

ZMP 2018 Nr. 3

Art. 271 f. OR. Kündigung wegen umfassender Sanierung/Abbruch der Liegenschaft.

Selbst wenn im Kündigungszeitpunkt noch nicht definitiv feststeht, ob die Vermieterin die Liegenschaft umfassend sanieren oder abbrechen will, erweist sich die Kündigung als gültig, sofern feststeht, dass das eine oder das andere Projekt durchgeführt wird und dass selbst eine blosser Sanierung den Verbleib des Mieters im Objekt nicht erlaubt (MG, E. III.3.4; OG, E. 7.2).

Aus dem Urteil des **Mietgerichts MB150013-L vom 16. August 2017** ([OG-Entscheid im Anschluss](#); Gerichtsbesetzung: Saluz, Albrecht, Gasche; Leitende Gerichtsschreiberin Zumsteg):

"I. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1. Sachverhalt

1.1 Mit "Mietvertrag für Wohnräume" vom 16. Februar 1998 mietete der Kläger ab 1. April 1998 eine 4-Zimmerwohnung im 2. Stock der Liegenschaft N.-strasse x2 (...) in Zürich. Der Mietvertrag war kündbar dreimonatlich im Voraus auf Ende März, Juni oder September. Mit amtlichem Formular vom 5. Juni 2009 zeigte die Y. Immobilien treuhand (nachfolgend: Verwaltung) die Erhöhung des mit dem Netto- identischen Bruttomietzinses auf Fr. 892.– an. Mit Kaufvertrag vom 24. Juli 2014 erwarb die Beklagte die Liegenschaften N.strasse x1, x2, x3, x4, x5 und x6 und wurde per 21. bzw. 23. August 2014 Eigentümerin, sodass auch das streitgegenständliche Mietverhältnis auf sie überging (Art. 261 OR).

1.2 Nachdem am 29. November 2014 eine Mieterinformation stattgefunden hatte, orientierte die Verwaltung den Kläger sowie die übrigen Mieter gleichentags schriftlich über die wichtigsten Punkte der Mieterinformation. Nämlich bestehe erheblicher Handlungsbedarf aufgrund der schlechten Bausubstanz der Liegenschaften, die teilweise über 100 Jahre alt und in den letzten 40 Jahren nie umfassend saniert worden seien. Die Beklagte sehe deshalb von einer Weiterführung der Liegenschaften in der momentanen Form ab. Alle Mietverträge würden daher

auf den 30. Juni 2015 gekündigt, die Kündigungen würden am 1. Dezember 2014 verschickt. Auf ausdrücklichen Wunsch der Mieterschaft bestehe die Möglichkeit durch Unterzeichnung eines befristeten Abbruchvertrags mit einmonatiger Kündigungsfrist jeweils auf jedes Monatsende bis zum voraussichtlichen Baubeginn am 30. Juni 2016 in der Wohnung zu verbleiben.

1.3 Mit amtlichem Formular vom 30. November 2014 kündigte die Beklagte dem Kläger die Wohnung per 30. Juni 2015, wobei sie im Begleitschreiben zur Kündigung Bezug auf die Mieterversammlung und das Orientierungsschreiben vom 29. November 2014 nahm.

1.4 Mit E-Mail vom 31. Dezember 2014 teilte der Kläger, welcher an der Mieterversammlung nicht teilgenommen hatte, der Verwaltung der Beklagten mit, ihn irritiere ihr Vorgehen betreffend Mieterinformation und anschliessender Kündigung. Er bat sie um eine Zusammenfassung dessen, was an der Mietversammlung bekanntgegeben worden war. Zugleich erkundigte er sich über das Bauvorhaben der Beklagten und nach einem Vertragsentwurf für einen längeren Verbleib in der Wohnung. Weiter erklärte er, er habe die Kündigung vorsorglich angefochten, und bat um die Zusendung weiterer Unterlagen.

1.5 Mit E-Mail vom 7. Januar 2015 bat der Kläger die Verwaltung erneut um die Zustellung von detaillierten Angaben über geplante Bauvorhaben/ Umbauarbeiten sowie des Vertragsentwurfs für den in Aussicht gestellten Abbruchvertrag, dies möglichst vor dem Treffen zwischen ihm und der Beklagten.

1.6 Mit E-Mail vom 8. Januar 2015 teilte die Verwaltung dem Kläger mit, anlässlich der Mieterversammlung seien sämtliche Mieter über das Bauvorhaben orientiert und alle Unklarheiten sowie Fragen beantwortet worden. Zudem sei dem Kläger auch eine Mieterinformation in den Briefkasten geworfen worden. Dieses Schreiben werde ihm nochmals zugesandt. Weiter offerierte die Verwaltung dem Kläger ein persönliches Gespräch mit der Eigentümerschaft und liess ihm einen "Abbruchvertrag" zukommen.

Dieser von der Verwaltung aufgesetzte Vertragsvorschlag sah einen Mietzins von netto Fr. 892.– und brutto Fr. 1'353.– vor, wobei die Heizkosten vollumfänglich zu

Lasten des Mieters fallen würden. In der dazugehörenden Vereinbarung, datiert auf den 8. Januar 2015, wurde für den Vermieter eine Kündigungsfrist von drei Monaten auf jedes Monatsende festgehalten, für den Mieter eine einmonatige Kündigungsfrist auf jedes Monatsende. Zudem wurde ein Erstreckungsausschluss vorgesehen. Mit E-Mail vom 15. Januar 2015 teilte der Kläger der Verwaltung mit, er sei betroffen, dass eine Mietzinserhöhung durchgesetzt werde und weitere Bestimmungen des alten Vertrags geändert werden sollten. Überdies seien ihm keine detaillierten Unterlagen betreffend allfällige Bauvorhaben zugestellt worden. Mit E-Mail vom 29. Januar 2015 stellte die Verwaltung dem Kläger mit Hinweis auf den falschen Bruttomietzins den Vertrag nochmals mit dem richtigen Bruttomietzins zu. Mit E-Mail vom 30. Januar 2015 teilte der Kläger der Verwaltung mit, ihre Vorgehensweise im Zusammenhang mit der Kündigung sei "untragbar" und sagte die auf den gleichen Vormittag vereinbarte Besprechung mit der Beklagten ab.

1.7 Mit E-Mail vom 27. März 2015 informierte P. von der P. AG den Kläger, dass er mit dem Architekten gesprochen habe und dieser mitgeteilt habe, dass das Vorprojekt "N.-strasse" am 29. April 2015 präsentiert und verabschiedet werde, damit anschliessend die Baueingabe Ende Juni / Anfangs Juli 2015 eingereicht werden könne. Weiter teilte P. mit, dass er den Architekten gebeten habe, die Unterlagen zu aktualisieren, damit sie dem Kläger zeitnah zugestellt werden könnten.

1.8 Mit E-Mail vom 31. März 2015 stellte P. dem Kläger den Plansatz der Projektstudie vom 6. November 2014 sowie den Zeitplan/Übersicht vom 27. Januar 2015 zu. Gleichzeitig erwähnte er nochmals, dass am 29. April 2015 das Vorprojekt präsentiert und verabschiedet werde. Zudem führte er aus, es solle sichergestellt werden, dass die Baueingabe vor den Sommerferien erfolgen könne. Bei Bedarf werde er dem Kläger die Erkenntnisse nach der erfolgten Besprechung Ende April mitteilen. Weiter entschuldigte er sich für die verspätete Zustellung der Unterlagen. Es sei ihm wichtig gewesen, beim Architekten nochmals abzuklären, ob der am 27. Januar 2015 überarbeitete Zeitplan auch aktuell noch verbindlich sei. Dem sei so.

(...)

III. Erwägungen

1. *Zuständigkeit und Verfahren*

(...)

2. *Novenschanke*

2.1 Die Beklagte reichte nach der Hauptverhandlung vom 14. Januar 2016 neue Beweismittel ein, nämlich die Machbarkeitsstudie vom 10. Februar 2014, die Projektstudie "Q" vom 6. November 2014, den Bauentscheid x/16 der Stadt Zürich, Bausektion des Stadtrates, vom 12. Januar 2016 sowie die Baubewilligung der Baudirektion des Kantons Zürich vom 10. November 2015.

2.2 Der Kläger brachte unter Hinweis auf ZR 114/2015 S. 295 und BGE 138 III 788 vor, das Verfahren sei im Zeitpunkt, als die Hauptverhandlung vom 14. Januar 2016 für geschlossen erklärt worden sei, in das Stadium der Urteilsberatung getreten. Somit habe sich dann die Novenschanke gemäss Art. 229 Abs. 3 ZPO geschlossen. Sollte das Gericht in der Urteilsberatung zum Schluss gelangen, dass kein Beweisverfahren erforderlich sei, könnten die von der Beklagten nach dem 14. Januar 2015 [recte: 2016] eingereichten Noven nicht mehr berücksichtigt werden.

2.3 Neue Tatsachen und Beweismittel können bis zur Urteilsberatung berücksichtigt werden, wenn das Gericht den Sachverhalt von Amtes wegen abzuklären hat (Art. 229 Abs. 3 ZPO). Das Gericht stellt den Sachverhalt in den Angelegenheiten nach Art. 243 Abs. 2 ZPO von Amtes wegen fest (Art. 247 Abs. 2 lit. a ZPO). Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung (vgl. BGE 138 III 788 E. 4.2 = Pra 102 [2013] Nr. 53) beginnt die Urteilsberatung nach dem Abschluss der Hauptverhandlung, die sich aus folgenden Phasen zusammensetzt: Erste Parteivorträge (Art. 228 ZPO), Beweisabnahme (Art. 231 ZPO) – soweit diese nicht schon im Rahmen der gestützt auf Art. 226 ZPO durchgeführten Instruktionsverhandlung umfassend erfolgt ist – sowie die Schlussvorträge (Art. 232 ZPO). Im gleichen Entscheid hielt das Bundesgericht sodann fest, dass das Gericht nach Eintritt in die Phase der Urteilsberatung das Beweisabnahmeverfahren wieder

eröffnen könne (BGE 138 III 788 E. 5, a.a.O.; vgl. auch zur Publikation bestimmter Bundesgerichtsentscheid 4A_511/2016 vom 2. Mai 2017, E. 2.3.2 [*Anm. d. Red.: inzwischen publiziert als BGE 143 III 272*]). Das Obergericht des Kantons Zürich weist mit Bezug auf den erstgenannten Entscheid darauf hin, dass die Hauptverhandlung bei komplexeren Fällen faktisch zu einem Hauptverfahren mit mehreren Terminen werde. Daher sei, wenn die Urteilsberatung als Verfahrensabschnitt betrachtet werde, der sich über einen gewissen Zeitraum hinziehen könne, zumindest zu verlangen, dass das Gericht zuhanden des Protokolls festhalte, wann es das Hauptverfahren für abgeschlossen betrachte und sich in die Urteilsberatung begeben (ZR 114/2015 S. 295 f.). Dies bedeutet, dass die Urteilsberatung erst beginnen kann, wenn die Hauptverhandlung für geschlossen erklärt wurde; hingegen bedeutet es nicht, dass die Urteilsberatung zeitlich direkt an den Schluss der Hauptverhandlung angrenzen muss.

2.4 Vorliegend handelt es sich um ein Verfahren betreffend Kündigungsschutz gemäss Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO, womit der Sachverhalt von Amtes wegen festgestellt wird (Art. 247 Abs. 2 lit. a ZPO). Im Protokoll – insbesondere der Hauptverhandlung vom 14. Januar 2016 – wurde keine Urteilsberatung vermerkt, sondern "Hauptverhandlung geschlossen" und "Kanzleitisch" (Prot. S. 38). Zu diesem Zeitpunkt stand somit noch nicht einmal fest, ob ein Beweisverfahren durchzuführen war. Das Verfahrensstadium der Urteilsberatung war daher – trotz geschlossener Hauptverhandlung – noch nicht eingetreten, womit die nach der Hauptverhandlung vom 14. Januar 2016 eingereichten Beweismittel zu berücksichtigen sind. Selbst wenn man der Argumentation des Klägers folgen und davon ausgehen würde, dass das Verfahrensstadium der Urteilsberatung bereits eingetreten wäre, ist das Gericht dennoch berechtigt, nachträglich eingereichte Unterlagen zu berücksichtigen.

3. *Gültigkeit der Kündigung*

3.1 Ausgangslage

Der Mietvertrag vom 16. Februar 1998 ist mit einer dreimonatigen Kündigungsfrist auf Ende März, Ende Juni und Ende September kündbar. Mit amtlichem Formular

vom 30. November 2014 kündigte die Beklagte den Mietvertrag auf den 30. Juni 2015. Es liegt eine frist-, form- und termingerechte Kündigung vor.

3.2 [Parteivorbringen]

3.3 Theorie

3.3.1 Eine ordentliche Kündigung des Mietvertrags setzt keine besonderen Kündigungsgründe voraus. Mieter und Vermieter sind grundsätzlich frei, das (unbefristete) Mietverhältnis unter Einhaltung der vertraglichen oder gesetzlichen Fristen und Termine zu kündigen (Art. 266a OR). Eine Schranke ergibt sich einzig aus dem Grundsatz von Treu und Glauben: Bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen ist die Kündigung anfechtbar, wenn sie gegen diesen Grundsatz verstösst (Art. 271 Abs. 1 OR; vgl. auch Art. 271a OR). Allgemein gilt eine Kündigung als treuwidrig, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse und damit aus reiner Schikane erfolgt oder Interessen der Parteien tangiert, die in einem krassen Missverhältnis zueinander stehen (BGE 142 III 91 E. 3.2.1; BGE 140 III 496 E. 4.1 [... =] mp 4/14 S. 334 ff. und Pra 2015 Nr. 12; BGE 138 III 59 E. 2.1). Nach der allgemeinen auf Kündigungen bezogenen Rechtsprechung des Bundesgerichts bedarf eine ordentliche Kündigung keiner Begründung, um gültig zu sein (Urteil des Bundesgerichts 4A_703/2016 vom 24. Mai 2017 E.5.3.1. [zur Publikation vorgesehen; *Anm. d. Red.: inzwischen publiziert als BGE 143 III 344*]; BGE 125 III 231 E. 4b). Das Gesetz bestimmt nicht, bis wann die Gründe für eine ordentliche Kündigung vorgebracht werden können. Insbesondere schreibt es nicht vor, dass dies innert einer bestimmten Frist nach dem Ersuchen der Mieterschaft um Begründung oder spätestens im Schlichtungsverfahren erfolgen müsste. Mit Blick auf die prozessrechtlichen Bestimmungen zum Novenrecht können die Kündigungsgründe grundsätzlich auch noch im erstinstanzlichen Gerichtsverfahren vorgebracht werden. Unter Vorbehalt des Rechtsmissbrauchsverbots schliesst das Gesetz selbst ein späteres Nachschieben zusätzlicher Gründe nicht aus. Ein solches Nachschieben kann allerdings ein Indiz zu Ungunsten der kündigenden Partei sein oder Kostenfolgen nach sich ziehen. Die Ergänzung oder Präzisierung schon vorgebrachter Gründe ist schliesslich ohne Weiteres zulässig (Urteil des Bundesgerichts 4A_703/2016 vom 24. Mai

2017 E. 5.3.1 [zur Publikation vorgesehen; *Anm. d. Red.: inzwischen publiziert als BGE 143 III 344*]; BGE 138 III 59 E. 2.3). Eine mangelnde und fehlerhafte Begründung führt damit nicht automatisch zur Treuwidrigkeit der Kündigung, kann allerdings ein Indiz dafür sein, dass an der Kündigung kein schützenswertes Interesse besteht. Insbesondere wenn der angegebene Kündigungsgrund bloss vorgeschoben und zugleich der wahre Grund nicht feststellbar ist, ist ohne Weiteres von einer Treuwidrigkeit auszugehen (BGE 138 III 59 E. 2.1; BGE 132 III 737 E. 3.4.2).

3.3.2 Ob eine Kündigung gegen Treu und Glauben verstösst, beurteilt sich in Bezug auf den Zeitpunkt, in dem sie ausgesprochen wird (BGE 142 III 91 E. 3.2.1; BGE 140 III 496 E. 4.1, a.a.O.; BGE 138 III 59 E. 2.1).

3.3.3 Art. 271 Abs. 1 OR lässt das Recht des Vermieters grundsätzlich unberührt, den Mietvertrag in Hinblick auf eine möglichst gewinnbringende Nutzung seines Vermögens zu kündigen, und zwar so, wie es nach der Beurteilung des Vermieters seinen Interessen am besten dient. Namentlich ist der Vermieter zur Kündigung zwecks Erzielung eines höheren Ertrags berechtigt. Der Vermieter kann legitimerweise den Abbruch der Mietobjekte beabsichtigen, was den Auszug des Mieters erforderlich macht, damit neue Gebäude mit einem höheren Wert erstellt werden können (Urteil des Bundesgerichts 4A_210/2014 vom 17. Juli 2014 E. 3.1, [=] MRA 3/15 S. 133 ff., mit Hinweis auf BGE 136 III 190).

3.3.4 Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung verstösst eine Kündigung des Mietverhältnisses im Hinblick auf umfassende Umbau- oder Sanierungsarbeiten, die eine Weiterbenutzung des Mietobjekts erheblich einschränken, nicht gegen den Grundsatz von Treu und Glauben. Ohne schützenswerten Grund wäre eine Kündigung des Vermieters demgegenüber, wenn die Vornahme der geplanten Arbeiten durch das Verbleiben des Mieters im Mietobjekt nicht oder nur unerheblich erschwert oder verzögert würde (BGE 142 III 91 E. 3.2.1; BGE 140 III 496 E. 4.1, a.a.O.; BGE 135 III 112 E. 4.2). Die Kündigung im Hinblick auf Umbau- und Renovationsarbeiten oder auch auf Abbruch der Liegenschaft ist zudem missbräuchlich, wenn das Projekt des Vermieters als nicht realitätsnah oder objektiv unmöglich erscheint, namentlich weil es ganz offensichtlich mit Bestimmungen des öffentlichen Rechts unvereinbar ist, so dass der Vermieter die notwendi-

gen Bewilligungen mit Sicherheit nicht erhalten wird (BGE 142 III 91 E. 3.2.1; BGE 140 III 496 E. 4.1 und 4.2.1, a.a.O.). Der Nachweis der objektiven Unmöglichkeit obliegt dabei aber dem Mieter (Urteil des Bundesgerichts 4A_210/2014 vom 17. Juli 2014 E. 3.1, a.a.O.). Die Gültigkeit der Kündigung setzt nicht voraus, dass der Vermieter bereits die nötigen Bewilligungen erhalten oder die hierzu erforderlichen Dokumente hinterlegt hat, nicht einmal, dass er bereits eine Baueingabe gemacht hat (BGE 142 III 91 E. 3.2.1; BGE 140 III 496 E. 4.1 a.E., a.a.O.; Urteil des Bundesgerichts 4A_210/2014 vom 17. Juli 2014 E. 3.1, a.a.O.). Die Beurteilung, ob der Verbleib des Mieters im Mietobjekt geeignet wäre, (bautechnische und organisatorische) Erschwerungen, zusätzliche Kosten oder eine Verzögerung der Bauarbeiten nach sich zu ziehen, hängt von den ins Auge gefassten Arbeiten ab. Die Gültigkeit der Kündigung setzt somit voraus, dass der Vermieter im Zeitpunkt der Kündigung des Mietverhältnisses über ein genügend ausgereiftes und ausgearbeitetes Projekt verfügt, aufgrund dessen der Mieter abzuschätzen vermag, ob die geplanten Arbeiten eine Räumung des Mietobjekts erforderlich machen. Fehlt es an hinreichend genauen Auskünften, ist der Mieter nicht in der Lage, den Realitätsbezug des Projekts und die Belastung einzuschätzen, die seine Anwesenheit für die Durchführung der beabsichtigten Arbeiten zur Folge haben würde. Der Mieter hat das Recht, vom Vermieter eine Begründung zu erhalten (Art. 271 Abs. 2 OR), die es ihm – innert der gesetzlichen Frist von 30 Tagen nach Empfang der Kündigung (Art. 273 Abs. 1 OR) [*Anm. d. Red.: vgl. dazu mittlerweile allerdings BGE 143 III 344 E. 5.3.3*] – erlaubt, die Chancen einer Anfechtung der Kündigung abzuschätzen (BGE 142 III 91 E. 3.2.1; BGE 140 III 496 E. 4.2.2, a.a.O.). Eine Kündigung wegen umfassender Sanierungsarbeiten verstösst gegen den Grundsatz von Treu und Glauben, wenn es unmöglich ist, den Umfang der geplanten Arbeiten festzustellen und zu bestimmen, ob eine Räumung der Liegenschaft durch die Mieter notwendig ist (BGE 140 III 496 E. 4.2.2, a.a.O.; Urteil des Bundesgerichts 4A_425/2009 vom 11. November 2009 E. 3.2.2, [=] MRA 5/09 S. 182 ff.).

3.3.5 Verhaltensweisen nach dem Kündigungszeitpunkt, die geeignet sind, nachträglich den Kündigungsgrund zu bestätigen, sind zu berücksichtigen (Urteile des Bundesgerichts 4A_210/2014 vom 17. Juli 2014 E. 3.2, a.a.O.; 4A_155/2013

vom 21. Oktober 2013 E. 2.3; 4A_623/2010 vom 2. Februar 2011 E. 2.4). Es obliegt dem Empfänger der Kündigung zu beweisen, dass diese aus einem verpönten oder ohne schützenswerten Grund erfolgte. Der Kündigende hat jedoch redlich zur Wahrheitsfindung beizutragen (BGE 135 III 112 E. 4.1).

3.4 Würdigung

3.4.1 Die ordentliche Kündigung vom 30. November 2014 enthielt keine Begründung, was denn auch nicht erforderlich ist. In ihrem Schreiben, welches sie einen Tag vor der Kündigung versandte, führte die Beklagte aus, dass "die besagten Liegenschaften teilweise über 100 Jahre alt sind und in den letzten 40 Jahren keine umfassende Sanierungen durchgeführt wurden", weshalb "von einer Weiterführung der Liegenschaften in der heutigen Form" abgesehen werde. Aus diesen Gründen habe man sich entschieden, alle Mietverträge zu kündigen. Es bestehe die Möglichkeit zur Unterzeichnung eines befristeten "Abbruchvertrages bis zum Baubeginn". Dass diese Erklärung der Kündigung vor der eigentlichen Kündigung versandt wurde, ist unproblematisch. Richtig ist zwar, dass sich die Beklagte klarer hätte ausdrücken können. Bereits aus der Formulierung "Abbruchvertrag bis zum Baubeginn" sowie der Tatsache, dass die Beklagte von einer "Weiterführung der Liegenschaften in der heutigen Form" absehen wollte, geht indes hervor, dass ein Bauprojekt geplant war, welches gemäss der Ansicht der Beklagten den Verbleib der Mieter nach Baubeginn in der Liegenschaft verunmöglichte. Im Schreiben vom 29. November 2014 wird zudem einleitend auf die Mieterinformation, welche gleichentags im Restaurant O. in Zürich stattgefunden hat, Bezug genommen. Der Kläger hat an dieser Veranstaltung, an welcher die Eigentümerschaft gemäss Schreiben vom 30. Oktober 2014 "betreffend weiterem Vorgehen" informierte, nicht teilgenommen, da er seine Partnerin, welche für zwei Wochen in die USA reiste, zum Flughafen fuhr und sich dort von ihr verabschiedete. Damit versäumte er jedoch eine von der Beklagten angebotene Möglichkeit, sich eingehend über die Absichten der Beklagten zu informieren und Antworten auf offene Fragen zu erhalten.

Das Recht des Mieters, vom Vermieter eine Begründung der (ordentlichen) Kündigung zu erhalten (Art. 271 Abs. 2 OR) beinhaltet aber auch, dass der Mieter

eine solche tatsächlich verlangt. Obwohl die Kündigung am 1. Dezember 2014 versandt wurde, hat sich der Kläger erst mit E-Mail vom 31. Dezember 2014 an die Verwaltung gewandt. Aufgrund der Festtage über den Jahreswechsel und dem darauf folgenden Wochenende konnte vor Montag, dem 5. Januar 2015, keine Antwort erwartet werden – mithin dem letzten Tag der 30-tägigen Anfechtungsfrist. Der Kläger räumte denn auch selber ein, während des einen Monats nach der Kündigung noch nicht mit der Beklagten resp. der Verwaltung Kontakt aufgenommen zu haben. Die von ihm ins Feld geführten Gründe, er habe keine Zeit gefunden, sich nur wenige Wochen vor der grossen universitären Prüfung am 14. Januar 2015 näher mit dem Thema Kündigung, Abbruchvertrag usw. auseinanderzusetzen und er habe auf die Zustellung des Abbruchvertrags gewartet, helfen ihm nicht weiter, handelt es sich bei der Anfechtungsfrist doch um eine Verwirkungsfrist, welche weder erstreckt noch unterbrochen werden kann (BGE 123 III 67 E. 2; BGE 114 II 166). Zudem fand der Kläger ja dann doch noch vor der Prüfung vom 14. Januar 2015 Zeit, sich bei der Verwaltung zu melden. Weshalb ihm das früher im Monat Dezember nicht möglich gewesen sein soll, ist nicht nachvollziehbar. Sodann konnte er nicht erwarten, dass die Beklagte jedem Mieter unaufgefordert einen Abbruchvertrag zustellt, bot sie dies doch bloss als Möglichkeit "auf ausdrücklichen Wunsch der Mieterschaft" an. Der Kläger hat sich aber nicht nur erst im letzten Moment bei der Beklagten gemeldet, um eine Begründung der Kündigung bzw. Unterlagen zum Bauprojekt zu erhalten, sondern focht die Kündigung auch schon einen Tag zuvor bei der Schlichtungsbehörde an. Angesichts des Gesagten geht es nicht an, zu behaupten, er sei gezwungen gewesen, die Kündigung anzufechten, da er sich über die tatsächliche Situation kein Bild habe machen können. Vielmehr hatte sich der Kläger den geltend gemachten Mangel an Informationen selbst zuzuschreiben.

Was die Begründung der Kündigung betrifft, monierte der Kläger, die Beklagte habe sich trotz mehrfachen Nachfragens, ob neu gebaut oder saniert werden solle, bis zur Schlichtungsverhandlung nicht auf ein bestimmtes Bauvorhaben festgelegt. Die Begründung einer Kündigung müsse aber derart klar sein, dass die gekündigte Partei daraus ableiten könne, aus welchem Grund ihr gekündigt worden sei. Der Kläger macht sinngemäss eine alternative Begründung bzw. eine "ent-

weder-oder Begründung" geltend. Entgegen der klägerischen Ansicht ist eine solche jedoch nicht per se unzulässig. Zudem war stets erkennbar, dass die Beklagte ein Bauprojekt plante, welches den Verbleib des Klägers in der Wohnung verunmöglichte. Wie dieser selber einräumt, ist sowohl für die Gültigkeit der Kündigung wegen Abbruchs wie auch wegen Sanierung erforderlich, dass die Vermieterin über ein genügend ausgereiftes Projekt verfügt. Wie der Kläger korrekt ausführt, könnte der Vermieter dann darlegen, dass er sich zwar noch nicht für ein Projekt entschieden hat, aber in beiden Fällen ein Auszug des Mieters zwingend erforderlich sein würde. An dieser Stelle ist überdies festzuhalten, dass eine Präzisierung des Kündigungsgrundes zu einem späteren Zeitpunkt bzw. im gerichtlichen Verfahren zulässig ist.

3.4.2 Als Beweisstücke für die Prüfung des Kündigungsgrundes – dem Bauprojekt – reichte die Beklagte zwei "Projektstudien" vom 6. November 2014 ins Recht. Der Kläger machte geltend, es handle sich dabei um vordatierte bzw. gefälschte Dokumente.

Nach Art. 178 ZPO hat die Partei, die sich auf eine Urkunde beruft, deren Echtheit zu beweisen, sofern die Echtheit von der anderen Partei bestritten wird. Die schlichte Bestreitung der Echtheit der Urkunde genügt jedoch nicht. Vielmehr muss die Bestreitung nach Art. 178 ZPO "ausreichend begründet" werden. Der Prozessgegner hat hierfür konkrete Umstände darzutun, die beim Gericht ernsthafte Zweifel an der Echtheit des Urkundeninhalts oder der Unterschrift wecken. Nur wenn dies dem Prozessgegner gelingt, hat die beweisbelastete Partei den Echtheitsbeweis anzutreten (Urteil des Bundesgerichts 4A_197/2016 vom 4. August 2016 E. 4.2 mit Hinweis auf die Botschaft zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO] vom 28. Juni 2006, BBI 2006, S. 7221 ff., S. 7322; statt vieler: WEIBEL, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., 3. Aufl., Art. 178 N 5 f.; *Anm. d. Red.: Vgl. dazu allerdings inzwischen auch BGE 143 III 453*).

Das Argument des Klägers, aufgrund der Metadaten des PDF-Dokuments, welches ihm von P. zugestellt worden sei und das Erstelldatum 18. März 2015 anzeige, gehe hervor, dass die "Projektstudien" vom 6. November 2014 vordatiert sei-

en, überzeugt nicht. Gemäss Terminübersicht des Architekturbüros waren für Oktober und November 2014 "analytische Studien (Alt/Neu)" geplant. Sodann sollten diese Studien im Dezember 2014 und Januar 2015 überarbeitet werden, so dass Ende Januar 2015 der Variantenentscheid gefällt werden kann. Auf diese Terminübersicht beruft sich nicht nur der Kläger selber, auch wird deren Verbindlichkeit von P. nach Rücksprache mit dem Architekten bestätigt. Deshalb ist es nachvollziehbar und naheliegend, dass die Projektstudien – entsprechend dem Terminplan – im November 2014 erstellt wurden. Sodann lässt auch der Umstand, dass dem Kläger die "Projektstudien" erst anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 20. März 2015 erstmals präsentiert wurden, nicht – wie vom Kläger behauptet – automatisch darauf schliessen, das Vorprojekt sei nachträglich erstellt und vordatiert worden bzw. die Beklagte sei nicht bereits im Zeitpunkt der Kündigung in deren Besitz gewesen. Indem der Kläger das auf den 30. Januar 2015 vereinbarte persönliche Gespräch mit der Eigentümerschaft, welches stattfinden sollte, weil der Kläger nicht an der Mieterinformation betreffend Bauvorhaben teilgenommen hatte, 40 Minuten vorher platzen liess, versäumte er (selbstverschuldet) eine (weitere) Gelegenheit, sich das Bauvorhaben und die Projektpläne zeigen zu lassen und Fragen zu stellen. Schliesslich ist allgemein bekannt, dass sich das Erstelldatum eines PDF-Dokuments nicht auf die Erstellung der ursprünglichen Datei, in casu einer ArchiCAD-Datei, bezieht, sondern festhält, an welchem Datum die Umwandlung in das PDF-Format bzw. dessen Änderung vorgenommen wurde. So erscheint auch als Erstelldatum der vom Kläger eingereichten "Projektstudie" auf CD der 1. Januar 2016, obwohl der Kläger selber geltend macht, diese Datei sei ihm mit E-Mail vom 31. März 2015 zugestellt worden.

Damit gelingt es dem Kläger insgesamt nicht, konkrete Umstände oder Indizien dazulegen, die ernsthafte Zweifel an der Authentizität der Datierung der "Projektstudien" zu wecken vermöchten. Der Kläger hat somit seine Bestreitung der Echtheit der Datierung der Projektstudien im Sinne von Art. 178 ZPO nicht ausreichend begründet, woran auch der Verweis auf die Metadaten nichts zu ändern vermag. Folglich hat die Beklagte den Echtheitsbeweis nicht anzutreten und auf die Projektstudien und deren Datierung vom 6. November 2014 ist abzustellen.

3.4.3 Was die Entwicklungsphase bzw. das Entwicklungsstadium des Bauprojekts betrifft, monierte der Kläger, es seien bis am 13. März 2015 kein Baugesuch eingereicht, keine Geschäftsnummer beim Bauamt eröffnet und auch keine Vorgespräche geführt worden. Zudem seien wesentliche Abklärungen wie z.B. betreffend Lärmschutzverordnung etc. von den zuständigen Ämtern noch vollkommen ausstehend gewesen. Mehr als 13 Monate nach der Kündigung sei die Beklagte nicht im Besitz einer Baubewilligung gewesen. Damit verkennt der Kläger jedoch die bundesgerichtliche Rechtsprechung, welche weder den Erhalt der Bewilligungen noch die Hinterlegung der erforderlichen Dokumenten oder eine Baueingabe fordert (BGE 142 III 91 E. 3.2.1). So erachtete das Bundesgericht aufgrund der Beauftragung von zwei Architekturbüros, die auch tatsächlich Pläne erstellt hätten, welche im Schlichtungs- und Gerichtsverfahren ins Recht gelegt worden seien, das im Kündigungszeitpunkt bekannt gegebene Abbruch- und Neubauprojekt nicht als fern jeglicher greifbaren Realität (Urteil des Bundesgerichts 4A_210/2014 vom 17. Juli 2014, E. 3.3, a.a.O.). Hingegen befand es, lediglich aufgrund der Besichtigung des Gebäudes durch den Verwalter und der Übermittlung der Pläne des aktuellen Zustands an den Vermieter vor der Kündigung läge nicht ein einigermaßen ausgereiftes Projekt vor (BGE 140 III 496 E. 4.2.2, a.a.O.). Vorliegend verfügte die Beklagte im Kündigungszeitpunkt über zwei, von Architekten erstellte "Projektstudien", womit nicht gesagt werden kann, das Projekt der Beklagten liege fern jeglicher greifbaren Realität. Das Bauprojekt wurde denn auch in der Folge weiterentwickelt, die Baueingabe erfolgte am 11. August 2015 und am 12. Januar 2016 wurde die Baubewilligung erteilt.

3.4.4 Der Kläger bestreitet, dass – wie von der Beklagten behauptet – Mitte November 2014 entschieden worden sei, dass die Liegenschaften nicht saniert, sondern abgerissen würden. Zutreffend ist sein Hinweis, noch in der Vereinbarung zum Abbruchvertrag vom 8. Januar 2015 stehe einleitend, es sei vorgesehen, "entweder umfassend zu erneuern/sanieren oder abzubrechen und durch einen Neubau zu ersetzen". Auch im E-Mail vom 31. Januar 2015 spricht die Verwalterin Y. noch davon, die Liegenschaften "zu sanieren bzw. abzubrechen". Zudem ist der Variantenentscheid in der Terminübersicht auf Ende Januar 2015 terminiert. Die Beklagte erklärte, die Abbruchverträge seien im September / Oktober 2014

aufgesetzt worden, als erst festgestanden sei, dass die Mehrfamilienhäuser N.strasse x1/x2 abgebrochen würden, jedoch noch offen gewesen sei, ob auch die Mehrfamilienhäuser N.-strasse x3/x5 saniert oder auch abgebrochen würden. Nach dem Entscheid, alle Häuser abzureissen, sei versehentlich vergessen worden, diese einleitende Feststellung anzupassen. Ob diese Erklärung der Beklagten der Wahrheit entspricht, kann letztlich jedoch offen bleiben. Wann der Variantenentscheid gefällt wurde, ist nicht entscheidend. So führte das Bundesgericht in BGE 142 III 91 aus, der Mieter müsse prüfen können, ob sämtliche von der Vermieterin konkret ins Auge gefassten Umbauvarianten so tiefgreifend seien, dass sie bei bestehendem Mietverhältnis nicht ausgeführt werden könnten. Massgebend ist somit, ob das Projekt bzw. die Varianten soweit ausgereift sind, dass der Mieter abschätzen kann, ob eine Räumung des Mietobjekts erforderlich ist. Damit erübrigt es sich auf die Vorbringen der Parteien einzugehen, ob es sich bei den "Projektstudien" vom 6. November 2014 um Vorprojekte gemäss SIA-Norm handelt. Sowohl die "Projektstudie B." vom 6. November 2014 als auch die "Projektstudie Q." vom 6. November 2014 sehen den Abbruch und Neubau bzw. zumindest den Teil-Abbruch und Teil-Neubau des Mehrfamilienhauses N.-strasse x2 vor, in welchem sich das Mietobjekt des Klägers befindet. Dies ergibt sich aus einem Vergleich der Projektstudien mit dem Katasterplan: Der in act. 29/1 vorgesehene Grundriss unterscheidet sich grundlegend vom heutigen, so dass dort offensichtlich ein (gänzlicher) Abbruch und Neubau vorgesehen war. Bei act. 43/2 sind die heute bestehenden Mauern mit gelben Linien eingezeichnet und es ist ersichtlich, dass zumindest ein Teil-Abbruch des Gebäudes mit der Hausnummer x2 vorgesehen war. Damit steht fest, dass ein Verbleib des Klägers im Mietobjekt unmöglich ist bzw. die geplanten Arbeiten die Räumung desselben zwingend erforderlich machen – unabhängig davon, welche der beiden Varianten umgesetzt wird.

3.4.5 Aus den Vorbringen des Klägers, dem Bauprojekt stünden zahlreiche grosse Hürden im Weg und es stosse in der Öffentlichkeit auf grosse Ablehnung, sowie den im Recht liegenden Akten geht nicht hervor, dass das Bauvorhaben objektiv unmöglich ist. Er macht weder geltend, dass die Mehrfamilienhäuser N.-strasse x2-x6 durch eine behördliche Massnahme geschützt seien oder werden

müssten, noch führt er aus, dass das anwendbare Recht den Bau von mehreren neuen Mehrfamilienhäusern untersage. Dem beweisbelasteten Kläger wäre es obliegen, die Unterlagen einem fachkundigen Berater vorzulegen, wenn er die Durchführbarkeit des Projekts vertieft hätte prüfen wollen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_210/2014 vom 17. Juli 2014, E. 3.3., a.a.O.). Schliesslich wurde die Baubewilligung am 12. Januar 2016 erteilt. Dass dagegen mehrere baurechtliche Einsprachen erfolgten – wie der Kläger ausführt – ändert nichts daran, dass das Projekt nicht objektiv unmöglich ist.

3.4.6 Der Entscheid, das Mehrfamilienhaus N.-strasse x2 abzureissen, ist grundsätzlich ausschliesslich Sache der Vermieterin. Dazu ist eine Leerkündigung schlicht notwendig. Das legitime Interesse, das Mietverhältnis mit dem Kläger aufzulösen, um abzureissen, verstösst vorliegend nicht gegen Treu und Glauben im Sinne von Art. 271 OR, zumal das Projekt der Beklagten greifbare Realität darstellt und objektiv nicht unmöglich ist. Damit handelt es sich – entgegen den Vorbringen des Klägers – nicht um eine Kündigung "auf Vorrat".

3.4.7 Der Kläger schliesst sodann aus den Bestimmungen des Abbruchvertrags, das Ziel des Vermieters sei gewesen, mit der vorgeschobenen Kündigung wegen angeblichen Sanierungsarbeiten eine Reihe von nachteiligen Vertragsänderungen einzuführen, was die Beklagte bestreitet. Aus dem Umstand, dass die Beklagte dem Kläger nicht unaufgefordert innert der Anfechtungsfrist einen Abbruchvertrag zustellte, kann nichts Dahingehendes abgeleitet werden. Wie bereits ausgeführt, konnte der Kläger nicht einfach davon ausgehen oder sogar erwarten, dass ihm – ohne sein Interesse daran zu bekunden – ein Abbruchvertrag zugestellt wird. Vielmehr wäre es an ihm gelegen, innert den 30 Tagen nach Erhalt der Kündigung nachzufragen. Es trifft nicht zu, dass die Beklagte dem Kläger treuwidrig den Abbruchvertrag bis zum Ablauf der Anfechtungsfrist vorenthalten hätte. Auch trifft sie keine Pflicht, im Anschluss an die Kündigung wegen Sanierung bzw. Abriss der Liegenschaft mit allen Mietern einen Abbruchvertrag bis zum Baubeginn einzugehen. Ihr stünde es auch frei, die Liegenschaft bis zum Beginn der Bauarbeiten leer stehen zu lassen.

Betreffend die Diskrepanz zwischen den einzelnen Bestimmungen des ursprünglichen Mietvertrags und des Abbruchvertrags des Klägers erklärte die Beklagte, den aktuellen Standardmietvertrag verwendet und versehentlich unterlassen zu haben, diesen an den bestehenden, alten Mietvertrag des Klägers anzupassen. Für eine professionelle Liegenschaftsverwaltung erstaunt dies zwar, jedoch deutet tatsächlich einiges auf ein äusserst unsorgfältiges Ausfüllen und die Verwendung eines Standardvertrags hin: So wurde der Nettomietzins (wie bisher) auf Fr. 892.– festgelegt und keine Nebenkosten angegeben, sondern lediglich vermerkt "Die Heizkosten gehen vollumfänglich zu Lasten des Mieters". Dennoch wurde dann ein Bruttomietzins von Fr. 1'353.– aufgeführt, was nicht nachvollziehbar ist, sondern klarerweise darauf hindeutet, dass der Vertrag nicht sorgfältig ausgefüllt wurde. Ebenfalls für das unsorgfältige Ausfüllen des Mietvertrages und der dazugehörigen Vereinbarung spricht, dass gemäss Mietvertrag das Mietverhältnis am 1. Juli 2015 beginnen sollte, gemäss Ziffer 2 der Zusatzvereinbarung hingegen bereits am 1. Juni 2015, obwohl die Mietverträge erst per 30. Juni 2015 gekündigt wurden. Neu wurde auch ein Trockenraum zur Mitbenutzung vorgesehen und die Personenzahl auf "1 - 2", statt "1" erhöht. In der Berechnungsgrundlage wurden die zum Zeitpunkt der Ausstellung des Abbruchvertrags aktuellen Zahlen eingesetzt. Der vom Kläger ins Recht gelegte Mietvertrag mit Neumieter beinhaltet dieselben besonderen Vereinbarungen wie der Abbruchvertrag des Klägers, was ebenfalls dafür spricht, dass es sich dabei um einen Standardmietvertrag der Verwaltung handelt, welcher im Falle des Klägers sehr unsorgfältig abgemischt worden ist.

Zwar nicht nachvollziehbar aber letztlich für den vorliegenden Fall irrelevant ist, weshalb die Verwaltung nicht umgehend, sondern erst zwei Wochen später reagierte, als der Kläger sie am 15. Januar 2015 auf den höheren Mietzins und "weitere Bestimmungen, die mit dem alten Vertrag nicht übereinstimmen" aufmerksam machte. Immerhin entschuldigte sich Y. von der Verwaltung mit E-Mail vom 29. Januar 2015, sprach selber von einem falschen Bruttomietzins und stellte dem Kläger den Vertrag mit den korrekten Zahlen zu, war somit sofort und ohne Weiteres bereit, den Mietzins zu berichtigen. Auf die weiteren neuen Bestimmungen ging sie jedoch nicht ein. Überhaupt scheint das E-Mail vom 29. Januar 2015 kei-

ne Antwort auf die klägerischen Vorbringen zu sein, sondern erweckt den Eindruck als hätte die Beklagte selber den Fehler bemerkt. Unabhängig davon lässt es die Vorgehensweise der Verwaltung in Bezug auf den Abbruchvertrag des Klägers jedenfalls – wie bereits angetönt – klar an Professionalität vermissen. Dass der Kläger aufgrund dessen den Gesprächstermin am darauf folgenden Morgen so kurzfristig platzen liess, ist dennoch nicht nachvollziehbar. Vielmehr hätten anlässlich des Gesprächs die Konditionen des Abbruchvertrags im Detail besprochen und Klarheit geschaffen werden können. Dass dem Kläger in der Folge kein (angepasster) Abbruchvertrag unterbreitet wurde, hat er sich selber zuzuschreiben, teilte er doch der Verwaltung unmissverständlich mit, nicht länger bereit zu sein, unter dem Druck der ausgesprochenen Kündigung über einen neuen Vertrag zu diskutieren. Die Beklagte ist – wie erwähnt – auch nicht verpflichtet, einen neuen Vertrag bzw. einen Abbruchvertrag mit dem Kläger zu schliessen.

Tatsächlich ist es nicht einleuchtend, weshalb Mieter – wie in den besonderen Bestimmungen des Abbruchvertrags vermerkt – für einen Isoliergrundanstrich aufkommen müssen, wenn die Liegenschaft abgebrochen werden soll. Ob die Bestimmungen, insbesondere die Genannte, sinnvoll sind und im Streitfall durchgesetzt würden bzw. werden könnten, kann dahingestellt bleiben. Der Argumentation des Klägers, aufgrund der Auferlegung der Pflicht in neu ausgestellten Mietverträgen, in den Wohnungen nicht zu rauchen sowie bei Auszug für einen Isoliergrundanstrich aufzukommen, ergebe sich, dass die Beklagte die Liegenschaft nicht abreissen und durch einen Neubau ersetzen wolle bzw. sich den Weg der Sanierung oder möglicherweise einem Weiterverkauf derselben offen halten wolle, kann jedoch nicht gefolgt werden. Dies umso weniger als auch im Vertrag vom 16. April 2016, mithin zu einem Zeitpunkt, in dem längstens klar war, dass die Liegenschaften abgebrochen werden sollten, immer noch die gleichen Bestimmungen enthalten waren. Nach dem bisher Gesagten ist hinreichend erstellt, dass die Beklagte das Mietverhältnis kündigte, um das Bauprojekt, welches im Kündigungszeitpunkt genügend ausgereift war, zu realisieren. Seither hat sie das Projekt auch vorangetrieben und am 6. Januar 2016 die Baubewilligung erhalten. Kein vernünftiger Eigentümer investiert Geld in die so weit fortgeschrittene Planung eines Neubauprojekts, allein um diese besonderen Vereinbarungen und ak-

tuelle Berechnungsgrundlagen einzuführen resp. eine Mietzinserhöhung durchzusetzen. Ein Kausalzusammenhang zwischen der Kündigung und der einseitigen Vertragsänderung ist damit zu verneinen.

Aufgrund des Ausgeführten kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Beklagte durch den Abbruchvertrag nachteilige Bestimmungen einführen wollte. Entgegen dem Vorwurf des Klägers kann in der Vorgehensweise der Beklagten keine Verletzung des Gebots der schonenden Rechtsausübung erblickt werden. Ebenso kann die Kündigung nicht als Umgehung der Schutzbestimmung gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. b OR qualifiziert werden.

Abschliessend kann somit festgehalten werden, dass die mit Formular vom 30. November 2014 angezeigte Kündigung des Mietverhältnisses N.-strasse x2, Zürich, gültig ist.

(Abweisung des Erstreckungsbegehrens mangels Härte)

(...)

* * * * *

Aus dem Urteil des **Obergerichts NG170019-O vom 9. März 2018** (rechtskräftig; Gerichtsbesetzung: Diggelmann, Glur, Higi; Gerichtsschreiberin Menghini-Griessen):

"(...)

Erwägungen:

(...)

4. Die Voraussetzungen einer gültigen Umbau- resp. Sanierungskündigung

4.1 Umstritten ist vorliegend die Gültigkeit einer sogenannten Umbau resp. Sanierungskündigung.

4.2 Die Vorinstanz hat die rechtlichen Grundlagen für die Kündigung im konkreten Fall zutreffend wiedergegeben (vgl. act. 131 E. II. 3.3 S. 11 ff.). Zusammengefasst sei auf folgende Grundsätze verwiesen:

4.2.1 Die ordentliche Kündigung eines Mietvertrags setzt keine besonderen Kündigungsgründe voraus. Die Vertragsparteien sind grundsätzlich frei, das (unbefristete) Mietverhältnis unter Einhaltung der Fristen und Termine zu kündigen (Art. 266a OR). Einzige Schranke bildet der Grundsatz von Treu und Glauben: Bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen ist die Kündigung anfechtbar, wenn sie gegen diesen Grundsatz verstösst (Art. 271 Abs. 1 OR; vgl. auch Art. 271a OR). Eine Kündigung gilt als treuwidrig, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse und damit aus reiner Schikane erfolgt oder Interessen der Parteien tangiert, die in einem krassen Missverhältnis zueinander stehen. Der Umstand, dass die Kündigung für den Mieter eine Härte darstellt, macht sie nicht treuwidrig; eine Härte ist nur im Hinblick auf eine Erstreckung des Mietverhältnisses nach Art. 272 OR relevant. Ob eine Kündigung gegen Treu und Glauben verstösst, beurteilt sich in Bezug auf den Zeitpunkt, in dem sie ausgesprochen wird (vgl. BGer Urteil 4A_183/2017 vom 24. Januar 2018 E. 2; BGer Urteil 4A_703/2016 vom 24. Mai 2017, E. 4.1, nicht publ. in BGE 143 III 344, je mit Verweis auf BGE 142 III 91 E. 3.2.1 S. 92 f.; 140 III 496 E. 4.1 S. 497 und 138 III 59 E. 2.1 S. 62).

4.2.2 Nach der Rechtsprechung verstösst eine Kündigung im Hinblick auf Umbau- oder Sanierungsarbeiten, die eine Weiterbenutzung des Mietobjekts erheblich einschränken, nicht gegen den Grundsatz von Treu und Glauben, ausser diese sind ein Vorwand. Werden die geplanten Arbeiten hingegen nicht oder nur unerheblich erschwert oder verzögert, wenn die Mieterschaft im Mietobjekt verbleibt, besteht kein schützenswerter Grund für die Vermieterschaft, dennoch zu kündigen (grundlegend BGE 135 III 112 E. 4.2 S. 120). Ob der Verbleib der Mieterschaft im Mietobjekt geeignet wäre, (bautechnische und organisatorische) Erschwerungen, zusätzliche Kosten oder eine Verzögerung der Bauarbeiten nach sich zu ziehen, die über das Unerhebliche hinausgehen, hängt von den ins Auge gefassten Arbeiten ab. Die Gültigkeit der Kündigung setzt somit voraus, dass be-

reits im Zeitpunkt der Kündigung ein genügend ausgereiftes und ausgearbeitetes Projekt vorliegt, aufgrund dessen abgeschätzt werden kann, ob die geplanten Arbeiten eine Räumung des Mietobjekts erforderlich machen. Erfolgt eine Kündigung im Hinblick auf ein Projekt, das noch nicht so weit fortgeschritten ist, um diese Frage gestützt auf den Stand des Projekts im Zeitpunkt der Kündigung beurteilen zu können, verstösst sie gegen Treu und Glauben (vgl. BGer Urteil 4A_127/2017 vom 25. Oktober 2017 E. 2.4; BGer Urteil 4A_703/2016 vom 24. Mai 2017, E. 4.2, nicht publ. in BGE 143 III 344; BGE 140 III 496 E. 4.2.2 S. 499 und BGE 142 III 91 E. 3.2.1 S. 93). Missbräuchlich ist eine solche Kündigung auch, wenn das Projekt als nicht realitätsnah oder objektiv unmöglich erscheint, namentlich weil es offensichtlich mit den Bestimmungen des öffentlichen Rechts unvereinbar ist, sodass die Vermieterschaft die notwendigen Bewilligungen mit Sicherheit nicht erhalten wird (BGE 140 III 496 E. 4.1 S. 497 und E. 4.2.1 S. 499). Dass die Vermieterschaft bereits die nötigen Bewilligungen erhalten oder die hierzu erforderlichen Dokumente hinterlegt hat, wird für die Gültigkeit der Kündigung nicht vorausgesetzt (vgl. BGer Urteil 4A_127/2017 vom 25. Oktober 2017 E. 2.4 mit Verweis auf BGE 140 III 496 E. 4.1 S. 497 f.).

5. *[Begründung der Vorinstanz]*

(...)

6. *[Rügen des Klägers]*

(...)

7. *Würdigung*

7.1. *Zur Begründung der Kündigung:* Die Vorinstanz stütze sich auf den Standpunkt, für den Kläger sei stets erkennbar gewesen, dass die Beklagte ein Bauprojekt plane, welches den Verbleib des Klägers in der Wohnung verunmögliche. Auch eine "entweder- oder Begründung" sei zulässig. Zudem habe der Kläger die Kündigung angefochten, bevor er überhaupt eine Begründung verlangt habe, weshalb er sich einen allfälligen Mangel an Informationen selber zuzuschreiben habe. Ausschlaggebend ist aber, dass selbst eine mangelhafte Begründung der

Kündigung nicht zu deren Treuwidrigkeit führt: Entgegen der Rechtsauffassung des Klägers stellt die Begründung der Kündigung kein Gültigkeitserfordernis dar. Die Überprüfung der Kündigung auf ihre Treuwidrigkeit setzt zwar in der Regel die Kenntnis der genauen Kündigungsgründe voraus. Die Begründung ist aber weder unabdingbare Voraussetzung für eine Anfechtung, noch statuiert Art. 271 Abs. 2 OR eine eigentliche Begründungspflicht. Es handelt sich vielmehr um eine Obliegenheit, welche sich, sofern ihr nicht entsprochen wird, bei der Beweiswürdigung im Anfechtungsverfahren auswirken und dadurch allenfalls zur Missbräuchlichkeit der Kündigung führen kann (vgl. ZK-HIGI, Die Miete, 1996, Art. 271 N 111 - 113 und Art. 271 N 160). Eine mangelnde oder fehlerhafte Begründung führt somit nicht automatisch zur Treuwidrigkeit der Kündigung, kann allerdings ein Indiz dafür sein, dass an der Kündigung kein schützenswertes Interesse besteht (vgl. BGE 143 III 344 E. 5.3.1 S. 345 f.; BGer Urteil 4A_127/2017 vom 25. Oktober 2017 E. 2.3 und BGer Urteil 4A_183/2017 vom 24. Januar 2018 E. 2). Das Bundesgericht hat dies in den zitierten Entscheiden explizit auch für den Fall der Kündigung im Hinblick auf Sanierungs- oder Umbauarbeiten bestätigt (vgl. BGE 143 III 344, E. 5.3.3 S. 346). Weiter hat es festgehalten, dass die Kündigungsgründe auch noch im erstinstanzlichen Gerichtsverfahren vorgebracht werden können. Das Nachschieben von Gründen könne allerdings ein Indiz zu Ungunsten der kündigenden Partei sein oder Kostenfolgen nach sich ziehen, wohingegen die Ergänzung oder Präzisierung schon vorgebrachter Gründe ohne Weiteres zulässig sei (vgl. BGE 143 III 344 E. 5.3.1 S. 345 mit Hinweisen).

Auch wenn es sich bei der Begründung somit aus rechtlicher Sicht bloss um eine Obliegenheit der kündigenden Partei handelt, kommt ihr auf faktischer Ebene, d.h. im Rahmen der Beweiswürdigung, eine erhebliche Bedeutung zu. Spezifisch bei Sanierungs- oder Umbaukündigungen dürfte es dem Vermieter im Zeitpunkt der Kündigung ohne Weiteres möglich und zumutbar sein, die Kündigung entsprechend genau zu begründen (sei es von sich aus oder spätestens auf Verlangen hin), sofern er über ein genügend ausgereiftes Projekt verfügt. Ebenso wie eine fehlerhafte Begründung (so schon BGE 125 III 231 E. 4b S. 239 f.) kann es daher ein Indiz dafür sein, dass an der Kündigung kein schützenswertes Interesse be-

steht, wenn zur Begründung bloss pauschal Sanierungs- oder Umbauarbeiten angegeben werden (BGE 143 III 344 E. 5.3.4 S. 347 f. mit Hinweisen).

Zusammengefasst bedeutet dies, dass es zur Beurteilung einer allfälligen Treuwidrigkeit der Kündigung auf den Stand des Projekts zum Zeitpunkt der Kündigung ankommt und nicht auf die Art und Weise, wie die Kündigung begründet worden ist. Der Kläger kann daher aus einer allfällig ungenügenden Begründung alleine keine Missbräuchlichkeit herleiten, weshalb unter diesem Aspekt auch offen bleiben kann, ob die (an sich unbegründet erfolgte) Kündigung durch die Beklagte durch die vorgängige Mieterinformation oder die dem Kläger nachher zugestellten Erklärungen "ausreichend" begründet worden ist. In diesem Sinne war es auch nicht erforderlich, vom Kläger angerufene Zeugen – zum Vergleich der an der Mietversammlung und in der Mieterinformation mitgeteilten Begründung – anzuhören. Ebenso ist nicht relevant, was die Beklagte dem Kläger anlässlich der geplanten Besprechung vom 29. Januar 2015 mitgeteilt hätte, wäre der Kläger denn dazu erschienen. Die diesbezüglichen Rügen des Klägers sind daher unbegründet. Ergänzend ist aber mit der Vorinstanz darauf hinzuweisen, dass der Kläger die Kündigung angefochten hatte, bevor er sich am 31. Dezember 2014 an die Verwaltung wandte, um weitere Angaben über den Kündigungsgrund zu erfahren. Dass ihm in Anbetracht der folgenden Feiertage vor Ablauf der Anfechtungsfrist keine weiteren Angaben zur Kündigung zur Verfügung standen, hat er sich daher selber zuzuschreiben und ist auch nicht als Indiz zu Ungunsten der Beklagten zu werten. Für die Fragen, ob im Prozess insgesamt genügende Angaben seitens der Beklagten vorlagen, um die Kündigung auf ihre Missbräuchlichkeit hin zu überprüfen, und wie das Verhalten der Beklagten im Prozess zu beurteilen ist, wird auf nachfolgende Erwägungen (insbesondere E. 7.2 und 7.5) verwiesen.

7.2 Zum Kündigungsgrund: Es stellt sich die Frage, ob im Zeitpunkt der Kündigung ein genügend ausgereiftes und ausgearbeitetes Projekt vorlag, aufgrund dessen abgeschätzt werden konnte, ob die geplanten Arbeiten eine Räumung des Mietobjekts erforderlich machten. Die Vorinstanz bejahte dies gestützt auf die zwei von der Beklagten eingereichten Projektstudien "Q." und "B." vom 6. November 2014. Dabei liess sie offen, ob die Beklagte im Zeitpunkt der Kündi-

gung noch beide Projekte verfolgte oder bereits einen Variantenentscheid getroffen hatte. Ihrer Auffassung nach erforderten beide Projektstudien eine Räumung des Objektes und erfüllten daher die Voraussetzungen an eine Kündigung wegen Sanierungs- respektive Umbau- / Abbrucharbeiten. Nachdem diese rechtliche Würdigung richtigerweise nicht beanstandet wurde – der Kläger rügt einzig, die Projektstudie "Q." sei gar nicht mehr verfolgt worden (dazu sogleich E. 7.2.1) und die Projektstudie "B." sei vordatiert (unten, E. 7.2.2) – kann offen gelassen werden, welche der beiden Varianten zum Kündigungszeitpunkt tatsächlich noch Thema war. Es ist entsprechend der vorinstanzlichen Feststellung festzuhalten, dass beide Varianten einen Abbruch oder zumindest einen Teilabbruch des Gebäudes mit der Hausnummer x2 erforderten, weshalb es einzig darauf ankommt, dass im Kündigungszeitpunkt tatsächlich eine dieser beiden Varianten und keine weitere Variante verfolgt wurde.

7.2.1 Sanierung oder Abbruch: Der Kläger rügt, die Vorinstanz habe fälschlicherweise offen gelassen, welche der beiden Varianten zum Kündigungszeitpunkt verfolgt worden sei. Fälschlicherweise deshalb, weil sie bei einer Prüfung hätte feststellen müssen, dass zwar noch von einer Sanierung und einem Abbruch die Rede gewesen sei, sich die Beklagte aber gleichzeitig vom Sanierungsprojekt "Q." distanziert habe. Es sei daher eine anderweitige Sanierung im Raum gestanden; für diese seien jedoch bis heute keine Unterlagen vorgelegt worden, welche es erlaubt hätten, die Kündigung auf ihre Missbräuchlichkeit hin zu überprüfen. Für das Vorliegen eines weiteren Sanierungsprojekts lieferte der Kläger aber keinerlei Anhaltspunkte. Überdies hat die Beklagte, wie der Kläger selber ausführte und auch die Vorinstanz festhielt, im Prozess durchwegs behauptet, es sei zum Zeitpunkt der Kündigung nur noch das Abbruchprojekt "B." im Raum gestanden. Daraus hätte die Vorinstanz auch den Schluss ziehen können, es sei nur noch um das Abbruchprojekt gegangen. Dies hat sie alleine deshalb nicht getan, weil die Beklagte in Schreiben an die Mieter dennoch (sei es aus Versehen oder nicht) von beidem sprach. Daraus nun aber wie der Kläger abzuleiten, die Beklagte habe das Sanierungsprojekt "Q." im Zeitpunkt der Kündigung nicht mehr verfolgt, aber ein anderweitiges, nie dargelegtes Sanierungsprojekt in Betracht gezogen, ist haltlos. Die Beklagte liess zwei Varianten, nämlich ein Sanierungsprojekt "Q."

und ein Abbruchprojekt "B." ausarbeiten und entschied sich zu einem sachverhaltsmässig nicht erstellen Zeitpunkt für die Realisierung des Abbruchprojektes. Anhaltspunkte für ein weiteres, anderes Sanierungsprojekt liegen keine vor, weshalb sich die Vorinstanz zur rechtlichen Beurteilung der Kündigung zu Recht auf die beiden genannten Projekte beschränken durfte. Soweit der Kläger zur Darlegung seiner Position, wonach im Kündigungszeitpunkt sowohl eine Sanierung als auch ein Abbruch Thema waren, diverse Zeugen aufführt, legt er nicht dar, diese bereits vor Vorinstanz genannt zu haben. Ebenso wenig rügt er, die Vorinstanz habe angebotene Beweismittel zu Unrecht nicht berücksichtigt. Da die Vorinstanz für die Frage der Missbräuchlichkeit der Kündigung von vornherein nicht als relevant erachtete, ob zum Zeitpunkt der Kündigung bereits ein Variantenentscheid getroffen worden war oder nicht, musste sie dazu auch keine Beweise abnehmen, sollten solche offeriert worden sein. Basierend auf dem vorinstanzlich festgestellten Sachverhalt ist schliesslich auch nicht erkennbar, inwiefern sich die Beklagte treuwidrig verhalten und den Mietern einen wahrheitswidrigen Sachverhalt vorgetragen hätte. Nach der unangefochten gebliebenen Feststellung der Vorinstanz war nach beiden Projekten erkennbar, dass eine Räumung erforderlich werden würde, weshalb sich die Mieter bewusst waren, dass sie die Wohnungen verlassen mussten. Schliesslich rügt der Kläger sinngemäss die Feststellung der Vorinstanz als falsch, wonach aufgrund der beiden Projektstudien nicht gesagt werden könne, das Projekt der Beklagten liege fern jeglicher greifbarer Realität. Er begründet dies aber nicht damit, dass das Sanierungs- oder das Abbruchprojekt keinen Realitätsbezug aufweisen würden, sondern damit, dass das Sanierungsprojekt "Q." (im Kündigungszeitpunkt) gar nicht mehr verfolgt worden sei. Wenn sich aber die Beklagte im Kündigungszeitpunkt tatsächlich bereits für das Abbruchprojekt entschieden haben sollte (und das Sanierungsprojekt aus diesem Grund nicht mehr verfolgt worden wäre), käme es auf den Realitätsbezug des Sanierungsprojektes zur Beurteilung der Missbräuchlichkeit der Kündigung auch nicht mehr an. Diesfalls hätte immer noch das Abbruchprojekt vorgelegen, welches gemäss vorinstanzlicher Würdigung ebenfalls nicht fern jeglicher greifbarer Realität war. Auch diese Rüge ist daher unbehelflich und unbegründet.

7.2.2 *Echtheit des Abbruchprojekts / Vordatierung*: Im Zusammenhang mit der Echtheit der Projektstudie "B." rügt der Kläger, die Beklagte habe widersprüchlich argumentiert und die Vorinstanz sei auf diese Widersprüche nicht eingegangen. Auch diese Rüge – nach einer ungenügenden Auseinandersetzung mit den Vorbringen des Klägers respektive einer falschen Feststellung des Sachverhaltes und falschen Schlussfolgerung zum Echtheitsbeweis – ist unbegründet: Die Vorinstanz hat sich mit der Behauptung des Klägers, wonach die Projektstudie gefälscht respektive vodatiert worden sei, befasst. Sie kam aufgrund verschiedener Umstände zum Ergebnis, es sei nachvollziehbar und naheliegend, dass die Projektstudien im November 2014 erstellt worden seien. Dabei würdigte sie insbesondere den von der Beklagten dargestellten Projektablauf anhand der vom Architekturbüro erstellten Terminübersicht. Was die angeblichen Widersprüche betrifft, erklärte die Beklagte in ihrer Stellungnahme vom 27. Juni 2016 im vorinstanzlichen Verfahren, dem Kläger seien am 31. März 2015 die Pläne des Vorprojektes "B." vom 6. November 2014 zugestellt worden. Es habe sich dabei – entgegen der irrtümlichen Darstellung durch die Beklagte vom 25. April 2016 – nicht um die Pläne des verfeinerten Projekts, sondern um die Pläne des Vorprojektes "B." vom 6. November 2014 gehandelt. Dies ergebe sich eindeutig aus dem E-Mail Verkehr zwischen P. von der P. AG und dem Kläger. Aus diesem E-Mail Verkehr geht klar hervor, dass es damals um die Pläne vom 6. November 2014 und damit um den Plansatz der Projektstudie ging. P. (...) teilte dem Kläger mit E-Mail vom 27. März 2015 mit, sich mit dem Architekten getroffen zu haben. Aufgrund noch ausstehender Antworten zu wesentlichen Abklärungen wie Lärmschutzverordnung etc. werde das Vorprojekt nicht Ende März 2015 sondern neu definitiv am 29. April 2015 präsentiert und verabschiedet werden und anschliessend die Baueingabe Ende Juni / Anfangs Juli 2015 eingereicht werden. P. fragte daher den Kläger an, ob er ihm die Pläne vom 6. November 2014 (Projektstudie) zustellen solle oder anschliessend an die Projektpräsentation Ende April 2015 die aktualisierten Pläne nachreichen dürfe. Daraufhin antwortete der Kläger gleichentags, er möchte die Pläne vom November 2014 und anschliessend Ende April auch die Projektpräsentation erhalten. Am 31. März 2015 schliesslich erhielt der Kläger von P. den "Plansatz Projektstudie vom 6. November 2014" sowie den "Zeitplan / Übersicht vom 27. Januar 2015" per E-Mail zugestellt. Dieser E-Mail

Verkehr ist für die Frage, welche Pläne dem Kläger damals übermittelt wurden, aussagekräftiger als die nachfolgende Darstellung der Beklagten im Prozess. Es ist daher nicht massgeblich, ob die Beklagte hierzu – wohl irrtümlicherweise – widersprüchliche Aussagen machte, sondern was dem Kläger Ende März tatsächlich für Dokumente versandt wurden. Hätte es damals tatsächlich eine "verfeinerte" Projektstudie gegeben, wäre es naheliegend gewesen, dass P. dies in seiner E-Mail erwähnt und nicht von der Planstudie vom 6. November 2014 gesprochen hätte. Der einzige tatsächliche Hinweis auf eine Vordatierung liegt damit im (späteren) Erstellungsdatum der pdf-Datei. Hierzu hat die Vorinstanz zutreffend festgehalten, dass aus dem Erstellungsdatum einer pdf-Datei nichts hinsichtlich des tatsächlichen Erstellungsdatums einer in pdf umgewandelten Datei abgeleitet werden kann. Da ansonsten die weiteren Umstände, insbesondere die Terminübersicht, die Darstellung der Beklagten stützen, kann der Vorinstanz keine falsche Sachverhaltsermittlung vorgeworfen werden und war es bei dieser Ausgangslage auch nicht erforderlich, weitere Beweismittel abzunehmen. Es bleibt somit bei den Erwägungen der Vorinstanz, wonach keine konkreten Umstände oder Indizien vorliegen, die ernsthafte Zweifel an der Authentizität der Datierung der Projektstudie "B." zu erwecken vermögen.

7.3 Kündigung auf Vorrat: Der Kläger ist der Auffassung, die Kündigung hätte frühestens Ende März 2015 erfolgen dürfen. Damit ist er offenbar der Meinung, Ende März 2015 sei das Projekt soweit fortgeschritten gewesen, dass eine Kündigung hätte erfolgen können. Der Kläger begründet in seiner Berufung nicht, weshalb dies Ende März der Fall gewesen sei. Er rügte auch nicht die Würdigung der Vorinstanz als falsch, wonach gemäss beiden Projektstudien eine Räumung erforderlich gewesen sei. Da er somit nicht vorbringt, die – ihm Ende März 2015 zugestellte – Projektstudie sei qualitativ nicht ausreichend gewesen, sondern der Auffassung ist, diese habe nicht schon im November 2014 vorgelegen, ist auch diese (Folge-) Rüge unbegründet, nachdem seine Behauptung zur Vordatierung der Projektstudie erfolglos blieb (vgl. oben E. 7.2.2).

7.4 Abbruchvertrag: Der Kläger ist der Ansicht, die Beklagte habe mit der Kündigung einseitige Vertragsänderungen zu Lasten der Mieter durchsetzen wollen,

weshalb die Kündigung auch aus diesem Grund (Art. 271a Abs. 1 lit. b OR) für ungültig zu erklären sei. Soweit er diesbezüglich die Auslegung der Vorinstanz zur Frage rügt, ob die Mieter unaufgefordert mit Abbruchverträgen rechnen durften oder nicht, ist weder ersichtlich noch dargetan, inwiefern diese Frage für die Beurteilung der Anfechtbarkeit nach Art. 271 Abs. 1 lit. b OR relevant wäre. Schliesslich ist der Vorinstanz darin zuzustimmen, dass die Kündigung zwecks Realisierung eines Bauprojektes erfolgte. Das Bauprojekt wurde seither, was die Vorinstanz ebenfalls festgestellt hatte, vorangetrieben. Es liegen somit keinerlei Anhaltspunkte vor, dass die Kündigung erfolgt wäre, um nachteilige Bestimmungen einzuführen. Dagegen bringt der Kläger keine substantiierten Rügen vor, weshalb sich eine weitere Auseinandersetzung mit dem Abbruchvertrag an sich erübrigt. Hinzuweisen sei aber darauf, dass selbst wenn die Kündigung aus mehreren Gründen erfolgt wäre, was vorliegend nicht der Fall ist, die Kündigung bereits dann gültig ist, wenn von mehreren Gründen auch nur einer nicht treuwidrig ist. Anders wäre die Situation nur dann, wenn der nicht treuwidrige Grund bloss vorgeschoben wurde (vgl. BGer Urteil 4A_189/2008 vom 26. Januar 2009 E. 6.1 = mp 2/09, S. 100 ff. und BGer Urteil 4C_365/2006 vom 16. Januar 2007 E. 3.2 mit Hinweisen). Das ist hier klarerweise nicht der Fall. Die Bestimmungen im Abbruchvertrag sind somit für die Frage der Gültigkeit der Kündigung nicht relevant. Damit erübrigt es sich zu prüfen, ob die nachteiligen Bestimmungen versehentlich in den Vertragsentwurf aufgenommen worden sind oder nicht. Im Übrigen hat der Kläger die Kündigung angefochten, bevor ihm ein Abbruchvertrag zugestellt wurde. Durch den Zeitpunkt der Zustellung des Entwurfs sind ihm von vornherein keine Nachteile entstanden. Ferner wurde der höhere Mietzins im Entwurf des Klägers durch die Beklagte entschuldigt und korrigiert. Was sodann anderen Mietern in deren Vertragsentwürfen offeriert worden ist, ist für das vorliegende Verfahren nicht relevant und musste durch die Vorinstanz auch nicht erstellt werden. Es kann hinsichtlich des Abbruchvertrages auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden. Die Rügen des Klägers sind unbegründet.

7.5 Verhalten der Beklagten im Prozess: Soweit der Kläger das Verhalten der Beklagten im vorinstanzlichen Verfahren kritisiert, fehlt es an einer konkreten Rüge am vorinstanzlichen Entscheid. Soweit der Kläger der Vorinstanz vorwirft, sich

nicht damit auseinandergesetzt zu haben, dass die Beklagte im Prozess die erforderlichen Dokumente nicht vorgebracht habe, kommt dieser Rüge keine eigenständige Bedeutung mehr zu. Die Vorinstanz hat aufgrund der eingereichten Projektstudien erwogen, es sei zum Zeitpunkt der Kündigung ein genügend ausgereiftes und ausgearbeitetes Projekt vorgelegen, aufgrund dessen habe abgeschätzt werden können, dass die geplanten Arbeiten eine Räumung des Mietobjekts erforderlich machen würden. Auch die Rügen nach der Vordatierung des Projektes "B." überprüfte sie und hielt diese für unbegründet. Das Mietgericht erachtete die Vorbringen der Beklagten als glaubwürdig und ausreichend begründet. Nachdem weder eine Fälschung resp. Vordatierung noch ein anderweitiges Sanierungsprojekt in Erwägung zu ziehen ist, mithin die Beklagte die erforderlichen Dokumente zur Beurteilung der Rechtmässigkeit der Kündigung vorgelegt hat, sind auch diese Rügen unbegründet.

(...)

Zürcher Mietrechtspraxis (ZMP): Entscheidungen des Mietgerichtes und der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich. Ausgabe 2018, 28. Jahrgang.

Herausgegeben vom Mietgericht des Bezirkes Zürich, Postfach, 8036 Zürich

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