

## **ZMP 2019 Nr. 10**

### **Art. 271 OR; Art. 262 OR. Ordentliche Kündigung wegen unzulässiger Untervermietung. Mehrheit von Kündigungsgründen.**

*Der Umstand, dass die Vermieterin ein früheres Untermietverhältnis stillschweigend genehmigt hat, bedeutet keine generelle Einwilligung zu künftigen Untermietverträgen. Der Mieter hat daher in jedem einzelnen Fall um die Zustimmung zu ersuchen. Tut er dies nicht, riskiert er schon aus diesem Grund eine ordentliche Kündigung, jedenfalls wenn ein Verweigerungsgrund vorgelegen hätte. Die Beweislast für einen solchen trägt zwar die Vermieterin. Im Konfliktfall hat der Mieter allerdings darzutun, gestützt auf welche Investitionen er sich bei der Festlegung des Untermietzinses zu einem Aufschlag im Vergleich zum Hauptmietzins für berechtigt hält. Unterlässt er dies, erweist sich eine ordentliche Kündigung wegen eines Verstosses gegen Art. 262 OR als wirksam. Gibt die Vermieterin mehrere Kündigungsgründe an, so ist eine Gesamtsicht entscheidend. Die Kündigung erweist sich jedenfalls als gültig, soweit die dahinter stehende Absicht mit Treu und Glauben vereinbar ist.*

Aus dem Urteil des **Mietgerichts** MB180024-L vom 20. Mai 2019 (OG-Entscheid im Anschluss; Gerichtsbesetzung: Weber, Ebnöther, Heusser; Gerichtsschreiberin Schenk):

" (...)

### **I. Sachverhalt und Prozessgeschichte**

#### **1. Sachverhalt**

Am 16. Mai 1957 schloss der Vater des Klägers, A., mit der damaligen Vermieterin B. einen Mietvertrag über die 4-Zimmerwohnung, (...) an der N.-strasse in Zürich ab. Die Wohnung diente der Familie ... als Familienwohnung und der Kläger lebte von seiner Geburt an bis zu seinem 21. Altersjahr in dieser Wohnung. Am 14. Juli 2006, rund 25 Jahre später, kehrte er in die Wohnung zurück, um sich um seine Eltern kümmern zu können. Der Kläger lebt seither ohne nennenswerte Unterbrüche wieder in der Wohnung seiner Eltern. Die Beklagte ist seit 2007 Eigentümerin

der Liegenschaft (...) und trat auf Vermieterseite in den Mietvertrag mit A. ein. Am 20. Mai 2017 verstarb A.. Der Mietvertrag ging in der Folge auf die Mutter des Klägers C. über. Ein knappes Jahr darauf, am 13. Februar 2018, verstarb auch C. Die Beklagte kündigte das Mietverhältnis mit der Erbengemeinschaft von A. und C. am 22. März 2018 auf den nächsten ordentlichen Kündigungstermin, den 30. September 2018. Während die anderen Erben die Erbschaft von C. ausschlugen, nahm der Kläger die Erbschaft letztlich an, womit er als einziger (...) Rechtsnachfolger in den Mietvertrag über die Wohnung eingetreten ist. Aktuell ist ein Bruttomietzins von Fr. 1'457.– geschuldet. (...) Die Kündigungsfrist beträgt vier Monate, der Vertrag ist jeweils auf Ende März und September kündbar.

(...)

#### **IV. Materielles**

##### *1. Gültigkeit der Kündigung*

###### *1.1. Grundlagen*

1.1.1. Bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen ist die Kündigung anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben 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 (BGer 4A\_437/2018 vom 5. Februar 2019, E. 4.1.2.; BGE 142 III 91 E. 3.2.1 S. 92 f.; BGE 140 III 496 E. 4.1 S. 497; BGE 138 III 59 E. 2.1 S. 62; je m.w.H.). Anfechtbar sind daher neben nutzlosen oder gar schikanösen Kündigungen auch solche, die Ausdruck widersprüchlichen Verhaltens oder schonungsloser Rechtsausübung sind. Nicht jedes Interessenmissverhältnis genügt allerdings für eine Ungültigerklärung einer Kündigung. Nach der Konzeption des Gesetzes ist es nicht zu beanstanden, wenn die kündigende Partei ihr eigenes Interesse über dasjenige der gekündigten Partei stellt, solange dieses Interesse nur auch tatsächlich vorhanden ist (CHK-HULLIGER/HEINRICH, Art. 271-271a OR N 3 f.; Mietrecht für die Praxis/THANEI, 9. Aufl., Zürich 2016, S. 782). Das Gesetz kennt auch keinen Katalog gültiger Kündigungs-

gründe. Wann ein Interessenungleichgewicht zur Aufhebung der Kündigung führt, ist im Einzelfall zu entscheiden, aber jedenfalls nicht leichthin anzunehmen (bejaht z.B. in BGer 4A\_300/2010 vom 2. September 2010 sowie BGer 4A\_297/2010 vom 6. Oktober 2010, wo sich die Mieter in einer äusserst schwierigen Situation befanden, vor welcher die geltend gemachten Kündigungsgründe verblassten). Die Interessenabwägung beim Kündigungsschutz im engeren Sinn hat eine andere Qualität als jene bei der Erstreckung: Dort führt eine durch die Kündigung ausgelöste Härte des Mieters zu einer Erstreckung des Mietverhältnisses, soweit das Interesse des Vermieters an der Auflösung diese nicht überwiegt. Beim Kündigungsschutz im engeren Sinn genügt dagegen nur ein erhebliches Interessengefälle zum Nachteil des Mieters für eine Aufhebung der Kündigung (vgl. BGE 125 III 231 E. 4b; BGE 135 III 112 E. 4; BGE 140 III 496 E. 4.1; BGer 4A\_703/2016 vom 24. Mai 2017 E. 4.1 und 4.2 [nur im Internet publ. Teil von BGE 143 III 344]; BGer 4A\_131/2008 vom 25. Juni 2008; BGer 4A\_518/2010 vom 6. Dezember 2010 E. 2.4.2).

1.1.2. Massgeblich sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Kündigung, wobei spätere Ereignisse u.U. Rückschlüsse auf die Umstände bis zur Kündigung zulassen. Laut Bundesgericht obliegt es grundsätzlich dem Empfänger der Kündigung zu beweisen, dass die tatsächlichen Voraussetzungen für einen Verstoss gegen Treu und Glauben gegeben sind, mithin darzutun dass die Kündigung etwa aus einem verpönten oder nicht schützenswerten Grund erfolgte; der Kündigende hat jedoch redlich zur Wahrheitsfindung beizutragen und die Kündigung auf Ersuchen hin zu begründen (vgl. Art. 271 Abs. 2 OR; BGE 138 III 59 E. 2.1). Die kündigende Partei ist an die von ihr gegebene Begründung der Kündigung grundsätzlich gebunden (BGer 4A\_342/2007 vom 2. November 2007 E. 2.2.1), und muss den Kündigungsgrund zumindest glaubhaft machen (BGer 4A\_518/2010 vom 16. Dezember 2010 E. 2.4.1= MRA 2/11, S. 59 ff.). Eine trotz entsprechendem Begehren unvollständig gebliebene oder falsche Begründung stützt sich nach der neueren in der amtlichen Sammlung des Bundesgerichts publizierten Rechtsprechung im Allgemeinen nicht auf ein schutzwürdiges Interesse und kann zur Ungültigerklärung führen (BGE 140 III 496 E. 4.1). Zwar ist die Begründung der Kündigung nicht Gültigkeitserfordernis. Sie kann insbesondere noch während des Verfahrens geliefert, ergänzt oder prä-

zisiert werden. Auf der faktischen Ebene hat die Begründungsbliegenheit jedoch oft eine zentrale Bedeutung: Wird im Laufe des Verfahrens ein ganz anderer Grund genannt als noch in der Kündigung selbst, oder bleibt der angegebene Grund vage und pauschal, obwohl der kündigenden Partei nähere Angaben bei Ernsthaftigkeit des genannten Motivs möglich sein müssten, so kann dies ein Indiz dafür bilden, dass die Kündigung ohne schützenswertes Interesse erfolgt ist (BGE 143 III 344 E. 5.3.3-4; ebenso das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich NG170019-O v. 9.3.2018, E. 4.2 und 7.2).

1.1.3. Werden für eine Kündigung mehrere Gründe angeführt, so ist sie grundsätzlich gültig, wenn von den geltend gemachten Kündigungsgründen mindestens einer nicht missbräuchlich ist (BGer 4A\_189/2008 vom 26. Januar 2009, E. 6.1, publ. in: mp 2/09, S. 100 ff.; BGer 4C.365/2006 vom 16. Januar 2007, E. 3.2; BGer 4C.400/1998 vom 23. März 1999, E. 4a und 4b, publ. in: mp 4/99, S. 195 ff.). Im Urteil 4A\_189/2008 vom 26. Januar 2009 hat das Bundesgericht allerdings klargestellt, dass ein nicht missbräuchlicher Grund sekundären Charakter haben und nur der Tarnung der wahren, missbräuchlichen Gründe dienen kann. Dies muss auch gelten, wenn in der Begründung legitime und missbräuchliche Gründe aufgeführt werden. Nicht zu beanstanden ist es hingegen, wenn von mehreren angegebenen legitimen Gründen einer eher im Hintergrund steht (BGer 4C.365/2006 vom 16. Januar 2007). Entscheidend ist letztlich eine Gesamtsicht, wobei dem Vermieter eine unglückliche Formulierung nicht schadet, soweit nur die *Absicht* mit Treu und Glauben vereinbar ist, die hinter der Kündigung steckt.

1.1.4. Der Mieter kann die Sache mit Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise untervermieten (Art. 262 Abs. 1 OR). Dabei kann der Vermieter die Zustimmung zur Untermiete nur in bestimmten Fällen verweigern, namentlich wenn die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrags missbräuchlich sind (Art. 262 Abs. 2 lit. b OR). Diese Bestimmung richtet sich hauptsächlich gegen die Erzielung eines missbräuchlichen Gewinns aus der Untervermietung. Dieser bestimmt sich durch den Vergleich zwischen dem Haupt- und dem Untermietzins (SVIT-K, F. ROHRER, Art. 262 N 18 m.w.H.). Ist der Untermietzins höher als der Hauptmietzins, so ist jeweils im konkreten Fall zu prüfen, ob

sich die Differenz rechtfertigen lässt, etwa durch vom Untervermieter getätigte Investitionen in die Mietsache oder in mitvermietete Einrichtungsgegenstände (SVIT-K, F. ROHRER, Art. 262 N 18). Ein pauschaler prozentualer Zuschlag auf den Untermietzins ohne konkrete Rechtfertigung ist dagegen abzulehnen (vgl. hinten S. 14 f.).

1.1.5. Beantwortet der Vermieter das Begehren um Zustimmung zu einem Untermietvertrag trotz Aufforderung nicht, so kann der Mieter davon ausgehen, dass der Vermieter keinen Verweigerungsgrund geltend machen kann oder will und er deshalb berechtigt ist, den Untermietvertrag abzuschliessen. In einem solchen Fall ist es dem Vermieter aus Gründen des Vertrauensschutzes verwehrt, sich später auf einen vorbestehende Verweigerungsgrund zu berufen. Bei wesentlichen Änderungen der Umstände oder bei nachträglicher Entstehung eines Verweigerungsgrundes ist der Vermieter hingegen berechtigt, auf seine stillschweigende Zustimmung zurückzukommen (SVIT-K, F. ROHRER, Art. 262 N 34).

1.1.6. In der Lehre und Rechtsprechung wird es als legitimer Kündigungsgrund anerkannt, wenn eine Kündigung wegen einer Untervermietung ausgesprochen wird, die ohne vorgängige Zustimmung des Vermieters erfolgte und wenn weiter die Zustimmung mit gutem Recht wegen eines in Art. 262 Abs. 2 OR vorgesehenen Grundes hätte verweigert werden können, wobei die zweite Voraussetzung in der Lehre umstritten ist (BGE 134 III 300 E. 3.1; BGE 134 III 446; HEINRICH, Die Untermiete, Diss. Zürich 1999, S. 158; SVIT-K, F. ROHRER, Art. 262 OR N 34; BSK OR-WEBER, Art. 262 N 4a; Mietrecht für die Praxis/NIDERÖST, 9. Aufl., Zürich 2016, S. 623 f.).

## *1.2. Anwendung auf den vorliegenden Fall*

1.2.1. Die mit amtlichem Formular ausgesprochene Kündigung vom 22. März 2018 per 30. September 2018 enthielt keine schriftliche Begründung. Entgegen der Ansicht des Klägers ist die Kündigung nicht schon allein aus diesem Grund missbräuchlich. Sowohl der Kläger als auch die Beklagte führten sinngemäss aus, dass in der Folge mehrere Gründe für die Kündigung vorgebracht wurden, nämlich im weitesten Sinne die Untervermietung der Wohnung durch den Kläger sowie der

Wunsch der Beklagten, die Wohnung an eine Familie zu vermieten. Die Beklagte präzisierte die Kündigungsgründe zulässigerweise anlässlich der Hauptverhandlung und führte aus, die Kündigung sei primär wegen den zahlreichen Pflichtverletzungen des Klägers insbesondere im Zusammenhang mit der Untervermietung ausgesprochen worden und sei sodann durch den Umstand begünstigt worden, dass die Beklagte die grossen Wohnungen im rechten Strang der streitbetroffenen Liegenschaft an Familien vermieten wolle. Die beiden Kündigungsgründe sind nachfolgend zu prüfen.

1.2.2. Unbestritten ist, dass der Kläger bzw. sein Vater den Untermietvertrag mit D. vom 21. August 2016 der Beklagten vorgelegt und um Bewilligung desselben gebeten hat. Weiter ist auch unstrittig, dass die Beklagte, damals vertreten durch den Verwalter V., keine ausdrückliche Erteilung oder Verweigerung der Zustimmung zum Untermietvertrag mit D. aussprach. Hingegen sind sich die Parteien uneinig, was der Verwalter V. konkret dazu gesagt hat. Der Kläger machte geltend, er habe nie eine Antwort auf seine Anfrage erhalten. Einzig als er den Verwalter V. anlässlich eines Gesprächs darauf angesprochen habe, habe dieser gesagt, er wisse ja, gegen Untermieter könne man nichts unternehmen. Die Beklagte bestritt, dass V. eine solch generelle Aussage gemacht habe, und führte aus, V. habe sinngemäss gesagt, dass man nicht grundsätzlich gegen Untermiete sei, aber dass man die Bedingungen wissen wolle und dass man vor Abschluss der Verträge die Möglichkeit zur Zustimmung haben wolle. Er habe auf die Regeln der Untermiete hingewiesen. Was V. damals tatsächlich sagte, kann vorliegend allerdings offen gelassen werden, mithin kann eine Befragung des Zeugen V. unterbleiben. Denn selbst wenn V. die Behauptungen des Klägers bestätigen würde, könnten daraus nicht die Schlussfolgerungen gezogen werden, wie sie der Kläger ableiten will. Zwar kann man für das Untermietverhältnis mit D. eine konkludente Zustimmung bejahen; eine solche wird von der Beklagten auch nicht in Abrede gestellt. Hingegen geht es nicht an, das stille Akzeptieren des Untermietverhältnisses mit D. mit einer generellen Zustimmung für sämtliche weiteren Untermietverhältnisse ungeachtet des Ausmasses der Untervermietung oder der Konditionen gleichzusetzen. Selbst wenn V. auf Nachfrage des Klägers gesagt hätte, gegen eine Untervermietung könne man nichts unternehmen, konnte der Kläger dar-

aus vernünftigerweise höchstens ableiten, dass er für ein neues Untermietverhältnis, vergleichbar mit demjenigen von D., nicht mit einer Verweigerung der Zustimmung zu rechnen hatte, nicht aber, dass er der Beklagten künftige Untermietverhältnisse überhaupt nicht mehr vorgängig zur Zustimmung vorlegen musste. Insbesondere nicht, wenn es nicht bei *einem* (vergleichbaren) Untermietverhältnis blieb, sondern neu mehrere nebeneinander bestehende Untermietverhältnisse eingegangen werden sollten. Der Kläger durfte lediglich darauf vertrauen, dass die Beklagte sich bezüglich des Untermietverhältnisses mit D. nicht später auf einen allfälligen vorbestehenden Verweigerungsgrund beruft. Dadurch, dass der Kläger aber immer wieder neue, zusätzliche Untermietverträge abschloss, veränderten sich die Umstände wesentlich und gab es wieder Anlass, die ganze Situation zu überprüfen. Daraus folgt, dass der Kläger auch bei den Untermietverträgen mit E., F., G. und H. jeweils bei der Beklagten vorgängig um Zustimmung hätte fragen müssen, was er unbestrittenermassen nicht getan hat. Entgegen den Ausführungen des Klägers reichte es nicht aus, dass er mit Schreiben von Ende Mai 2017 unter Beilage der Untermietverträge der Beklagten zur Kenntnis brachte, wer zurzeit als Wohngemeinschaft in der Wohnung wohnte, nachdem E. bereits seit 18. November 2016 und F. sowie G. schon seit 1. April 2017 eingezogen waren. Vielmehr lässt sich aus dem Schreiben von Ende Mai 2017 zwanglos schliessen, dass die Untervermietung einmal ein Thema zwischen den Parteien gewesen sein muss und es der Beklagten nicht gleichgültig war, wer zu welchen Bedingungen in der Wohnung des Klägers wohnt. Den Untermieter H. hat der Kläger unbestrittenermassen der Beklagten nicht einmal gemeldet. Aus den Argumenten, weshalb er dies unterlassen habe, kann der Kläger nichts zu seinen Gunsten ableiten: Dass der Kläger befürchtet haben will, das Mietverhältnis werde neu geprüft, wenn er H. der Beklagten melde, zeigt deutlich genug, dass der Kläger sich alles andere als sicher war, dass er über eine generelle Zustimmung der Beklagten zu jeglichen Untermietverhältnissen unabhängig von deren Art, Ausmass und Preis verfügte. Zudem widerspricht er sich mit seinen weiteren Argumenten, wenn er einerseits sagt, er habe mit der Meldung bis zum Ableben seiner Mutter warten wollen, weil sich dann eine andere Rechtslage ergeben würde, und andererseits geltend macht, in der Zeit, als die Meldung hätte erfolgen sollen, habe die Mutter des Klä-

gers einen Schlaganfall erlitten und die Verschlechterung des Zustandes seiner Mutter habe ihn, nachdem bereits sein Vater kurz zuvor verstorben sei, so mitgenommen, dass es bei ihm vollkommen untergegangen sei, den Einzug H.s bei der Beklagten zu melden. Entweder beabsichtigte er bewusst, die Meldung nach dem (offenbar erwarteten) Ableben der Mutter vorzunehmen oder aber der Zustand seiner Mutter hat ihn so mitgenommen, dass er die Meldung vergessen hat. Die Argumente können nicht beide zutreffen. Schliesslich verfängt auch die Behauptung nicht, dass H. ja lediglich ein Ersatzmieter für den ausgezogen E. gewesen sei, denn weder hat H. den Untermietvertrag von E. übernommen, noch gelten in seinem Untermietvertrag dieselben Bedingungen wie in jenem von E.

Entgegen der Ansicht des Klägers gehört auch die Dauer eines Untermietverhältnisses, mithin die Beendigung eines Untermietverhältnisses, zu den Informationen, die dem Vermieter schon im Hinblick auf dessen Meldepflicht an die Verwaltungsbehörden bekanntzugeben sind (vgl. dazu <https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/bevoelkerungsamt/umziehenmelden/drittmeldepflicht.html>; besucht am 7. Mai 2019). Diese Information ist auch aus mietrechtlichen Gründen von Bedeutung, denn nur so kann ein Vermieter einschätzen, wie viele Mieter/Untermieter im Mietobjekt (noch) wohnhaft sind bzw. wie viele Untermietverhältnisse bestehen und dementsprechend auch nachvollziehen, ob die Sache noch immer vertragsgemäss benützt wird und ob allfällige Untermietbedingungen missbräuchlich sind. Der Kläger meldete die Auszüge von D. und E. nicht der Beklagten.

Was die Höhe der Untermietzinse betrifft, so ist in erster Linie darauf hinzuweisen, dass entgegen der Ansicht des Klägers aus BGE 119 II 353 nicht abzuleiten ist, dass ein Untervermieter unabhängig von den konkreten Leistungen generell eine Pauschale von 20% auf den Untermietzins für Möblierung schlagen darf. Aus dem Entscheid geht lediglich hervor, dass für Zusatzleistungen, die zugunsten des Untermieters erbracht werden, ein Aufschlag auf den Untermietzins erhoben werden darf (BGE 119 II 353 E. 5 c = mp 2/94 S. 63). Zudem wird in dieser Bundesgerichtsentscheid klar gesagt, dass in Anbetracht des Sinnes und Zwecks der Untermiete sowie des Gesetzeswortlauts nichts darauf hindeutet, dass die Untermie-

te einen gewinnbringenden Charakter haben soll (BGE 119 II 353 E. 6 b = mp 2/94 S. 65). Würde man der Ansicht des Klägers folgen, könnte man – überspitzt ausgedrückt – einen Stuhl in ein Zimmer stellen und für diese Möblierung bei der Berechnung des Untermietzinses 20% auf den Hauptmietzins schlagen. Ein solcher Untermietzins wäre indessen offensichtlich übersetzt und damit missbräuchlich, so dass ein Vermieter seine Zustimmung zur Untermiete verweigern dürfte. Der Kläger verkennt daher die Rechtslage, wenn er geltend macht, dass es beim Aufschlag für die Möblierung nicht auf die konkrete Ausstattung ankomme. Inwiefern es laut dem Kläger eine diesbezügliche Regel im Steuerrecht gibt, kann offen bleiben, da hier keine steuerrechtlichen Fragen zu beantworten sind. Für die Beurteilung, ob ein Untermietzins im Vergleich zum Hauptmietzins missbräuchlich ist, muss zumindest geschätzt werden können, ob für eine Abweichung vom Hauptmietzins ein Gegenwert besteht, mithin ob ein Aufschlag sachlich gerechtfertigt ist.

Vergleicht man den Hauptmietzins mit den Untermietzinsen so ergibt sich folgendes: Die Parteien stimmen darin überein, dass sich bei einem Hauptmietzins von brutto Fr. 1'457.– der Mietzins pro m<sup>2</sup> auf brutto Fr. 29.14 beläuft und dementsprechend der anteilmässige Hauptmietzins für ein Zimmer mit 10 m<sup>2</sup> brutto Fr. 291.– und für ein Zimmer mit 15 m<sup>2</sup> brutto Fr. 437.– beträgt.

Gemäss Untermietvertrag mit E. zahlte dieser ab dem 18. November 2016 für ein Zimmer mit 15 m<sup>2</sup> brutto Fr. 530.–. Die Differenz zum anteilmässigen Hauptmietzins von Fr. 437.– beträgt demnach Fr. 93.– (= 21.3 % Aufschlag).

Im Untermietvertrag von F. wurde ein Mietzins von brutto Fr. 350.– für ein Zimmer mit 10 m<sup>2</sup> vereinbart. Mietbeginn war der 1. April 2017. Die Differenz zum anteilmässigen Hauptmietzins von Fr. 291.– beträgt folglich Fr. 59.– (= 20.3 % Aufschlag).

Gemäss Untermietvertrag mit G. betrug der Mietzins ab 1. April 2017 brutto ca. Fr. 360.– (Fr. 350.– brutto plus ca. Fr. 10.– zusätzlich für Strom) für ein Zimmer mit 10 m<sup>2</sup>. Die Differenz zum anteilmässigen Hauptmietzins von Fr. 291.– beträgt somit ca. Fr. 69.– (= 23.7 % Aufschlag).

Im Untermietvertrag mit H., der das Zimmer mit 15 m<sup>2</sup> (ehemals E.s Zimmer) ab 6. November 2017 bewohnte, wurde ein Mietzins von brutto Fr. 541.– bis 543.– (Fr. 525.– brutto plus zusätzlich Fr. 7-9.– für Strom und Fr. 9.– für WLAN) vereinbart.

Die Differenz zum anteilmässigen Hauptmietzins von Fr. 437.– beträgt demnach Fr. 104.– bis 106.– (= 23.8-24.3% Aufschlag).

Die Untermietzinse weisen somit im Vergleich zum Hauptmietzins erhebliche Differenzen auf (Aufschläge von 20.3-24.3 %), weshalb sich die Frage stellt, inwiefern diese durch Zusatzleistungen des Klägers als Untervermieter gerechtfertigt sind. In den Untermietverträgen von F., G. und H., nicht aber in demjenigen von E., wird erwähnt, dass das Zimmer möbliert oder teilweise möbliert sei bzw. dass der Mietzins die Amortisation von Mobiliar einschliesse, jedoch jeweils ohne nähere Angaben zur Ausstattung der Zimmer.

Der Kläger stellte keine substantiierten Behauptungen hinsichtlich der konkreten Möblierung der einzelnen untervermieteten Zimmer sowie zu den damit verbundenen Kosten auf, weshalb auch der pauschal offerierte Augenschein als Beweis, dass die Zimmer möbliert durch den Kläger zur Verfügung gestellt worden seien, nicht abzunehmen ist. Abgesehen vom Hinweis, dass er seinen Untermietern insbesondere neu gekaufte Bettwäsche zur Verfügung gestellt habe, beschränkte er sich auf die Aussage, dass die Zimmer "möbliert" bzw. "teilweise möbliert" gewesen seien. Auf Vorhalt des Untermietvertrags mit E. und den Belegen in (...) sowie auf Hinweis, dass im Vertrag nichts zur Möblierung stehe, und auf Frage, worin die Möblierung bestanden habe, führte der Kläger aus, er habe ein Bett, Bettwäsche und einen Teppich gekauft. Weiter habe es einen Bürotisch im Zimmer sowie den Schrank der Eltern. Der Kläger behauptete zwar zuerst, der Transparenz halber minuziös sämtliche Kaufquittungen aufbewahrt zu haben, um die zu amortisierenden Ausgaben belegen zu können und legte als Beweis dafür Belege (...) ins Recht. Jedoch relativierte er diese Aussage wieder und meinte zu den eingereichten Belegen, diese würden mit dem Einzug von H. zusammenhängen, da habe man eingekauft. Es sei nur ein Beispiel bzw. Muster und er sei nicht der Meinung gewesen, dass er jeden Posten ausweisen müsse, da er ja mit einer Pauschale von 20 % gerechnet habe. Taugliche Beweisofferten fehlen damit trotz gerichtlicher Nachfrage ebenso wie substantiierte Behauptungen.

Es lässt sich festhalten, dass vorliegend Zusatzleistungen des Klägers wie etwa die Möblierung der untervermieteten Zimmer oder die Kosten für den WLAN-Anschluss, die den jeweiligen Aufschlag von mindestens 20% auf den anteilmäs-

sigen Hauptmietzins rechtfertigen würden, weder substantiiert behauptet geschweige denn ausgewiesen wurden, weshalb die verlangten Untermietzinse als missbräuchlich zu betrachten sind. Abgesehen davon hätte der Kläger im Falle einer rechtzeitigen Bekanntgabe der Konditionen zumindest mit Rückfragen der Vermieterin rechnen müssen. Diesfalls wäre der Kläger seinen Informationspflichten nach Art. 262 Abs. 2 lit. a OR nicht schon dadurch nachgekommen, wenn er die entsprechenden Zahlen im vorliegenden Kündigungsschutzverfahren offengelegt hätte. Vielmehr wäre es erforderlich gewesen, *der Beklagten* auf Verlangen schon bei der Begründung der Untermietverhältnisse eine überzeugende Rechnung zu präsentieren und diese auch zu belegen. Dies hat der Kläger aber mit der unterlassenen Information ebenfalls verhindert. Die Beklagte hätte folglich so oder anders gestützt auf Art. 262 Abs. 2 lit. a *und* b OR ihre Zustimmung zu den Untermietverträgen mit E., F., G. und H. verweigern können, wenn sie denn um Zustimmung gefragt worden wäre.

In Anbetracht der von der Beklagten geltend gemachten und nach dem Gesagten auch zutreffenden Pflichtverletzungen des Klägers erscheint es nachvollziehbar, dass das Vertrauen der Beklagten in den Kläger letztlich erschüttert war und dass die Beklagte, nachdem sie anfangs noch keine konkreten Massnahmen gegen das Verhalten des Klägers (insbesondere gegen das Verlangen missbräuchlicher Untermietzinse) ergriffen hatte, im März 2018 zur ordentlichen Kündigung schritt, als sie durch die Information des Personenmeldeamts im Februar 2018 erneut von einem Untermietverhältnis erfuhr, welches der Kläger wiederum ohne um Zustimmung gefragt zu haben im November 2017 eingegangen war. Die Beklagte handelte vorliegend nicht treuwidrig, wenn sie unter anderem die Kündigung aussprach, weil der Kläger wiederholt nicht um Zustimmung gefragt hat, bevor er ein neues bzw. zusätzliches Untermietverhältnis einging, zumal die Beklagte die Zustimmung zu den Untermietverträgen aufgrund der missbräuchlichen Untermietzinse und der fehlenden Kommunikation der Berechnungsgrundlagen hätte verweigern können. Die Kündigung erfolgte demnach auch nicht aus geringfügigem Anlass. Auch dass der Kläger nach eigenen Angaben die Untermietzinse ab Februar 2018 auf Fr. 300.– bzw. Fr. 450.– gesenkt hat, änderte daran nichts, zumal der Kläger die Senkung der Untermietzinse der Beklagten gar nicht zur Kenntnis

brachte und sie somit auch im Zeitpunkt der Kündigung nichts davon wusste. Der Kündigungsgrund ist daher legitim und nicht missbräuchlich.

1.2.3. Weiter wurde die Kündigung damit begründet, dass die Beklagte die grossen Wohnungen im rechten Strang der streitbetroffenen Liegenschaft primär an Familien vermieten möchte. Der Wunsch der Beklagten, die Wohnung des Klägers wieder einer Familie mit Kindern zu vermieten, erscheint hier besonders deshalb legitim, weil die durch den Kläger herbeigeführten Veränderungen die Beklagte wesentlich schlechter stellen als die ursprünglich mit den Eltern des Klägers vereinbarte Nutzung als Familienwohnung: Neu sah sich die Beklagte mit der Situation konfrontiert, dass der Kläger dauerhaft eine instabile Wohngemeinschaft eingerichtet hatte, welche nicht zuletzt wegen der prekären finanziellen Verhältnisse des Klägers selber (...) auch ein erhebliches Bonitätsrisiko für die Beklagte barg, weil der Kläger ohne die Einnahmen aus der Untervermietung offensichtlich nicht in der Lage war, den Hauptmietzins zu finanzieren.

Im Übrigen ist erstellt, dass die Kündigung primär auf den Pflichtverletzungen des Klägers beruhte. Unbestrittenermassen begünstigte der Wunsch der Beklagten, die Wohnung an eine Familie zu vermieten, lediglich den Entscheid zu kündigen. Dieser zweite Kündigungsgrund steht demnach eher im Hintergrund. Es führt daher auch nicht zur Missbräuchlichkeit der Kündigung, dass die Beklagte noch keine bestimmte Familie für die Wohnung des Klägers vorgesehen hat und somit dieser Kündigungsgrund wenig konkret ist, sowie dass der Kläger Zweifel an der Ernsthaftigkeit dieser Absicht hegte, weil nicht alle grossen Wohnungen im rechten Strang der Liegenschaft an Familien vermietet sind. Da bereits der erste Kündigungsgrund gültig ist und die Beklagte sich bei ihrem Entschluss zur Kündigung so oder anders Gedanken über die Nutzung der Sache nach der Beendigung des Mietverhältnisses mit dem Kläger machen musste, kann eine weitergehende Prüfung des zweiten Kündigungsgrundes vorliegend unterbleiben. Aus diesem Grund verbietet es sich auch, allein aufgrund der offenbar beabsichtigten Vermietung der Wohnung an eine Familie zu prüfen, ob ein offenkundiges Missverhältnis zwischen den Interessen der Parteien besteht, wie der Kläger dies tut, da dies – wie gesagt – nicht der einzige und nicht der Hauptgrund für die Kündigung war. Bezieht man

letzteren in die Interessenabwägung mit ein, besteht jedenfalls kein erhebliches Ungleichgewicht.

1.2.4. Das weitere Argument des Klägers, dass die beiden Kündigungsgründe nur vorgeschoben seien und es sich in Wahrheit um eine Rache Kündigung handle, weil es im Jahre 2007 im Zusammenhang mit einer Mietzinserhöhung zu einer Schlichtungsverhandlung gekommen sei, an der auch der Kläger anwesend gewesen sei, und die Beklagte die Wohnung des Klägers gekündigt habe, um sie zu einem höheren Mietzins weitervermieten zu können, vermag nicht zu überzeugen. Einerseits erscheint es allein schon aufgrund der grossen zeitlichen Distanz zwischen dem Schlichtungsverfahren der Eltern des Klägers im 2007 zur Kündigung der Wohnung im Jahr 2018 sehr unwahrscheinlich, dass sich die Beklagte nach mehr als zehn Jahren am Kläger für eine Mietzinsanfechtung seiner Eltern rächen wollte und das damalige Verfahren in Zusammenhang mit der Kündigung stehen soll. Andererseits entbehrt die Argumentation des Klägers an Konstanz, wonach die Beklagte gekündigt haben soll, weil sie höhere Mietzinseinnahmen generieren wollte, wenn der Kläger doch unbestrittenermassen selber die Bereitschaft signalisiert haben will, einen höheren Mietzins zu bezahlen. Eine Kündigung wäre demnach gar nicht erforderlich gewesen, um einen höheren Mietzins zu erwirken. Die Kündigung ist folglich auch unter diesem Aspekt nicht missbräuchlich.

1.2.5. Schliesslich ist auch der Einwand des Klägers unbehelflich, dass gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. f OR eine Kündigung anfechtbar ist, wenn sie wegen Änderungen in der familiären Situation des Mieters ausgesprochen wird, aus denen dem Vermieter keine wesentlichen Nachteile entstehen. Durch den Tod der Eltern veränderte sich zwar die familiäre Situation des Klägers und er übernahm als Erbe den Mietvertrag seiner Eltern über eine Wohnung, in welcher er schon zuvor gelebt hatte. Indessen erfolgte die Kündigung keineswegs wegen dieser familiären Veränderung. Es mag sein, dass der Beklagten aus der Untervermietung durch den Kläger insofern keine nennenswerten Nachteile entstanden, als es sich bei den Untermietern F., G. und H. um verantwortungsvolle und berufstätige Personen handelt, welche die Hausordnung respektieren und das Mietobjekt mit Sorgfalt nutzen. Dies ändert aber nichts daran, dass der Kläger die Sache untervermietete,

ohne die Zustimmung der Beklagten einzuholen oder sie über die Konditionen zu informieren, und dass er überdies durch die Untervermietung – wie bereits ausgeführt – einen unzulässigen Gewinn erwirtschaftete. Eine Ungültigkeit der Kündigung gestützt auf Art. 271a Abs. 1 lit. f OR fällt daher ausser Betracht.

(...)“

Aus dem Urteil des **Obergerichts** NG190016-O vom 5. August 2019 (rechtskräftig; Gerichtsbesetzung: Diggelmann, Katzenstein, Higi; Gerichtsschreiberin Camelin-Nagel):

" (...)

### III.

#### Rechtliche Vorbemerkungen

1. Mit der Berufung sind erstinstanzliche Endentscheide anfechtbar (Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO). In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung nur zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.– beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO), was hier ohne Weiteres gegeben ist (vgl. E. IV.2).
2. Die Berufung ist innert der gesetzlichen Rechtsmittelfrist beim Berufungsgericht schriftlich und abschliessend begründet einzureichen. Mit der Berufung kann die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes durch die Vorinstanz sowie eine unrichtige Rechtsanwendung der Vorinstanz geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Gemäss Art. 311 Abs. 1 ZPO sind die entsprechenden Beanstandungen von der Berufung führenden Partei in der Berufungsschrift einzeln vorzutragen und zu begründen. Fehlt ein Antrag und/oder eine hinreichende Begründung, tritt die Rechtsmittelinstanz insoweit auf die Berufung nicht ein. Bei der Begründung ihrer Entscheidung darf sich die Berufungsinstanz auf die wesentlichen Überlegungen konzentrieren, von welchen sie sich hat leiten lassen.

3.1. Im Berufungsverfahren werden neue Beweismittel nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO). Dies gilt auch in Verfahren, die erstinstanzlich noch der Untersuchungsmaxime sowie der Officialmaxime unterstehen.

3.2. Der Mieter reicht im Nachgang zu seiner Berufung mit "Beweismittleingabe" vom 4. Juli 2019 einen aussergerichtlichen Vergleichsvorschlag der Vermieterin von Ende Dezember 2018 ein. Er führt aus, das Schreiben sei ihm am 5. Januar 2019 per A-Post zugestellt worden. Er habe den Brief ungeöffnet in seinem Rucksack verstaut und vergessen. Er habe den Rucksack nach einem Fuss- und Beinunfall über Monate nicht benutzt und den Brief erst am 23. Juni 2019 geöffnet. Das Schreiben habe somit trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden können und sei entsprechend im Berufungsverfahren zu berücksichtigen.

3.3. Wie der Mieter selbst ausführt, ist er seit dem 5. Januar 2019 im Besitz des erwähnten Schreibens. Auf dem Couvert war der Absender erkennbar. Eine nur schon einigermaßen sorgfältig handelnde Person hätte ein Schreiben, insbesondere ein Schreiben des Vermieters während eines hängigen Kündigungsschutzverfahrens, umgehend geöffnet und es jedenfalls nicht so verstaut, dass es während Monaten nicht aufgefunden bzw. vergessen wird. Die Beachtung einer solchen Sorgfalt ist zu erwarten und daher zumutbar. Bei dieser Sorgfalt hätte das Schreiben daher bereits vor erster Instanz vorgebracht werden können. Dass dies nicht geschah, ist einzig der Nachlässigkeit des Mieters zuzuschreiben. Im Berufungsverfahren ist das Vorbringen daher verspätet und nicht zu berücksichtigen. Ohnehin könnte der Mieter aus diesem Schreiben nichts zu seinen Gunsten ableiten. Die Gültigkeit der Kündigung beurteilt sich nach dem Zeitpunkt, in welchem sie ausgesprochen wurde, hier also März 2018. Der aussergerichtliche Vergleichsvorschlag datiert von "Ende 2018" und damit weit nach der Kündigung. Dieses nachträgliche – im Rahmen des laufenden Gerichtsverfahrens erfolgte – Vergleichsangebot hätte daher keinen Einfluss auf die Beurteilung der Gültigkeit der ordentlichen Kündigung.

#### IV.

##### Zur Berufung im Einzelnen

###### 1. Allgemeines

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

1.2. Die strittige Kündigung ist eine ordentliche Kündigung. Eine ordentliche Kündigung ist die regelhafte Art der Auflösung eines unbefristeten Mietvertrages und setzt deshalb keine besonderen Kündigungsgründe voraus. Mieter und Vermieter sind grundsätzlich frei, den Mietvertrag unter Einhaltung der vertraglichen oder gesetzlichen Fristen und Termine zu beenden. Jede formell korrekte ordentliche Kündigung ist daher grundsätzlich gültige Ausübung eines Gestaltungsrechts. Eine Schranke in der Ausübung dieses Rechts ergibt sich einzig aus dem Grundsatz von Treu und Glauben: Bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen ist die Kündigung einer der Parteien durch die Gegenpartei anfechtbar, wenn sie gegen diesen Grundsatz verstösst (Art. 271 Abs. 1 OR).

Allgemein gilt eine Kündigung als treuwidrig, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse und damit aus reiner Schikane erfolgt oder Interessen der Parteien tangiert, die in einem krassen Missverhältnis zueinander stehen. Der Umstand, dass die Kündigung für den Mieter eine Härte darstellt, genügt nicht; eine solche Härte ist nur im Hinblick auf eine Erstreckung des Mietverhältnisses relevant (vgl. Art. 272 OR). Es obliegt dem Empfänger der Kündigung zu beweisen, dass die Kündigung aus einem verpönten oder ohne schützenswerten Grund erfolgte. Treuwidrigkeit wird angenommen, wenn der angegebene Kündigungsgrund vorgeschoben und der wahre Grund nicht feststellbar ist. Ob eine Kündigung gegen Treu und Glauben verstösst, beurteilt sich in Bezug auf den Zeitpunkt, in welchem sie ausgesprochen wird. Fällt der Grund, aus welchem die Kündigung ausgesprochen wurde, in der Folge dahin, wird die Kündigung nicht nachträglich treuwidrig (vgl. zum Ganzen BGE 138 III 59 E. 2.1. mit Verweis auf

BGE 136 III 190 E. 2; 135 III 112 E. 4.1; 132 III 737 E. 3.4.2; BGer 4A\_241/2010 vom 10. August 2010 E. 2.3; 4C.333/1997 vom 8. Mai 1998 E. 3b).

Das Gesetz zählt beispielhaft Gründe auf, bei deren Vorliegen die Kündigung durch den Vermieter als treuwidrig gilt (Art. 271a OR). Ein solcher Grund liegt namentlich dann vor, wenn die Kündigung ausgesprochen wurde, weil der Mieter nach Treu und Glauben Ansprüche aus dem Mietverhältnis geltend macht (Art. 271a Abs. 1 lit. a OR). Zu diesen Ansprüchen zählt unter anderem das Recht des Mieters, die Mietsache mit Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise unterzuvermieten (Art. 262 Abs. 1 OR).

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

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

1.3.3. (...) [Zusammenfassung der E. des MG].

1.4. Der Mieter wendet mit der Berufung dagegen im Wesentlichen ein, die Vermieterin habe generell die Zustimmung zur Untermiete erteilt. Deshalb sei er davon ausgegangen, über Änderungen der Untermietverhältnisse lediglich Meldung machen und nicht jedes Mal um Zustimmung ersuchen zu müssen. Zudem hätte

die Zustimmung ohnehin nicht verweigert werden dürfen, da die Untermietbedingungen nicht missbräuchlich gewesen seien. Im Übrigen handele es sich um leichte Verletzungen einer geringfügigen Nebenpflicht, weshalb kein erschüttertes Vertrauensverhältnis vorliege und die Weiterführung des Mietverhältnisses kaum als unzumutbar zu qualifizieren sei. Die Kündigung sei missbräuchlich und damit ungültig.

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

## 2. Zustimmung zur Untermiete

2.1. Die Vorinstanz erwog, es sei unbestritten, dass der Mieter den Untermietvertrag mit D. der Verwaltung vorgelegt und um Zustimmung ersucht habe. Ebenfalls unstrittig sei, dass der Verwalter keine ausdrückliche Erteilung oder Verweigerung der Zustimmung ausgesprochen habe. Uneinig seien sich die Parteien, was der Verwalter konkret dazu gesagt habe. Der Mieter mache geltend, er habe nie eine Antwort auf seine Anfrage erhalten. Einzig als er den Verwalter anlässlich eines Gesprächs darauf angesprochen habe, habe dieser gesagt, er – der Mieter – wisse ja, gegen Untermieter könne man nichts unternehmen. Die Vermieterin habe ihrerseits angegeben, der Verwalter habe sinngemäss gesagt, dass man nicht grundsätzlich gegen Untermiete sei, aber dass man die Bedingungen wissen und vor Abschluss der Verträge die Möglichkeit zur Zustimmung haben wolle. Was der Verwalter tatsächlich gesagt habe, könne offen gelassen werden, da selbst wenn den Behauptungen des Mieters gefolgt würde, daraus keine generelle Zustimmung für sämtliche weiteren Untermietverhältnisse ungeachtet des Ausmasses der Untervermietung und der Konditionen abgeleitet werden könne. Selbst wenn der Verwalter auf Nachfrage des Mieters gesagt haben sollte, gegen eine Untervermietung könne man nichts unternehmen, habe der Mieter daraus höchstens ableiten können, dass für ein neues Untermietverhältnis, vergleichbar mit demjenigen von D., nicht mit einer Verweigerung der Zustimmung hätte gerechnet wer-

den müssen, nicht aber, dass er künftige Untermietverhältnisse überhaupt nicht mehr vorgängig zur Zustimmung vorlegen müsse, zumal dann nicht, wenn es nicht bei einem (vergleichbaren) Untermietverhältnis bleibe, sondern neu mehrere nebeneinander bestehende Untermietverhältnisse eingegangen werden sollten. Der Mieter hätte daher auch bei den Untermietverträgen von E., F., G. und H. um Zustimmung ersuchen müssen.

2.2. Der Mieter wendet dagegen zusammengefasst ein, er habe den Untermietvertrag mit D. dem Verwalter unterbreitet und diesen um Gutheissung des Untermietverhältnisses ersucht. Der Verwalter habe zunächst nicht reagiert. Als er ihn erneut darauf angesprochen habe, habe dieser gesagt: "Sie wissen ja, wir können gegen Untermieter nichts unternehmen". Diese Reaktion sei als Zustimmung zu Untermietverhältnissen an sich verstanden worden. Er sei daher mit berechtigtem Vertrauen davon ausgegangen, dass er Änderungen in den Untermietverhältnissen lediglich melden und nicht um Zustimmung ersuchen müsse. Eine Meldung müsse genügen, da es der Vermieterin nach den Bestimmungen von Art. 269d Abs. 3 OR offen stehe, mittels amtlichem Formular die Rücknahme der Zustimmung zur Untermiete mitzuteilen. In seiner Annahme sei er ohnehin spätestens nach einigen Monaten seit der Meldung vom Mai 2017 zu schützen gewesen, da die Vermieterin trotz Kenntnis der Untermietverhältnisse mitsamt den Bedingungen nie eingeschritten sei.

2.3.1. Der Mieter wiederholt grösstenteils bereits vor Vorinstanz Vorgebrachtes. So schildert er den Ablauf der Geschehnisse aus seiner Sicht und beharrt auf dem Standpunkt, dass ihm der Verwalter im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis von D. gesagt habe, er – der Mieter – wisse ja, gegen Untermieter könne man nichts unternehmen. Eine Auseinandersetzung mit dem vorinstanzlichen Entscheid findet nicht statt. Insbesondere scheint der Mieter zu übersehen, dass die Vorinstanz selbst bei einem Abstellen auf seine Ausführungen das Vorliegen einer grundsätzlichen Zustimmung zur Untermiete verneinte. Wie die Vorinstanz zutreffend erwog, kann aus der – bestrittenen – Aussage, dass man gegen Untermieter nichts unternehmen könne, keine generelle Zustimmung zu Untermietverhältnissen abgeleitet werden. Diese angebliche Aussage stand im Zusammenhang mit

der Genehmigung des Untermietverhältnisses von D. und stellte – sollte sie so erfolgt sein – einzig in Bezug auf diesen konkreten Untermietvertrag eine Zustimmung dar. Unter welchen Voraussetzungen ein Entzug dieser Zustimmung zum Untermietverhältnis von D. möglich war, muss nicht geprüft werden, da ein solcher weder geltend gemacht wird noch erfolgte. Zukünftige Mietverhältnisse zu gänzlich anderen Konditionen waren von der Zustimmung zum Untermietverhältnis mit D. nicht umfasst, was dem Mieter – entgegen seinen Ausführungen in der Berufungsschrift – sehr wohl bewusst war.

So wies die Vorinstanz mit Fug darauf hin, dass der Mieter selbst ausgeführt habe, das Untermietverhältnis mit H. nicht gemeldet zu haben, weil er befürchtet habe, das (Haupt-)Mietverhältnis würde neu geprüft. Dies zeige deutlich, dass sich der Mieter alles andere als sicher gewesen sei, über eine generelle Zustimmung der Vermieterin zu jeglichen Untermietverhältnissen unabhängig von deren Art, Ausmass und Preis zu verfügen. Dagegen wendet der Mieter zwar ein, seine Befürchtung, dass das Mietverhältnis "wieder neu überprüft" würde, habe sich auf die Situation mit seiner Mutter bezogen. Da diese in Kürze sterben würde, habe er befürchtet, dass man ihn als Nachfolgemieter nicht berücksichtigen würde. Dies vermag jedoch nicht zu überzeugen. Einerseits lebte die Mutter des Mieters zum Zeitpunkt des Einzugs von H. noch, weshalb bereits deshalb kein Anlass zur Überprüfung des Mietverhältnisses der Mutter bestanden hätte, und andererseits ist nicht nachvollziehbar, weshalb bei einer angeblich generellen Zustimmung zur Untermiete die Meldung des Untermietverhältnisses mit H. einen Einfluss auf die Übertragung des Mietvertrages von der Mutter auf deren Sohn hätte haben sollen. Mit einer Überprüfung des Mietverhältnisses musste der Mieter – nach seiner Ansicht – beim Ableben seiner Mutter ohnehin rechnen. Wäre er von einer generellen Zustimmung zu Untermietverhältnissen ausgegangen, hätte er daher das Untermietverhältnis mit H. ohne Weiteres melden können. Dies tat er aber nicht, was zeigt, dass er keineswegs von einer generellen Zustimmung der Vermieterin ausging. Eine generelle Zustimmung liesse sich im Übrigen auch nicht nach den Grundsätzen des Vertrauensprinzips aus der vom Mieter behaupteten Äusserung des Verwalters herleiten, so sie denn erfolgt wäre: Das vom Mieter behauptete

Verständnis dieser Äusserung wäre im Verständnis eines vernünftigen und korrekten Vertragspartners vielmehr abwegig.

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

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

### 3. Missbräuchlicher Untermietzins

3.1. Es ist unbestritten, dass der Mieter von den Untermietern einen Zuschlag auf ihren Mietzinsanteil von 20.3–24.3% verlangte.

3.2. Die Vorinstanz erachtete diesen Zuschlag als missbräuchlich. Sie erwog, entgegen der Auffassung des Mieters könne nicht generell eine Pauschale von 20% auf den Untermietzins für Möblierung geschlagen werden. Werde der Ansicht

des Mieters gefolgt, könne – überspitzt ausgedrückt – jeder, der einen Stuhl in ein Zimmer stelle, für diese Möblierung bei der Berechnung des Untermietzinses 20% auf den Hauptmietzins schlagen. Der Mieter verkenne daher die Rechtslage, wenn er geltend mache, beim Aufschlag für die Möblierung käme es auf die konkrete Ausstattung nicht an. Der Mieter habe keine substantiierten Behauptungen hinsichtlich der konkreten Möblierung der einzelnen untervermieteten Zimmer sowie den damit verbundenen Kosten aufgestellt, weshalb auch der pauschal offerierte Augenschein als Beweis, dass die Zimmer möbliert durch den Kläger zur Verfügung gestellt worden seien, nicht abzunehmen sei. Abgesehen vom Hinweis, dass er seinen Untermietern insbesondere neu gekaufte Bettwäsche zur Verfügung gestellt habe, beschränke er sich auf die Aussage, die Zimmer seien "möbliert" bzw. "teilweise möbliert" gewesen. Einzig hinsichtlich des Zimmers von H. habe er Angaben gemacht und gewisse Belege eingereicht. Wobei auch diese Belege gemäss Aussagen des Mieters nur ein Beispiel bzw. Muster seien, da er der Meinung sei, nicht jeden Posten ausweisen zu müssen, weil er mit einer Pauschale von 20% gerechnet habe. Die Zusatzleistungen des Mieters wie etwa die Möblierung der untervermieteten Zimmer oder die Kosten für den WLAN-Anschluss, die den jeweiligen Aufschlag von 20% rechtfertigen würden, würden weder substantiiert behauptet geschweige denn ausgewiesen, weshalb die verlangten Untermietzinse als missbräuchlich zu betrachten seien.

3.3. Der Mieter wendet mit der Berufung ein, die Untermietbedingungen seien nicht missbräuchlich und er habe aus den Untermietverhältnissen keinen Gewinn herausgeschlagen. Der Zuschlag setze sich aus einer Beteiligung an den Auslagen, die ihm für den Kauf neuer Möbel, die Abnutzung alter Möbel und die teilweise Erneuerung der Küchen- und Badinfrastruktur anfielen und aus einem Beitrag für die Strom- und Internetkosten zusammen. Im Bad hätten ein WC-Sitz, ein Brausegriff sowie ein Brauseschlauch neu angeschafft werden müssen und für das Zimmer von H. hätten Einrichtungsgegenstände beschafft werden müssen. Er habe bereits vor Vorinstanz ausgeführt, ein Bett, Bettwäsche sowie einen Teppich gekauft zu haben. Ferner habe es einen Bürotisch sowie einen Schrank der Eltern im Zimmer. Er führe Instandhaltungsarbeiten aus und besorge organisatorische Angelegenheiten der Untermieter. Der diesbezügliche Zeitaufwand dürfe in finan-

zieller Hinsicht nicht ausser Acht gelassen werden. Seine Auslagen habe er teilweise mit Einkaufsquittungen belegt. Frühere Auslagen könne er nicht belegen, da er die Rechnungen entsorgt habe. Neben einer Parteibefragung habe er aber sowohl einen Augenschein als auch die Zeugeneinvernahmen seiner Untermieter zum Beweis offeriert. Was die Strom- und WLAN-Kosten anbelange, hätte die Vorinstanz im Zweifel auf eine gerichtsbliche Pauschale abstellen müssen, da glaubhaft gemacht worden sei, dass diese von sämtlichen Bewohnern anteilmässig übernommen worden seien.

3.4. Die Ausführungen des Mieters erfolgen erneut weitgehend losgelöst vom vorinstanzlichen Entscheid. Dem Argument, dass keine substantiierten Behauptungen zur *konkreten* Möblierung der einzelnen untervermieteten Zimmer aufgestellt wurden, hält er nichts entgegen. Weshalb ohne substantiierte Behauptungen Beweismittel abzunehmen wären, legt er nicht dar, und es ist solches auch nicht ersichtlich. Beweismittel dienen dazu, Behauptungen zu belegen und nicht, Behauptungen aufzustellen. Der Mieter hat es vor Vorinstanz unterlassen, klar darzutun, weshalb sich der Aufschlag von über 20% für die einzelnen Mietverhältnisse rechtfertigt. Ein pauschaler Hinweis auf Möblierung, WLAN und Strom genügt den Anforderungen an die Substantiierungspflicht nicht. Einzig in Bezug auf den Einzug von H. legte er Kaufbelege vor und machte Ausführungen zur Möblierung des Zimmers. Diesbezüglich wäre eine Überprüfung des Mietzinses auf seine Angemessenheit allenfalls möglich gewesen. Dies ändert aber nichts daran, dass sich die Zuschläge von 20.3 - 23.7% bei den anderen Mietverhältnissen aufgrund der Angaben des Mieters nicht auf ihre Angemessenheit überprüfen lassen und daher mangels gegenteiliger substantiierten Behauptungen von missbräuchlichen Mietzinsen auszugehen ist.

3.5. Der Mieter wendet schliesslich ein, der Zuschlag für die Möblierung und den Innenausbau sei nur zeitlich begrenzt verlangt worden, namentlich bis zur Amortisation der Auslagen im Februar 2018. In den Untermietverträgen ist eine entsprechende Mietzinssenkung allerdings nicht vermerkt. Die Vorinstanz führte zudem zutreffend aus, dass der Mieter die geltend gemachte Senkung der Untermietzinse der Vermieterin nicht zur Kenntnis brachte und sie somit im Zeitpunkt der Kündi-

gung nichts davon wusste. Dem hält der Mieter nichts entgegen. Im Zeitpunkt der Kündigung waren der Vermieterin die geänderten Untermietbedingungen nicht bekannt, was der Mieter zu verantworten hat. Entsprechend haben sie auf die Gültigkeit der Kündigung keinen Einfluss.

3.6. Die Zustimmung zu den Untermietverhältnissen hätte daher zumindest in Bezug auf E., F. und G. verweigert werden können.

#### 4. Gültigkeit der Kündigung

4.1. Wie erwähnt, erachtete die Vorinstanz die Kündigung gestützt auf diese Pflichtverletzungen des Mieters als gültig. Sie erwog, in Anbetracht der Pflichtverletzungen des Mieters erscheine es nachvollziehbar, dass das Vertrauen der Vermieterin in den Mieter letztlich erschüttert gewesen sei und die Vermieterin zur ordentlichen Kündigung geschritten sei, als sie durch die Information des Personmeldeamts im Februar 2018 erneut von einem Untermietverhältnis erfahren habe, welches der Kläger wiederum ohne um Zustimmung gefragt zu haben im November 2017 eingegangen sei.

4.2. Der Mieter wendet dagegen ein, es sei nicht nachvollziehbar, dass das Vertrauensverhältnis zerstört sein solle, zumal es sich um leichte Verletzungen einer vergleichsweise geringfügigen Nebenpflicht handle, weshalb eine Weiterführung des Mietverhältnisses kaum unzumutbar sei. Zudem sei in Anwendung des Vertrauensprinzips von einer Zustimmung der Vermieterin auszugehen, da diese zu keinem Zeitpunkt um Auskunft über die Untermietkonditionen ersucht habe. Sich im Nachhinein auf ein zerrüttetes Vertrauensverhältnis zu berufen, sei in höchstem Masse rechtsmissbräuchlich. Weiter sei mitgeteilt worden, man wolle Familien mit Kindern den Vorrang geben. Dies lasse starke Zweifel daran aufkommen, dass die Kündigung tatsächlich im angeblich erschütterten Vertrauensverhältnis gründe. Die Vermutung, dass es sich dabei um einen vorgeschobenen Grund handle, werde weiter gestützt durch die Tatsache, dass die ordentliche Kündigung erst mehr als einen Monat nach Kenntnisnahme des Einzugs von H. ausgesprochen worden sei. Zudem habe er den Eigentümer C2 im Juni 2018 angefragt, zu einem höheren Mietzins weiter wohnen bleiben zu dürfen. Auf dieses Schreiben habe der Eigen-

tümer geantwortet, man wolle keine Untermieter. Diese Antwort zeige auf, dass es der Vermieterin einzig darum gegangen sei, generell Untermiete zu unterbinden.

4.3. Wie gezeigt, unterliess es der Mieter, vorgängig die Zustimmung der Vermieterin zu vier Untermietverhältnissen einzuholen und er ging auch nicht von einer generell erteilten Zustimmung aus. Das Bundesgericht entschied bereits, dass eine Unterlassung der Einholung der vorgängigen Zustimmung im Zusammenhang mit einer gesetzmässigen Untervermietung gar eine ausserordentliche Kündigung rechtfertigen kann, wenn auch erst nach einer Verwarnung (BGE 134 III 446 E. 2.2). Die Gültigkeit einer ordentlichen Kündigung hängt von weit weniger strengen Anforderungen ab als eine ausserordentliche; sie darf nur Treu und Glauben nicht widersprechen. Sie darf also einzig nicht ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse und damit aus reiner Schikane erfolgt sein (vgl. hiervor E. III.1.2. sowie BGE 138 III 59 E. 2.2.2.). Dass die Vermieterin nach der Mitteilung des Einzugs von H. durch das Personenmeldeamt die systematische Verletzung der Pflicht zur Einholung der Zustimmung zur Untermiete nicht mehr akzeptierte, ist objektiv nachvollziehbar. Bereits das genügt zur regelhaften ordentlichen Kündigung. Die Vermieterin hat zudem ein berechtigtes, gesetzlich verankertes Interesse, zu wissen, wer zu welchen Konditionen in ihrem Mietobjekt lebt. Den Mieter trifft daher die Pflicht, vorgängig um Zustimmung zu ersuchen und die Untermietbedingungen inklusive Beendigung des Untermietverhältnisses bekannt zu geben. Dass die Vermieterin das Verhalten des Mieters eine gewisse Zeit tolerierte, führt – entgegen der Auffassung des Mieters – nicht dazu, dass eine Kündigung missbräuchlich wäre (vgl. BGE 134 III 446 E. 2.2.), zumal immer wieder neue Pflichtverletzungen des Mieters hinzu traten. Vor dem Hintergrund des pflichtvergessenen Verhaltens des Mieters mutet sein Vorwurf des Rechtsmissbrauchs nachgerade befremdend an und fällt letztlich auf ihn zurück. Der Mieter übersieht zudem, dass es nicht um eine ausserordentliche Kündigung geht, für deren Ausübung es eines besonderen Grundes bedarf. Es ist daher hier weder vorausgesetzt, dass die Fortführung des Mietverhältnisses geradezu unzumutbar wäre, noch dass die Geltendmachung des Kündigungsgrundes sofort hätte erfolgen müssen bzw. durch Zuwarten hätte verwirkt werden können.

Weshalb die Tatsache, dass die Wohnung zukünftig an Familien mit Kindern vermietet werden solle, Zweifel am Kündigungsgrund zufolge Pflichtverletzungen und Zerstörung des Vertrauensverhältnisses wecken soll, ist nicht ersichtlich. Die Vorinstanz erwog bereits zutreffend, dass die Kündigung primär mit den Pflichtverletzungen begründet worden sei. Der Wunsch, die Wohnung an eine Familie zu vermieten, habe den Entscheid zu kündigen lediglich begünstigt und stehe demnach im Hintergrund. Dem hält der Mieter nichts entgegen. Auch aus dem Schreiben von C2 lässt sich nichts zu Gunsten des Mieters ableiten. Das Schreiben stellt keine Begründung der Kündigung dar, sondern eine Reaktion auf eine Anfrage des Mieters auf Weiterführung des Mietverhältnisses zu neuen Konditionen. Allein die Tatsache, dass die Vermieterin in diesem Schreiben nicht explizit auf die Pflichtverletzungen und das Vertrauensverhältnis Bezug nahm, führt nicht dazu, dass von einem vorgeschobenen Kündigungsgrund auszugehen wäre. Vielmehr ist mit der Vorinstanz davon auszugehen, dass die Kündigung ausgesprochen wurde, weil der Mieter wiederholt nicht um Zustimmung ersucht hat und die Zustimmung zu den Untermietverträgen aufgrund der missbräuchlichen Untermietbedingungen hätte verweigert werden können.

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

## 5. Erstreckung

5.1. Nach dem Gesagten bleibt die Erstreckung des Mietverhältnisses zu prüfen. Die Vermieterin bot dem Mieter eine definitive Erstreckung des Mietverhältnisses bis zum 31. März 2021 an. Der Mieter verlangte eine maximale Erstreckung des Mietverhältnisses.

5.2.1. Der Mieter kann die Erstreckung eines Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung der Miete für ihn oder seine Familie eine Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre (Art. 272 Abs. 1 OR). Bei der Beurteilung von Klagen auf Erstreckung ist also vorab zu prüfen, ob auf Seiten des Mieters Härtegründe gegeben sind. Fehlt es an solchen,

fehlt es an der grundlegenden Voraussetzung für eine Erstreckung und es erübrigt sich, auf Interessen des Vermieters einzugehen, sondern ist die Klage abzuweisen. Kann andererseits eine gewisse Härte dargetan werden, so sind die Interessen des Mieters den Interessen des Vermieters gegenüberzustellen. Aus dieser Abwägung ist die Dauer der zu gewährenden Mieterstreckung zu ermitteln (vgl. etwa ZK-HIGI, Zürich 1996, Art. 272 N 90 ff.; SVIT Komm., Das schweizerische Mietrecht, 3. Aufl., Art. 272 N 15 f.).

5.2.2. Als Härtegründe fallen bei der Miete von Wohnräumen alle konkreten Umstände des Einzelfalls in Betracht, die sich für den Mieter (oder seine Familie) insoweit nachteilig auswirken, als sie ihn bei der erfolgreichen Suche nach einem Ersatzobjekt innert der ihm infolge der Vertragsauflösung zur Verfügung stehenden Zeit behindern oder ihm die Suche erschweren oder sie gar verhindern (ZK-HIGI, a.a.O., Art. 272 N 83).

5.2.3. Bei der konkreten Festlegung der Erstreckungsdauer nimmt das erkennende Gericht eine Abwägung der in Rede stehender Interessen vor. Es hat dabei zu beachten, dass das Ziel der Erstreckung darin liegt, dem Mieter mehr Zeit für das Finden eines Ersatzobjektes zu geben oder mindestens die Härte zu mildern, die eine Auflösung des Mietverhältnisses auf den Kündigungstermin mit sich brächte. Das Gericht verfügt bei der Festlegung der Erstreckungsdauer über ein grosses Ermessen. Zentral ist, dass es sich nicht von sachfremden Überlegungen leiten lässt, keine wesentlichen Elemente ausser Acht lässt oder Schlussfolgerungen zieht, die zu einem Ermessensmissbrauch führen (BGer 4C.343/2004 vom 22. Dezember 2004 E. 4.1).

5.3. Die Vorinstanz erwog, der Mieter befinde sich anerkanntermassen in einer schwierigen finanziellen Situation, da ihm aufgrund seines Gesundheitszustands (bipolare Störung mit schweren depressiven Episoden) monatlich lediglich eine IV-Rente in der Höhe von Fr. 2'218.– sowie ein weiteres Einkommen von Fr. 156.85 zur Verfügung stehe. Zudem bestehe ein Verlustschein von Fr. 12'951.70 gegen ihn. Auch die umfangreichen Suchbemühungen zeigten, dass es der Mieter schwer habe, ein vergleichbares Ersatzobjekt zu finden. Der Umstand allein, dass der Mieter in dieser Wohnung aufgewachsen sei und insgesamt 33 Jahre dort ge-

wohnt habe, begründe für sich hingegen noch keine Härte. In der Regel lasse sich daraus zwar eine Ortsgebundenheit ableiten, welche eine Einschränkung des Suchradius rechtfertigen könne. Eine solche Ortsgebundenheit mache der Mieter aber nicht geltend, denn er führe selbst aus, auch ausserhalb der Stadt Zürich nach einer Ersatzwohnung zu suchen. Zusammenfassend sei festzuhalten, dass die Kündigung aufgrund der finanziellen Verhältnisse des Mieters eine mittelschwere Härte bewirke. Weitere Härtegründe bestünden nicht. Die Interessen der Vermieterin an einem Auszug auf den Kündigungstermin hin würden diese Härte für den Mieter nicht aufzuwiegen vermögen, auch wenn der Wunsch nach einem stabileren künftigen Mietverhältnis durchaus ein erhebliches Interesse an der baldigen Beendigung des Mietverhältnisses begründe. Mit der von der Vermieterin anerkannten Erstreckung bis 31. März 2021 werde der Interessenlage der Parteien insgesamt zugunsten des Mieters Rechnung getragen. Der Mieter werde in der Lage sein, bis zum 31. März 2021 ein Ersatzobjekt zu finden. Eine darüberhinausgehende Erstreckung sei nicht angezeigt.

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

von Fr. 1'200.– leisten. Ein Zimmer in einer Wohngemeinschaft zu finden, gelinge ihm in seinem Alter kaum. Die Suche nach einem geeigneten Ersatzobjekt sei nicht nur erschwert, sondern grenze an Unmöglichkeit.

5.5. Die Ausführungen des – anwaltlich vertretenen – Mieters, wonach sein Gesundheitszustand eine Einschränkung bei der Wohnungssuche darstelle und das Einleben an einem neuen Ort erschwere, wurden erstmals im Berufungsverfahren vorgebracht. Weshalb er dies nicht bereits vor Vorinstanz geltend machte, legt er nicht dar. Damit sind seine Ausführungen im Berufungsverfahren verspätet und es ist nicht weiter darauf einzugehen. Unzutreffend ist sodann, dass der Mieter vor Vorinstanz Ortsgebundenheit geltend gemacht haben will. Er führte vor Vorinstanz zwar aus, 33 Jahre in der Wohnung gelebt zu haben. Er gab aber ebenfalls an, vorwiegend ausserhalb der Stadt Zürich eine Wohnung zu suchen. Zudem liess er geltend machen, im ganzen Kanton Zürich und auch im Aargau zu suchen. Er wolle nicht zu weit fahren müssen. Die Agglomeration sei aber in Ordnung. Inwiefern die Vorinstanz vor diesen Hintergrund zu Unrecht davon ausgegangen sein soll, der Mieter habe keine Ortsgebundenheit geltend gemacht, ist nicht ersichtlich. Keinen Härtegrund stellt sodann dar, dass dem Mieter die Wohnung viel bedeutet. Dass der Mieter aufgrund der Kündigung zwangsläufig in eine andere Wohnung ziehen muss, ist eine unangenehme Konsequenz, die mit einem Domizilwechsel an sich verbunden ist, erschwert das Finden eines Ersatzobjekts aber nicht. Auch das Alter des Mieters stellt für sich alleine keinen Härtegrund dar, zumal die Wohnungssuche für einen 59-jährigen nicht per se erschwert ist. In Verbindung mit der finanziellen Situation ist jedoch mit der Vorinstanz von einer mittelschweren Härte auszugehen. Der Mieter ist gemäss eigenen Ausführungen in der Lage, einen Mietzins von maximal Fr. 1'200.– pro Monat zu bezahlen. Mit diesem Betrag wird es ihm möglich sein, bis zum 31. März 2021 eine angemessene Wohnung in der näheren Umgebung der Stadt Zürich zu finden. Der vorinstanzliche Entscheid, eine einmalige Erstreckung von 2.5 Jahren zu gewähren, erscheint vor diesem Hintergrund angemessen. Weitere Gesichtspunkte, die an diesem Ergebnis etwas zu ändern vermöchten, sind nicht ersichtlich. Die Berufung ist auch in diesem Punkt abzuweisen.

Lediglich der Vollständigkeit halber bleibt noch anzufügen, dass auch die Vorbringen des Mieters, die hier erstmals vorgetragen wurden und unbeachtlich bleiben, am eben gezeigten Ergebnis auch dann nichts änderten, wenn sie zu berücksichtigen wären. Denn zum einen bliebe unerfindlich, inwieweit der Gesundheitszustand des Mieters diesen so in den Suchbemühungen einschränkte, dass zweieinhalb Jahre nicht ausreichten. Zum anderen hätte die Erschwernis beim Einleben an einem anderen Ort mit den üblichen Folgen einer Kündigung, nämlich dem Wohnungswechsel, nichts zu tun, was durch die Erstreckung gemildert werden könnte. Es läge insoweit keine Härte im Sinne des Gesetzes vor.

(...)

**Zürcher Mietrechtspraxis (ZMP):** Entscheidungen des Mietgerichtes und der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich. Ausgabe 2019, 29. Jahrgang.

Herausgegeben vom Mietgericht des Bezirkes Zürich, Postfach, 8036 Zürich

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