

#### **ZMP 2022 Nr. 4**

**Art. 1 und 18 OR; Art. 272 ff. OR; Art. 273 OR; Art. 59 Abs. 2 lit. a ZPO. Erstreckung des Mietverhältnisses. Aktivlegitimation. Rechtsschutzinteresse.**

**Nachweis einer Härte.**

*Wird jemand im Mietvertrag als Mieter 2 und Solidarhafter bezeichnet, so kommt ihm nach Vertrauensprinzip die Position eines Mitmieters zu. Er ist daher aktivlegitimiert für eine Klage auf Erstreckung (E. IV.3-4). Es geht nicht an, ihm das Rechtsschutzinteresse an der Klage mit der Begründung abzusprechen, er bewohne die Mietsache nicht selber (E. IV.5).*

*Die Mieterstreckung dient nicht dazu, den Mietern möglichst lange die weitere Benützung der Sache zu sichern. Fehlt es insbesondere an regelmässigen und zumutbaren Suchbemühungen, so kommt höchstens eine kurze Erstreckung infrage, soweit eine Härte nicht anderweitig erstellt ist. Dies gilt ungeachtet des Umstands, dass von den Mietern keineswegs verlangt werden kann, dass sie sich auf jedes nur erdenkliche Objekt bewerben, welches im Internet ausgeschrieben wird und zu ihrem Anforderungsprofil passt. Familiäre, berufliche oder schulische Verhältnisse sind für eine Härte zwar relevant. Innerhalb der Stadt Zürich vermögen die durch längere Transportwege begründeten Verschlechterungen mit Blick auf die gute Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln aber i.d.R. keine Härte zu begründen, wenn den betroffenen Familienmitgliedern vom Alter her die Benützung solcher Transportmittel zumutbar ist. Ein Sanierungsvorhaben bildet trotz seiner finanziellen Natur durchaus ein gewichtiges Vermieterinteresse. Beim Erstreckungsentcheid berücksichtigen die Gerichte auch die Vorlaufzeit, welche der Vermieter den Mietern über die Kündigungsfrist hinaus gewährt hat (E. V.2-4).*

Aus dem Urteil des Mietgerichts MJ210074-U vom 18. Mai 2022 (rechtskräftig; Gerichtsbesetzung: Weber, Schweizer, Schenk; Gerichtsschreiberin Wallace):

«(...)

## I. Sachverhalt und Prozessgeschichte

### 1. Sachverhalt

1.1 Mit Vertrag vom 20./21. Dezember 2006 mieteten die Klägerin 1 und ihr damaliger Lebensgefährte B. ab dem 1. März 2007 eine 4-Zimmerwohnung an der N.-strasse y in Zürich. Nach der Trennung wurde per 1. März 2018 ein neuer Mietvertrag mit der Klägerin 1 und deren Vater, dem Kläger 2, als «Mieter 2 / Solidarhafter» abgeschlossen. Die Klägerin 1 wohnt mit ihrer Tochter in der Wohnung.

1.2. Mit amtlichem Formular vom 10. Mai 2021 wurde das Mietverhältnis mit der Begründung Gesamtanierung auf den 31. März 2022 gekündigt.

### 2. Prozessgeschichte

2.1 Mit Eingabe vom 27. Mai 2021 (Datum Poststempel) machten die Kläger das vorliegende Verfahren bei der Schlichtungsbehörde Zürich anhängig. Anlässlich der Schlichtungsverhandlung am 1. Oktober 2021 konnte keine Einigung erzielt werden. Mit Beschluss vom 1. Oktober 2021 unterbreitete die Schlichtungsbehörde den Parteien sodann einen Urteilsvorschlag. Dieser wurde von den Klägern innert Frist abgelehnt, so dass die Schlichtungsbehörde den Klägern mit Beschluss vom 29. Oktober 2021 die Klagebewilligung erteilte.

2.2 Mit Eingabe vom 25. November 2021 (Datum Poststempel) reichten die Kläger die vorliegende Klage sowie die ihnen am 3. November 2021 zugestellte Klagebewilligung der Schlichtungsbehörde Zürich vom 29. Oktober 2021 ein. In der Klage gaben sie einen Streitwert von Fr. 82'278.– an. Da die Kläger lediglich noch eine erstmalige Erstreckung von einem Jahr verlangen, korrigierte das angerufene Gericht den Streitwert mit Verfügung und Beschluss vom 9. Dezember 2021 auf Fr. 23'508.–. Um die Unsicherheiten bezüglich der sachlichen Zuständigkeit auszuräumen, wurde das Verfahren in Anwendung von § 26 GOG dem Kollegialgericht zur Beurteilung unterbreitet. Die Doppel der Klage und der Beilagen wurden dem Beklagten zugestellt, den Klägern wurde Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses von Fr. 2'290.– angesetzt und die Prozessleistung wurde an den Mietgerichtspräsidenten delegiert. Die Kläger leisteten den Kostenvorschuss in der Folge fristgerecht am 14. Dezember 2021. Am 17. Dezember 2021 wurden die Parteien

zur Hauptverhandlung auf den 7. April 2022 vorgeladen. Nach Durchführung der Hauptverhandlung wurde das Verfahren für spruchreif erklärt.

## II. Parteistandpunkte

### 1. *Standpunkt der Kläger*

Die Kläger beantragen, dass das Mietverhältnis erstmalig um ein Jahr bis Ende März 2023 erstreckt werde. (...)

Zur Dauer des Mietverhältnisses und zur Quartierverbundenheit führen die Kläger aus, dass das Mietverhältnis bereits 15 Jahre dauere. Die Tochter lebe seit der Geburt in der Wohnung. Zurzeit besuche sie die 6. Klasse. Anschliessend werde sie ins Gymnasium [...] oder ans Gymnasium [..., beide in Zürich, Anm. d. Red.] gehen. Die Quartierverbundenheit bestehe aber nicht nur wegen der langen Mietdauer, sondern auch, da der Vater der Tochter in der Nähe wohne. Die Tochter pendle wegen der gemeinsamen elterlichen Obhut öfters als einmal pro Woche hin und her.

Zu der wirtschaftlichen Situation führen die Kläger aus, dass die Klägerin 1 ein 66 % Pensum habe und Fr. 4'900.– netto pro Monat verdiene. Für die Tochter erhalte sie zudem einen Unterhaltsbeitrag von monatlich Fr. 1'400.–. Sie verfüge somit über einen Betrag von rund Fr. 6'200.– pro Monat. Das Pensum könne sie nicht erhöhen. Einen Vermögensertrag habe die Klägerin 1 nicht. Dies sei aus den Steuerausweisen ersichtlich. Das aufgeführte Vermögen bei der Staats- und Gemeindesteuern 2022 stimme nicht mit dem Vermögen in den Steuerweisen vom 31.12.2021 überein, da der Betrag im ersten Beleg auf den definitiv veranlagten Steuerfaktoren 2019 beruhe. Ihr effektives Vermögen sei Ende 2021 tiefer gewesen. Sie verfüge über ein Vermögen von Fr. 329'000.–. In Anbetracht ihres Alters und der Höhe könne ihr nicht zugemutet werden, das Vermögen für die Miete anzutasten. Auszugehen sei zudem von der aktuellen Situation. Sie mache zwar jetzt eine Ausbildung und habe vor, eine neue Stelle zu suchen. Wann und wo das sein werde und was sie verdienen werde, das stehe in den Sternen. Entgegen den Ausführungen des Beklagten könne die Klägerin keine Wohnung für Fr. 2'422.– mieten. Es gehe nicht an, vom Bruttoeinkommen auszugehen. Man könne vom

Nettoeinkommen ausgehen und den Unterhaltsbeitrag hinzuzählen. Dann gelte gemäss Bundesgericht die 1/4- bis 1/3-Regel. Von der 1/3-Regelung könne bei sehr hohen Einkommen ausgegangen werden. Bei mittleren Einkommen sei eigentlich von der 1/4-Regel auszugehen. Dann sei ein Bruttomietzins in der Höhe von Fr. 2'000.– an der oberen Grenze. Auch wenn man von einem Einkommen von monatlich Fr. 7'200.– ausgehen würde, wäre bei der 1/4-Regelung ein Mietzins von Fr. 1'800.– angezeigt. Aufgrund ihrer wirtschaftlichen Situation könne sie somit eine Wohnung für höchstens Fr. 1'800.– mieten. Sie suche jedoch bereits bis Fr. 2'000.–. Aufgrund des tiefen Referenzzinssatzes sei jedoch Vorsicht am Platz. Sobald dieser steigen würde, habe das Auswirkungen auf den Mietzins. Ausserdem sei die Teuerung bereits massiv gestiegen und auch die Nebenkosten werden steigen. Es müsse auch berücksichtigt werden, dass es der Klägerin 1 möglich sein müsse, eine Mietzinserhöhung von über 6 % wirtschaftlich noch zu bewältigen. Der Kläger 2 wolle ausserdem in einem neuen Mietverhältnis nicht mehr als Solidarhafter auftreten und müsse dies auch nicht.

Zu den bisherigen Suchbemühungen und Anforderungen an das Ersatzobjekt führen die Kläger aus, dass eine 3.5 bis 4-Zimmerwohnung im Kreis Y und den angrenzenden Kreisen bis brutto Fr. 2'000.– gesucht worden sei. Es treffe zu, dass die Klägerin 1 nach Erhalt der Kündigung für eine sehr kurze Zeit nur im Kreis Y gesucht habe. Sie habe einen Monat nach der Kündigung bereits in den angrenzenden Kreisen gesucht. Seit Februar suche die Klägerin 1 in der ganzen Stadt. Bis zu diesem Zeitpunkt sei sie betreffend Radius bei den Suchbemühungen ein wenig mehr eingeschränkt gewesen. Sie habe unbedingt gewollt, dass die Tochter die 6. Klasse zumindest bis zur Gymiprüfung im Schulhaus T. besuchen könne. Die Klägerin 1 konsultiere praktisch alle Immobilienplattformen wie Immoscout, Flatfox, Immomailing und Homegate. Neben diversen Telefonaten habe sie mindestens 20 Verwaltungen angeschrieben. Die bisherigen Bemühungen seien erfolglos geblieben. (...) Aus den Suchbemühungen sei jedoch ersichtlich, dass die Klägerin 1 selbst für einen Mietzins von Fr. 2'400.– im Monat keine Wohnung gefunden habe. Die Kläger bestreiten, dass die vom Beklagten bezeichneten Wohnungen zum behaupteten Preis ausgeschrieben worden seien, dass sie für die Klägerin 1 zumutbar gewesen wären und dass diese die Wohnungen erhalten

hätte. Zu den geltend gemachten Unterbrüchen bei den Suchbemühungen führen die Kläger aus, dass die Klägerin 1 auch während dieser Phasen gesucht habe, es sei dann jedoch kein Objekt ausgeschrieben gewesen, für das sie sich näher habe interessieren können.

Die beklagtische Verwaltung habe der Klägerin bis anhin lediglich drei Angebote unterbreitet: Zwei Angebote zu einem höheren Mietzins als Fr. 2'000.– und ein Angebot letzten Herbst in Zürich- [...]. Dieses Mietobjekt hätte sie umgehend übernehmen müssen, was wegen der Tochter nicht akzeptabel gewesen sei. Als zumutbar im Sinne von Art. 272a OR seien Mietobjekte, die mit dem aktuellen Objekt vergleichbar seien und sich in einem ähnlichen Quartier befänden. Das Objekt an der O.-strasse sei kein zumutbares Ersatzangebot gewesen. Deshalb beantrage die Klägerin eine erstmalige Erstreckung um ein Jahr.

Zum Vermieterinteressen führen die Kläger aus, dass weitere Zwischenvermietungen an dieser Lage problemlos möglich seien. Die [nach Durchführung des Bauprojektes angestrebte] Bruttorendite der Vermieterschaft von 8.1 % sei masslos und missbräuchlich und könne (...) nicht berücksichtigt werden. (...). Die frühzeitige Kündigung des Beklagten könne zwar berücksichtigt werden, aber nicht 1:1.

(...)

## 2. *Standpunkt des Beklagten*

Der Beklagte stellt den Antrag, dass eine maximale definitive Erstreckung bis zum 30. September 2022 zu gewähren sei.

Zu den Interessen der Kläger führt er aus, dass eine Mietdauer von über 10 Jahren nicht per se einen Härtegrund darstelle. Es brauche eine Verwurzelung, welche substantiiert geltend gemacht werden müsse. Eine solche liege nicht vor. Der Wohnort des Vaters der Tochter begründe keine Ortsgebundenheit. Zürich sei die besterschlossenste Stadt in Europa. Es sei für die Tochter auch möglich und zumutbar, mit dem Tram oder mit dem Velo zum Vater zu fahren. Auch das Gymnasium werde sich nicht im Kreis Y befinden. Auch von der Arbeitsstätte der Klägerin 1 her gebe es keine Ortsgebundenheit.

Die Klägerin 1 könne sich nicht lediglich eine Wohnung bis Fr. 2'000.– pro Monat leisten. So habe sie selbst Bewerbungen für diverse Objekte zu einem höheren Mietzins eingereicht. Es sei vom Bruttolohn sowie von der 1/3- und nicht von der 1/4-Regel auszugehen. Nehme man 1/3 ihres Bruttolohn inkl. Unterhaltsbeitrag, ergebe das einen möglichen Mietzins von Fr. 2'422.–. Es sei für die Klägerin 1 zumutbar, ihr Arbeitspensum zu erhöhen. Nach der Ausbildung werde die Klägerin 1 künftig mehr Geld einnehmen. (...). Es werde bestritten, dass kein Vermögensertrag erzielt werde. Das Vermögen sei zu berücksichtigen.

Die von den Klägern eingereichten Suchbemühungen seien ungenügend. Sie bewohne das Objekt zurzeit mit ihrer Tochter und nicht mit Drittpersonen, weshalb sie ihre Suche auf 3-Zimmerwohnungen reduzieren könne. Aus [den Unterlagen] sei nicht ersichtlich, welche Objekte man überhaupt angeschaut habe. (...) Die Suchbemühungen seien auch aus zeitlicher Hinsicht ungenügend. So seien zwischen dem 22. Juli 2021 und 20. August 2021, dem 20. August 2021 und 6. September 2021, dem 6. September 2021 und 5. Oktober 2021, dem 11. Oktober 2021 und 4. November 2021, dem 24. November 2021 bis Weihnachten, dem 14. Februar 2022 und 1. März 2022 keine Suchbemühungen getätigt worden. Es werde bestritten, dass keine Suchbemühungen getätigt worden seien, weil keine Objekte auf dem Markt gewesen seien. Die Kläger hätten auch nicht sofort nach der Kündigung auch ausserhalb des Kreises Y gesucht. Man habe erst im Februar 2022 die Suchbemühungen ausgedehnt. Obwohl man der Klägerin 1 Objekte vorgeschlagen habe, sei nie der Hinweis erfolgt, man interessiere sich auch für Objekte ausserhalb des Kreises Y. Man habe der Klägerin sodann mehrere Objekte angeboten, u.a. eine 4.5-Zimmerwohnung an der D.-strasse zu einem Mietzins von Fr. 2'730.– und eine 4-Zimmerwohnung an der E.-Strasse 15 zu einem Mietzins von Fr. 2'400.–. Zumindest die zweite Wohnung hätte man akzeptieren müssen.

Wenn man eine Wohnung nicht bekomme, weil ein Vermieter sage, die finanzielle Situation [der Klägerin 1 allein] sei ungenügend, dann müsse man auch den Kläger 2 als Solidarschuldner wieder einbeziehen. Er sei auch jetzt Solidarschuldner und man habe die Wohnung wegen ihm überhaupt erhalten.

(...) Wenn man intensiv und richtig suchen würde, gäbe es genügend Wohnungen.

Die Vermieterschaft habe ein Interesse, mit den geplanten Bauarbeiten so rasch wie möglich zu beginnen. Sie verfüge über eine rechtskräftige Baubewilligung (Prot. S. 11). Zudem habe sie ein finanzielles Interesse. (...) Aufgrund des Krieges zwischen Russland und der Ukraine sei zudem mit einer stetigen Bauteuerung zu rechnen. Es werde bestritten, dass nach dem Bau eine Bruttorendite von 8.1 % erzielt werde.

(...) Bereits am 19. Dezember 2019 und am 6. April 2021 seien Besichtigungen im Zusammenhang mit der Totalsanierung durchgeführt worden. Man hätte den Vertrag bereits per Ende September 2021 kündigen können, dies aber erst auf den 31. März 2022 getan und folglich den Klägern im Ergebnis bereits sechs Monate Erstreckung gewährt.

(...)

#### **IV. Aktivlegitimation und Rechtsschutzinteresse des Klägers 2**

1. Der Beklagte (...) macht geltend, dass der Kläger 2 den Mietvertrag lediglich als Solidarhaftender unterzeichnet habe. Er sei nicht aktivlegitimiert, eine Erstreckung zu beantragen, da er nicht Mieter sei. Zur Frage, ob jemand Mieter oder Garant sei, sei entscheidend, ob er im Mietobjekt wohne. Er sei lediglich deswegen im Mietvertrag als "Mieter 2" aufgeführt, weil dies EDV-mässig so aufgeführt werde.

2. Die Kläger führen hierzu aus, dass der Kläger 2 im Mietvertrag als Mieter 2 und Solidarhafter aufgeführt sei und habe zudem auch eine Kündigung erhalten.

3.1 Sind mehrere Parteien Mieter, liegt ein gemeinsamer Mietvertrag vor. Möglich ist es auch, Personen als Mieter in den Vertrag aufzunehmen, welche nicht vorhaben, die Sache selber zu benützen. Auch wenn für die Vertragsschliessenden der Sicherungszweck im Vordergrund steht, hängt die Abgrenzung von den reinen Sicherungsgeschäften wie dem Schuldbeitritt, der Garantieabrede oder der

Bürgschaft in erster Linie davon ab, ob der betroffenen Person nach dem übereinstimmenden Parteiwillen alle Rechte und Pflichten eines Mieters eingeräumt werden sollen oder nicht. Dies erfordert eine Vertragsauslegung (BGer 4A\_484/2019 vom 29. April 2020).

Der Inhalt eines Vertrages bestimmt sich in erster Linie durch subjektive Auslegung, das heisst nach dem übereinstimmenden wirklichen Parteiwillen (Art. 18 Abs. 1 OR). Wenn dieser unbewiesen bleibt oder entsprechende Äusserungen der Parteien gar nicht substantiiert behauptet werden, sind zur Ermittlung des mutmasslichen Parteiwillens die vorhandenen Erklärungen der Parteien aufgrund des Vertrauensprinzips so auszulegen, wie sie nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen, die ihnen vorausgegangen und unter denen sie abgegeben worden sind, verstanden werden durften und mussten (BGE 132 III 24 E. 4, S. 27 f.; 131 III 606 E. 4.1 S. 611; je mit Hinweisen).

3.2 Im vorliegenden Fall ist zwar unbestritten, dass der Kläger 2 in den Mietvertrag vom 1. März 2018 in erster Linie einbezogen wurde, weil den Beteiligten nach der Auflösung des alten Vertrages, den auch der frühere Lebenspartner der Klägerin 1 mitabgeschlossen hatte, die Bonität derselben zweifelhaft schien. Der Kläger 2 hatte auch keine Absicht, im Mietobjekt zu wohnen. Vielmehr bot er zunächst mit Schreiben vom 26. Februar 2018 eine Bürgschaft für die Mietzins-Zahlungen ohne zeitliche Begrenzung an. Die Parteien haben in der Folge jedoch keine (formbedürftige, Art. 493 OR) Bürgschaft abgeschlossen, sondern den Kläger 2 als «Mieter 2 / Solidarhafter» in den Mietvertrag aufgenommen. Von einem Garantievertrag war zwischen den Parteien sodann nie die Rede und ein solcher ist bei natürlichen Personen ohnehin nur mit grosser Zurückhaltung anzunehmen. Ob der Kläger 2 nun einzig aufgrund einer Computervorlage als «Mieter 2» im Mietvertrag aufgeführt wurde, ist nicht von Bedeutung, denn auch der Beklagte macht nicht geltend, dass zwischen den Parteien andere Erklärungen zur Bedeutung des abgeschlossenen Vertrages abgegeben worden sind, als die aus dem Vertragstext hervorgehenden. Mit der Bezeichnung als «Mieter / Solidarhafter» ist nach allgemeinem Sprachgebrauch eine uneingeschränkte Stellung als Mieter gemeint. Diese umfasst auch das Benützungsrecht, welches der Kläger 2 aufgrund des Einverständnisses des Beklagten ohne weiteres allein der Klägerin 1 überlassen konnte (vgl.



nur Art. 262 OR), sowie im Interesse des Beklagten die Haftung nicht nur für den Mietzins, sondern auch für alle anderen Verpflichtungen aus dem Vertrag, namentlich für die ordnungsgemässe Benützung der Sache. (...) Eine Beschränkung auf eine blosse Mithaftung für Schulden aus dem Vertrag ist dem Vertragstext nicht zu entnehmen. Dass sie aus anderen Erklärungen oder Verhaltensweisen der Parteien hervorgehen soll, ist nicht substantiiert behauptet. Der Kläger 2 ist daher als Mitmieter zu betrachten, da zwischen den Parteien zumindest ein normativer Konsens besteht.

4. Bei der gemeinsamen Miete bilden die Mitmieter hinsichtlich der Anfechtung der Kündigung oder der Erstreckung des Mietverhältnisses eine notwendige Streitgenossenschaft, denn der gemeinsame Mietvertrag bildet eine Einheit und erfährt mit dem Gestaltungsurteil über die Anfechtung der Kündigung oder die Erstreckung des Mietverhältnisses unter Vorbehalt einer Anpassung nach Art. 272c OR ausser bezüglich der Vertragsdauer keine Umgestaltung. Die Klage betrifft daher alle am Rechtsverhältnis Beteiligten, und über dieses kann nur einheitlich entschieden werden. Im Prozess bilden die gemeinsam Mietenden daher eine notwendige (d.h. aus Gründen des materiellen Rechts bestehende) Streitgenossenschaft. Sie müssen folglich in der Regel gemeinsam klagen (Art. 70 Abs. 1 ZPO). Andererseits handelt es sich bei Kündigungsschutz und Erstreckung um Sozialrechte der einzelnen Mietenden, die letztlich in deren Persönlichkeit wurzeln und daher nicht von der Mitwirkung eines Dritten abhängig sein können. Deshalb gestattet es das Bundesgericht einem Mitmieter, auch alleine zu klagen. Um einer einheitlichen Entscheidung willen müssen jedoch dessen Partner entweder eine Erklärung abgeben, dass sie sich dem Prozessergebnis vorbehaltlos unterziehen, wie auch immer es lautet (Unterziehungserklärung). Sind sie dazu nicht bereit, müssen sie als Beklagte in das Verfahren einbezogen werden (BGE 140 III 598; BGE 145 III 281; BGer 4A\_539/2019 vom 6. Januar 2020 E. 6-7). Folgt man dieser Argumentation, muss ein solcher Mitmieter auch klageberechtigt sein. Damit ist der Kläger 2 im vorliegenden Verfahren aktivlegitimiert.

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

Prozessvoraussetzung nach Art. 59 Abs. 2 lit. a ZPO, so dass kurz darauf einzu-  
gehen ist.

Das Bundesgericht hat in einigen – nicht in der amtlichen Sammlung publizierten  
und vor dem schon zitierten präzisierenden Entscheid vom 6. Januar 2020 ergan-  
genen – Entscheiden das Rechtsschutzinteresse von Mietern an Kündigungs-  
schutzklagen im weiteren Sinne verneint mit der Begründung, die betroffenen Per-  
sonen benützten die Mietsache nicht oder nicht mehr (BGer 4A\_293/2016 vom 13.  
Dezember 2016 E. 3; 4A\_639/2018 vom 21. November 2019 E. 3.2).

Dies überzeugt nach dem Gesagten nicht: Der gemeinsame Mietvertrag kann nur  
ein einheitliches Schicksal erleiden. Dies ist auch der Grund für die Streitgenos-  
senschaft aus materiellrechtlichen Gründen. Gegenstück zum Zwang, alle Mieter  
in den Prozess einzubeziehen, bildet deren Recht, sich aktiv am Verfahren zu be-  
teiligen. Dies liegt letztlich im Interesse beider Seiten des Mietvertrages: Kommt  
es zur Aufhebung einer Kündigung oder zur Erstreckung des Mietverhältnisses,  
darf dem Vermieter nicht wegen Verneinung des Rechtsschutzinteresses (!) ein  
Mithaftender verloren gehen, denn dies würde einer unzulässigen Vertragsspäl-  
tung gleichkommen. Selbst die Beteiligung des Mitmieters am Verfahren auf Be-  
klagtenseite dient einem legitimen Zweck: Nach Auflösung einer Wohngemein-  
schaft kann die rasche Beendigung des vom Vermieter gekündigten Vertrages im  
Interesse des Mitmieters liegen. Dieses Interesse ist dann bei einer Erstreckung  
wie ein (zusätzliches) Vermieterinteresse zu würdigen. Möchte der Mitmieter um-  
gekehrt seine Partnerin bei einer Kündigungsschutzklage unterstützen, ist das  
ebenfalls sein gutes Recht. Selbst wenn es nur um die Erstreckung des Mietver-  
hältnisses geht, genügt für eine solche, dass die Kündigung eine Härte nur einer  
Mitmieterin bewirkt. Hinzu kommt, dass ein Urteil, wie immer es lautet, nur den am  
Prozess Beteiligten entgegengehalten werden kann. Auch daran haben alle Betei-  
ligten ein Interesse.

Auch am Rechtsschutzinteresse des Klägers 2 ist daher nicht zu rütteln.

## V. Erstreckung des Mietverhältnisses

### 1. Voraussetzungen

Nach Art. 272 Abs. 1 und Art. 272b Abs. 1 OR kann ein Mieter die Erstreckung des Mietverhältnisses für Wohnräume um höchstens vier Jahre verlangen, wenn die Beendigung der Miete für ihn oder seine Familie eine Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre. Als Härte fallen bei der Miete von Wohnräumen Umstände in Betracht, die es dem Mieter oder seiner Familie verunmöglichen, in der bis zur Vertragsbeendigung verbleibenden Zeit ein Ersatzobjekt zu beschaffen. Im Rahmen der Höchstdauer kann das Gericht eine oder zwei Erstreckungen gewähren. Ob eine Erstreckung zu gewähren ist, gegebenenfalls für wie lange bzw. ob erstmalig oder definitiv, entscheidet sich aufgrund einer Abwägung der Interessen der Parteien im Einzelfall. Dabei besteht kein Vorrang der erstmaligen gegenüber der definitiven Erstreckung (BGer 4A\_368/2017 vom 19. Februar 2018 E. 7.1; 4A\_518/2010 vom 16. Dezember 2010 E. 3.2; 4A\_62/2010 vom 13. April 2010 E. 6.1.3; 4A\_105/2009 vom 5. Juni 2009 E. 3.2). Das Gericht entscheidet über das Erstreckungsbegehren unter Berücksichtigung aller Umstände, namentlich des Vertragsinhaltes und der Umstände des Vertragsschlusses, der Dauer des Mietverhältnisses, der persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Verhältnisse der Parteien und deren Verhalten sowie der Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohnräume (Art. 272 Abs. 2 OR; BGE 136 III 190 E. 6; BGE 135 III 121 E. 2; BGE 125 III 226 E. 4b). Die üblicherweise mit einem Umzug verbundenen Unannehmlichkeiten stellen für gewöhnlich keine Umstände im Sinne von Art. 272 Abs. 1 OR dar, weil sie durch eine Erstreckung nicht abgewendet, sondern lediglich hinausgezögert werden können. Eine Mieterstreckung rechtfertigt sich nur, wenn damit eine Milderung der Folgen der Kündigung zu erwarten ist. Die Erstreckung hat nicht den Zweck, den Mieter möglichst lange von günstigen Konditionen profitieren zu lassen, sondern bezweckt in der Regel, dem Mieter mehr Zeit für die Suche nach einem Ersatzobjekt zu verschaffen (BGE 142 III 336 E. 5.3.1; BGE 116 II 446 E. 3b; BGE 105 II 197 E. 3b). Der Erstreckungsanspruch beurteilt sich nach den Verhältnissen im Zeitpunkt des Entscheids, denn die Erstreckung hat nicht die Kontrolle der *Kündigungsgründe*,

sondern die Milderung der *Kündigungsfolgen* und damit letztlich eine Zukunftsprognose zum Gegenstand (BGer 4A\_673/2014 vom 24. Februar 2015 E. 3.2).

## 2. Härte für die Kläger

### 2.1 Dauer des Mietverhältnisses; persönliche Verhältnisse

Härtebegründende persönliche Verhältnisse sind all jene Umstände, die den Mieter in der Suche nach einem angemessenen Ersatz direkt oder indirekt behindern (ZK-HIGI/BÜHLMANN, Art. 272 OR N 149). Auch die berufliche Situation kann einen persönlichen Umstand darstellen, der den Mieter direkt bei der Suche nach Ersatzlösungen behindert (ZK-HIGI/BÜHLMANN, Art. 272 OR N 151). Als persönliche und/oder familiäre Umstände, die indirekt den Mieter bei der Suche nach angemessenen Ersatzlösungen behindern, gelten beispielsweise eine vorübergehende Ungewissheit in den persönlichen Verhältnissen oder ein objektiv ungünstiger Kündigungstermin, der beispielsweise zu einem Klassen- oder Schulwechsel der Kinder mitten im Schuljahr führen soll (ZK-HIGI/BÜHLMANN, Art. 272 OR N 155 f.).

Bei langandauernden Mietverhältnissen (zehn Jahre und mehr) kann der drohende Verlust der Orts- bzw. Quartierbezogenheit eine Härte begründen, sofern eine solche in den vergangenen Jahren für den Mieter entstanden ist (ZK-HIGI/BÜHLMANN, Art. 272 OR N 145; BGer 4A\_177/2008 vom 14. März 2008 E. 3.1). Eine lange Mietdauer allein begründet jedoch noch keine besondere Verwurzelung des Mieters im Quartier oder im Ort (Entscheid des Obergerichtes des Kantons Zürich vom 22. Februar 2002, in: MRA 4/02, S. 153). Sie kann jedoch ein Indiz für eine besondere Verwurzelung schaffen (SVIT-Komm.-HULLIGER, 4. Aufl., Art. 272 OR N 21).

### 2.2 Wirtschaftliche Härte

Bei der Wohnraummiete hat sich in der Praxis die Faustregel entwickelt, dass im Regelfall nicht mehr als ein Drittel bis ein Viertel des monatlichen Nettoeinkommens für den Mietzins aufgewendet werden soll. Dieser Betrag bestimmt daher massgeblich die Höhe des Mietzinses, der für ein Ersatzobjekt aufzuwenden ist (BGer 4A\_421/2017 vom 27. September 2017 E. 5.5.3). Bei den wirtschaftlichen Verhältnissen wird jedoch nicht nur das Einkommen des Mieters, sondern unter

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

### 2.3 Härtebegründende Situation auf dem Wohnungsmarkt

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

ben, hängt von den konkreten Bedürfnissen des Mieters ab, namentlich von solchen, die Eingang in das Vertragsverhältnis gefunden haben. Ebenso gehören aber die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse in die genaue Betrachtung der massgebenden Bedürfnisse. Der Mieter hat sich auf Ersatzobjekte zu konzentrieren, welche für ihn objektiv – im Lichte aller im Verständnis vernünftiger und korrekter Leute zu berücksichtigenden Bedürfnisse – ohne Weiteres als tragbar "gleichwertig" erscheinen (ZK-HIGI/BÜHLMANN, Art. 272 OR N 101; vgl. BGer 4A\_421/2017 vom 27. September 2017). Ein Anspruch auf ein absolut gleiches bzw. identisches Ersatzobjekt besteht nicht. (BGer 4A\_699/2014 vom 7. April 2015 E. 3.6.2). Ungeeignete Mietobjekte darf der Mieter ausser Acht lassen (SVIT-Komm.-HULLIGER, Art. 272 OR N 38). Ob die Suchbemühungen als ernsthaft einzustufen sind, bestimmt sich demnach an welcher Lage, zu welchem Preis und zu welcher Grösse sich der Mieter nach Ersatzräumlichkeiten umzusehen hat (SVIT-Komm.-HULLIGER, Art. 272 OR N 38). Keine oder ungenügende Suchbemühungen können je nach den Umständen zu einer Reduktion der Erstreckungsdauer oder zu deren Ausschluss führen (SVIT-Komm.-HULLIGER, Art. 272 OR N 42 unter Hinweis auf BGE 125 III 226, E. 4c).

### 3. Vermieterinteresse

Beruft sich der Vermieter auf die Notwendigkeit einer Sanierung, welche es nicht erlaubt, das Mietobjekt gleichzeitig zu bewohnen, so ist für die Dauer einer allfällig zu gewährenden Erstreckung zu berücksichtigen, ob die nötigen öffentlich-rechtlichen Baubewilligungen bereits vorliegen. Mit Bezug auf die Dringlichkeit eines Sanierungsvorhabens fallen allfällig bestehende öffentlich-rechtliche Auflagen oder ein zeitlich dringlicher Unterhaltsbedarf ins Gewicht, insbesondere, wenn die Liegenschaft nachweislich Schaden nehmen könnte, falls die Sanierung zu lange aufgeschoben wird (SVIT-Komm.-HULLIGER, Art. 272 OR N 73; MPra-SPIRIG, a.a.O., S. 844). Bei der Beurteilung der Interessenlage ist auch der Zeitpunkt der Kündigung von grosser Bedeutung. Der Vermieter, welcher dem Mieter freiwillig mehr Zeit als bis zum nächsten ordentlichen Kündigungstermin einräumt, kann sich im Rahmen der Interessensabwägung auf diesen Umstand berufen (BSK OR I-WEBER, Art. 272 OR N 14 mit Hinweis auf BGE 125 III 226 E. 4.c).

#### 4. Würdigung

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

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

sächliche Vermögen wieder. Dies erklärt auch den Unterschied zum Vermögensbetrag in den eingereichten aktuellen Steuerausweisen per 31.12.2021. Diese weisen ein Vermögen von Fr. 324'742.59 aus, welches allesamt auf Konten bei der ZKB angelegt ist. (...) Zusammengefasst hat die Klägerin 1 somit monatlich einen Betrag von netto ca. Fr. 6'300.– zur Verfügung. Das Vermögen muss zudem nur bei sehr guten Verhältnissen für die Finanzierung des Mietzinses angezehrt werden. Insbesondere aufgrund des eher durchschnittlichen Einkommens und des Alters der Klägerin 1 kann ihr dies im vorliegenden Fall nicht zugemutet werden. Das Vermögen ist jedoch immerhin insoweit zu berücksichtigen, als es sich im vorliegenden Fall aufgrund dessen Höhe nicht rechtfertigt, von der Drittelsregelung abzuweichen, wenn es darum geht, was für einen Mietzins sich die Klägerin 1 leisten kann.

Überdies ist von den jetzigen Verhältnissen auszugehen. Der Klägerin 1 kann kein allfällig höherer Lohn in der Zukunft angerechnet werden, auch wenn sie selbst ausführt, dass sie ihre Ausbildung bald abschliessen und sich voraussichtlich um eine neue Stelle bemühen werde. Weder der allfällige zukünftige Lohn noch der Zeitpunkt eines allfälligen Stellenwechsels sind zum jetzigen Zeitpunkt bestimmt. Zudem ist auch nicht klar, ob sich diesfalls auch der Unterhaltsbeitrag reduzieren würde. Gleich kann jedoch auch eine allfällige zukünftige Teuerung bei den Mietzinsen nicht berücksichtigt werden. Dass der Unterhaltsbeitrag bei Übertritt der Tochter ins Gymnasium erhöht werde, wurde nicht belegt; der Beklagte stellte auch keine entsprechenden Beweisanträge.

Der Umstand, dass die Klägerin 1 die aktuelle Wohnung nur erhalten hat, weil der Kläger 2 als Mitmieter in den Mietvertrag aufgenommen wurde, kann entgegen der Auffassung der Kläger nicht völlig ausser Acht gelassen werden. Zwar hat der Kläger 2 keinen finanziellen Beitrag zur Bezahlung des Mietzinses geleistet, so dass sein Einkommen bei der finanziellen Situation der Klägerin 1 nicht tel quel zu berücksichtigen ist. Er hat jedoch sichergestellt, dass die Klägerin 1 eine Wohnung für Fr. 2'000.– erhält. Suchbemühungen müssen und dürfen sich am bisherigen Vertrag orientieren, auch was den Zins oder die Bonität angeht. Eine Härte auf dem Wohnungsmarkt wäre somit auch nur gegeben, wenn die Klägerin 1 trotz Unterstützung ihres Vaters kein angemessenes Ersatzobjekt finden würde. Dass der



Kläger 2 dazu nicht bereit oder in der Lage wäre, machen die Kläger auch nicht geltend.

Hinsichtlich der Lage und Grösse eines angemessenen Ersatzobjektes, auf welches sich die Suchbemühungen auszurichten haben, führt die Klägerin 1 selbst aus, dass sie nach einer 3.5- bis 4.5-Zimmerwohnung in der ganzen Stadt Zürich suche. Den eingereichten Belegen ist zu entnehmen, dass sie sich auch schon für 3-Zimmerwohnungen interessiert hat. Dies entspricht auch einem angemessenen Ersatzobjekt. Bei der aktuellen Wohnung handelt es sich zwar um eine 4-Zimmerwohnung. Die Klägerin 1 hat die Wohnung jedoch mit ihrem damaligen Partner und ihrer Tochter bewohnt. Da sie jetzt nur noch nach einer Wohnung für sich und ihre Tochter sucht, müssen sich angemessene Bemühungen wegen der veränderten Verhältnisse auch auf eine 3-Zimmerwohnung beziehen. Es ist auch nicht ersichtlich, weshalb eine 3.5-Zimmerwohnung zumutbar sein soll und eine 3-Zimmerwohnung nicht.

Hinsichtlich der Suchbemühungen der Kläger ist vorzuschicken, dass entgegen dem Beklagten nicht relevant ist, welche Inserate in der relevanten Zeit publiziert wurden: Bei einer erstmaligen Erstreckung geht es in erster Linie um ein Beweismittel für die Beurteilung der Härte. Von den Mietern kann keineswegs verlangt werden, dass sie sich auf jedes nur erdenkliche Objekt bewerben, welches im Internet ausgeschrieben wird und zu ihrem Anforderungsprofil passt. Vielmehr sollen geeignete, regelmässige und erfolglose Suchbemühungen nur zeigen, dass es ihnen schwer fällt, sich Ersatz zu beschaffen.

Die Kritik des Beklagten ist jedoch berechtigt, soweit er bemängelt, dass die Suchbemühungen nicht mit der gebotenen Regelmässigkeit unternommen worden seien und auch nicht sofort nach der Kündigung eingesetzt hätten. Insbesondere fällt auf, dass die Klägerin 1 sich erst ab März 2022, d.h. erst einen Monat vor der Hauptverhandlung am Mietgericht, intensiver um ein Ersatzobjekt bemüht hat. In den zehn Monaten davor hat sie sich nur sehr sporadisch für Besichtigungstermine angemeldet. Es gab immer wieder längere Unterbrüche, in denen sie keine Suchbemühungen aufzuzeigen hat. Dass in diesen Zeiträumen nichts Passendes

ausgeschrieben gewesen sei, wie sie vortragen liess, widerspricht jeglicher Erfahrung. Es leuchtet nicht ein, dass die Klägerin 1 im März 2022 ganze dreizehn Suchbemühungen tätigen konnte, über die vorhergehenden zehn Monate hinweg aber nur deren 23. Dass im Juli 2021 gar kein zumutbares Ersatzobjekt auf dem Markt gewesen sein soll und es mehrere Unterbrüche von einem Monat gibt, währenddessen auch kein zumutbares Ersatzobjekt ausgeschrieben gewesen sei, ist schlicht nicht realitätsnah. Die Klägerin 1 hat selbst ausgeführt, dass sie erst seit Februar 2022 in der ganzen Stadt Zürich nach Mietwohnungen suche, da sie unbedingt wolle, dass die Tochter die 6. Klasse zumindest bis zur Gymiprüfung im Schulhaus T. besuchen könne. Sie verkennt jedoch, dass bei einem Wohnortwechsel insbesondere in der 6. Primarklasse ein Gesuch um Verbleib im bisherigen Schulkreis gestellt werden kann. Die Tochter hätte somit auch bei einem Wechsel in einen anderen Schulkreis die Primarschule im Schulhaus T. abschliessen können. Somit hätte sich die Klägerin 1 bereits ab Erhalt der Kündigung im Mai 2021 in der ganzen Stadt Zürich nach einer neuen Wohnung umsehen müssen. Die Tatsache, dass sie dies eingestandenermassen erst ab Februar 2022 getan hat, führt zum Schluss, dass sie über längere Zeit keine ernsthaften Suchbemühungen unternommen hat. Darüber hinaus sind die von den Klägern geschilderten Suchbemühungen auch lückenhaft dokumentiert. Die Kläger haben zwar eine übersichtliche Auflistung über ihre Suchbemühungen ins Recht gereicht; von den aufgelisteten 36 Suchbemühungen geben jedoch nur 11 Objekte Aufschluss über Grösse, Lage und Preis. Fünf von diesen Objekten liegen zudem über dem Budget der Klägerin 1 und kamen somit von Anfang an gar nicht als angemessene Ersatzobjekte in Frage (...), weshalb sie bei einem Objekt ihre Bewerbung dann auch zurückgezogen hat, als ihr ein Besichtigungstermin offeriert wurde.

Entgegen den Ausführungen der Kläger ist aus den eingereichten Belegen auch nicht ersichtlich, dass sie 20 Verwaltungen angeschrieben haben wollen. Vielmehr wurden dem Gericht lediglich zwei Emails ins Recht gereicht, aus welchen ersichtlich ist, dass sich die Klägerin 1 bei ihr offensichtlich bekannten Vermietern gemeldet hat, wobei eine der Kontaktaufnahmen erst Mitte Februar 2022 erfolgt ist. Auch wird die Aussage der Kläger, dass sie praktisch alle Immobilienplattformen wie Immoscout, Flatfox, Immomailing und Homegate konsultieren würden, durch

die eingereichten Belege nicht gestützt. Es liegen lediglich drei Besichtigungsanfragen für Objekte, welche auf Immoscout 24 ausgeschrieben worden sind, bei den Akten. Suchbemühungen für Objekte aus Flatfox oder Homegate wurden gar keine ausgewiesen. Grösstenteils hat sich die Klägerin 1 für Objekte aus Immo-mailing (15 Objekte) oder für Objekte der Stadt Zürich (4 Objekte) interessiert. Es ist jedoch gerichtsnotorisch, dass es gerade bei diesen zwei Plattformen äusserst schwierig ist, auch nur einen Besichtigungstermin zu erhalten, da diese mittels eines Zufallsgenerators vergeben werden bzw. im Falle der Stadt Zürich von bestimmten Kriterien abhängig sind. Die Klägerin 1 hätte sich auch auf den gängigen Immobilienplattformen umsehen und an öffentliche Wohnungsbesichtigungen gehen müssen. Auch für die zwei Genossenschaften hat sich die Klägerin erst Ende Januar 2022 bzw. Ende März angemeldet.

Dass die Bemühungen bislang nicht von Erfolg gekrönt waren, kann bei den nur ungenügend aufgezeigten Suchbemühungen jedenfalls keine erhebliche Härte seitens der Klägerin belegen, auch wenn ihr vor dem Hintergrund der finanziellen und familiären Verhältnisse zuzugestehen ist, dass die Kündigungsfrist allein für erfolgreiche Bemühungen in der Stadt Zürich nicht ausgereicht hätte.

Eine gewisse mit der Erstreckung abzuwendende Härte besteht im vorliegenden Fall auch darin, dass der Klägerin 1 sowie insbesondere ihrer Tochter aufgrund der Ortsverbundenheit eine grössere Umstellung abverlangt wird und ihnen daher ein wenig mehr Zeit einzuräumen ist, um sich auf die neue Situation einzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Beklagte die Kündigung mit einer Frist von zehn Monaten anstatt der gesetzlich verlangten drei Monate ausgesprochen hat und schon vor dem Kündigungstermin eine monatliche Auszugsmöglichkeit offeriert hat. Aus dem Informationsschreiben vom 19. Dezember 2019 kann der Beklagte hingegen nichts ableiten. Allein aufgrund der Information, dass eine Begehung stattfinden werde, um den Zustand der Liegenschaft aufzunehmen, mussten die Mieter nicht mit einer Kündigung rechnen. Erst mit Schreiben vom 6. April 2021, d.h. ein Monat vor der Kündigung, wurden die Mieter über die bevorstehende Gesamtsanierung informiert. Zur Suche verpflichtet, waren sie erst nach Erhalt der Kündigung.

Was die Vermieterinteressen angeht, ist aufgrund der rechtskräftigen Baubewilligung von einem ernsthaften und aktuellen Interesse auszugehen. Dieses ist zwar in erster Linie finanzieller Natur. Bei einer Liegenschaft mit Baujahr 1910 (so gemäss dem allgemein notorischen GIS-Browser des Kantons Zürich, <https://maps.zh.ch>, Karte Gebäudealter, 12. Mai 2022) ist es offensichtlich, dass insbesondere die Sanierung der Haustechnik ansteht, auch wenn vielleicht die bestehenden Anlagen nicht unmittelbar Schäden befürchten lassen ohne die geplanten Unterhaltsarbeiten. Entgegen den Ausführungen der Kläger trifft es auch keineswegs zu, dass der Beklagte nach erfolgter Sanierung eine Bruttorendite von 8.1 % anstrebt. Die entsprechenden Berechnungen der Totalunternehmung beruhen nur auf den Baukosten der Sanierung nicht auf dem gesamten Wert der Liegenschaft, insbesondere nicht auch auf dem Land- oder Gebäudewert.

Insgesamt ist eine definitive Erstreckung besonders im Hinblick auf die Planbarkeit des Bauvorhabens und die zu befürchtenden Mehrkosten als Folge von Unsicherheiten der von den Klägern beantragten erstmaligen Erstreckung vorzuziehen. In Würdigung sämtlicher Umstände und unter Abwägung der Parteiinteressen ist eine über den 30. September 2022 hinausgehende Erstreckung – welche vom Beklagten bereits zugestanden wurde – nicht angezeigt. Auf die vom Beklagten offerierten Ersatzobjekte muss daher nicht näher eingegangen werden.

(...).»

**Zürcher Mietrechtspraxis (ZMP):** Entscheidungen des Mietgerichtes und der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich. Ausgabe 2022, 32. Jahrgang.

Herausgegeben vom Mietgericht des Bezirkes Zürich, Postfach, 8036 Zürich

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