

ZH_OBERGERICHT NG190016 vom 5. August 2019

ZH Obergericht, 2019-08-05, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_NG190016

FR: ZH_OBERGERICHT NG190016 du 5 août 2019

IT: ZH_OBERGERICHT NG190016 del 5 agosto 2019

Erwägungen

E. 1

Sachverhalt

E. 1.1

Die Vorinstanz hat die rechtlichen Grundlagen sowie die Voraussetzungen der Anfechtbarkeit einer Kündigung wegen Treuwidrigkeit zutreffend dargestellt. Darauf kann verwiesen werden (vgl. act. 37 E. I.V.1.1.). Ergänzend und klarstellend ist jedoch Folgendes anzumerken:

E. 1.2

Die strittige Kündigung ist eine ordentliche Kündigung. Eine ordentliche Kündigung ist die regelhafte Art der Auflösung eines unbefristeten Mietvertrages und setzt deshalb keine besonderen Kündigungsgründe voraus. Mieter und Vermieter sind grundsätzlich frei, den Mietvertrag unter Einhaltung der vertraglichen oder gesetzlichen Fristen und Termine zu beenden. Jede formell korrekte ordentliche Kündigung ist daher grundsätzlich gültige Ausübung eines Gestaltungsrechts. Eine Schranke in der Ausübung dieses Rechts ergibt sich einzig aus dem Grundsatz von Treu und Glauben: Bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen ist die Kündigung einer der Parteien durch die Gegenpartei anfechtbar, wenn sie gegen diesen Grundsatz verstösst (Art. 271 Abs. 1 OR). Allgemein gilt eine Kündigung als treuwidrig, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse und damit aus reiner Schikane erfolgt oder Interessen der Parteien tangiert, die in einem krassen Missverhältnis zueinander stehen. Der Umstand, dass die Kündigung für den Mieter eine Härte darstellt, genügt nicht; eine solche Härte ist nur im Hinblick auf eine Erstreckung des Mietverhältnisses relevant (vgl. Art. 272 OR). Es obliegt dem Empfänger der Kündigung zu beweisen, dass die Kündigung aus einem verpönten oder ohne schützenswerten Grund erfolgte. Treuwidrigkeit wird angenommen, wenn der angegebene Kündigungsgrund vorgeschoben und der wahre Grund nicht feststellbar ist. Ob eine Kündigung gegen Treu und Glauben verstösst, beurteilt sich in Bezug auf den Zeitpunkt, in welchem sie ausgesprochen wird. Fällt der Grund, aus welchem die Kündigung ausgesprochen wurde, in der Folge dahin, wird die Kündigung nicht nachträglich treuwidrig (vgl. zum Ganzen BGE 138 III 59 E. 2.1. mit Verweis

- 8 - auf BGE 136 III 190 E. 2; 135 III 112 E. 4.1; 132 III 737 E. 3.4.2; BGer 4A_241/2010 vom 10. August 2010 E. 2.3; 4C.333/1997 vom 8. Mai 1998 E. 3b). Das Gesetz zählt beispielhaft Gründe auf, bei deren Vorliegen die Kündigung durch den Vermieter als treuwidrig gilt (Art. 271a OR). Ein solcher Grund liegt namentlich dann vor, wenn die Kündigung ausgesprochen wurde, weil der Mieter nach Treu und Glauben Ansprüche aus dem Mietverhältnis geltend macht (Art. 271a Abs. 1 lit. a OR). Zu diesen Ansprüchen zählt unter anderem das Recht des Mieters, die Mietsache mit Zustimmung des Vermieters ganz

oder teilweise unterzuvermieten (Art. 262 Abs. 1 OR).

E. 1.3

Am 22. März 2019 kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis unter Verwendung des amtlich genehmigten Formulars auf den nächsten ordentlichen Kündigungstermin (act. 3/4).

E. 1.3.1

Die Vermieterin machte vor Vorinstanz geltend, der erneute Verstoß gegen die gesetzliche Pflicht zur Einholung der vorgängigen Zustimmung zur Untermiete in Bezug auf K. _____ habe "das Fass zum Überlaufen gebracht". Nachdem im Mai 2017 diverse Untermieter bekannt gegeben worden seien und man auf die vorgängige Einholung der Zustimmung hingewiesen habe, sei im Februar 2018 die nächste Meldung gekommen, ohne vorgängige Mitteilung, ohne Vertrag und ohne Informationen zur Person. Dies habe nicht mehr toleriert werden können (Prot. VI. S. 16 f.). Der Kläger habe die Pflicht zur Einholung der Zustimmung systematisch missachtet. Zudem seien die Untermietbedingungen missbräuchlich gewesen. Berücksichtige man die Summe all dieser Verfehlungen könne nicht mehr von einem geringfügigen Anlass zur Kündigung gesprochen werden. Das Vertrauensverhältnis zwischen den Parteien sei definitiv zerstört gewesen (act. 28 Rz. 11 ff.).

E. 1.3.2

Der Mieter bestritt dies. Er wendete im Wesentlichen ein, er habe eine grundsätzliche Zustimmung zu Untermietverhältnissen erhalten und es habe keinen Grund gegeben, welchen die Vermieterin dazu berechtigt hätte, die Untermiete zu verweigern (act. 37 E. 1).

E. 1.3.3

Die Vorinstanz erachtete die Kündigung als gültig. Sie hielt im Wesentlichen fest, der Mieter hätte um vorgängige Zustimmung zu den Untermietverträgen ersuchen müssen, was er nicht getan habe. Zudem habe er seine Meldepflicht verletzt, indem er die Beendigung der Untermietverhältnisse nicht gemeldet

- 9 - und die Konditionen der Mietzinszusammensetzung nicht bekannt gegeben habe. Ausserdem seien die verlangten Mietzinse missbräuchlich gewesen. Die Vermieterin hätte ihre Zustimmung zu den letzten vier Untermietverträgen daher gestützt auf Art. 262 Abs. 2 lit. a und b OR verweigern können. Angesichts der Pflichtverletzungen des Mieters erscheine es nachvollziehbar, dass das Vertrauen der Vermieterin erschüttert gewesen sei. Die Kündigung sei daher weder treuwidrig noch aus geringfügigem Anlass erfolgt (act. 37 E. IV.1.2.2.).

E. 1.4

Der Mieter wendet mit der Berufung dagegen im Wesentlichen ein, die Vermieterin habe generell die Zustimmung zur Untermiete erteilt. Deshalb sei er davon ausgegangen, über Änderungen der Untermietverhältnisse lediglich Meldung machen und nicht jedes Mal um Zustimmung ersuchen zu müssen. Zudem hätte die Zustimmung ohnehin nicht verweigert werden dürfen, da die Untermietbedingungen nicht missbräuchlich gewesen seien. Im Übrigen handele es sich um leichte Verletzungen einer geringfügigen Nebenpflicht, weshalb kein erschüttertes Vertrauensverhältnis vorliege und die Weiterführung des Mietverhältnisses kaum als unzumutbar zu qualifizieren sei. Die Kündigung sei

missbräuchlich und damit ungültig (act. 38 Rz. 10 ff.).

E. 1.5

Auf die Einwendungen des Mieters wird im Nachfolgenden einzugehen sein. Dabei wird zu prüfen sein, ob Pflichtverletzungen des Mieters vorlagen, er mithin nicht um vorgängige Zustimmung zu den Untermietverhältnissen ersuchte (E. 2) und missbräuchliche Untermietzinse verlangte (E. 3), und die Vorinstanz gestützt darauf die Kündigung zu Recht als gültig erachtete (E. 4).

E. 2

Zustimmung zur Untermiete

E. 2.1

Die Vorinstanz erwog, es sei unbestritten, dass der Mieter den Untermietvertrag mit G._____ der Verwaltung vorgelegt und um Zustimmung ersucht habe. Ebenfalls unstrittig sei, dass der Verwalter keine ausdrückliche Erteilung oder Verweigerung der Zustimmung ausgesprochen habe. Uneinig seien sich die Parteien, was der Verwalter konkret dazu gesagt habe. Der Mieter mache geltend, er habe nie eine Antwort auf seine Anfrage erhalten. Einzig als er den Verwalter anlässig eines Gesprächs darauf angesprochen habe, habe dieser gesagt, er – der

- 10 - Mieter – wisse ja, gegen Untermieter könne man nichts unternehmen. Die Vermieterin habe ihrerseits angegeben, der Verwalter habe sinngemäss gesagt, dass man nicht grundsätzlich gegen Untermiete sei, aber dass man die Bedingungen wissen und vor Abschluss der Verträge die Möglichkeit zur Zustimmung haben wolle. Was der Verwalter tatsächlich gesagt habe, könne offen gelassen werden, da selbst wenn den Behauptungen des Mieters gefolgt würde, daraus keine generelle Zustimmung für sämtliche weiteren Untermietverhältnisse ungeachtet des Ausmasses der Untervermietung und der Konditionen abgeleitet werden könne. Selbst wenn der Verwalter auf Nachfrage des Mieters gesagt haben sollte, gegen eine Untervermietung könne man nichts unternehmen, habe der Mieter daraus höchstens ableiten können, dass für ein neues Untermietverhältnis, vergleichbar mit demjenigen von G._____, nicht mit einer Verweigerung der Zustimmung hätte gerechnet werden müssen, nicht aber, dass er künftige Untermietverhältnisse überhaupt nicht mehr vorgängig zur Zustimmung vorlegen müsse, zumal dann nicht, wenn es nicht bei einem (vergleichbaren) Untermietverhältnis bleibe, sondern neu mehrere nebeneinander bestehende Untermietverhältnisse eingegangen werden sollten. Der Mieter hätte daher auch bei den Untermietverträgen von H._____, I._____, J._____ und K._____ um Zustimmung ersuchen müssen (act. 37 E. IV.1.2.1.).

E. 2.2

Der Mieter wendet dagegen zusammengefasst ein, er habe den Untermietvertrag mit G._____ dem Verwalter unterbreitet und diesen um Gutheissung des Untermietverhältnisses ersucht. Der Verwalter habe zunächst nicht reagiert. Als er ihn erneut darauf angesprochen habe, habe dieser gesagt: "Sie wissen ja, wir können gegen Untermieter nichts unternehmen". Diese Reaktion sei als Zustimmung zu Untermietverhältnissen an sich verstanden worden. Er sei daher mit berechtigtem Vertrauen davon ausgegangen, dass er Änderungen in den Untermietverhältnissen lediglich melden und nicht um Zustimmung ersuchen müsse. Eine Meldung müsse genügen, da es der Vermieterin nach den Bestimmungen von Art. 269d Abs. 3 OR offen

stehe, mittels amtlichem Formular die Rücknahme der Zustimmung zur Untermiete mitzuteilen. In seiner Annahme sei er ohnehin spätestens nach einigen Monaten seit der Meldung vom Mai 2017 zu schützen gewe-

- 11 - sen, da die Vermieterin trotz Kenntnis der Untermietverhältnisse mitsamt den Bedingungen nie eingeschritten sei (act. 38 Rz. 11–12).

E. 2.3

Dagegen erhob der Mieter mit Eingabe vom 20. Juni 2019 rechtzeitig (act. 34) Berufung mit den eingangs wiedergegebenen Anträgen (act. 38). Mit Verfügung vom 28. Juni 2019 wurde dem Mieter Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses angesetzt, welchen er fristgerecht leistete (act. 43; act. 47). Mit "Be-weismitteleingabe" vom 4. Juli 2019 reichte der Mieter ein Schreiben von L._____ von Ende 2018 sowie ein Arztzeugnis ein (act. 45; act. 46/1–2). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1–35). Eine Berufungsantwort ist nicht einzuholen (Art. 312 Abs. 1 ZPO). Die Sache ist spruchreif. II. Rechtliche Vorbemerkungen 1. Mit der Berufung sind erstinstanzliche Endentscheide anfechtbar (Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO). In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung nur zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.– beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO), was hier ohne Weiteres gegeben ist (vgl. E. IV.2).

E. 2.3.1

Der Mieter wiederholt grösstenteils bereits vor Vorinstanz Vorgebrachtes. So schildert er den Ablauf der Geschehnisse aus seiner Sicht und beharrt auf dem Standpunkt, dass ihm der Verwalter im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis von G._____ gesagt habe, er – der Mieter – wisse ja, gegen Untermieter könne man nichts unternehmen. Eine Auseinandersetzung mit dem vorinstanzlichen Entscheid findet nicht statt. Insbesondere scheint der Mieter zu übersehen, dass die Vorinstanz selbst bei einem Abstellen auf seine Ausführungen das Vorliegen einer grundsätzlichen Zustimmung zur Untermiete verneinte. Wie die Vorinstanz zutreffend erwog, kann aus der – bestrittenen – Aussage, dass man gegen Untermieter nichts unternehmen könne, keine generelle Zustimmung zu Untermietverhältnissen abgeleitet werden. Diese angebliche Aussage stand im Zusammenhang mit der Genehmigung des Untermietverhältnisses von G._____ und sollte sie so erfolgt sein – einzig in Bezug auf diesen konkreten Untermietvertrag eine Zustimmung dar. Unter welchen Voraussetzungen ein Entzug dieser Zustimmung zum Untermietverhältnis von G._____ möglich war, muss nicht geprüft werden, da ein solcher weder geltend gemacht wird noch erfolgte. Zukünftige Mietverhältnisse zu gänzlich anderen Konditionen waren von der Zustimmung zum Untermietverhältnis mit G._____ nicht umfasst, was dem Mieter – entgegen seinen Ausführungen in der Berufungsschrift – sehr wohl bewusst war. So wies die Vorinstanz mit Fug darauf hin, dass der Mieter selbst ausgeführt habe, das Untermietverhältnis mit K._____ nicht gemeldet zu haben, weil er befürchtet habe, das (Haupt-)Mietverhältnis würde neu geprüft. Dies zeige deutlich, dass sich der Mieter alles andere als sicher gewesen sei, über eine generelle Zustimmung der Vermieterin zu jeglichen Untermietverhältnissen unabhängig von deren Art, Ausmass und Preis zu verfügen (act. 37 S. 13 mit Verweis auf Prot. Vi. S. 27). Dagegen wendet der Mieter zwar ein, seine Befürchtung, dass das Mietverhältnis "wieder neu überprüft" würde, habe sich auf die Situation mit seiner Mutter bezogen. Da diese in Kürze sterben würde, habe er befürchtet, dass man

- 12 - ihn als Nachfolgemietler nicht berücksichtigen würde (act. 38 Rz. 16). Dies vermag jedoch nicht zu überzeugen. Einerseits lebte die Mutter des Mieters zum Zeitpunkt des Einzugs von K._____ noch (act. 26/5; act. 26/24), weshalb bereits deshalb kein Anlass zur Überprüfung des Mietverhältnisses der Mutter bestanden hätte, und andererseits ist nicht nachvollziehbar, weshalb bei einer angeblich generellen Zustimmung zur Untermiete die Meldung des Untermietverhältnisses mit K._____ einen Einfluss auf die Übertragung des Mietvertrages von der Mutter auf deren Sohn hätte haben sollen. Mit einer Überprüfung des Mietverhältnisses musste der Mieter – nach seiner Ansicht – beim Ableben seiner Mutter ohnehin rechnen. Wäre er von einer generellen Zustimmung zu Untermietverhältnissen ausgegangen, hätte er daher das Untermietverhältnis mit K._____ ohne Weiteres melden können. Dies tat er aber nicht, was zeigt, dass er keineswegs von einer generellen Zustimmung der Vermieterin ausging. Eine generelle Zustimmung liesse sich im Übrigen auch nicht nach den Grundsätzen des Vertrauensprinzips aus der vom Mieter behaupteten Äusserung des Verwalters herleiten, so sie denn erfolgt wäre: Das vom Mieter behauptete Verständnis dieser Äusserung wäre im Verständnis eines vernünftigen und korrekten Vertragspartners vielmehr abwegig.

E. 2.3.2

Nach dem Gesagten lag weder eine generelle Zustimmung zur Untervermietung vor, noch ging der Mieter von einer solchen aus. Der Mieter hätte daher die Vermieterin für sämtliche weiteren Untermietverhältnisse um Zustimmung ersuchen müssen, wie es das Gesetz – und im Übrigen auch der Mietvertrag (vgl. act. 29/1 Ziff. 6) – vorsieht (Art. 262 Abs. 1 OR). Dies hat der Mieter unbestrittenmassen nicht getan. Der Mieter gab die Untermietverhältnisse mit H._____, I._____ und J._____ zwar sieben bzw. zwei Monate nach deren Einzug bekannt. Um vorgängige Zustimmung ersuchte er aber nicht (act. 27/17–19; act. 27/21). Das Untermietverhältnis mit K._____ meldete er der Vermieterin gar nicht. Die Vermieterin erfuhr erst drei Monate später aufgrund eines Schreibens des Bevölkerungsamts davon (act. 30/12). Auch die Auszüge von G._____ und H._____ meldete der Mieter nicht.

E. 2.3.3

Dies stellt eine wiederholte Pflichtverletzung des Mieters dar. Es ist nicht Aufgabe der Vermieterin – wovon der Mieter auszugehen scheint – von sich

- 13 - aus nachzufragen, wer sich zu welchen Konditionen als Untermieter im Mietobjekt befindet. Vielmehr statuiert das Gesetz die Pflicht des Mieters, für Untermietverhältnisse vorgängig um Zustimmung des Vermieters zu ersuchen und die Bedingungen der Untermiete bekannt zu geben. Dies tat der Mieter nicht. Ob die ausbleibende Reaktion der Vermieterin nach der Meldung der drei Untermietverhältnisse im Mai 2017 als nachträgliche, stillschweigende Zustimmung gewertet werden kann – wie der Mieter behauptet –, braucht nicht beantwortet zu werden, da es nichts daran ändert, dass der Mieter nicht vorgängig um Zustimmung ersuchte, sondern über das Mietobjekt verfügte, als wäre er der Eigentümer.

E. 2.5

Jahren zu gewähren, erscheint vor diesem Hintergrund angemessen. Weitere Gesichtspunkte, die an diesem Ergebnis etwas zu ändern vermöchten, sind nicht ersichtlich. Die Berufung ist auch in diesem Punkt abzuweisen.

- 22 - Lediglich der Vollständigkeit halber bleibt noch anzufügen, dass auch die Vorbringen des Mieters, die hier erstmals vorgetragen wurden und unbeachtlich bleiben, am eben gezeigten Ergebnis auch dann nichts änderten, wenn sie zu berücksichtigen wären. Denn zum einen bliebe unerfindlich, inwieweit der Gesundheitszustand des Mieters diesen so in den Suchbemühungen einschränkte, dass zweieinhalb Jahre nicht ausreichten. Zum anderen hätte die Erschwernis beim Einleben an einem anderen Ort mit den üblichen Folgen einer Kündigung, nämlich dem Wohnungswechsel, nichts zu tun, was durch die Erstreckung gemildert werden könnte. Es läge insoweit keine Härte im Sinne des Gesetzes vor. IV. Kosten- und Entschädigungsfolgen 1. Ausgangsgemäss hat der Mieter die Prozesskosten des erst- und zweitinstanzlichen Verfahrens zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Beanstandungen hinsichtlich der Höhe der erstinstanzlichen Gerichtskosten und der Parteientschädigung wurden nicht vorgebracht. Sie sind zu bestätigen. 2. Grundlage der Gebührenfestsetzung für die zweitinstanzliche Entscheidung bilden der Streitwert bzw. das tatsächliche Streitinteresse, der Zeitaufwand des Gerichts und die Schwierigkeit des Falls (§ 2 Abs. 1 GebV). Dem tragen die Tarife gemäss §§ 4 ff. GebV OG Rechnung. Die Gebühr richtet sich nach Massgabe dessen, was vor der Berufungsinstanz noch im Streit ist (§ 12 Abs. 2 GebV OG). Beim Streit um die Gültigkeit einer Kündigung berechnet sich der Streitwert des Rechtsmittelverfahrens nach dem Bruttomietzins bis zum Ablauf der dreijährigen Sperrfrist nach Art. 271a Abs. 1 lit. e OR zuzüglich der ordentlichen Kündigungsfrist. Unter Berücksichtigung der dreijährigen Sperrfrist und der viermonatigen Kündigungsfrist (vgl. act. 41/4) kann der Vertrag frühestens nach 40 Monaten aufgelöst werden, was bei einem Bruttomietzins von Fr. 1'457.– (vgl. act. 39 S. 15) einem Streitwert von Fr. 58'280.– entspricht. Bei diesem Streitwert ist die Entscheidungsgebühr in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 und § 7 lit. a GebV OG auf Fr. 4'100.– festzusetzen.

- 23 - 3. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen. Dem Mieter nicht, weil er unterliegt, der Vermieterin nicht, da ihr im Berufungsverfahren keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären. Es wird erkannt: 1. Die Berufung wird abgewiesen. Das Urteil des Mietgerichtes Zürich vom 20. Mai 2019 wird bestätigt. 2. Die zweitinstanzliche Entscheidungsgebühr wird auf Fr. 4'100.– festgesetzt. 3. Die Gerichtskosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden dem Berufungskläger auferlegt und mit seinem Kostenvorschuss verrechnet. 4. Für das zweitinstanzliche Verfahren werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

E. 3

Missbräuchlicher Untermietzins

E. 3.1

Es ist unbestritten, dass der Mieter von den Untermietern einen Zuschlag auf ihren Mietzinsanteil von 20.3–24.3% verlangte (vgl. act. 37 S. 15 f.; act. 38 Rz. 19).

E. 3.2

Die Vorinstanz erachtete diesen Zuschlag als missbräuchlich. Sie erwog, entgegen der Auffassung des Mieters könne nicht generell eine Pauschale von 20% auf den Untermietzins für Möblierung geschlagen werden. Werde der Ansicht des Mieters gefolgt, könne – überspitzt ausgedrückt – jeder, der einen Stuhl in ein Zimmer stelle, für diese Möblierung bei der Berechnung des Untermietzinses 20% auf den Hauptmietzins schlagen. Der Mieter verkenne daher die Rechtslage, wenn er geltend mache, beim Aufschlag für die Möblierung käme es auf die konkrete Ausstattung nicht an. Der Mieter

habe keine substantiierten Behauptungen hinsichtlich der konkreten Möblierung der einzelnen untervermieteten Zimmer sowie den damit verbundenen Kosten aufgestellt, weshalb auch der pauschal offener Augenschein als Beweis, dass die Zimmer möbliert durch den Kläger zur Verfügung gestellt worden seien, nicht abzunehmen sei. Abgesehen vom Hinweis, dass er seinen Untermietern insbesondere neu gekaufte Bettwäsche zur Verfügung gestellt habe, beschränke er sich auf die Aussage, die Zimmer seien "möbliert" bzw. "teilweise möbliert" gewesen. Einzig hinsichtlich des Zimmers von K._____ habe er Angaben gemacht und gewisse Belege eingereicht. Wobei auch diese Belege gemäss Aussagen des Mieters nur ein Beispiel bzw. Muster seien, da er der Meinung sei, nicht jeden Posten ausweisen zu müssen, weil er mit einer

- 14 - Pauschale von 20% gerechnet habe. Die Zusatzleistungen des Mieters wie etwa die Möblierung der untervermieteten Zimmer oder die Kosten für den WLAN-Anschluss, die den jeweiligen Aufschlag von 20% rechtfertigen würden, würden weder substantiiert behauptet geschweige denn ausgewiesen, weshalb die verlangten Untermietzinse als missbräuchlich zu betrachten seien (act. 37 S. 16 f.).

E. 3.3

Der Mieter wendet mit der Berufung ein, die Untermietbedingungen seien nicht missbräuchlich und er habe aus den Untermietverhältnissen keinen Gewinn herausgeschlagen. Der Zuschlag setze sich aus einer Beteiligung an den Auslagen, die ihm für den Kauf neuer Möbel, die Abnutzung alter Möbel und die teilweise Erneuerung der Küchen- und Badinfrastruktur anfielen und aus einem Beitrag für die Strom- und Internetkosten zusammen. Im Bad hätten ein WC-Sitz, ein Brausegriff sowie ein Brauseschlauch neu angeschafft werden müssen und für das Zimmer von K._____ hätten Einrichtungsgegenstände beschafft werden müssen. Er habe bereits vor Vorinstanz ausgeführt, ein Bett, Bettwäsche sowie einen Teppich gekauft zu haben. Ferner habe es einen Bürotisch sowie einen Schrank der Eltern im Zimmer. Er führe Instandhaltungsarbeiten aus und besorge organisatorische Angelegenheiten der Untermieter. Der diesbezügliche Zeitaufwand dürfe in finanzieller Hinsicht nicht ausser Acht gelassen werden. Seine Auslagen habe er teilweise mit Einkaufsquittungen belegt. Frühere Auslagen könne er nicht belegen, da er die Rechnungen entsorgt habe. Neben einer Parteibefragung habe er aber sowohl einen Augenschein als auch die Zeugeneinvernahmen seiner Untermieter zum Beweis offeriert. Was die Strom- und WLAN-Kosten anbelange, hätte die Vorinstanz im Zweifel auf eine gerichtliche Pauschale abstellen müssen, da glaubhaft gemacht worden sei, dass diese von sämtlichen Bewohnern anteilmässig übernommen worden seien (act. 38 Rz. 21).

E. 3.4

Die Ausführungen des Mieters erfolgen erneut weitgehend losgelöst vom vorinstanzlichen Entscheid. Dem Argument, dass keine substantiierten Behauptungen zur konkreten Möblierung der einzelnen untervermieteten Zimmer aufgestellt wurden, hält er nichts entgegen. Weshalb ohne substantiierte Behauptungen Beweismittel abzunehmen wären, legt er nicht dar, und es ist solches auch nicht ersichtlich. Beweismittel dienen dazu, Behauptungen zu belegen und nicht, Behauptungen

- 15 - aufzustellen. Der Mieter hat es vor Vorinstanz unterlassen, klar darzutun, weshalb sich der Aufschlag von über 20% für die einzelnen Mietverhältnisse rechtfertigt. Ein pauschaler Hinweis auf Möblierung, WLAN und Strom genügt den Anforderungen an

die Substantiierungspflicht nicht. Einzig in Bezug auf den Einzug von K._____ legte er Kaufbelege vor und machte Ausführungen zur Möblierung des Zimmers. Diesbezüglich wäre eine Überprüfung des Mietzinses auf seine Angemessenheit allenfalls möglich gewesen. Dies ändert aber nichts daran, dass sich die Zuschläge von 20.3 - 23.7% bei den anderen Mietverhältnissen aufgrund der Angaben des Mieters nicht auf ihre Angemessenheit überprüfen lassen und daher mangels gegenteiliger substantiierter Behauptungen von missbräuchlichen Mietzinsen auszugehen ist.

E. 3.5

Der Mieter wendet schliesslich ein, der Zuschlag für die Möblierung und den Innenausbau sei nur zeitlich begrenzt verlangt worden, namentlich bis zur Amortisation der Auslagen im Februar 2018 (act. 38 Rz. 19 u. 22). In den Untermietverträgen ist eine entsprechende Mietzinssenkung allerdings nicht vermerkt (vgl. act. 26/14; act. 26/18; act. 26/24). Die Vorinstanz führte zudem zutreffend aus, dass der Mieter die geltend gemachte Senkung der Untermietzinse der Vermieterin nicht zur Kenntnis brachte und sie somit im Zeitpunkt der Kündigung nichts davon wusste (act. 37 S. 18). Dem hält der Mieter nichts entgegen. Im Zeitpunkt der Kündigung waren der Vermieterin die geänderten Untermietbedingungen nicht bekannt, was der Mieter zu verantworten hat. Entsprechend haben sie auf die Gültigkeit der Kündigung keinen Einfluss.

E. 3.6

Die Zustimmung zu den Untermietverhältnissen hätte daher zumindest in Bezug auf H._____, I._____ und J._____ verweigert werden können.

E. 4

Gültigkeit der Kündigung

E. 4.1

Wie erwähnt, erachtete die Vorinstanz die Kündigung gestützt auf diese Pflichtverletzungen des Mieters als gültig (siehe hiervor E. 1.3.3.). Sie erwog, in Anbetracht der Pflichtverletzungen des Mieters erscheine es nachvollziehbar, dass das Vertrauen der Vermieterin in den Mieter letztlich erschüttert gewesen sei und die Vermieterin zur ordentlichen Kündigung geschritten sei, als sie durch die

- 16 - Information des Personenmeldeamts im Februar 2018 erneut von einem Untermietverhältnis erfahren habe, welches der Kläger wiederum ohne um Zustimmung gefragt zu haben im November 2017 eingegangen sei (act. 37 S. 17).

E. 4.2

Der Mieter wendet dagegen ein, es sei nicht nachvollziehbar, dass das Vertrauensverhältnis zerstört sein solle, zumal es sich um leichte Verletzungen einer vergleichsweise geringfügigen Nebenpflicht handle, weshalb eine Weiterführung des Mietverhältnisses kaum unzumutbar sei. Zudem sei in Anwendung des Vertrauensprinzips von einer Zustimmung der Vermieterin auszugehen, da diese zu keinem Zeitpunkt um Auskunft über die Untermietkonditionen ersucht habe. Sich im Nachhinein auf ein zerrüttetes Vertrauensverhältnis zu berufen, sei in höchstem Masse rechtsmissbräuchlich. Weiter sei mitgeteilt worden, man wolle Familien mit Kindern den Vorrang geben. Dies lasse starke Zweifel daran aufkommen, dass die Kündigung tatsächlich im angeblich erschütterten Vertrauensverhältnis gründe. Die Vermutung, dass es sich dabei um einen

vorgeschobenen Grund handle, werde weiter gestützt durch die Tatsache, dass die ordentliche Kündigung erst mehr als einen Monat nach Kenntnisnahme des Einzugs von K._____ ausgesprochen worden sei. Zudem habe er den Eigentümer L._____ im Juni 2018 angefragt, zu einem höheren Mietzins weiter wohnen bleiben zu dürfen. Auf dieses Schreiben habe der Eigentümer geantwortet, man wolle keine Untermieter. Diese Antwort zeige auf, dass es der Vermieterin einzig darum gegangen sei, generell Untermiete zu unterbinden (act. 38 Rz. 24 f.)

E. 4.3

Wie gezeigt, unterliess es der Mieter, vorgängig die Zustimmung der Vermieterin zu vier Untermietverhältnissen einzuholen und er ging auch nicht von einer generell erteilten Zustimmung aus (siehe hiavor E. 2.3). Das Bundesgericht entschied bereits, dass eine Unterlassung der Einholung der vorgängigen Zustimmung im Zusammenhang mit einer gesetzmässigen Untervermietung gar eine ausserordentliche Kündigung rechtfertigen kann, wenn auch erst nach einer Verwarnung (BGE 134 III 446 E. 2.2). Die Gültigkeit einer ordentlichen Kündigung hängt von weit weniger strengen Anforderungen ab als eine ausserordentliche; sie darf nur Treu und Glauben nicht widersprechen. Sie darf also einzig nicht ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse und damit aus reiner - 17 - Schikane erfolgt sein (vgl. hiavor E. III.1.2. sowie BGE 138 III 59 E. 2.2.2.). Dass die Vermieterin nach der Mitteilung des Einzugs von K._____ durch das Personenmeldeamt die systematische Verletzung der Pflicht zur Einholung der Zustimmung zur Untermiete nicht mehr akzeptierte, ist objektiv nachvollziehbar. Bereits das genügt zur regelhaften ordentlichen Kündigung. Die Vermieterin hat zudem ein berechtigtes, gesetzlich verankertes Interesse, zu wissen, wer zu welchen Konditionen in ihrem Mietobjekt lebt. Den Mieter trifft daher die Pflicht, vorgängig um Zustimmung zu ersuchen und die Untermietbedingungen inklusive Beendigung des Untermietverhältnisses bekannt zu geben (vgl. auch act. 37 S. 14). Dass die Vermieterin das Verhalten des Mieters eine gewisse Zeit tolerierte, führt – entgegen der Auffassung des Mieters – nicht dazu, dass eine Kündigung missbräuchlich wäre (vgl. BGE 134 III 446 E. 2.2.), zumal immer wieder neue Pflichtverletzungen des Mieters hinzu traten. Vor dem Hintergrund des pflichtvergessenen Verhaltens des Mieters mutet sein Vorwurf des Rechtsmissbrauchs nachgerade befremdend an und fällt letztlich auf ihn zurück. Der Mieter übersieht zudem, dass es nicht um eine ausserordentliche Kündigung geht, für deren Ausübung es eines besonderen Grundes bedarf. Es ist daher hier weder vorausgesetzt, dass die Fortführung des Mietverhältnisses geradezu unzumutbar wäre, noch dass die Geltendmachung des Kündigungsgrundes sofort hätte erfolgen müssen bzw. durch Zuwarten hätte verwirkt werden können. Weshalb die Tatsache, dass die Wohnung zukünftig an Familien mit Kindern vermietet werden solle, Zweifel am Kündigungsgrund zufolge Pflichtverletzungen und Zerstörung des Vertrauensverhältnisses wecken soll, ist nicht ersichtlich. Die Vorinstanz erwog bereits zutreffend, dass die Kündigung primär mit den Pflichtverletzungen begründet worden sei. Der Wunsch, die Wohnung an eine Familie zu vermieten, habe den Entscheid zu kündigen lediglich begünstigt und stehe demnach im Hintergrund (act. 37 E. IV.1.2.3). Dem hält der Mieter nichts entgegen. Auch aus dem Schreiben von L._____ lässt sich nichts zu Gunsten des Mieters ableiten. Das Schreiben stellt keine Begründung der Kündigung dar, sondern eine Reaktion auf eine Anfrage des Mieters auf Weiterführung des Mietverhältnisses zu neuen Konditionen. Allein die Tatsache, dass die Vermieterin in diesem Schreiben nicht explizit auf die

Pflichtverletzungen und das Vertrauensverhältnis

- 18 - Bezug nahm, führt nicht dazu, dass von einem vorgeschobenen Kündigungsgrund auszugehen wäre. Vielmehr ist mit der Vorinstanz davon auszugehen, dass die Kündigung ausgesprochen wurde, weil der Mieter wiederholt nicht um Zustimmung ersucht hat und die Zustimmung zu den Untermietverträgen aufgrund der missbräuchlichen Untermietbedingungen hätte verweigert werden können.

E. 4.4

Eine Kündigung aus reiner Schikane und ohne schützenswertes Interesse lag somit nicht vor, weshalb die Vorinstanz zu Recht von einer gültigen Kündigung ausging. Die Berufung ist in diesem Punkt abzuweisen.

E. 5

Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage eines Doppels von act. 38, act. 45 und act. 46, sowie an das Mietgericht Zürich und die Obergerichtskasse, je gegen Empfangsschein. Nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.

E. 5.1

Nach dem Gesagten bleibt die Erstreckung des Mietverhältnisses zu prüfen. Die Vermieterin bot dem Mieter eine definitive Erstreckung des Mietverhältnisses bis zum 31. März 2021 an (vgl. Prot. Vi S. 9). Der Mieter verlangte eine maximale Erstreckung des Mietverhältnisses (act. 1 S. 2). 5.2.1. Der Mieter kann 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 (Art. 272 Abs. 1 OR). Bei der Beurteilung von Klagen auf Erstreckung ist also vorab zu prüfen, ob auf Seiten des Mieters Härtegründe gegeben sind. Fehlt es an solchen, fehlt es an der grundlegenden Voraussetzung für eine Erstreckung und es erübrigt sich, auf Interessen des Vermieters einzugehen, sondern ist die Klage abzuweisen. Kann andererseits eine gewisse Härte dargetan werden, so sind die Interessen des Mieters den Interessen des Vermieters gegenüberzustellen. Aus dieser Abwägung ist die Dauer der zu gewährenden Mieterstreckung zu ermitteln (vgl. etwa ZK-HIGI, Zürich 1996, Art. 272 N 90 ff.; SVIT Komm., Das schweizerische Mietrecht, 3. Aufl., Art. 272 N 15 f.).

- 19 - 5.2.2. Als Härtegründe fallen bei der Miete von Wohnräumen alle konkreten Umstände des Einzelfalls in Betracht, die sich für den Mieter (oder seine Familie) insoweit nachteilig auswirken, als sie ihn bei der erfolgreichen Suche nach einem Ersatzobjekt innert der ihm infolge der Vertragsauflösung zur Verfügung stehenden Zeit behindern oder ihm die Suche erschweren oder sie gar verhindern (ZK-HIGI, a.a.O., Art. 272 N 83). 5.2.3. Bei der konkreten Festlegung der Erstreckungsdauer nimmt das erkennende Gericht eine Abwägung der in Rede stehender Interessen vor. Es hat dabei zu beachten, dass das Ziel der Erstreckung darin liegt, dem Mieter mehr Zeit für das Finden eines Ersatzobjektes zu geben oder mindestens die Härte zu mildern, die eine Auflösung des Mietverhältnisses auf den Kündigungstermin mit sich brächte. Das Gericht verfügt bei der Festlegung der Erstreckungsdauer über ein grosses Ermessen. Zentral ist, dass es sich nicht von sachfremden Überlegungen leiten lässt, keine wesentlichen Elemente ausser Acht lässt oder Schlussfolgerungen zieht, die zu einem Ermessensmissbrauch führen (BGer 4C.343/2004 vom 22. Dezember 2004 E. 4.1).

E. 5.3

Die Vorinstanz erwog, der Mieter befinde sich anerkanntermassen in einer schwierigen finanziellen Situation, da ihm aufgrund seines Gesundheitszustands (bipolare Störung mit schweren depressiven Episoden) monatlich lediglich eine IV-Rente in der Höhe von Fr. 2'218.– sowie ein weiteres Einkommen von Fr. 156.85 zur Verfügung stehe. Zudem bestehe ein Verlustschein von Fr. 12'951.70 gegen ihn. Auch die umfangreichen Suchbemühungen zeigten, dass es der Mieter schwer habe, ein vergleichbares Ersatzobjekt zu finden. Der Umstand allein, dass der Mieter in dieser Wohnung aufgewachsen sei und insgesamt 33 Jahre dort gewohnt habe, begründe für sich hingegen noch keine Härte. In der Regel lasse sich daraus zwar eine Ortsgebundenheit ableiten, welche eine Einschränkung des Suchradius rechtfertigen könne. Eine solche Ortsgebundenheit mache der Mieter aber nicht geltend, denn er führe selbst aus, auch ausserhalb der Stadt Zürich nach einer Ersatzwohnung zu suchen. Zusammenfassend sei festzuhalten, dass die Kündigung aufgrund der finanziellen Verhältnisse des Mieters eine mittelschwere Härte bewirke. Weitere Härtegründe bestünden

- 20 - nicht. Die Interessen der Vermieterin an einem Auszug auf den Kündigungstermin hin würden diese Härte für den Mieter nicht aufzuwiegen vermögen, auch wenn der Wunsch nach einem stabileren künftigen Mietverhältnis durchaus ein erhebliches Interesse an der baldigen Beendigung des Mietverhältnisses begründe. Mit der von der Vermieterin anerkannten Erstreckung bis 31. März 2021 werde der Interessenlage der Parteien insgesamt zugunsten des Mieters Rechnung getragen. Der Mieter werde in der Lage sein, bis zum 31. März 2021 ein Ersatzobjekt zu finden. Eine darüberhinausgehende Erstreckung sei nicht angezeigt (act. 37 E. IV.2.2.).

E. 5.4

Der Mieter wendet dagegen ein, seine persönlichen Umstände, namentlich sein Alter (59-jährig) und seine bipolare Störung mit schweren depressiven Episoden seien bei der Prüfung des Härtefalls bzw. der Bemessung der Erstreckung nicht berücksichtigt worden. Es sei jedenfalls lediglich die aus dem Gesundheitszustand abgeleitete finanzielle Härte erwähnt worden. Dies sei stossend, da die gesundheitlichen Einschränkungen es ihm schwer machten, eine Wohnung zu bekommen und sich an einem neuen Ort einzuleben. Im Übrigen habe er sehr wohl Ortsgebundenheit geltend gemacht, in dem er ausgeführt habe, 33 Jahre in der Wohnung gelebt zu haben. Allein diese lange Zeitspanne binde eine Person per se an ihre Umgebung. Es sei zudem aktenkundig, dass er an der Wohnung hänge. Ein Umzug sei für ihn mit einem unabsehbar grossen, gesundheitlichen Schaden verbunden. Es sei notorisch, dass ein Umzug in eine neue Umgebung den depressiven Zustand verstärke, und dass Menschen mit diesem Krankheitsbild Anpassungsschwierigkeiten aufwiesen. Eine Wohnung zu finden sei in seinem Alter sehr erschwert. Dies zeigten seine vergeblichen Suchbemühungen. Er suche kleinste Wohnungen von 1 Zimmer bis zu 2.5-Zimmer. Mit seinem Einkommen könne er sich einen Mietzins von Fr. 790.– bzw. mit Ergänzungsleistungen einen von Fr. 1'200.– leisten. Ein Zimmer in einer Wohngemeinschaft zu finden, gelinge ihm in seinem Alter kaum. Die Suche nach einem geeigneten Ersatzobjekt sei nicht nur erschwert, sondern grenze an Unmöglichkeit (act. 38 Rz. 30).

- 21 -

E. 5.5

Die Ausführungen des – anwaltlich vertretenen – Mieters, wonach sein Gesundheitszustand eine Einschränkung bei der Wohnungssuche darstelle und das Einleben an einem neuen Ort erschwere, wurden erstmals im Berufungsverfahren vorgebracht (vgl. act. 25 Rz. 32 ff.; Prot. Vi. S. 39). Weshalb er dies nicht bereits vor Vorinstanz geltend machte, legt er nicht dar. Damit sind seine Ausführungen im Berufungsverfahren verspätet und es ist nicht weiter darauf einzugehen (vgl. E. II.3.1.). Unzutreffend ist sodann, dass der Mieter vor Vorinstanz Ortsgebundenheit geltend gemacht haben will. Er führte vor Vorinstanz zwar aus, 33 Jahre in der Wohnung gelebt zu haben (act. 25 Rz. 37). Er gab aber ebenfalls an, vorwiegend ausserhalb der Stadt Zürich eine Wohnung zu suchen (Prot. Vi. S. 7). Zudem liess er geltend machen, im ganzen Kanton Zürich und auch im Aargau zu suchen. Er wolle nicht zu weit fahren müssen. Die Agglomeration sei aber in Ordnung (Prot. Vi. S. 39). Inwiefern die Vorinstanz vor diesen Hintergrund zu Unrecht davon ausgegangen sein soll, der Mieter habe keine Ortsgebundenheit geltend gemacht, ist nicht ersichtlich. Keinen Härtegrund stellt sodann dar, dass dem Mieter die Wohnung viel bedeutet. Dass der Mieter aufgrund der Kündigung zwangsläufig in eine andere Wohnung ziehen muss, ist eine unangenehme Konsequenz, die mit einem Domizilwechsel an sich verbunden ist, erschwert das Finden eines Ersatzobjekts aber nicht. Auch das Alter des Mieters stellt für sich alleine keinen Härtegrund dar, zumal die Wohnungssuche für einen 59-jährigen nicht per se erschwert ist. In Verbindung mit der finanziellen Situation ist jedoch mit der Vorinstanz von einer mittelschweren Härte auszugehen. Der Mieter ist gemäss eigenen Ausführungen in der Lage, einen Mietzins von maximal Fr. 1'200.– pro Monat zu bezahlen (act. 38 Rz. 31). Mit diesem Betrag wird es ihm möglich sein, bis zum 31. März 2021 eine angemessene Wohnung in der näheren Umgebung der Stadt Zürich zu finden. Der vorinstanzliche Entscheid, eine einmalige Erstreckung von

E. 6

August 2019

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