

ZH_GERICHTE MJ220074-L vom 18. Mai 2022

Zh Gerichte, 2022-05-18, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_gerichte_MJ220074-L

FR: ZH_GERICHTE MJ220074-L du 18 mai 2022

IT: ZH_GERICHTE MJ220074-L del 18 maggio 2022

Regeste

ZMP 2022 Nr. 4: Erstreckung des Mietverhältnisses. Aktivlegitimation. Rechtsschutzinteresse. Nachweis einer Härte.

Erwägungen

E. 2

hatte auch keine Absicht, im Mietobjekt zu wohnen. Vielmehr bot er zunächst mit Schreiben vom 26. Februar 2018 eine Bürgschaft für die Mietzins-Zahlungen ohne zeitliche Begrenzung an. Die Parteien haben in der Folge jedoch keine (formbe- dürftige, Art. 493 OR) Bürgschaft abgeschlossen, sondern den Kläger 2 als «Mie- ter 2 / Solidarhafter» in den Mietvertrag aufgenommen. Von einem Garantievertrag war zwischen den Parteien sodann nie die Rede und ein solcher ist bei natürlichen Personen ohnehin nur mit grosser Zurückhaltung anzunehmen. Ob der Kläger 2 nun einzig aufgrund einer Computervorlage als «Mieter 2» im Mietvertrag aufge- führt wurde, ist nicht von Bedeutung, denn auch der Beklagte macht nicht geltend, dass zwischen den Parteien andere Erklärungen zur Bedeutung des abgeschlos- senen Vertrages abgegeben worden sind, als die aus dem Vertragstext hervorge- henden. Mit der Bezeichnung als «Mieter / Solidarhafter» ist nach allgemeinem Sprachgebrauch eine uneingeschränkte Stellung als Mieter gemeint. Diese um- fasst auch das Benützungsrecht, welches der Kläger 2 aufgrund des Einverständ- nisses des Beklagten ohne weiteres allein der Klägerin 1 überlassen konnte (vgl.

- 9 - nur Art. 262 OR), sowie im Interesse des Beklagten die Haftung nicht nur für den Mietzins, sondern auch für alle anderen Verpflichtungen aus dem Vertrag, na- mentlich für die ordnungsgemässe Benützung der Sache. (...) Eine Beschränkung auf eine blossе Mithaftung für Schulden aus dem Vertrag ist dem Vertragstext nicht zu entnehmen. Dass sie aus anderen Erklärungen oder Verhaltensweisen der Parteien hervorgehen soll, ist nicht substantiiert behauptet. Der Kläger 2 ist daher als Mitmieter zu betrachten, da zwischen den Parteien zumindest ein nor- mativer Konsens besteht.

E. 2.1

Dauer des Mietverhältnisses; persönliche Verhältnisse Härtebegründende persönliche Verhältnisse sind all jene Umstände, die den Mie- ter in der Suche nach einem angemessenen Ersatz direkt oder indirekt behindern (ZK-HIGI/BÜHLMANN, Art. 272 OR N 149). Auch die berufliche Situation kann einen persönlichen Umstand darstellen, der den Mieter direkt bei der Suche nach Er- satzlösungen behindert (ZK-HIGI/BÜHLMANN, Art. 272 OR N 151). Als persönliche und/oder familiäre Umstände, die indirekt den Mieter bei der Suche nach ange- messenen Ersatzlösungen behindern, gelten beispielsweise eine vorübergehende Ungewissheit in den persönlichen Verhältnissen oder ein objektiv ungünstiger Kündigungsstermin, der beispielsweise zu einem Klassen- oder Schulwechsel

der Kinder mitten im Schuljahr führen soll (ZK-HIGI/BÜHLMANN, Art. 272 OR N 155 f.). Bei langandauernden Mietverhältnissen (zehn Jahre und mehr) kann der drohende Verlust der Orts- bzw. Quartierbezogenheit eine Härte begründen, sofern eine solche in den vergangenen Jahren für den Mieter entstanden ist (ZK-HIGI/BÜHLMANN, Art. 272 OR N 145; BGer 4A_177/2008 vom 14. März 2008 E. 3.1). Eine lange Mietdauer allein begründet jedoch noch keine besondere Verwurzelung des Mieters im Quartier oder im Ort (Entscheid des Obergerichtes des Kantons Zürich vom 22. Februar 2002, in: MRA 4/02, S. 153). Sie kann jedoch ein Indiz für eine besondere Verwurzelung schaffen (SVIT-Komm.-HULLIGER, 4. Aufl., Art. 272 OR N 21).

E. 2.2

Wirtschaftliche Härte Bei der Wohnraummiete hat sich in der Praxis die Faustregel entwickelt, dass im Regelfall nicht mehr als ein Drittel bis ein Viertel des monatlichen Nettoeinkommens für den Mietzins aufgewendet werden soll. Dieser Betrag bestimmt daher massgeblich die Höhe des Mietzinses, der für ein Ersatzobjekt aufzuwenden ist (BGer 4A_421/2017 vom 27. September 2017 E. 5.5.3). Bei den wirtschaftlichen Verhältnissen wird jedoch nicht nur das Einkommen des Mieters, sondern unter

- 13 - Umständen auch sein Vermögen berücksichtigt. Zum einen wird die positive Vermögenslage des Wohnraummieters neben dem Einkommen dort berücksichtigt, wo sie ihm Erträge sichert. Zum anderen ist ihm eine Vermögensminderung wegen einer teuren Ersatzlösung dann zuzumuten, wenn er sich selbst dazu entschlossen hat (beispielsweise, weil er in einem Alter steht, in dem er das Vermögen ohnedies anzehren will) oder wenn das Vermögen sehr hoch ist und/oder er bisher schon so verfahren hat (ZK-HIGI/BÜHLMANN, Art. 272 OR N 166 und 172). Gleiches gilt, wenn nur eine Überbrückungsphase bis zu einer absehbaren Verbesserung der Einkommensverhältnisse zu bewältigen ist. Ob es dem Mieter zuzumuten ist, die Vermögenssubstanz anzutasten, hängt von der Höhe des Vermögens sowie vom Alter des Mieters ab. Bei den finanziellen Verhältnissen ist auf die im Zeitpunkt der Beurteilung des Erstreckungsbegehrens tatsächlich vorhandenen Verhältnisse abzustellen und nicht auf künftige Entwicklungen, ausser, wenn solche mit Sicherheit voraussehbar sind (SVIT-Komm.-HULLIGER, 4. Aufl., Art. 272 OR N 28).

E. 2.3

Härtebegründende Situation auf dem Wohnungsmarkt Die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt sind ein wesentliches Kriterium bei der Beurteilung einer Härte, da nicht selten dieses Kriterium entscheidet, ob der Mieter innert der Kündigungsfrist ein Ersatzobjekt finden kann (Mietrecht für die Praxis/SPIRIG, 9. Aufl., S. 835 f.). Der Mieter muss nach Erhalt der Kündigung diejenigen Suchbemühungen unternehmen, die man vernünftigerweise von ihm erwarten kann, um die Folgen der Kündigung abzuwenden, und zwar trotz des Wortlauts von Art. 272 Abs. 3 OR grundsätzlich auch wenn er eine erste Erstreckung des Mietverhältnisses beantragt (BGE 125 III 226 E. 4c; BGE 116 II 446 E. 3a; BGE 110 II 249 E. 4). Anders als bei der Zweiterstreckung stellen Suchbemühungen bei einer Ersterstreckung jedoch keine Erstreckungsvoraussetzung dar (Urteil des Obergerichtes des Kantons Zürich NG150015 vom 18. Februar 2016 S. 33; BGer 4C.146/2006 vom 24. August 2006 E. 2.2). Die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohnräume können gestützt auf die vom Mieter konkret nachgewiesenen Suchbemühungen und deren Resultat beurteilt werden. Was ein angemessenes Ersatzobjekt ist, auf welches sich die

Suchbemühungen zu konzentrieren ha-

- 14 - ben, hängt von den konkreten Bedürfnissen des Mieters ab, namentlich von solchen, die Eingang in das Vertragsverhältnis gefunden haben. Ebenso gehören aber die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse in die genaue Betrachtung der massgebenden Bedürfnisse. Der Mieter hat sich auf Ersatzobjekte zu konzentrieren, welche für ihn objektiv – im Lichte aller im Verständnis vernünftiger und korrekter Leute zu berücksichtigenden Bedürfnisse – ohne Weiteres als tragbar "gleichwertig" erscheinen (ZK-HIGI/BÜHLMANN, Art. 272 OR N 101; vgl. BGer 4A_421/2017 vom 27. September 2017). Ein Anspruch auf ein absolut gleiches bzw. identisches Ersatzobjekt besteht nicht. (BGer 4A_699/2014 vom 7. April 2015 E. 3.6.2). Ungeeignete Mietobjekte darf der Mieter ausser Acht lassen (SVIT-Komm.-HULLIGER, Art. 272 OR N 38). Ob die Suchbemühungen als ernsthaft einzustufen sind, bestimmt sich demnach an welcher Lage, zu welchem Preis und zu welcher Grösse sich der Mieter nach Ersatzräumlichkeiten umzusehen hat (SVIT-Komm.-HULLIGER, Art. 272 OR N 38). Keine oder ungenügende Suchbemühungen können je nach den Umständen zu einer Reduktion der Erstreckungsdauer oder zu deren Ausschluss führen (SVIT-Komm.-HULLIGER, Art. 272 OR N 42 unter Hinweis auf BGE 125 III 226, E. 4c). 3. Vermieterinteresse Beruft sich der Vermieter auf die Notwendigkeit einer Sanierung, welche es nicht erlaubt, das Mietobjekt gleichzeitig zu bewohnen, so ist für die Dauer einer allfällig zu gewährenden Erstreckung zu berücksichtigen, ob die nötigen öffentlich-rechtlichen Baubewilligungen bereits vorliegen. Mit Bezug auf die Dringlichkeit eines Sanierungsvorhabens fallen allfällig bestehende öffentlich-rechtliche Auflagen oder ein zeitlich dringlicher Unterhaltsbedarf ins Gewicht, insbesondere, wenn die Liegenschaft nachweislich Schaden nehmen könnte, falls die Sanierung zu lange aufgeschoben wird (SVIT-Komm.-HULLIGER, Art. 272 OR N 73; MPra-SPIRIG, a.a.O., S. 844). Bei der Beurteilung der Interessenlage ist auch der Zeitpunkt der Kündigung von grosser Bedeutung. Der Vermieter, welcher dem Mieter freiwillig mehr Zeit als bis zum nächsten ordentlichen Kündigungstermin einräumt, kann sich im Rahmen der Interessensabwägung auf diesen Umstand berufen (BSK OR I-WEBER, Art. 272 OR N 14 mit Hinweis auf BGE 125 III 226 E. 4.c).

- 15 - 4. Würdigung Hinsichtlich der Dauer des Mietverhältnisses ist unbestritten, dass die Klägerin 1 seit 15 Jahren und ihre Tochter seit ihrer Geburt im Mietobjekt wohnen. Es handelt sich demnach um ein langandauerndes Mietverhältnis. Zudem ist unbestritten, dass der Vater der Tochter in unmittelbarer Nähe an der Q.-strasse wohnt. Dem Beklagten ist zuzustimmen, dass eine lange Mietdauer allein noch keine besondere Verwurzelung des Mieters im Quartier begründet. Jedoch ist zumindest bei der Tochter der Klägerin 1, welche seit ihrer Geburt im Mietobjekt wohnt, in unmittelbarer Nähe das Schulhaus T. besucht und regelmässig – ob nun einmal in der Woche oder mehrmals wöchentlich – zwischen ihrem Vater und der Klägerin 1 hin und her pendelt, eine Ortsverbundenheit anzunehmen. Eine Ortsgebundenheit besteht hingegen nicht. Sozialkontakte sind – aufgrund des gut ausgebauten öffentlichen Verkehrsnetzes in der Stadt Zürich – auch bei einer etwas längeren Anreise möglich. Auch der Tochter der Klägerin 1, welche Ende August 2022 ins Gymnasium übertritt, ist zuzumuten, den öffentlichen Verkehr in der Stadt Zürich zu gebrauchen, muss sie diesen in naher Zukunft doch auch für ihren täglichen Schulweg benutzen. Die Klägerin 1 arbeitet zudem im F.-Quartier und ihre Tochter wird entweder das Gymnasium [...] oder das Gymnasium [...] besuchen. Mit der vom Beklagten zugestandenen Erstreckung bis zum 30. September 2022 führt die ausgesprochene

Kündigung zudem zu keinem Schulwechsel der Tochter mitten im Schuljahr, sondern fällt zeitlich sogar mit dem Übertritt ins Gymnasium zusammen. In wirtschaftlicher Hinsicht ist mit den eingereichten Belegen ausgewiesen, dass die Klägerin 1 einen jährlichen Bruttolohn von Fr. 70'218.– bzw. einen jährlichen Nettolohn von Fr. 58'987.– erzielt. Dies ergibt einen monatlichen Nettolohn von Fr. 4'915.–. Darüber hinaus erhält sie monatliche Unterhaltsbeiträge in der Höhe von Fr. 1'400.–. Entgegen den Einwendungen des Beklagten ist aus den Belegen auch ersichtlich, dass die Klägerin 1 im Jahr 2021 lediglich einen Vermögensertrag von Fr. 99.95 generiert hat. Der auf der provisorischen Rechnung der Staats- und Gemeindesteuer 2022 aufgeführte mutmassliche Steuerbetrag betreffend Vermögen in der Höhe von Fr. 329'000.– beruht – wie von den Klägern ausgeführt – auf der letzten definitiven Steuereinschätzung und gibt somit nicht das aktuelle tat-

- 16 - sächliche Vermögen wieder. Dies erklärt auch den Unterschied zum Vermögensbetrag in den eingereichten aktuellen Steuerausweisen per 31.12.2021. Diese weisen ein Vermögen von Fr. 324'742.59 aus, welches allesamt auf Konten bei der ZKB angelegt ist. (...) Zusammengefasst hat die Klägerin 1 somit monatlich einen Betrag von netto ca. Fr. 6'300.– zur Verfügung. Das Vermögen muss zudem nur bei sehr guten Verhältnissen für die Finanzierung des Mietzinses angezehrt werden. Insbesondere aufgrund des eher durchschnittlichen Einkommens und des Alters der Klägerin 1 kann ihr dies im vorliegenden Fall nicht zugemutet werden. Das Vermögen ist jedoch immerhin insoweit zu berücksichtigen, als es sich im vorliegenden Fall aufgrund dessen Höhe nicht rechtfertigt, von der Drittelsregelung abzuweichen, wenn es darum geht, was für einen Mietzins sich die Klägerin 1 leisten kann. Überdies ist von den jetzigen Verhältnissen auszugehen. Der Klägerin 1 kann kein allfällig höherer Lohn in der Zukunft angerechnet werden, auch wenn sie selbst ausführt, dass sie ihre Ausbildung bald abschliessen und sich voraussichtlich um eine neue Stelle bemühen werde. Weder der allfällige zukünftige Lohn noch der Zeitpunkt eines allfälligen Stellenwechsels sind zum jetzigen Zeitpunkt bestimmt. Zudem ist auch nicht klar, ob sich diesfalls auch der Unterhaltsbeitrag reduzieren würde. Gleich kann jedoch auch eine allfällige zukünftige Teuerung bei den Mietzinsen nicht berücksichtigt werden. Dass der Unterhaltsbeitrag bei Übertritt der Tochter ins Gymnasium erhöht wurde, wurde nicht belegt; der Beklagte stellte auch keine entsprechenden Beweisanträge. Der Umstand, dass die Klägerin 1 die aktuelle Wohnung nur erhalten hat, weil der Kläger 2 als Mitmieter in den Mietvertrag aufgenommen wurde, kann entgegen der Auffassung der Kläger nicht völlig ausser Acht gelassen werden. Zwar hat der Kläger 2 keinen finanziellen Beitrag zur Bezahlung des Mietzinses geleistet, so dass sein Einkommen bei der finanziellen Situation der Klägerin 1 nicht tel quel zu berücksichtigen ist. Er hat jedoch sichergestellt, dass die Klägerin 1 eine Wohnung für Fr. 2'000.– erhält. Suchbemühungen müssen und dürfen sich am bisherigen Vertrag orientieren, auch was den Zins oder die Bonität angeht. Eine Härte auf dem Wohnungsmarkt wäre somit auch nur gegeben, wenn die Klägerin 1 trotz Unterstützung ihres Vaters kein angemessenes Ersatzobjekt finden würde. Dass der

- 17 - Kläger 2 dazu nicht bereit oder in der Lage wäre, machen die Kläger auch nicht geltend. Hinsichtlich der Lage und Grösse eines angemessenen Ersatzobjektes, auf welches sich die Suchbemühungen auszurichten haben, führt die Klägerin 1 selbst aus, dass sie nach einer 3.5- bis 4.5-Zimmerwohnung in der ganzen Stadt Zürich suche. Den eingereichten Belegen ist zu entnehmen, dass sie sich auch schon für 3-Zimmerwohnungen interessiert hat. Dies entspricht auch einem angemessenen Ersatzobjekt. Bei der aktuellen

Wohnung handelt es sich zwar um eine 4-Zimmer- wohnung. Die Klägerin 1 hat die Wohnung jedoch mit ihrem damaligen Partner und ihrer Tochter bewohnt. Da sie jetzt nur noch nach einer Wohnung für sich und ihre Tochter sucht, müssen sich angemessene Bemühungen wegen der veränder- ten Verhältnisse auch auf eine 3-Zimmerwohnung beziehen. Es ist auch nicht er- sichtlich, weshalb eine 3.5-Zimmerwohnung zumutbar sein soll und eine 3-Zim- merwohnung nicht. Hinsichtlich der Suchbemühungen der Kläger ist vorzuschicken, dass entge- gen dem Beklagten nicht relevant ist, welche Inserate in der relevanten Zeit publi- ziert wurden: Bei einer erstmaligen Erstreckung geht es in erster Linie um ein Be- weismittel für die Beurteilung der Härte. Von den Mietern kann keineswegs ver- langt werden, dass sie sich auf jedes nur erdenkliche Objekt bewerben, welches im Internet ausgeschrieben wird und zu ihrem Anforderungsprofil passt. Vielmehr sollen geeignete, regelmässige und erfolglose Suchbemühungen nur zeigen, dass es ihnen schwer fällt, sich Ersatz zu beschaffen. Die Kritik des Beklagten ist jedoch berechtigt, soweit er bemängelt, dass die Such- bemühungen nicht mit der gebotenen Regelmässigkeit unternommen worden seien und auch nicht sofort nach der Kündigung eingesetzt hätten. Insbesondere fällt auf, dass die Klägerin 1 sich erst ab März 2022, d.h. erst einen Monat vor der Hauptverhandlung am Mietgericht, intensiver um ein Ersatzobjekt bemüht hat. In den zehn Monaten davor hat sie sich nur sehr sporadisch für Besichtigungster- mine angemeldet. Es gab immer wieder längere Unterbrüche, in denen sie keine Suchbemühungen aufzuzeigen hat. Dass in diesen Zeiträumen nichts Passendes

- 18 - ausgeschrieben gewesen sei, wie sie vortragen liess, widerspricht jeglicher Erfah- rung. Es leuchtet nicht ein, dass die Klägerin 1 im März 2022 ganze dreizehn Suchbemühungen tätigen konnte, über die vorhergehenden zehn Monate hinweg aber nur deren 23. Dass im Juli 2021 gar kein zumutbares Ersatzobjekt auf dem Markt gewesen sein soll und es mehrere Unterbrüche von einem Monat gibt, wöh- renddessen auch kein zumutbares Ersatzobjekt ausgeschrieben gewesen sei, ist schlicht nicht realitätsnah. Die Klägerin 1 hat selbst ausgeführt, dass sie erst seit Februar 2022 in der ganzen Stadt Zürich nach Mietwohnungen suche, da sie un- bedingt wolle, dass die Tochter die 6. Klasse zumindest bis zur Gymiprüfung im Schulhaus T. besuchen könne. Sie verkennet jedoch, dass bei einem Wohnorts- wechsel insbesondere in der 6. Primarklasse ein Gesuch um Verbleib im bisheri- gen Schulkreis gestellt werden kann. Die Tochter hätte somit auch bei einem Wechsel in einen anderen Schulkreis die Primarschule im Schulhaus T. abschlies- sen können. Somit hätte sich die Klägerin 1 bereits ab Erhalt der Kündigung im Mai 2021 in der ganzen Stadt Zürich nach einer neuen Wohnung umsehen müs- sen. Die Tatsache, dass sie dies eingestandenermassen erst ab Februar 2022 ge- tan hat, führt zum Schluss, dass sie über längere Zeit keine ernsthaften Such- bemühungen unternommen hat. Darüber hinaus sind die von den Klägern geschil- derten Suchbemühungen auch lückenhaft dokumentiert. Die Kläger haben zwar eine übersichtliche Auflistung über ihre Suchbemühungen ins Recht gereicht; von den aufgelisteten 36 Suchbemühungen geben jedoch nur 11 Objekte Aufschluss über Grösse, Lage und Preis. Fünf von diesen Objekten liegen zudem über dem Budget der Klägerin 1 und kamen somit von Anfang an gar nicht als angemessene Ersatzobjekte in Frage (...), weshalb sie bei einem Objekt ihre Bewerbung dann auch zurückgezogen hat, als ihr ein Besichtigungstermin offeriert wurde. Entgegen den Ausführungen der Kläger ist aus den eingereichten Belegen auch nicht ersichtlich, dass sie 20 Verwaltungen angeschrieben haben wollen. Vielmehr wurden dem Gericht lediglich zwei Emails ins Recht gereicht, aus welchen ersicht- lich ist, dass sich die Klägerin 1 bei ihr offensichtlich bekannten Vermietern gemel- det hat, wobei eine der Kontaktaufnahmen erst

Mitte Februar 2022 erfolgt ist. Auch wird die Aussage der Kläger, dass sie praktisch alle Immobilienplattformen wie Immoscout, Flatfox, Immailing und Homegate konsultieren würden, durch

- 19 - die eingereichten Belege nicht gestützt. Es liegen lediglich drei Besichtigungsanfragen für Objekte, welche auf Immoscout 24 ausgeschrieben worden sind, bei den Akten. Suchbemühungen für Objekte aus Flatfox oder Homegate wurden gar keine ausgewiesen. Grösstenteils hat sich die Klägerin 1 für Objekte aus Immailing (15 Objekte) oder für Objekte der Stadt Zürich (4 Objekte) interessiert. Es ist jedoch gerichtsnotorisch, dass es gerade bei diesen zwei Plattformen äusserst schwierig ist, auch nur einen Besichtigungstermin zu erhalten, da diese mittels eines Zufallsgenerators vergeben werden bzw. im Falle der Stadt Zürich von bestimmten Kriterien abhängig sind. Die Klägerin 1 hätte sich auch auf den gängigen Immobilienplattformen umsehen und an öffentliche Wohnungsbesichtigungen gehen müssen. Auch für die zwei Genossenschaften hat sich die Klägerin erst Ende Januar 2022 bzw. Ende März angemeldet. Dass die Bemühungen bislang nicht von Erfolg gekrönt waren, kann bei den nur ungenügend aufgezeigten Suchbemühungen jedenfalls keine erhebliche Härte seitens der Klägerin belegen, auch wenn ihr vor dem Hintergrund der finanziellen und familiären Verhältnisse zuzugestehen ist, dass die Kündigungsfrist allein für erfolgreiche Bemühungen in der Stadt Zürich nicht ausgereicht hätte. Eine gewisse mit der Erstreckung abzuwendende Härte besteht im vorliegenden Fall auch darin, dass der Klägerin 1 sowie insbesondere ihrer Tochter aufgrund der Ortsverbundenheit eine grössere Umstellung abverlangt wird und ihnen daher ein wenig mehr Zeit einzuräumen ist, um sich auf die neue Situation einzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Beklagte die Kündigung mit einer Frist von zehn Monaten anstatt der gesetzlich verlangten drei Monate ausgesprochen hat und schon vor dem Kündigungstermin eine monatliche Auszugsmöglichkeit offeriert hat. Aus dem Informationsschreiben vom 19. Dezember 2019 kann der Beklagte hingegen nichts ableiten. Allein aufgrund der Information, dass eine Begehung stattfinden werde, um den Zustand der Liegenschaft aufzunehmen, mussten die Mieter nicht mit einer Kündigung rechnen. Erst mit Schreiben vom 6. April 2021, d.h. ein Monat vor der Kündigung, wurden die Mieter über die bevorstehende Gesamtanierung informiert. Zur Suche verpflichtet, waren sie erst nach Erhalt der Kündigung.

- 20 - Was die Vermieterinteressen angeht, ist aufgrund der rechtskräftigen Baubewilligung von einem ernsthaften und aktuellen Interesse auszugehen. Dieses ist zwar in erster Linie finanzieller Natur. Bei einer Liegenschaft mit Baujahr 1910 (so gemäss dem allgemein notorischen GIS-Browser des Kantons Zürich, <https://maps.zh.ch>, Karte Gebäudealter, 12. Mai 2022) ist es offensichtlich, dass insbesondere die Sanierung der Haustechnik ansteht, auch wenn vielleicht die bestehenden Anlagen nicht unmittelbar Schäden befürchten lassen ohne die geplanten Unterhaltsarbeiten. Entgegen den Ausführungen der Kläger trifft es auch keineswegs zu, dass der Beklagte nach erfolgter Sanierung eine Bruttorendite von 8.1 % anstrebt. Die entsprechenden Berechnungen der Totalunternehmung beruhen nur auf den Baukosten der Sanierung nicht auf dem gesamten Wert der Liegenschaft, insbesondere nicht auch auf dem Land- oder Gebäudewert. Insgesamt ist eine definitive Erstreckung besonders im Hinblick auf die Planbarkeit des Bauvorhabens und die zu befürchtenden Mehrkosten als Folge von Unsicherheiten der von den Klägern beantragten erstmaligen Erstreckung vorzuziehen. In Würdigung sämtlicher Umstände und unter Abwägung der Parteiinteressen ist eine über den 30. September 2022

hinausgehende Erstreckung – welche vom Be- klagten bereits zugestanden wurde – nicht angezeigt. Auf die vom Beklagten offe- rierten Ersatzobjekte muss daher nicht näher eingegangen werden. (...).»

Zürcher Mietrechtspraxis (ZMP): Entscheidungen des Mietgerichtes und der Schlichtungsbe- hörde des Bezirkes Zürich. Ausgabe 2022, 32. Jahrgang.

Herausgegeben vom Mietgericht des Bezirkes Zürich, Postfach, 8036 Zürich © Mietgericht des Bezirkes Zürich, Redaktion: MLaw J. Mosele, Leitende Gerichtsschreiberin; Dr. R. Weber, Mietgerichtspräsident

E. 4

Bei der gemeinsamen Miete bilden die Mitmieter hinsichtlich der Anfechtung der Kündigung oder der Erstreckung des Mietverhältnisses eine notwendige Streitgenossenschaft, denn der gemeinsame Mietvertrag bildet eine Einheit und erfährt mit dem Gestaltungsurteil über die Anfechtung der Kündigung oder die Erstre- ckung des Mietverhältnisses unter Vorbehalt einer Anpassung nach Art. 272c OR ausser bezüglich der Vertragsdauer keine Umgestaltung. Die Klage betrifft daher alle am Rechtsverhältnis Beteiligten, und über dieses kann nur einheitlich ent- schieden werden. Im Prozess bilden die gemeinsam Mietenden daher eine not- wendige (d.h. aus Gründen des materiellen Rechts bestehende) Streitgenossen- schaft. Sie müssen folglich in der Regel gemeinsam klagen (Art. 70 Abs. 1 ZPO). Andererseits handelt es sich bei Kündigungsschutz und Erstreckung um Sozial- rechte der einzelnen Mietenden, die letztlich in deren Persönlichkeit wurzeln und daher nicht von der Mitwirkung eines Dritten abhängig sein können. Deshalb ge- stattet es das Bundesgericht einem Mitmieter, auch alleine zu klagen. Um einer einheitlichen Entscheidung willen müssen jedoch dessen Partner entweder eine Erklärung abgeben, dass sie sich dem Prozessergebnis vorbehaltlos unterziehen, wie auch immer es lautet (Unterziehungserklärung). Sind sie dazu nicht bereit, müssen sie als Beklagte in das Verfahren einbezogen werden (BGE 140 III 598; BGE 145 III 281; BGer 4A_539/2019 vom 6. Januar 2020 E. 6-7). Folgt man die- ser Argumentation, muss ein solcher Mitmieter auch klageberechtigt sein. Damit ist der Kläger 2 im vorliegenden Verfahren aktivlegitimiert.

E. 5

Keine Partei macht zwar geltend, dem Kläger 2 fehle es an einem Rechts- schutzinteresse. Anders als die Aktivlegitimation ist dieses aber nicht eine Frage der Begründetheit der Klage, sondern bildet eine von Amtes wegen zu prüfende

- 10 - Prozessvoraussetzung nach Art. 59 Abs. 2 lit. a ZPO, so dass kurz darauf einzu- gehen ist. Das Bundesgericht hat in einigen – nicht in der amtlichen Sammlung publizierten und vor dem schon zitierten präzisierenden Entscheid vom 6. Januar 2020 ergan- genen – Entscheiden das Rechtsschutzinteresse von Mietern an Kündigungs- schutzklagen im weiteren Sinne verneint mit der Begründung, die betroffenen Per- sonen benützten die Mietsache nicht oder nicht mehr (BGer 4A_293/2016 vom 13. Dezember 2016 E. 3; 4A_639/2018 vom 21. November 2019 E. 3.2). Dies überzeugt nach dem Gesagten nicht: Der gemeinsame Mietvertrag kann nur ein einheitliches Schicksal erleiden. Dies ist auch der Grund für die Streitgenos- senschaft aus materiellrechtlichen Gründen. Gegenstück zum Zwang, alle Mieter in den Prozess einzubeziehen, bildet deren Recht, sich aktiv am Verfahren zu be- teiligen. Dies liegt letztlich im Interesse beider Seiten des Mietvertrages: Kommt es zur Aufhebung einer Kündigung oder zur Erstreckung des Mietverhältnisses,

darf dem Vermieter nicht wegen Verneinung des Rechtsschutzinteresses (!) ein Mithaftender verloren gehen, denn dies würde einer unzulässigen Vertragsspaltung gleichkommen. Selbst die Beteiligung des Mitmieters am Verfahren auf Beklagenseite dient einem legitimen Zweck: Nach Auflösung einer Wohngemeinschaft kann die rasche Beendigung des vom Vermieter gekündigten Vertrages im Interesse des Mitmieters liegen. Dieses Interesse ist dann bei einer Erstreckung wie ein (zusätzliches) Vermieterinteresse zu würdigen. Möchte der Mitmieter umgekehrt seine Partnerin bei einer Kündigungsschutzklage unterstützen, ist das ebenfalls sein gutes Recht. Selbst wenn es nur um die Erstreckung des Mietverhältnisses geht, genügt für eine solche, dass die Kündigung eine Härte nur einer Mitmieterin bewirkt. Hinzu kommt, dass ein Urteil, wie immer es lautet, nur den am Prozess Beteiligten entgegengehalten werden kann. Auch daran haben alle Beteiligten ein Interesse. Auch am Rechtsschutzinteresse des Klägers 2 ist daher nicht zu rütteln.

- 11 - V. Erstreckung des Mietverhältnisses 1. Voraussetzungen Nach Art. 272 Abs. 1 und Art. 272b Abs. 1 OR kann ein Mieter die Erstreckung des Mietverhältnisses für Wohnräume um höchstens vier Jahre verlangen, wenn die Beendigung der Miete für ihn oder seine Familie eine Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre. Als Härte fallen bei der Miete von Wohnräumen Umstände in Betracht, die es dem Mieter oder seiner Familie verunmöglichen, in der bis zur Vertragsbeendigung verbleibenden Zeit ein Ersatzobjekt zu beschaffen. Im Rahmen der Höchstdauer kann das Gericht eine oder zwei Erstreckungen gewähren. Ob eine Erstreckung zu gewähren ist, gegebenenfalls für wie lange bzw. ob erstmalig oder definitiv, entscheidet sich aufgrund einer Abwägung der Interessen der Parteien im Einzelfall. Dabei besteht kein Vorrang der erstmaligen gegenüber der definitiven Erstreckung (BGer 4A_368/2017 vom 19. Februar 2018 E. 7.1; 4A_518/2010 vom 16. Dezember 2010 E. 3.2; 4A_62/2010 vom 13. April 2010 E. 6.1.3; 4A_105/2009 vom 5. Juni 2009 E. 3.2). Das Gericht entscheidet über das Erstreckungsbegehren unter Berücksichtigung aller Umstände, namentlich des Vertragsinhaltes 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. Die Erstreckung hat 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, denn die Erstreckung hat nicht die Kontrolle der Kündigungsgründe,

- 12 - sondern die Milderung der Kündigungsfolgen und damit letztlich eine Zukunftsprognose zum Gegenstand (BGer 4A_673/2014 vom 24. Februar 2015 E. 3.2). 2. Härte für die Kläger

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