

ZH_OBERGERICHT NG220012 vom 14. August 2023

ZH Obergericht, 2023-08-14, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_NG220012

FR: ZH_OBERGERICHT NG220012 du 14 août 2023

IT: ZH_OBERGERICHT NG220012 del 14 agosto 2023

Erwägungen

E. 1

Oktober 2021 (Datum Poststempel) eine unbegründete Klage beim Mietgericht des Bezirksgerichts Zürich (nachfolgend: Vorinstanz) ein (act. 1). Anlässlich der Hauptverhandlung vom 9. Februar 2022 erstatteten die Parteien die ersten Par-teivorträge und die Berufungsklägerin wurde von der Vorinstanz persönlich be-fragt. Am 17. März 2022 wurde die Hauptverhandlung fortgesetzt (Prot. Vi. S. 6). Anschliessend entschied die Vorinstanz mit Beschluss und Urteil vom 29. Juni 2022 einerseits, dass das Verfahren abgeschrieben werde, soweit sich der Beru-

- 5 - fungsbeklagte mit einer einmaligen und definitiven Erstreckung des Mietverhält-nisses bis zum 30. September 2022 einverstanden erklärt habe, und wies ande-rerseits das Rechtsbegehren Ziffer 1 betreffend missbräuchliche Kündigung sowie das Eventualbegehren Ziffer 2 betreffend Mieterstreckung ab (act. 30 = act. 34 [Aktensexemplar] = act. 36).

E. 1.1

Die Klägerin und Berufungsklägerin (nachfolgend: Berufungsklägerin) und der Beklagte und Berufungsbeklagte (nachfolgend: Berufungsbeklagter) schlos-sen am 8. Juli bzw. 11. Juli 1994 einen Mietvertrag über die 4-Zimmerwohnung an der D.____-strasse ... in ... Zürich mit Mietbeginn am 1. August 1994 ab (act. 3/1). Die Berufungsklägerin war bereits im Jahr 1993 als Untermieterin in die Wohnung eingezogen (act. 13 Rz. 2). Mit Mietvertrag vom 11. Juli 1994 mietete die Berufungsklägerin zudem einen Auto-Einstellplatz vom Berufungsbeklagten (act. 3/3). Der Bruttomietzins für die Wohnung und den Einstellplatz betrug zuletzt Fr. 1'758.– (Fr. 1'537.– und Fr. 220.–; act. 3/4 und act. 3/5). Diese Mietverhältnis-se wurden mit amtlichem Formular vom 29. September 2021 per 31. März 2022 gekündigt (act. 3/6).

E. 1.2

Mit Eingabe vom 26. Februar 2021 (Datum Poststempel) focht die Beru-fungsklägerin die Kündigung bei der Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsa-chen des Bezirks Zürich an (act. 6/1). Anlässlich der durchgeführten Schlich-tungsverhandlung konnte keine Einigung erzielt werden, woraufhin die Schlich-tungsbehörde den Parteien einen Urteilsvorschlag unterbreitete (act. 6/12). Die Berufungsklägerin lehnte den Urteilsvorschlag innert Frist ab (act. 6/17). In der Folge erteilte ihr die Schlichtungsbehörde mit Beschluss vom 1. September 2021 die Klagebewilligung (act. 5). Die Berufungsklägerin reichte mit Eingabe vom

E. 1.3

Mit Eingabe vom 1. September 2022 (Datum Poststempel) erhob die Berufungsklägerin sodann Berufung gegen das vorinstanzliche Urteil mit obengenannten Rechtsbegehren (act. 35). Mit Verfügung vom 6. September 2022 wurde der Berufungsklägerin Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses angesetzt, welcher fristgerecht eingegangen ist (act. 42). Auf die Einholung einer Berufungsantwort wird unter Anwendung von Art. 312 Abs. 1 ZPO verzichtet. Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

E. 2

Auflage, 2016, Art. 311 N 30 ff. und N 36 ff.; REETZ/THEILER, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Auflage, 2016, Art. 311 N 36 f.; vgl. OGer ZH LB110049 vom 5. März 2012, E. 1.1 f., je m.w.H.). Ist die Begründung nicht geradezu ungenügend, aber in der Substanz mangelhaft, lässt dies das Eintreten auf die Berufung zwar unberührt, doch es kann sich in der materiellen Beurteilung zum Nachteil auswirken (OGer ZH NG210006 vom 27. Juli 2021, E. 2).

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 und von der Berufungsklägerin nicht beanstandeten Streitwert (act. 34 S. 39; act. 35) und die in der Berufung gestellten Rechtsbegehren, 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 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 Begründungspflicht ergibt sich, dass die Berufung zudem (zu begründende) Rechtsmittelanträge zu enthalten hat. In der Begründung hat eine Be-

- 6 - rufung führende 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 (sog. Begründungslast; vgl. OGer ZH LB110049 vom 5. März 2012, E. 1.1 m.w.H.; OGer ZH PF120022 vom 1. Juni 2012, E. 4.1). Zwar besteht keine eigentliche Rügepflicht (sondern nur eine Rückgebliegenheit), aber die Berufung führende Partei muss sich sachbezogen mit den Entscheidungsgründen des erstinstanzlichen Entscheides auseinandersetzen. Sie muss darlegen, inwiefern die Vorinstanz das Recht falsch angewendet hat bzw. welcher Sachverhalt unrichtig festgestellt worden sein soll. Danach muss sie den vorinstanzlichen Erwägungen die aus ihrer Sicht korrekte Rechtsanwendung resp. den korrekten Sachverhalt gegenüberstellen und darlegen, zu welchem abweichenden Ergebnis dies führen soll. Dies gilt selbst im Bereich des Untersu-

chungsgrundsatzes (vgl. zum Ganzen HUNGERBÜHLER/BUCHER, in: Brunner/Gasser/Schwander [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung, Kommentar,

E. 3

November 2021 unter gewissen Bedingungen und Auflagen erteilt worden. Dies verdeutliche, dass das Projekt grundsätzlich bewilligungsfähig sei, da Auflagen und Bedingungen gerade den Zweck hätten, die Bewilligungsfähigkeit durch die Beseitigung von behebbaren Mängeln eines Projekts zu erreichen, und das Sanierungsobjekt nicht an gravierenden Mängeln leide. Die verschärfte Rechtsprechung betreffend Lärmschutz schliesse zwar nicht aus, dass dem Berufungsbeklagten im baurechtlichen Rechtsmittelverfahren aus umweltrechtlicher Sicht Schwierigkeiten entstehen könnten. Daraus könne aber nicht per se auf ein offensichtlich nicht bewilligungsfähiges Projekt geschlossen werden. Auch die Erteilung einer allfällig notwendigen Ausnahmegewilligung oder eine Projektmodifikation seien nicht ausgeschlossen. Es könne demnach offenbleiben, inwieweit die [mit dem Baugesuch] eingereichten Pläne korrekt seien. Denn selbst, wenn das Bau- rekursgericht die Baubewilligung korrigiere, würde es der Bewilligungsfähigkeit eines leicht modifizierten Projekts keinen Abbruch tun. Sodann erwog die Vorinstanz, dass die Lärmschutzbestimmungen einem vollständigen Rückbau mit anschliessendem Neuausbau, einer Strangsanierung sowie einer Fassadendämmung nicht entgegenstehen würden. Diese Sanierungsarbeiten wären selbst beim Vorliegen einer wesentlichen Änderung (durch die Grundrissanpassung) in sämtlichen Wohneinheiten der Liegenschaft des Berufungsbeklagten möglich (act. 34 E. III.1.2.4).

- 8 - Insgesamt könne dem Berufungsbeklagten weder der Sanierungswille abgesprochen noch gesagt werden, dass dem Sanierungsprojekt (aus lärmschutzrechtlicher Sicht) die Bewilligungsfähigkeit von Anfang an offensichtlich fehle (act. 34 E. III.1.2.4). Damit erweise sich die ausgesprochene Kündigung als gültig und die Klage sei in diesem Punkt abzuweisen (act. 34 E. III.1.3).

E. 3.1

Die Vorinstanz erwog zur Ernsthaftigkeit des Sanierungswillens des Berufungsbeklagten und Realisierbarkeit des Bauprojekts zusammengefasst, sowohl die Projektpläne als auch die Kostenschätzung mit Kurzbaubeschrieb seien spätestens am 14. Januar 2021 erstellt worden. Die Schätzungen würden auf dem Vorprojekt vom 1. Dezember 2020 basieren. Auch der ins Recht gelegte Terminplan für die Sanierung der Wohnungen datiere vom 11. Dezember 2020 und da-

- 7 - mit vor der Kündigung. Das Architekturbüro habe am 1. Februar 2021 Arbeiten aus dem Jahr 2020 in Rechnung gestellt und der Betrag für diese Arbeiten von Fr. 19'386.– sei beglichen worden. Es könne folglich festgestellt werden, dass der Berufungsbeklagte sein Sanierungsvorhaben vor der Kündigung habe ausarbeiten lassen. Dies unterstreiche die Ernsthaftigkeit des Projekts (act. 34 E. III.1.2.3). Zum Vorbringen der Berufungsklägerin, der Berufungsbeklagte habe für die Baubewilligung falsche Pläne eingereicht und die Baubehörde habe aufgrund der fehlerhaften Pläne die Wesentlichkeit der Änderung der Baute nicht erkannt und entsprechend keine lärmschutzrechtlichen Abklärungen getroffen, erwog die Vorinstanz, dass nicht leichthin von einer offensichtlich fehlenden Bewilligungsfähigkeit gesprochen werden könne. Die Baubewilligung sei mit Bauentscheid vom

E. 3.2

Die Berufungsklägerin kritisiert im Wesentlichen, dass sich die Vorinstanz nur am Rande mit ihren Einwänden zur Gültigkeit der Kündigung auseinandergesetzt habe. An einer konkreten Auseinandersetzung mit ihren Vorbringen fehle es vollständig. Insbesondere habe die Vorinstanz zu Unrecht den Vorwurf, das Baugesuch habe sich auf falsche Pläne gestützt und es liege daher diesbezüglich ein formeller Fehler des Gesuchs vor, als unwesentlich qualifiziert und diese Thematik offen gelassen. Interessant sei im Zusammenhang mit dem geltend gemachten formellen Fehler des Baugesuchs Folgendes: Sobald dem Berufungsbeklagten bekannt geworden sei, dass im Baurekursverfahren ein Augenschein durchgeführt werde, seien korrekte Pläne erstellt und nachträglich eingereicht worden. Auch werde ihr Einwand, das Bauvorhaben sei aus lärmschutzrechtlichen Gründen nicht realisierbar, durch die Vorinstanz als Nebensächlichkeitsbeschreibung und zu Unrecht erlogen, diese würden einer Baubewilligung und damit einer konkreten Realisierung nicht im Wege stehen, da durch kleinere Modifikationen die Baubewilligungsfähigkeit erreicht werden könne. Es sei jedoch so, dass bereits das Bauvorhaben gemäss Bauentscheid vom 3. November 2021 diverse Anpassungen benötigt habe und es seien verschiedene Auflagen zu erfüllen, bevor das Bauprojekt überhaupt realisierbar sei. Ihren Einwand, das Projekt sei nicht behindertengerecht, habe die Vorinstanz gar nicht geprüft. Vor diesem Hintergrund könne nicht davon die Rede sein, dass das Bauvorhaben des Berufungsbeklagten bereits im Zeitpunkt der Kündigung (29. Januar 2021) realisierbar gewesen sei, zumal eine Realisierbarkeit eineinhalb Jahre später immer noch zu tätige Anpassungen und Auflagen der Baudirektion erfordert habe. Ferner könne der Bauentscheid sogar im Rahmen des Baurekursverfahrens aufgehoben werden. Der Sachverhalt sei somit unter Berücksichtigung aller vorgebrachten Argumente von der Vorinstanz nicht hinreichend festgestellt und berücksichtigt wor-

- 9 - den, ansonsten bereits die Vorinstanz festgestellt hätte, dass im Zeitpunkt der Kündigung kein realisierbares Bauprojekt vorgelegen habe (act. 35 Rz. 18 ff.). Weiter habe es die Vorinstanz unterlassen, im Rahmen der Überprüfung des Sanierungswillens dem Umstand Rechnung zu tragen, dass der Berufungsbeklagte – wie erwähnt – anlässlich der Baueingabe falsche Pläne und mangelhafte Ausführungen zu bestimmten notwendigen Angaben im Baugesuch gemacht habe. Es sei aufgrund der Einreichung von falschen Plänen nicht davon auszugehen, dass der Berufungsbeklagte im Zeitpunkt der Kündigung über einen ernsthaften Sanierungswillen verfügt habe. Bestehe kein ernsthafter Sanierungswille oder habe im Zeitpunkt der Kündigung kein realisierbares Bauprojekt bestanden, sei die Kündigung als missbräuchlich zu qualifizieren. Es liege auch zum heutigen Zeitpunkt kein realisierbares Bauprojekt des Berufungsbeklagten vor, geschweige denn zum Zeitpunkt der Kündigung. Die Kündigung sei deshalb als missbräuchlich zu qualifizieren und aufzuheben.

E. 3.3

Auf die zutreffenden rechtlichen Erwägungen der Vorinstanz zu den Voraussetzungen für die Gültigkeit einer Kündigung kann verwiesen werden (vgl. act. 35 E. III.1.1). Zu ergänzen bleibt Folgendes: Ob die Kündigung gegen Treu und Glauben verstösst, ist eine Rechtsfrage. Dafür muss das tatsächliche Motiv des Kündigenden festgestellt werden, was eine Tatfrage darstellt. Es ist hierbei auf den Zeitpunkt, in welchem die Kündigung ausgesprochen wurde, abzustellen (BGer 4A_435/2021 vom 14. Februar 2022, in: mp 2/2022, S. 132, E. 3.1.1, m.w.H.). Bezüglich der Kündigung im Hinblick auf ein Bauprojekt

hat das Bundes- gericht festgehalten, dass die Kündigung gegen die Regeln von Treu und Glau- ben verstosse, wenn der Vermieter nicht wirklich vorhabe, das in Erwägung gezo- gene oder abgeklärte Projekt auszuführen, sondern nur beabsichtige, die Woh- nungen wieder zur Vermietung anzubieten, ohne das Projekt zu realisieren (BGer 4A_247/2021 vom 4. Mai 2022, E. 3.2.2, in: mp 2022, S. 205 ff.). Zur Realisier- barkeit eines Bauprojekts hat das Bundesgericht erwogen, dass die Kündigung des Vermieters gegen die Regeln von Treu und Glauben verstosse, wenn das Renovationsprojekt offensichtlich gegen die anwendbaren öffentlich-rechtlichen Bestimmungen verstosse oder objektiv unmöglich sei, so dass es mit Sicherheit

- 10 - nicht bewilligt werde (BGer 4A_247/2021 vom 4. Mai 2022, E. 3.2.2, in: mp 2022, S. 205 ff., m.w.H.; BGE 142 III 91, E. 3.2.1). Für die Beurteilung der offensichtli- chen Unvereinbarkeit des Renovationsprojekts mit dem öffentlichen Recht ist wiederum auf den Zeitpunkt der Zustellung der Kündigung abzustellen. Spätere Ereignisse können diese Beurteilung nicht umstossen, da eine gültige Kündigung nicht nachträglich ungültig werden kann. Sie können aber allenfalls helfen, die Chancen des Projekts zur Zeit der Kündigung zu beurteilen. Eine Kündigung verstösst jedoch nicht bereits deswegen gegen Treu und Glauben, weil das ur- sprüngliche Projekt für eine Bewilligung geändert werden muss (BGer 4A_435/2021 vom 14. Februar 2022, in: mp 2022 S. 132 ff., m.w.H.).

E. 3.4

Vorliegend stellte die Vorinstanz fest, dass der Berufungsbeklagte das Sa- nierungsvorhaben vor den Kündigungen habe ausarbeiten lassen. Er habe für Planungsarbeiten des Projekts aus dem Jahr 2020 dem Architekturbüro eine Rechnung von Fr. 19'386.– bezahlt. Weiter seien durch den Architekten bis zum 20. April 2021 Kosten von Fr. 98'000.– angefallen, wovon der Berufungsbeklagte eine Akontozahlung über Fr. 40'000.– bereits beglichen habe (vgl. act. 34 E. III.1.2.3). Diese vorinstanzlichen Feststellungen beanstandet die Berufungsklä- gerin nicht. Die Leistungen des Architekturbüros und die damit zusammenhän- genden Zahlungen des Berufungsbeklagten sowie die Tatsache, dass er zeitnah nach der Kündigung das Baubewilligungsverfahren einleitete, berücksichtigte die Vorinstanz korrekt als starke Indizien für die Ernsthaftigkeit des Sanierungswillens des Berufungsbeklagten. Es obliegt der Berufungsklägerin als Kündigungsemp- fängerin zu beweisen, dass die Kündigung aus einem verpönten oder ohne schüt- zenswerten Grund erfolgte (vgl. BGE 135 III 112, E. 4.1, m.w.H.). Der Berufungs- klägerin gelingt dies auch unter dem Aspekt, dass der Berufungsbeklagte angeb- lich falsche Pläne mit dem Baugesuch eingereicht und mangelhafte Ausführungen zu bestimmten notwendigen Angaben im Baugesuch gemacht habe, nicht. Mass- gebend ist der tatsächliche ernsthafte Sanierungswille zum Zeit- punkt der Kündi- gung. Zu diesem Zeitpunkt hatte der Berufungsbeklagte bereits Sanierungspläne ausarbeiten lassen, woraus auch erhebliche Kosten entstanden sind. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern die Einreichung von angeblich falschen Plänen im Bauge- such zu einem Zeitpunkt nach der Kündigung gegen einen ernsthaften Sanie-

- 11 - rungswillen zum Kündigungszeitpunkt sprechen sollte. Schliesslich habe der Be- rufungsbeklagte die korrekten Pläne im Baurekursverfahren nachgereicht (act. 35 Rz. 14; act. 38/5). Dieses von der Berufungsklägerin geltend gemachte Novum spräche – wenn es in zeitlicher Hinsicht darauf ankäme – gerade für den Sanie- rungswillen des Berufungsbeklagten. Er unternahm demnach auch nach Einrei- chung des Baugesuchs weitere Handlungen, damit ihm die Baubewilligung für das Sanierungsprojekt ausgestellt

wird. Im Sinne der Vorinstanz ist zu bestätigen, dass der ernsthafte Sanierungswille des Berufungsbeklagten zum Zeitpunkt der Kündigung gegeben war (vgl. act. 34 E. III.1.2.3.). Wie die Vorinstanz zutreffend ausführte, wurde das Bauprojekt mit Bauentscheid vom 3. November 2021 unter gewissen Auflagen und Bedingungen bewilligt (vgl. act. 14/18 und act. 32/18). Aus dieser nachträglich erteilten Bewilligung ist zu schliessen, dass das Bauprojekt im Zeitpunkt der Zustellung der Kündigung an die Berufungsklägerin nicht offensichtlich mit den Regeln des öffentlichen Baurechts unvereinbar war, sondern vielmehr unter Vorbehalt der entsprechenden Auflagen und Bedingungen bewilligt werden konnte. Den Umstand, dass ursprünglich nicht korrekte Pläne eingereicht worden seien, hat der Berufungsbeklagte spätestens mit der von der Berufungsklägerin geltend gemachten Einreichung der richtigen Pläne korrigiert (vgl. act. 30 Rz. 32). Auch aufgrund dieser Pläne, bei welchen gewisse eingezogene Wände neu eingezeichnet sind, kann nicht der Schluss gezogen werden, das Bauprojekt sei im Zeitpunkt der Zustellung der Kündigung mit dem öffentlichen Recht offensichtlich nicht vereinbar gewesen. Inwieweit das Projekt den lärmtechnischen Vorgaben nicht entsprechen soll, verdeutlicht die Berufungsklägerin im Übrigen nicht. Ihren pauschalen Einwänden, dass das Bauvorhaben aufgrund lärmschutzrechtlicher Vorgaben und fehlender Berücksichtigung der Behindertengerechtigkeit eindeutig nicht realisierbar sei, kann somit nicht gefolgt werden. Zusammengefasst dringt die Berufungsklägerin mit ihren Beanstandungen gegen die Kündigung nicht durch. Die Vorinstanz kam somit zu Recht zum Ergebnis, die Berufungsklägerin habe die Treuwidrigkeit der Kündigung nicht nach-

- 12 - gewiesen. Die Berufung ist damit hinsichtlich der Kündigungsanfechtung abzuweisen.

E. 4

Erstreckung des Mietverhältnisses

E. 4.1

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 BGer 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 unangenehmen und teilweise als hart empfundenen 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.). 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

- 13 - 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 hinsichtlich 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). 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 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. 4.2

Die Vorinstanz erwog im Wesentlichen, das Mietverhältnis habe 28 Jahre gedauert, weshalb von einem sehr langen Vertragsverhältnis auszugehen und eine gewisse Ortsverbundenheit anzunehmen sei. Die Berufungsklägerin behauptete – vor Vorinstanz – aber keine Ortsgebundenheit zum Quartier E._____, sondern einzig eine Verwurzelung in der Stadt Zürich. Entsprechend seien auch ihre Suchbemühungen auf das ganze Stadtgebiet ausgefallen. Aufgrund der gesamten Umstände sei ihr eine Ortsverbundenheit zur Stadt Zürich – nicht aber zum

- 14 - Quartier E._____ – zu attestieren. Es sei ihr somit zuzugestehen, ein Ersatzobjekt in der Stadt Zürich zu suchen (act. 34 E. III.2.3 S. 34 f.). Zur Finanzierung des Lebensunterhaltes stehe der Berufungsklägerin neben einer AHV-Rente von Fr. 1'689.– ein Darlehen der Familie zu Verfügung. Trotz ihres Alters arbeite sie unbestrittenermassen nach wie vor als Architektin, wobei sie in der Covid-Krise keine Aufträge mehr erhalten habe. Aus dem Jahr 2020 seien noch Honorarrechnungen von Fr. 60'000.– von Kunden ausstehend. Weiter habe die Berufungsklägerin angegeben, für eine Dreizimmerwohnung Fr. 1'700.– und für eine Vierzimmerwohnung Fr. 2'500.– bezahlen zu können. Bei einem Mietzinsrahmen von bis zu Fr. 2'500.– für Mietobjekte mit mindestens drei Zimmern werde die Suche nach einem Ersatzobjekt nicht erschwert. Dies insbesondere, da sich der

Suchradius auf das gesamte Stadtgebiet erstrecke und sich ihre Tochter bereit erklärt habe, für das Ersatzobjekt solidarisch zu haften. Es liege damit weder aufgrund der langen Mietdauer noch aufgrund der persönlichen oder finanziellen Verhältnisse eine erhebliche Härte vor (act. 34 E. III.2.3 S. 35 f.). Suchbemühungen seien seit der Kündigung vom 29. Januar 2021 bis zur Hauptverhandlung (9. Februar 2022, Fortsetzung 17. März 2022) nur sehr punktuell und auch nicht sofort nach Erhalt der Kündigung erfolgt. Sie seien zwischen 22. Juli 2021 und 10. September 2021 sowie vereinzelt im Januar 2022 nachgewiesen. In den übrigen zehn Monaten habe die Berufungsklägerin keine Suchbemühungen belegt. Dass in dieser Zeit keine zumutbaren Ersatzobjekte auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Zürich gewesen sein sollen, sei nicht realitätsnah und auch gar nicht behauptet worden. Entsprechend seien die Suchbemühungen als ungenügend zu qualifizieren und es gelinge ihr auch nicht in Bezug auf den Wohnungsmarkt eine genügende Härte zu belegen. Jedoch wäre – selbst wenn man eine gewisse Härte annehme – zu berücksichtigen, dass der Berufungsbeklagte mit einer Frist von 14 Monaten anstatt der gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten gekündigt habe. Zudem habe er bereits anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 29. Juni 2021 per sofort einem vorzeitigen Auszugsrecht unter Wahrung einer Anzeigefrist von 14 Tagen auf Mitte und Ende eines jeden Monats zugesagt. Dadurch sei das Risiko einer möglichen doppelten Mietzinsbelastung

- 15 - erheblich reduziert worden, was die Suche erleichtert bzw. flexibler gemacht habe. Der Berufungsklägerin hätten seit Erhalt der Kündigung insgesamt 20 Monate zur Verfügung gestanden, um ein geeignetes Ersatzobjekt zu suchen. Unter diesen Umständen würde eine längere Erstreckung – als die vom Berufungsbeklagten zugestandene – vor dem Hintergrund des zwar in erster Linie finanziellen, aber deshalb nicht weniger legitimen Sanierungsinteresses des Berufungsbeklagten, ohnehin nicht in Betracht kommen (act. 34 E. III.2.3. S. 36 f.). Die Vorinstanz erwog schliesslich, dass eine weitergehende Erstreckung auch ausgeschlossen sei, da die Berufungsklägerin selbst erklärt habe, sie habe für fünf Mietobjekte eine Zusage erhalten. Diese habe sie aber aus verschiedenen Gründen nicht angenommen, insbesondere da diese per sofort zu vermieten gewesen wären. Die Ablehnung aus diesem Grund sei nicht nachvollziehbar, da der Berufungsbeklagte der Berufungsklägerin anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 29. Juni 2021 per sofort ein vorzeitiges Auszugsrecht sowie die Rückgabe des Objekts in besenreinem Zustand gewährt habe. Ein sofortiger Umzug bzw. eine doppelte Mietzinszahlung für eine kurze Zeit wäre der Berufungsklägerin zumutbar gewesen. Insgesamt erscheine es zudem zumindest zweifelhaft, dass alle diese Angebote nicht angemessene Ersatzobjekte gewesen seien und damit die Ablehnungen legitim bzw. ohne Rechtsnachteile zulasten der Berufungsklägerin erfolgt seien. Es scheine, als habe sich die Berufungsklägerin nur aus prozess-taktischen Gründen auf viele Wohnungen beworben, ohne diese tatsächlich gewollt zu haben. Es stehe jedoch fest, dass drei Wohnungen den Voraussetzungen der Berufungsklägerin entsprochen hätten. Sie begründe das Ausbleiben eines Vertragsabschlusses einer der Wohnungen damit, dass sie in der entsprechenden Woche gestürzt sei und deswegen nicht auf die Zusage reagiert habe. Inwiefern die Berufungsklägerin durch den Sturz derart eingeschränkt gewesen sein soll, dass sie nicht ein kurzes Telefonat oder ein Schreiben zur Wohnungszusage hätte verfassen können, sei von ihr weder behauptet noch belegt worden. Zum weiteren Argument der Berufungsklägerin, es sei ihr für diese Wohnungen ja noch kein schriftlicher und unterschriebener Mietvertrag zugestellt worden, erwog die Vorinstanz, dass dies unbeachtlich sei. Es könne nicht davon ausgegangen werden, dass Verwaltungen mündliche Wohnungszusagen machen würden, ohne an-

- 16 - schliessend einen Mietvertrag abzuschliessen. Indem die Berufungsklägerin das Zustandekommen eines neuen Mietverhältnisses trotz entsprechender Möglichkeiten verhindert habe, habe sie durch ihr Verhalten eine allfällige Härte selbst verursacht. Entsprechend sei eine Erstreckung auch aufgrund der Verletzung der Schadensminderungspflicht ausgeschlossen (act. 34 E. III.3.2 S. 38 f.). Zusammenfassend sei die Klage in Bezug auf das Rechtsbegehren Ziffer 2 über die Erstreckung der Mietverhältnisse abzuweisen, soweit es über das vom Berufungsbeklagten zugestandene Mass hinausgehe (act. 34 E. III.3.2 S. 39).

E. 4.3

Die Berufungsklägerin macht in der Berufungsschrift einerseits geltend, es sei – entgegen den vorinstanzlichen Erwägungen – gerichtsnotorisch, dass man an dem Ort, an dem man wohne und auch arbeite, verwurzelt sei. Die Mietdauer von 28 Jahren sei ausserordentlich lange und aus der Mietdauer würde eine gewisse Quartierverbundenheit entstehen (act. 35 Rz. 30). Bei den weiteren diesbezüglichen Vorbringen der Berufungsklägerin – wie beispielsweise, dass ihre Kundinnen und Kunden teilweise im Quartier wohnten sowie dass sie aus gesundheitlichen Gründen darauf angewiesen sei, ihr Büro am Wohnort zu haben – handelt es sich um Noven. Dasselbe gilt für die Behauptungen, ihre Physiotherapeutin befinde sich wenige hundert Meter entfernt und ihr ganzer Freundeskreis wohne im Quartier. Sie unterlässt es jedoch zu begründen, inwieweit die genannten Noven nach Art. 317 Abs. 1 ZPO zulässig sein sollen. Auch aus den Akten geht nichts Entsprechendes hervor, weshalb diese neuen Vorbringen für die Entscheidung nicht zu berücksichtigen sind. Wie die Vorinstanz hierzu richtig erwog, ist aufgrund des sehr langen Mietverhältnisses von einer gewissen Ortsverbundenheit auszugehen. Dass dadurch gerichtsnotorisch eine Quartierverbundenheit entstehe, ist jedoch nicht zu bestätigen. Es läge vielmehr an der Berufungsklägerin, eine solche Verwurzelung konkret darzutun. Eine lange Mietdauer alleine begründet noch keine besondere Verwurzelung im Quartier (OGer ZH NG010019 vom 22. Februar 2002, in: MRA 4/02 S. 152 ff.). Insbesondere in der Stadt Zürich, welche eine sehr gute Vernetzung des öffentlichen Verkehrs aufweist, so dass in kurzer Zeit verschiedene Orte und Quartiere innerhalb der Stadt erreicht werden können, ist nicht gerichtsnotorisch

- 17 - von einer Quartierverbundenheit ausgehen. Daran ändert auch die Arbeitstätigkeit der Berufungsklägerin im Quartier nichts. Als Architektin geht die Berufungsklägerin nicht einer Dienstleistungstätigkeit nach, bei welcher der Standort ihrer Arbeitstätigkeit für die Kunden derart entscheidend wäre. Vielmehr besteht ihre Dienstleistung in einer intellektuellen, gestalterischen Tätigkeit, die aus der Perspektive ihrer Kundinnen und Kunden mehr von ihrer Person abhängen dürfte, als vom Quartier, in dem sich ihr Büro befindet. Es gelingt der Berufungsklägerin somit nicht nachzuweisen, dass sie besonders im Quartier verwurzelt ist. Wie von der Vorinstanz erwogen und der Berufungsklägerin nicht beanstandet, sind entsprechend auch die Suchbemühungen der Berufungsklägerin auf das ganz Stadtgebiet ausgefallen (act. 34 E. III.2.3; act. 15/32). Demnach ist die Vorinstanz dahingehend zu bestätigen, dass aufgrund der gesamten Umstände eine Ortsverbundenheit zur Stadt Zürich – nicht aber zum Quartier E._____ – anzuerkennen und ein Ersatzobjekt, das den Standort in der Stadt Zürich hat, als angemessen zu erachten ist.

E. 4.4

Hinsichtlich ihrer Suchbemühungen bringt die Berufungsklägerin zusammengefasst vor, sie habe – entgegen den vorinstanzlichen Erwägungen – sehr wohl nach Wohnungen gesucht und auch zahlreiche Suchbemühungen belegt. Diese seien gemessen am Einzelfall als genügend einzustufen. Weiter habe sie an keiner Wohnungsbesichtigung teilnehmen können, weil sie sich nicht impfen lassen dürfen und deshalb Menschenansammlungen vermieden habe. Aufgrund des ausgetrockneten Wohnungsmarktes sei es für sie nicht einfach, eine Wohnung zu finden, die ihren Bedürfnissen entspreche. Es sei wichtig, dass die Wohnung über einen Lift verfüge, sich nicht im Erdgeschoss befinde und mit einer Badewanne ausgestattet sei sowie eine geschlossene Küche habe. Die Suchbemühungen seien – wie erwähnt – insgesamt aufgrund ihres Alters und ihres gesundheitlichen Zustandes als genügend einzustufen (act. 35 Rz. 32 ff.). Ausserdem habe sie nach der vorinstanzlichen Hauptverhandlung weitere Suchbemühungen angestellt und Wohnungen besichtigt. Diese hätten aber nicht zum gewünschten Erfolg geführt. Hierzu reicht die Berufungsklägerin im Berufungsverfahren einen Nachweis für eine Wohnungsbesichtigung im August 2022 ein und

- 18 - erklärt, dass es sich um ein zulässiges Novum handle, da es nach der vorinstanzlichen Entscheidung entstanden sei (act. 35 Rz. 35; act. 38/7). Schliesslich führt die Berufungsklägerin aus, sie benötige eine gewisse Übergangszeit für einen Umzug. Ein Auszug per sofort sei für sie – entgegen der Ansicht der Vorinstanz – nicht möglich, denn es hätten sich in den 28 Jahren in der Wohnung zahlreiche Gegenstände angesammelt. Sie sei wiederum aufgrund ihres Alters und ihres gesundheitlichen Zustandes für den Umzug auf Hilfe von ihrer Familie und Personen im Bekanntenkreis angewiesen, welche jedoch frühzeitig organisiert werden müsse (act. 35 Rz. 32 ff.). Ausserdem habe es die Vorinstanz bei den Erwägungen der mündlichen Wohnungszusage unterlassen zu berücksichtigen, dass der schwere Sturz für die Berufungsklägerin ein traumatisierendes Erlebnis gewesen sei und sie eine Wunde am Kopf davongetragen habe. Dass eine neue Wohnung in den ersten Tagen danach nicht ihre grösste Sorge gewesen sei, sei aufgrund ihres Alters und angeschlagenen Gesundheitszustandes verständlich. Es sei zudem an der vorinstanzlichen Hauptverhandlung nicht protokolliert worden, dass sich die Berufungsklägerin in der Verhandlung korrigiert habe und sie nicht für fünf Wohnungen mündliche Zusagen erhalten habe, sondern lediglich für zwei (act. 35 Rz. 34).

E. 4.5

Vorab ist hinsichtlich der letzten Behauptung, die Berufungsklägerin habe sich anlässlich der vorinstanzlichen Verhandlung zur Anzahl Wohnungszusagen korrigiert, festzuhalten, dass gemäss den vorinstanzlichen Akten keine entsprechende Protokollberichtigung beantragt wurde (vgl. Art. 235 Abs. 3 ZPO). Zudem führte der Rechtsvertreter der Berufungsklägerin vor Vorinstanz anlässlich der fortgesetzten Hauptverhandlung am 17. März 2022 in der Replik erneut aus, dass sie fünf mündliche Wohnungszusagen erhalten habe und korrigierte diese Anzahl damit nicht (act. 23 Rz. 92; vgl. Prot. Vi. S. 8). Diese nachträgliche Korrektur im Berufungsverfahren ist somit als Novum zu behandeln. Es fehlt indes an substantiierten Ausführungen zur Novenqualität im Sinne von Art. 317 Abs. 1 ZPO und insbesondere dazu, weshalb es trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor Vorinstanz hätte vorgebracht werden können. Die Behauptung ist damit unbeachtlich und es ist vorliegend aufgrund der vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellung von

- 19 - fünf mündlichen Wohnungszusagen auszugehen (vgl. act. 34 E. III.2.3 S. 37 ff.). Auch beim Vorbringen, da ihr Büro im Sommer 2021 gezügelt worden sei, habe sie in

diesem Zeitraum keinen Zugriff auf einen Computer gehabt, handelt es sich um ein Novum. Es fehlen wiederum Ausführungen zur Novenqualität, weshalb es für die Entscheidungsfindung unberücksichtigt bleiben muss. Die Berufungsklägerin argumentiert zur Begründung der Nichtannahme der zugesagten Wohnungen, dass sie – entgegen den vorinstanzlichen Erwägungen – nicht per sofort aus der Wohnung ausziehen könne. Ein Umzug sei wegen ihres Alters und ihrer angeschlagenen Gesundheit eine Herausforderung. Bei den diesbezüglichen Argumenten, dass sie für den Umzug Hilfe benötige, die sie frühzeitig organisieren müsse, sowie dass sie aufgrund ihrer finanziellen Lage auf die Hilfe aus der Familie und dem Bekanntenkreis angewiesen sei, handelt es sich wiederum um Noven, bei welchen es die Berufungsklägerin unterlässt, deren Novenqualität im Sinne von Art. 317 Abs. 1 ZPO zu begründen. Entsprechend sind auch diese Tatsachenbehauptungen für die Entscheidungsfindung nicht zu berücksichtigen. Ungeachtet dessen ist dennoch festzuhalten, dass die Berufungsklägerin ab der Zustellung des Kündigungsschreibens und damit über ein Jahr vor dem Kündigungstermin Kenntnis hatte, dass sie die Wohnung verlassen werden muss. Es wäre ihr somit durchaus zuzumuten gewesen, bereits ab dem Zeitpunkt der Kenntnisnahme mit der Aussortierung der von ihr erwähnten zahlreichen angesammelten Gegenstände zu beginnen. Ferner ist der Vorinstanz zuzustimmen, dass eine doppelte Mietzinszahlung für eine kurze Zeit – wie beispielsweise für einen Monat – der Berufungsklägerin durchaus zuzumuten gewesen wäre. Innerhalb dieser Zeit wäre es vertretbar gewesen, den Umzug mit privater oder professioneller Hilfe zu organisieren. Zum Vorbringen, dass die Berufungsklägerin aufgrund ihres Sturzes eine der mündlich zugesagten Wohnungen nicht habe annehmen können (act. 35 Rz. 42), ist festzustellen, dass sich keine Arztzeugnisse oder andere Beweismittel in den Akten befinden, welche die Schwere der Verletzungen der Berufungsklägerin nach dem Sturz nachweisen würden. Der Vorinstanz ist zuzustimmen, dass die Argumentation der Berufungsklägerin nicht überzeugt. Es ist zwar nachvollziehbar, dass ihr der Sturz zugesetzt hat. Die Berufungsklägerin weist jedoch

- 20 - nicht nach, dass die Verletzungen aufgrund des Sturzes derart gravierend gewesen wären, dass ein Spitalaufenthalt notwendig gewesen wäre oder die Einschränkungen ansonsten derart schwer gewesen wären, dass ein kurzes Telefonat oder das Verfassen eines kurzen Schreibens an die Verwaltung nicht mehr möglich gewesen sein soll. Diese Handlungen hätten nur einen geringen Aufwand benötigt. Zudem ist davon auszugehen, dass die Berufungsklägerin noch vier weitere mündliche Wohnungszusagen erhalten hatte. Die Gründe, weshalb die Berufungsklägerin diese nicht annahm, wurden mindestens hinsichtlich zweier weiterer Wohnungen (vgl. vorinstanzliche Erwägungen act. 34 S. 38) gar nicht begründet und auch hinsichtlich der beiden anderen Objekte nur ungenügend dargelegt (vgl. act. 34 E. III.2.3). Da die Berufungsklägerin nicht substantiiert Gegenteiliges behauptet, muss davon ausgegangen werden, dass es sich gemäss der nicht beanstandeten vorinstanzlichen Feststellung bei mindestens drei Wohnungen um angemessene Ersatzobjekte handelte (act. 34 E. III.2.3 S. 38). Es ist damit nicht weiter darauf einzugehen, ob es der Berufungsklägerin zumutbar gewesen wäre, der Verwaltung zuzusagen. Ebenso ist der Vorinstanz zuzustimmen, dass aufgrund der mündlichen Wohnungszusage der Verwaltungen praxisgemäss auch davon ausgegangen werden kann, dass die Berufungsklägerin bei ihrer Zusage jeweils einen schriftlichen Mietvertrag erhalten hätte. Konkrete gegenteilige Hinweise bringt die Berufungsklägerin nicht vor und sind auch nicht ersichtlich. Die Berufungsklägerin trifft eine Schadenminderungsobliegenheit, welcher sie, indem sie zumutbare Wohnungsangebote nicht annahm, verletzte. Dadurch

hätte die Berufungsklägerin eine allfällige Härte durch ihr Verhalten selbst verursacht. Wie die Vorinstanz richtig feststellte, ist eine Erstreckung bereits aufgrund der Verletzung der Schadenminderungsobliegenheit durch die Berufungsklägerin ausgeschlossen. Überdies kann es der Berufungsklägerin aufgrund dieser Zusagen nicht gelingen, eine Härte auf dem Wohnungsmarkt im Sinne von Art. 272 OR nachzuweisen, zumal ihre Wohnungssuche teilweise erfolgreich war. Damit erübrigen sich auch weitere Ausführungen dazu, inwiefern die Suchbemühungen der Berufungsklägerin genügend waren. Hinsichtlich anderer Härtegründe stellte die Vorinstanz fest, dass kein wirtschaftlicher Härtefall der Berufungsklägerin vorliege (act. 34 S. 36). Diese Fest-

- 21 - stellung beanstandete die Berufungsklägerin nicht konkret (act. 35), weshalb es dabei bleibt.

E. 4.6

Insgesamt ist im Einklang mit der Vorinstanz festzuhalten, dass eine Erstreckung des Mietverhältnisses einerseits aufgrund der Verletzung der Schadenminderungsobliegenheit durch die Berufungsklägerin sowie andererseits aufgrund des fehlenden Nachweises einer Härte ausgeschlossen ist. Die Berufung erweist sich somit auch hinsichtlich des Eventualantrages der Mieterstreckung bis zum 31. März 2025 als unbegründet und ist abzuweisen.

E. 5

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 Fr. 73'836.–. Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

- 23 - Obergericht des Kantons Zürich II. Zivilkammer Die Vorsitzende: Die Gerichtsschreiberin: lic. iur. E. Lichti Aschwanden MLaw N. Gautschi versandt am: 15. August 2023

E. 5.1

Ausgangsgemäss hat die Berufungsklägerin die Prozesskosten des 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.

E. 5.2

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. Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 73'836.– (vgl. act. 34 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. 5.3

Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen. Der Berufungsklägerin nicht, weil sie unterliegt, dem Berufungsbeklagten nicht, da ihm im Berufungsverfahren keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären. Es wird erkannt: 1. Die Berufung wird hinsichtlich des Haupt- und Eventualbegehrens abgewiesen. Das Urteil des Mietgerichtes des Bezirksgerichts Zürich vom 29. Juni 2022 wird bestätigt.

- 22 - 2. Die zweitinstanzliche Entscheidegebühr wird auf Fr. 3'000.– festgesetzt und der Berufungsklägerin auferlegt. Für die Kosten des zweitinstanzlichen Verfahrens wird der von der Berufungsklägerin geleistete Vorschuss von Fr. 4'795.– herangezogen; der Überschuss wird der Berufungsklägerin zurückerstattet, unter Vorbehalt eines allfälligen Verrechnungsanspruchs. 3. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen. 4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Berufungsbeklagten unter Beilage von Doppeln der Berufungsschrift samt Beilagenverzeichnis, Beilagen und weiteren Eingaben (act. 35 und act. 38/2-7, 38/13, 38/18-21, 38/32, act. 43, act. 44 und act. 45/1), sowie an das Mietgericht des Bezirksgerichts Zürich, je gegen Empfangsschein. Nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.

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