

ZH_OBERGERICHT NG160012 vom 7. November 2016

ZH Obergericht, 2016-11-07, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_NG160012

FR: ZH_OBERGERICHT NG160012 du 7 novembre 2016

IT: ZH_OBERGERICHT NG160012 del 7 novembre 2016

Erwägungen

E. 1

Der Kläger und Berufungskläger (fortan Kläger) sowie D._____ mieteten mit Vertrag vom 9. bzw. 10. Juni 2004 von der Beklagten und Berufungsbeklagten (fortan Beklagte) eine 5 ½-Zimmer Maisonettewohnung im 5. Obergeschoss in der Liegenschaft ...-Strasse ..., ... Zürich, mit Mietbeginn ab 1. Juli 2004 (act. 3/2). Der Vertrag wurde in der Folge auf den Kläger als alleinigen Mieter überschrieben (act. 3/2 a.E.). Das Mietobjekt befindet sich in der in einem Recht- eck angeordneten Überbauung E._____, welche insgesamt acht Mehrfamilien- häuser mit 82 Wohnungen, zwanzig Maisonettewohnungen, vier Ateliers, zwei Gewerberäumen und diversen Einstellplätzen umfasst (act. 17 S. 5; act. 23 S. 5). Nach einer Gipsdeckenkontrolle in allen Mietobjekten im Jahre 2009, wurden in den Wohnungen, in welchen Rissbildungen festgestellt worden waren – das Miet- objekt des Klägers war davon nicht betroffen – Sanierungsmassnahmen durchge- führt. In der Folge und nachdem u.a. nach einer erneuten Gipsdeckeninspektion

- 4 - im Juli 2012 wiederum Mängel festgestellt worden waren, bereitete die Beklagte eine Sanierung der Gipsdecken, der Nasszellen, der Flachdächer und Loggien sowie der Sitzplätze vor. Die Beklagte liess über den Zustand der Überbauung E._____ umfassende Analysen erstellen und zog dazu u.a. F._____, Fachexperte Gipsergewerbe SMGV (act. 19/10 = act. 27/2) sowie G._____, eidg. dipl. Speng- lerremeister, Fachexperte Spengler-, Flachdach- und Blitzschutzarbeiten, Mitglied Verein Experten ..., bei (act. 27/3). Im Auftrag des Mieterinnen- und Mieterver- bands erstellte H._____, eidg. dipl. Gipsermeister und akkreditierter Fachexperte SMGV und GVZ ebenfalls eine Expertise (act. 19/16 = act. 27/14). Um unnötige Wiederholungen zu vermeiden wird im Übrigen auf die detaillierte Darstellung im angefochtenen Entscheid verwiesen (act. 57 S. 2-12).

E. 1.1

In Abweisung der Klage erklärte die Vorinstanz die Kündigung vom 26. Februar 2014 auf den 30. September 2014 für gültig und erstreckte das Miet- verhältnis um ein Jahr bis zum 30. September 2015 (act. 57 S. 51). Sie hielt dazu im Wesentlichen – auf die Einzelheiten der Begründung ist im Rahmen der Wür- digung einzugehen – fest, dass die Kündigung frist-, form- und termingerecht ausgesprochen worden sei. Sie sei grundsätzlich gültig, könne aber vom Gericht aufgehoben werden, wenn die Beklagte mit der Kündigung gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstossen habe. Die Missbräuchlichkeit der Kündigung sei vom Kläger zu beweisen. Jedoch treffe die Beklagte eine Mitwirkungspflicht. Sie habe redlich zur Wahrheitsfindung beizutragen und deshalb den Kündigungs- grund zumindest glaubhaft zu machen (act. 57 S. 28-31).

E. 1.2

Der Entscheid über Art und Umfang der Sanierung sei grundsätzlich Sache der Beklagten. Es könne ihr kein Verstoss gegen Treu und Glauben vorgeworfen werden, wenn sie Mietverhältnisse auflöse, um die anstehenden Arbeiten rasch und günstig zu erledigen, anstatt eine längerdauernde Renovationsphase mit Mietzinsreduktionen zugunsten der Mieter in Kauf zu nehmen. Sie müsse nicht

- 6 - zuwarten, bis die Renovationsarbeiten dringend und unausweichlich würden. Auch der Umstand, dass ein Vermieter nach Abschluss der Sanierungsarbeiten beabsichtige, den Mietzins zu erhöhen, lasse eine Kündigung nicht per se als missbräuchlich erscheinen. Sowohl F. _____ als auch H. _____ seien zum Schluss gekommen, dass die Gipsdecken mangelhaft erstellt worden seien. H. _____ habe zwar festgestellt, dass die Putzablösungen keine Gefahr für die Mieter darstellten. Jedoch habe sein Gutachten im Vergleich zu demjenigen von F. _____ weniger Gewicht, weil er im Gegensatz zu F. _____, der alle Wohnungen begutachtet habe, nur neun Wohnungen besichtigt und eine andere Prüfungsmethode angewandt habe. Nach den massgeblichen Feststellungen von F. _____ sei in mehreren Fällen eine kurzfristige Putzablösung möglich. Beim Mietobjekt des Klägers seien mittelfristig Putzablösungen – am ehesten bei künftigen Renovationsarbeiten durch Auftragen einer neuen Farbschicht – zu erwarten. Der Beklagten sei kein Vorwurf zu machen, wenn sie nicht nur die Decken mit kurzfristig zu erwartenden Putzablösungen, sondern sämtliche Decken sanieren wolle, zumal die Beklagte den Mietern gegenüber im Falle einer Putzablösung schadenersatzpflichtig würde. Die Leerkündigung zur Vornahme einer Gesamtsanierung sei nicht zu beanstanden, da die Anwesenheit der Mieter zu zusätzlichen Komplikationen und höheren Kosten führen würde. Der Einwand des Klägers, er könnte während der Sanierungszeit an einem anderen Ort wohnen und in dieser Zeit die Möbel auf der Terrasse lagern, sei nicht zu beachten, da die Terrassen dem Regen ausgesetzt und zur Lagerung von Möbeln nicht geeignet seien (act. 57 S. 31-42).

E. 1.3

Der Kläger könne weiter nichts zu seinen Gunsten aus dem Umstand ableiten, dass im Mai 2016 bereits eine Sanierung des Treppenhauses in der streitgegenständlichen Liegenschaft stattgefunden habe, weil für die Beurteilung der Missbräuchlichkeit der Zeitpunkt massgebend sei, in welchem die Kündigung ausgesprochen wurde. Dass die Beklagte trotz dem vorliegenden Verfahren versuche, die Sanierung so weit wie möglich voranzutreiben, könne ihr nicht vorgeworfen werden. Das Argument des Klägers, die Beklagte wolle mit der Leerkündigung die Schutzbestimmung gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. b OR umgehen und nach der Sanierung einen missbräuchlich hohen Mietzins verlangen, erscheine gesucht. Zum einen würde kein vernünftiger Vermieter ein ganze Überbauung zu

- 7 - diesem Zweck leer künden und zum anderen sei fraglich, ob eine Überbauung, die im Jahre 2000 erstellt und nach knapp fünfzehn Jahren für rund acht Millionen Franken gesamtsaniert werde, in absehbarer Zeit eine angemessene Rendite abwerfen könne (act. 57 S. 31-43).

E. 1.4

In Bezug auf das Erstreckungsbegehren erwog die Vorinstanz, dass es sich beim Mietobjekt um eine 5 ½-Zimmer Maisonettewohnung mit einer Fläche von 166 m² samt Dachterrasse von über 60 m² zu einem Bruttomietzins von monatlich Fr. 2'656.– handle. Es sei mangels gegenteiliger Angaben davon auszugehen, dass sich die wirtschaftlichen Verhältnisse des Klägers nicht härtebegründend auswirken würden und er sich bei der Suche nach einer

neuen Bleibe in einer komfortablen Situation befinde. Die bisherigen Suchbemühungen des Klägers würden sich als nicht genug ernsthaft erweisen und vermögen im Übrigen keine besondere Härte darzutun. Da die Beklagte dem Kläger eine einmalige Erstreckung bis und mit September 2015 zugestehe, sei das Mietverhältnis bis zu diesem Zeitpunkt zu erstrecken (act. 57 S. 43-50). 2.

E. 2

Mit amtlichem Formular kündigte die Beklagte am 26. Februar 2014 den Mietvertrag per 30. September 2014 (act. 3/3) und begründete dies im mitgesandten Begleitschreiben mit dringenden Sanierungsarbeiten der Gipsdecken in sämtlichen Wohnungen der Überbauung E._____, welche nicht in Anwesenheit von Mietparteien durchgeführt werden könnten (act. 3/4).

E. 2.1

Im Rahmen der Berufung bringt der Kläger im Wesentlichen vor, dass die Vorinstanz verschiedentlich Art. 271 Abs. 1 OR, Art. 310 ZPO sowie Art. 8 ZGB verletzt und damit zu Unrecht die Gültigkeit der Kündigung festgestellt habe (act. 58 S. 4). Die Frage der Gültigkeit einer Kündigung müsse für jedes einzelne Mietverhältnis geprüft werden. Die Vorinstanz sei indes mit keinem Wort auf die spezielle Situation des Klägers eingegangen. Dieser habe nach insgesamt sechs Sanierungen in bewohntem Zustand zwischen 2006 und 2010 nach Treu und Glauben davon ausgehen dürfen, dass der angegebene Kündigungsgrund allenfalls für andere Mietverhältnisse, nicht aber für seines gelten würde (act. 58 S. 5- 8).

E. 2.2

Der von der Beklagten angeführte Kündigungsgrund einer dringenden Deckensanierung in sämtlichen Wohnungen habe die Vorinstanz weiter schlicht falsch festgestellt und bei der Beweiswürdigung willkürlich und ohne Beweisverfahren auf die einseitigen Parteivorbringen der Beklagten abgestellt. Dies, obwohl

- 8 - der Kläger zum Beweis unabhängige Expertengutachten beantragt habe (act. 58 S. 9 ff., S. 24). Das Mietobjekt des Klägers sei gerade nur als bedingt (und nicht dringlich) sanierungsbedürftig eingestuft worden. Die Vorinstanz habe zudem aktenwidrig übergangen, dass die Beklagte bei der Planung der Sanierung von unbewohnten (= gekündigten) Liegenschaften ausgegangen sei (act. 58 S. 13-15 sowie S. 20 ff.).

E. 2.3

Die Vorinstanz habe auch in willkürlicher Beweiswürdigung angenommen, dass das Begleitschreiben zur Kündigung (act. 3/4; act. 27/13) nicht missverständlich gewesen sei. Noch am 16. Oktober 2013 sei der Kläger informiert worden, dass in einigen Wohnungen Sofortmassnahmen an den Gipsdecken durchzuführen seien und die betroffenen Mieter direkt benachrichtigt würden (act. 27/9). Er – der Kläger – sei nicht kontaktiert worden. Das Schreiben habe bei ihm das berechtigte Vertrauen erweckt, dass trotz einer möglichen mehrwöchigen Innen-sanierung, keine Kündigung notwendig sein würde. In einer widersprüchlichen Kehrtwendung und unter einem offensichtlichen Gesinnungswandel habe die Beklagte nur zehn Wochen später das Mietverhältnis doch noch aufgelöst. Den Mietern sei nicht mitgeteilt worden, dass sich die Ausgangslage verändert habe und mittlerweile auch weitere Arbeiten an den Dächern, Loggien und Nasszellen geplant seien. Der Kläger sei nicht in der Lage gewesen, aus dem Begleitschreiben zu erkennen, dass

nunmehr aus Kosten- und/oder Organisationsgründen eine andere Entscheidung getroffen worden sei. Damit sei die vom Bundesgericht anerkannte Informations- und Auskunftspflicht in grober Art und Weise verletzt worden (act. 58 S. 13 sowie S. 15 ff.).

E. 2.4

Die Vorinstanz ignoriere weiter die Tatsache, dass die Beklagte mit den angeblich unzumutbaren Sanierungsarbeiten bereits kurz nach dem Kündigungs-termin begonnen und sich nicht darum gekümmert habe, dass die meisten Mieter erst per Ende September 2015 ausgezogen seien bzw. sich heute noch in der Liegenschaft befänden. Die Sanierung der Dächer, Loggien und Nasszellen als Begründung für die Notwendigkeit der Kündigungen sei nachgeschoben und habe sich nachträglich auch als falsch herausgestellt. Trotz gegenteiliger Beteuerungen sei es sehr wohl möglich gewesen, die geplanten Sanierungsarbeiten in bewohn-

- 9 - tem Zustand durchzuführen (act. 58 S. 24-26). Es sei zudem offensichtlich, dass der Entscheid zur Kündigung im Zusammenhang mit einer beabsichtigten Ertragssteigerung stehe und nicht wegen angeblich effizienteren Sanierungsarbeiten erfolgte. Die Beklagte suche so, einen missbräuchlichen Mietzins verlangen zu können (act. 58 S. 26-29). Die Argumentation der Vorinstanz zum Erstreckungsbegehren sei überdies falsch. Vielmehr existiere das Interesse an einer baldigen Beendigung des Mietverhältnisses infolge Abschluss der Sanierungsarbeiten nicht mehr, weshalb eine Interessenabwägung zu einer maximalen Erstreckung von vier Jahren führen müsse (act. 58 S. 29 f.). III. 1. Die Klage hat zum Gegenstand, ob die Kündigung des Mietverhältnisses vom 26. Februar 2014 (act. 3/3) treuwidrig im Sinne von Art. 271 Abs. 1 OR erfolgte oder nicht. Zu den allgemeinen Beurteilungskriterien der Treuwidrigkeit machte die Vorinstanz bereits zutreffende Ausführungen, die der Kläger zu Recht nicht in Frage stellt (act. 58 S. 4 ff.). Um unnötige Wiederholungen zu vermeiden, kann auf die dort gemachten Erwägungen verwiesen werden (act. 57 S. 28-31). 2. Es ist indes hervorzuheben, dass Mieter wie Vermieter grundsätzlich frei sind, das (unbefristete) Mietverhältnis unter Einhaltung der vertraglichen oder gesetzlichen Fristen und Termine zu kündigen (Art. 266a OR). Ein besonderer Kündigungsgrund wird nicht vorausgesetzt; eine Schranke ergibt sich gemäss Art. 271 Abs. 1 OR einzig aus dem Grundsatz von Treu und Glauben (vgl. statt vieler: BGE 142 III 91, E. 3.2.1; 138 III 59, E. 2.1 m.w.H. oder OGer ZH, NG150020 vom 17. November 2015, E. 4.2). Ob eine Kündigung gegen Treu und Glauben verstösst – mithin nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts kein objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse an der Kündigung besteht oder Interessen der Parteien tangiert sind, die in einem krassen Missverhältnis zueinander stehen – beurteilt sich in Bezug auf den Zeitpunkt, in dem sie ausgesprochen wird (BGE 140 III 496, E. 4.1; 138 III 59, E. 2.1, je mit Hinweisen). Fällt der Kündigungsgrund nachträglich dahin, wird die Kündigung nicht nachträg-

- 10 - lich treuwidrig (vgl. schon BGer, 4C.333/1997 vom 8. Mai 1998, E. 3b sowie BGer, 4A_106/2014 vom 28. Mai 2014, E. 3.2 m.w.H.). 3. Im Allgemeinen – insofern ist dem Kläger zuzustimmen (act. 58 S. 17-20) – wird das Fehlen eines schutzwürdigen Vermieterinteresses bejaht, wenn die verlangte Kündigungsbegründung lückenhaft oder falsch ist (BGE 140 III 496, E. 4.1 m.w.H.). Die Gültigkeit der Kündigung setzt weiter voraus, dass der Vermieter im Zeitpunkt der Kündigung über ein genügend ausgereiftes und ausgearbeitetes Projekt verfügt, aufgrund dessen der Mieter abzuschätzen vermag, ob die geplanten Arbeiten eine Räumung des Mietobjekts erforderlich machen. Der Mieter hat das Recht, eine Begründung zu erhalten, die es ihm erlaubt, die Chancen einer Anfechtung

abzuschätzen (BGE 142 III 91, E. 3.2.1 m.w.H.; vgl. auch BGer, 4A_625/2014 sowie 4A_619/2014 jeweils vom 25. Juni 2015, E. 5). Mit anderen Worten: Die Kündigungsbegründung muss wahr und so aussagekräftig sein, dass der Kündigungsempfänger in die Lage versetzt wird, innert der Frist von 30 Tagen zu entscheiden, ob er die Kündigung anfechten will (OGer ZH, NG150020 vom

E. 3

Mit Eingabe vom 11. März 2014 focht der Kläger die Kündigung fristgerecht bei der Schlichtungsbehörde des Bezirks Zürich an. Da keine Einigung zwischen den Parteien erzielt werden konnte, erteilte die Schlichtungsbehörde dem Kläger mit Beschluss vom 9. Oktober 2014 die Klagebewilligung (act. 4). Am

E. 7

November 2014 gelangte er an das Mietgericht Zürich (fortan Vorinstanz, act. 1). Nachdem er den verlangten Kostenvorschuss von Fr. 5'750.– fristgerecht geleistet (act. 6-11) und ebenfalls fristgerecht seine Klagebegründung eingereicht hatte (act. 12-17), ging auch die Klageantwort der Beklagten rechtzeitig am

E. 12

Mai 2015 ein (act. 20-25). Am 12. November 2015 fand sodann die Hauptverhandlung statt (Prot. S. 9 ff.). Nachdem daran anschliessende aussergerichtliche Vergleichsgespräche gescheitert waren, reichte der Kläger eine Noveneingabe ein (act. 43-45), welche der Beklagten zur Kenntnis gebracht wurde (act. 46). Die hierzu fristgerecht eingereichte Stellungnahme (act. 49) wurde dem Kläger am 1. Juni 2016 zugestellt (act. 50 f). Er liess sich dazu nicht mehr vernehmen. Her-

- 5 - nach erachtete die Vorinstanz die Sache als spruchreif und fällte das Urteil vom 28. Juni 2016 (act. 53 = act. 57 = act. 59). 4. Der Entscheid wurde dem Kläger am 1. Juli 2016 zugestellt (act. 54). Mit Eingabe vom 31. August 2016 erhob der Kläger dagegen unter Berücksichtigung der Gerichtsferien fristgerecht Berufung (act. 58). Die Kammer zog vorab die vorinstanzlichen Akten bei und setzte dem Kläger danach Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses von Fr. 5'500.– an (act. 61), welcher fristgerecht einging (act. 62 f.). Eine Berufungsantwort (Art. 312 ZPO) ist nicht einzuholen. Die Sache ist spruchreif. Der Beklagten ist zusammen mit dem Entscheid das Doppel von act. 58 samt Beilagen (act. 60/2-3) zur Kenntnisnahme zuzustellen. II. 1.

E. 17

November 2015, E. 4.2; vgl. auch BGer, 4A_425/2009 vom 11. November 2009, E. 3.1 m.w.H.)

- 16 - 9.2. Die Beklagte machte im vorinstanzlichen Verfahren geltend, die Überbauungweise zahlreiche Mängel auf, beim Bauen sei gefuscht worden (vgl. bspw. act. 25 S. 3-13 sowie S. 38 f.; Prot. Vi S. 23). Dies wurde vom Kläger nicht bestritten (vgl. bspw. act. 36 S. 6 ff., insbes. S. 13 f.), ist durch die von der Beklagten eingereichten Unterlagen glaubhaft gemacht (vgl. nur act. 27/2-5) und insbesondere durch die Fotodokumentation veranschaulicht (act. 27/5). Soweit der Kläger rügt, dass die Vorinstanz zur Beweiswürdigung einseitig auf die Parteigutachten der Beklagten abstellte (act. 58 S. 4 und insbes. S. 9 ff.), ist er auf deren zutreffende Erwägungen zum Beweiswert der Parteigutachten zu verweisen (act. 57 S. 35-38). Dem ist hinzuzufügen, dass der vom Kläger beigezogene Gutachter H._____ zu keinen anderen Schlüssen gelangte. Im Weiteren

erweist sich die be- antragte unabhängige Expertise (act. 58 S. 14) nach den Erwägungen als nicht notwendig. Es kann der Beklagten kein Vorwurf gemacht werden, wenn sie die Sanierung nun in Angriff nahm. 9.3. Der Kläger macht weiter geltend, die Sanierung könnte auch ohne Kündi- gung durchgeführt werden. Gemäss den Ausführungen des Experten H._____ sei es möglich, in zwei Etappen vorzugehen. Der Kläger verfüge über Lagerungs- möglichkeiten ausserhalb der Wohnung (act. 58 S. 24). Letztere Behauptung ist neu und im Berufungsverfahren nicht mehr zu berücksichtigen (Art. 317 Abs. 1 ZPO). Dass – um beim ursprünglich bekannt gegebenen Kündigungsgrund zu bleiben (act. 3/4) – eine Sanierung der Gipsdecken ohne die Räumung der ein- zeln Zimmer nicht möglich ist und die Möbel während der Dauer der Arbeiten ausserhalb der Wohnung gelagert werden müssen, räumt der Kläger selber ein (act. 58 S. 24). Dies deckt sich mit dem vom Kläger angerufenen Parteigutachten von H._____, das festhält, dass die Wohnungen für die Deckensanierung ganz geräumt werden müssen, um ein vollflächiges Deckengerüst aufstellen zu können (act. 19/16 S. 6 = act. 27/14 S. 6). Wie der Kläger weiter einräumt, würde beim Verzicht auf eine Kündigung eine Etappierung der Arbeiten nötig (act. 58 S. 24; act. 36 S. 16 sowie S. 18 ff.). Die Nutzung der Wohnung würde schon nur durch die Deckensanierung erheblich eingeschränkt. Eine vollständig leere Wohnung kann in einem Zug renoviert werden. Eine Etappierung führt zu höherem bautechnischen und organisatorischen Aufwand

- 17 - und sachgemäss wohl auch zu höheren Kosten (BGE 135 III 112, E. 4.2 m.w.H.; vgl. auch OGer ZH, NG150020 vom 17. November 2015, E. 4.3.1). Die Beklagte verhielt sich nicht treuwidrig, wenn sie Kündigungen aussprach, um den Mehr- aufwand zu vermeiden. Selbst wenn mit dem Kläger davon ausgegangen würde, dass eine Sanierung im bewohnten Zustand noch irgendwie möglich sein sollte, so bleibt die Beklagte nach der zitierten Rechtsprechung (vgl. Ziff. III./9.1) frei, sich für die Kündigung zu entscheiden. Die Arbeiten sind zu erheblich, als dass noch von bloss marginalen Sanierungsarbeiten ausgegangen werden könnte. Es ist nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung unerheblich, wenn sich der Mie- ter bereit erklärt, die Unannehmlichkeiten der Bauarbeiten in Kauf zu nehmen – hier durch Auslagerung der Möbel und (mutmasslich) vorübergehendes Auszie- hen – und im Mietvertrag zu verbleiben (BGE 135 III 112, E. 4.2. m.w.H., bestätigt in BGE 140 III 496, E. 4.1). 9.4. Es lässt sich weiter nichts zu Gunsten des Klägers aus dem Umstand ab- leiten, dass die Sanierung des Treppenhauses der streitgegenständlichen Woh- nungen ohne vollständige Räumung des Hauses stattfand (act. 43 sowie act. 45/3). Der Rechtsvertreter des Klägers übergeht (act. 58 S. 24-26), dass für die Beurteilung der Gültigkeit der Zeitpunkt massgeblich ist, in dem die Kündigung ausgesprochen wurde (vgl. Erw. Ziff. III/2 m.w.H.). Es kann auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden (act. 57 S. 42 f.). Dass die Beklag- te die Sanierung trotz dem vorliegenden und bereits über zweieinhalb Jahre dau- ernden Verfahren so weit wie möglich vorantreibt, ist ihr nicht vorzuwerfen. Weiter bedeutet dies nicht, dass der Verbleib der Mieter im Objekt nicht zu einem organi- satorischen Mehraufwand geführt hätte. 10. 10.1. Der Kläger macht schliesslich geltend, dass die Beklagte die Kündigungen vor allem zur missbräuchlichen Ertragssteigerung und nicht zur schnelleren und kostengünstigeren Sanierung ausgesprochen hätte. Dazu reicht er als echtes No- vum die Mitteilung des Anfangsmietzinses betreffend einer 4 ½-Zimmerwohnung in der Überbauung vom 13. Juli 2016 (act. 60/2; behauptete Mietzins- erhöhung

- 18 - von Fr. 1'412.–) sowie ein I._____ -Inserat für eine 4-Zimmerwohnung in der Lie- genschaft des Klägers vom 10. August 2016 ein (act. 60/3; behauptete Mietzins- erhöhung

von Fr. 1'259.–). Es sei offenbar, dass die Beklagte mit den Kündigungen Art. 271a Abs. 1 lit. b OR umgangen hätte (act. 58 S. 26-29). Der Kläger macht damit geltend, dass der Kündigungsgrund nur vorgeschoben sei. 10.2. Nach dem Gesagten (vgl. Ziff. III/1 ff.) ist hinreichend erstellt, dass die Beklagte den Kündigungsgrund der Sanierung nicht vorgeschoben hatte. Die Ernsthaftigkeit der Sanierungsbemühen lässt sich nicht bestreiten. Zutreffend weist die Vorinstanz weiter darauf hin, dass kein vernünftiger Vermieter praktisch eine ganze Überbauung ausschliesslich zur Mietzinserhöhung leerkündigt (act. 57 S. 43). Daran vermögen die Argumente des Klägers bezüglich des angebrachten Mietzinsvorbehalts (act. 58 S. 26 f.; act. 3/5) nichts zu ändern. Im Übrigen darf eine Kündigung auch ausgesprochen werden, um von einem neuen Mieter einen höheren – indes nicht missbräuchlichen – Mietzins zu verlangen (statt vieler: BGE 136 III 74, E. 2.1 m.w.H. oder BGE, 4A_211/2015 vom 8. Dezember 2015, E. 2 m.w.H.). Da der Kündigungsgrund vorliegend jedoch nicht vorgeschoben worden war, erübrigt sich eine Diskussion betreffend Missbräuchlichkeit der neu verlangten Mietzinse. 11. Die Vorinstanz hat weiter die Voraussetzungen für eine Erstreckung nach Art. 272 OR korrekt dargestellt (act. 57 S. 43-46). Der Kläger rügt nicht, die Vorinstanz sei zu Unrecht davon ausgegangen, dass seine Suchbemühungen nicht genügend ernsthaft seien und im Übrigen kein Härtefall vorliege. Er begnügt sich mit dem Hinweis, dass diese Argumentation falsch sei und fügt an, dass die Beklagte nunmehr kein Interesse mehr an einer baldigen Beendigung des Mietverhältnisses habe, nachdem ja die Arbeiten in der Liegenschaft des Klägers abgeschlossen seien (act. 58 S. 29 f.). Nach Art. 272 Abs. 1 OR kann der Mieter die Erstreckung eines Mietverhältnisses 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. Anders formuliert: Ohne Härtefall keine Erstreckung. Der Kläger stellt - 19 - nicht in Abrede, dass bei ihm kein Härtefall vorliege. Eine Interessensabwägung ist daher müssig; eine weitere Erstreckung ist ausgeschlossen. 12. Der Kläger bringt auch sonst nichts Stichhaltiges vor, was am bislang gewonnenen Ergebnis etwas zu ändern vermöchte. Entgegen der Ansicht des Klägers ist der Vorinstanz weder unrichtige Rechtsanwendung (Art. 310 lit. a ZPO) noch unrichtige Feststellung des Sachverhalts (Art. 320 lit. b ZPO) vorzuwerfen, wenn sie in der Kündigung des Mietverhältnisses im Hinblick auf die vorgesehene Sanierung der Liegenschaft keinen Verstoss gegen den Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 271 Abs. 1 OR) erblickte. Eine Grundlage für eine weitere Erstreckung als die Beklagte anerkannte besteht nicht. Die Berufung ist damit abzuweisen. IV. Bei diesem Verfahrensausgang wird der Kläger für beide Verfahren kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die erstinstanzlichen Festsetzungen der Gerichtskosten und der Parteientschädigung blieben unbeanstandet (vgl. act. 58 S. 30 f.) und sind daher ebenfalls zu bestätigen. Der Streitwert der Berufung beträgt Fr. 180'608.– (act. 61 S. 2). Bei der Festsetzung der Entscheidungsbühe des Berufungsverfahrens ist insbesondere zu berücksichtigen, dass vorliegend zwei gleichgelagerte Parallelfälle zu beurteilen sind und periodische Leistungen im Streit liegen. Die Entscheidungsbühe ist deshalb in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 7 lit. a und § 4 Abs. 1 und 3 GebV OG auf Fr. 5'500.– festzusetzen. Der Betrag ist mit dem vom Kläger geleisteten Kostenvorschuss (act. 63) zu verrechnen. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen. Dem Kläger nicht, weil er im Berufungsverfahren unterliegt. Der Beklagten nicht, da ihr vorliegend keine Umtriebe entstanden sind. Es wird erkannt: 1. Die Berufung wird abgewiesen. Das Urteil des Mietgerichts Zürich vom 28. Juni 2016 (MB140033-L) wird bestätigt.

- 20 - 2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühre wird auf Fr. 5'500.– festgesetzt. 3. Die Gerichtskosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden dem Kläger auferlegt und mit seinem Kostenvorschuss verrechnet. 4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen. 5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beklagte unter Beilage des Doppels von act. 58 und von Kopien der act. 60/2-3, sowie an das Mietgericht Zürich und an die Obergerichtskasse, je gegen Empfangsschein. Nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück. 6. Eine Beschwerde gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert 30 Tagen von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG). Dies ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG. Es handelt sich um eine mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt über Fr. 15'000.–. Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung. Obergericht des Kantons Zürich II. Zivilkammer Der Vorsitzende: Der Gerichtsschreiber: lic. iur. P. Diggelmann lic. iur. R. Barblan versandt am: 8. November 2016

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