

ZH_OBERGERICHT NG220011 vom 17. April 2023

ZH Obergericht, 2023-04-17, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_NG220011

FR: ZH_OBERGERICHT NG220011 du 17 avril 2023

IT: ZH_OBERGERICHT NG220011 del 17 aprile 2023

Erwägungen

E. 1

Sachverhalt und Prozessgeschichte

E. 1.1

Die Klägerin und Berufungsklägerin (nachfolgend: Berufungsklägerin) schloss am 5. bzw. 7. Oktober 2006 mit dem Beklagten und Berufungsbeklagten (nachfolgend: Berufungsbeklagter), vertreten durch C._____ AG, Mietverträge mit Mietbeginn am 1. November 2006 für eine 4-Zimmerwohnung an der D._____ - Strasse ... in ... Zürich und einen Parkplatz ab (act. 3/2 und act. 3/4). Am 29. April bzw. 21. Mai 2014 sowie am 20. Mai bzw. 21. Mai 2014 unterzeichneten die Parteien weitere Mietverträge für zwei Lagerräume (act. 3/5-6). Der Bruttomietzins betrug bis zum 31. März 2022 insgesamt Fr. 3'028.– (act. 12 Rz. 4). Diese Mietverhältnisse wurden mit amtlichen Formularen vom 29. Januar 2021 per 31. März 2022 gekündigt (act. 3/7-9).

- 5 -

E. 1.2

Mit Eingabe vom 18. Februar 2021 reichte die Berufungsklägerin ein Schlichtungsgesuch bei der Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen des Bezirks Zürich ein (act. 6/1). Nachdem anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 29. Juni 2021 keine Einigung zwischen den Parteien zustande gekommen war, wurde der Berufungsklägerin die Klagebewilligung zugestellt (act. 5; act. 6 Prot. Schlichtungsbehörde). In der Folge machte die Berufungsklägerin mit Eingabe vom 20. Oktober 2021 (Datum Poststempel) eine Klage beim Mietgericht des Bezirksgerichts Zürich (nachfolgend: Vorinstanz) betreffend Kündigungsschutz und Erstreckung anhängig (act. 1). Mit Urteil und Beschluss vom 2. Juni 2022 beschloss die Vorinstanz, dass das Verfahren abgeschrieben werde, soweit sich der Berufungsbeklagte mit einer einmaligen und definitiven Erstreckung des Mietverhältnisses bis zum 30. September 2022 sowie einer Reduktion des Mietzinses während der Erstreckung auf Fr. 2'383.– netto pro Monat einverstanden erklärt habe, und erkannte, dass das Haupt- und Eventualbegehren der Berufungsklägerin abgewiesen werde (act. 25 = act. 29 [Aktensexemplar] = act. 31 S. 35 f.).

E. 1.3

Mit Eingabe vom 14. Juli 2022 (Datum Poststempel) erhob die Berufungsklägerin dagegen Berufung mit obengenannten Anträgen (act. 30). Auf die Einholung einer Berufungsantwort wurde verzichtet (Art. 312 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

E. 2

Prozessuale Vorbemerkungen zur Berufung

E. 2.1

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 mindestens Fr. 10'000.– beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Mit Blick auf den von der Vorinstanz angenommenen, von der Berufungsklägerin nicht beanstandeten Streitwert (act. 29 S. 40; act. 31) und die in der Berufung gestellten Anträge (vgl. hiavor S. 5) ist der Streitwert vorliegend ohne Weiteres erreicht, womit die Berufung zulässig ist.

E. 2.2

Mit der Berufung kann die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Neue

- 6 - Tatsachen und Beweismittel sind im Berufungsverfahren grundsätzlich nur zuzulassen, wenn sie (a) ohne Verzug vorgebracht werden und (b) trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 ZPO). Dies gilt auch in Verfahren, in welchen der eingeschränkte (oder soziale) Untersuchungsgrundsatz herrscht. Die Berufung ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Aus der Begründungslast ergibt sich, dass die Berufung zudem (zu begründende) Rechtsmittelanträge zu enthalten hat. In der Begründung hat eine Berufungsführende Partei der Rechtsmittelinstanz daher im Einzelnen darzulegen, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid falsch ist und abgeändert werden soll. Es genügt nicht, in einer Berufungsschrift einen blossen Verweis auf die Vorakten anzubringen und/oder pauschale Kritik am vorinstanzlichen Entscheid zu üben (wie z.B. es sei falsch oder willkürlich), oder bloss das zu wiederholen, was bereits vor Vorinstanz vorgebracht wurde (vgl. OGer ZH LB110049 vom

E. 5

Erstreckung des Mietverhältnisses

E. 5.1

Das Mietverhältnis kann erstreckt werden, wenn die Beendigung der Miete für den Mieter oder seine Familie eine Härte zur Folge hat, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist (Art. 272 Abs. 1 OR). Für Wohnräume kann es um höchstens vier, für Geschäftsräume um höchstens sechs Jahre erstreckt werden (Art. 272b Abs. 1 OR). Als Härte kommen Umstände in Betracht, die es dem Mieter verunmöglichen, in der bis zur Vertragsbeendigung verbleibenden Zeit ein Ersatzobjekt zu finden. Darunter fallen von vornherein nur Schwierigkeiten und Unannehmlichkeiten, die sich durch eine Erstreckung des Mietverhältnisses abwenden oder mindern lassen. Gewöhnliche mit einer Kündigung verbundene Umstände rechtfertigen eine Erstreckung dagegen nicht (siehe Urteile 4A_552/2019 vom 21. April 2020 E. 5.2.2; 4A_639/2018 vom 21. November 2019 E. 6.1; 4A_556/2015 vom 3. Mai 2016 E. 4.2; je mit Hinweisen). Die regelmässig

- 14 - unangenehme und teilweise als hart empfundene Folgen sind jeder Kündigung inhärent und werden durch eine Verlängerung des Mietverhältnisses nicht aufgehoben, sondern bloss aufgeschoben. Der Kündigungsaufschub muss somit dazu beitragen, dass der Umzug zu einem späteren Zeitpunkt für die Mieterschaft weniger Nachteile bringt und die Härtefolgen mindert. Die Erstreckung kann daher erst sinnvoll sein, wenn sie mit der Verschiebung der Vertragsauflösung zugleich eine Milderung der Folgen verspricht, also erwartet werden kann, dass der Umzug später für den Mieter weniger nachteilig sein werde,

als er bei Ablauf der Kündigungsfrist wäre (BGer 4A_292/2021 vom 31. August 2021 E. 4.1; BGE 105 II 197, E. 3a; BGer 4A_552/2019 vom 21. April 2020, E. 5.2., je m.w.H.).

E. 5.2

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung sind Suchbemühungen bereits im ersten Erstreckungsverfahren zu berücksichtigen (BGer 4A_292/2021 vom 31. August 2021 E. 4.1; BGE 125 III 226 E. 4b; BGE 116 II 448, E. 1; BGE 110 II 254; Cour de justice Genf vom 7. April 2003 in: mp 2003, S. 137). Es wird vorausgesetzt, dass sich die mietende Partei sofort nach Erhalt der Kündigung ernsthaft um die Miete anderer Räume bemüht (HULLIGER, SVIT-Kommentar, Das schweizerische Mietrecht, 4. Auflage, Art. 272 N 38 mit Hinweis auf BGE 102 II 256; BGE 110 II 249, E. 4; BGer 4A_577/2009 vom 4. März 2010, in: MRA 1/11, S. 19 ff. und BGer 4A_452/2010 vom 22. November 2010, in: MRA 3/11, S. 107 ff.). Denn umfassend belegte und ernsthafte Suchbemühungen bilden das beste Beweismittel für eine konkrete Härte. Dabei darf der Mieter im Rahmen einer ersten Erstreckung nach einem gleichwertigen Mietobjekt punkto Preis, Lage, Grösse, Zustand und Ausstattung suchen. Allerdings sind die Anforderungen an die Suchbemühungen von Personen die infolge Alter, Krankheit oder Invalidität hilflos sind, tiefer (BSK OR I-WEBER, 7. Auflage 2020, Art. 272 N 13).

E. 5.3

Das Gericht entscheidet nach freiem Ermessen, mithin nach Recht und Billigkeit (Art. 4 ZGB), ob das Mietverhältnis zu erstrecken ist, und wenn ja, für welche Dauer. Dabei hat es den Zweck der Mieterstreckung zu berücksichtigen, der darin besteht, dem Mieter mehr Zeit für die Suche nach Ersatzräumlichkeiten zu geben, als ihm nach der ordentlichen Kündigung zur Verfügung stünde (vgl. BGE 135 III 121, Pra 98 (2009) Nr. 88; BGE 105 II 197 E. 3a). Die Berufungsinstanz

- 15 - auferlegt sich grundsätzlich bei der Überprüfung von Ermessenentscheiden der Vorinstanz insoweit Zurückhaltung, als sie nicht eigenes Rechtsfolgeermessen ohne Weiteres an die Stelle des vorinstanzlichen stellt, insbesondere dann, wenn es örtliche und persönliche Verhältnisse zu berücksichtigen gilt, denen das Sachgericht näher steht (STERCHI, Hausheer/Walter [Hrsg.], Berner Kommentar, ZPO, 2012, Art. 310 N 3; BLICKENSTORFER, Brunner/Gasser/Schwander [Hrsg.], DIKE-Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2. Auflage, 2016, Art. 310 N 10).

E. 5.4

Die Vorinstanz erwog im Wesentlichen, es seien keine substantiellen Suchbemühungen der Berufungsklägerin im vorliegenden Fall zu erkennen. Die Berufungsklägerin behauptete nur in allgemeiner Art und Weise, dass ihre Suchbemühungen erfolglos geblieben seien und dass es keine Objekte auf dem Markt gebe, welche ihren Anforderungen entsprechen würden (act. 29 E. III.3.3). Aus ihren Ausführungen lasse sich ableiten, dass sie sich für keine einzige Wohnung beworben habe. Insgesamt könne festgehalten werden, dass ernsthafte Suchbemühungen weder substantiiert behauptet noch genügend dokumentiert seien. Die ungenügend aufgezeigten Suchbemühungen würden jedenfalls keine Härte auf dem Wohnungsmarkt zu belegen vermögen (act. 29 E. III.3.3).

E. 5.5

Die Berufungsklägerin vertritt die Ansicht, sie habe sehr wohl nach Wohnungen gesucht. Die Anstrengungen seien zwar ohne Erfolg geblieben, jedoch als genügend einzustufen.

Aufgrund ihres Alters, ihres gesundheitlichen Zustandes und ihrer mangelnden technischen Kenntnisse könnten Suchbemühungen zudem gar nicht – oder nicht in einem grösseren Umfang als den erfolgten – gefordert werden (act. 30 Rz. 53 f.). Die Berufungsklägerin stellt sich weiter auf den Stand- punkt, es sei bekannt, dass der Wohnungsmarkt in Zürich nicht gut sei. Bei der Wohnungssuche falle erschwerend ins Gewicht, dass beim Ersatzobjekt eine be- stimmte Grösse und Lage der Wohnung erforderlich sei. Zudem benötige sie vom neuen Vermieter die Erlaubnis zur Ausübung einer gewerblichen Tätigkeit in der Wohnung. Ferner sei es wichtig, dass die Wohnung mindestens 31/ Zimmer auf- 2 weise und die Eingangstüre nicht direkt ins Wohnzimmer führe. Es müsse einen abgeschlossenen Vorraum geben, so dass die Kundschaft ohne Einsicht in die

- 16 - Privaträume in das Kosmetikstudio gehen könne. Ausserdem brauche es für die Kundinnen und Kunden eine separate Toilette. Schliesslich müsse die Wohnung aufgrund des gesundheitlichen Zustandes der Berufungsklägerin in der Nähe ei- ner Verbindung des öffentlichen Verkehrs sein, der Weg zur Wohnung dürfe nicht steil sein und die Wohnung müsse im Erdgeschoss oder mit einem Lift erreichbar sein (act. 30 Rz. 49).

E. 5.6

Die Berufungsklägerin beanstandet zunächst die Feststellung der Vor- instanz, wonach sie sich bisher für keine Wohnung beworben habe, nicht sub- stantiert. Auch reicht sie im Berufungsverfahren keine neuen Nachweise über konkrete Bemühungen zur Wohnungssuche ein und stellt diesbezüglich auch kei- ne Behauptungen auf. Vielmehr scheint sie sich auf den Standpunkt zu stellen, eine Suche wäre nicht erfolversprechend. Allein mit dem Hinweis auf den noto- risch ausgetrockneten Wohnungsmarkt in der Stadt Zürich kommt die Berufungs- klägerin ihrer Behauptungslast indessen nicht nach. Damit kann grundsätzlich auf die Tatsachenfeststellungen der Vorinstanz zu den Suchbemühungen abgestellt werden. Dass der gesundheitliche Zustand die Berufungsklägerin bei der Wohnungs- suche behindere, ist ein im Berufungsverfahren erstmals geltend gemachtes No- vum. Die Berufungsklägerin hat weder ihre gesundheitliche Beeinträchtigung sub- stantiert noch die Novenqualität begründet. Das Novum ist folglich nicht zuzulas- sen. Zu ihren behaupteten fehlenden technischen Kenntnissen und ihrem Alter ist festzuhalten, dass die Berufungsklägerin bei der Vorinstanz ausführte, sie habe für die Wohnungssuche ein Tablet gekauft (act. 12 Rz. 70). Damit habe sie mehrmals am Tag nach geeigneten Mietobjekten gesucht. Sie habe dabei jeweils umgehend gesehen, wenn die Wohnung beispielsweise wegen einer fehlenden separaten Toilette ungeeignet sei (Prot. Vi. S. 8 und S. 11). Da Wohnungsinserate grösstenteils auf Plattformen im Internet aufgeschaltet werden und die Berufungs- klägerin diese sogar mehrmals am Tag überprüft habe, ist kein Nachteil aufgrund der behaupteten fehlenden technischen Kenntnisse erkennbar. Die Berufungsklägerin stützt sich ferner für ihre Behauptung der erfolglosen Suchbemühungen auf einen Entscheid des Genfer Cour de justice vom 7. April

- 17 - 2003 (Cour de justice Genf vom 7. April 2003 in: mp 2003, S. 137). Der Fall betraf einen 79-jährigen Mieter, welcher seit 30 Jahren Mieter der betreffenden Woh- nung war. Ausserdem lagen Betreibungen gegen ihn vor und er befand sich in schwierigen finanziellen Verhältnissen. Die Mietdauer von 30 Jahren bewertete das Gericht als aussergewöhnlich lang. Weiter wurde angenommen, dass eine bejahrte Person mehr Mühe mit einem Auszug habe (act. 30 S. 19). Die dort zu beurteilenden Umstände sind indes mit den vorliegenden nicht vergleichbar. Es liegt weder ein derart langes Mietverhältnis vor

noch ist die Berufungsklägerin in demselben hohen Alter. Die Beschwerdeführerin war im Zeitpunkt der Kündigung knapp 68 Jahre alt. Inwiefern sie aufgrund ihres Alters mehr Mühe bei der Wohnungssuche haben soll, ist nicht erkennbar und führt sie auch nicht anschaulich aus. Zudem geht sie noch heute einer regelmässigen Arbeitstätigkeit nach. Es ist unter diesen Umständen nicht davon auszugehen, sie wäre derart hilflos, dass die Anforderungen an die zu belegenden Suchbemühungen tiefer anzusetzen wären. Sie kann daher aus dem zitierten Entscheid nichts zu ihren Gunsten ableiten. Was ein angemessenes Ersatzobjekt darstellt, hängt von den Bedürfnissen des Mieters ab. Bei der im Einzelfall stets im Auge zu behaltenden Ersatzlösung kann sich der Mieter nicht nach dem idealen Ersatzobjekt ausrichten, sondern hat sich auf ein Ersatzobjekt zu konzentrieren, das für ihn objektiv ohne Weiteres als tragbar gleichwertig erscheint. Das kann unter Umständen auch ein kleineres Lokal als das bisherige sein, ein ungünstiger gelegenes Geschäftslokal, ein weniger preiswertes Objekt usw. (HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., Art. 272 N 99 ff., m.w.H.). Vorliegend ist aufgrund der gemischt genutzten Wohnung nachvollziehbar, dass ein separates WC – welches vom privaten Badezimmer räumlich getrennt ist – für die Berufungsklägerin notwendig ist. Hierzu ist der Berufungsklägerin in ihrer Argumentation zu folgen, dass sich im Badezimmer viele persönliche Gegenstände befinden, weshalb es ihr nicht zumutbar ist, dieses mit den Kundinnen und Kunden zu teilen. In den von der Berufungsklägerin eingereichten Wohnungsinseraten befinden sich jedoch diverse Anzeigen, welche ein vom Badezimmer separates WC aufweisen (vgl. act. 14/28 "E.____-Strasse ..., ... Zürich"; "F.____-Strasse ..., ... Zürich"; "G.____-Strasse 1, ... Zürich"; "H.____-Strasse ..., ... Zürich"; "G.____-Strasse 2, ... Zürich"). Selbst mit den

- 18 -
berufungsklägerin dokumentierten Inseraten lässt sich somit nicht nachweisen, dass das Erfordernis eines separaten WCs ihre Wohnungssuche derart erschwert und eine Härte begründen würde. Hinsichtlich der Lage des Ersatzobjekts ist zwar verständlich, dass die Berufungsklägerin möglichst nahe am bisherigen Standort verbleiben möchte. Mangels hinreichender Suchbemühungen vermag die Berufungsklägerin aber nicht darzutun, dass sich die Suche nach einem Ersatzobjekt in der Nähe einer Verbindung des öffentlichen Verkehrs (act. 90 Rz. 48), besonders schwierig gestaltet. Mit der Vorinstanz fällt aufgrund des gut ausgebauten öV-Netzes in der Stadt Zürich auch durchaus ein Standort, in der Nähe des Quartiers I.____, in Betracht. Somit erweisen sich die Suchbemühungen der Berufungsklägerin auch bezüglich der Auswahl der ins Auge gefassten Wohnungen als ungenügend. Hinzu kommt, dass die Berufungsklägerin die Kündigung des Mietverhältnisses vierzehn Monate vor dem Kündigungstermin erhielt und ihr überdies vom Berufungsbeklagten eine sechsmonatige Erstreckung bis Ende September 2022 gewährt wurde, so dass ihr mehr als eineinhalb Jahre für die Suche zur Verfügung gestanden wären (act. 29 E. III.3.1). Insgesamt vermag die Berufungsklägerin mangels hinreichender Suchbemühungen nicht nachzuweisen, dass die Suche nach einem geeigneten Ersatzobjekt für sie mit einer Härte im Sinne von Art. 272 OR verbunden ist. Im Einklang mit der Vorinstanz ist deshalb festzuhalten, dass zumutbare Suchbemühungen von der Berufungsklägerin weder substantiiert behauptet noch genügend dokumentiert wurden (vgl. act. 29 E. III.3.3). Eine Härte kann daher bereits aus diesem Grund nicht angenommen werden.

E. 5.7

Fazit Zusammenfassend ist die Abweisung der Erstreckung – über die vom Berufungsbeklagten anerkannte einmalige Erstreckung von sechs Monaten hinaus – nicht zu beanstanden. Die Berufung erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen.

- 19 -

E. 6

Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Berufungsbeklagten unter Beilage eines Doppels von act. 30 und 32/1-19, sowie an das Bezirksgericht Zürich, je gegen Empfangsschein. Nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.

E. 6.1

Ausgangsgemäss hat die Berufungsklägerin die Prozesskosten des zweit- instanzlichen 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.

E. 6.2

Grundlage der Gebührenfestsetzung für die zweitinstanzliche Entscheidungsgebühr 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. Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 127'176.– (vgl. act. 29 E. IV) ist die Entscheidungsgebühr in Anwendung von § 4 Abs. 1 bis 3, § 7 lit. a sowie § 12 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 3'000.– festzusetzen.

E. 6.3

Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen. Der Berufungsklägerin nicht, weil sie unterliegt, dem Berufungsbeklagten nicht, da ihr im Berufungsverfahren keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären. Es wird beschlossen 1. Der prozessuale Antrag auf Edition der Akten des Baurekursverfahrens wird abgewiesen. 2. Schriftliche Mitteilung und Rechtsmittelbelehrung mit nachfolgendem Erkenntnis. Es wird erkannt: 3. Die Berufung wird hinsichtlich des Haupt- und Eventualbegehrens abgewiesen. Das Urteil des Mietgerichts des Bezirksgerichts Zürich vom 2. Juni 2022 wird bestätigt. 4. Die zweitinstanzliche Entscheidungsgebühr wird auf Fr. 3'000.– festgesetzt und der Berufungsklägerin auferlegt.

- 20 - Die Kosten des zweitinstanzlichen Verfahrens werden mit dem von der Berufungsklägerin geleisteten Vorschuss verrechnet. 5. Eine Parteientschädigung wird nicht zugesprochen.

E. 7

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 ein mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 127'176.–. Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung. Obergericht des Kantons Zürich II. Zivilkammer Die Vorsitzende:

Die Gerichtsschreiberin: lic. iur. E. Lichti Aschwanden MLaw N. Gautschi versandt am:

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