

ZMP 2025 Nr. 11

Art. 266a OR; Art. 266o OR; Art. 271 OR; Art. 272 OR. Kündigung durch einen Bevollmächtigten wegen Eigenbedarfs. Ernsthaftigkeit desselben. Keine Erstreckung ohne nachgewiesene Härte.

Zwar genügt die nachträgliche Erteilung einer Vollmacht für eine gültige Kündigung nicht. Eine zur Zeit der Kündigung bereits bestehende Vollmacht kann indessen durchaus nachträglich beigebracht werden.

Der Umstand, dass der Vermieter vor seiner Eigenbedarfskündigung ein Bauprojekt geprüft und wieder verworfen sowie eine Untervermietung der nicht mehr von den Mietern selber bewohnten Mietsache wegen der beabsichtigten Eigennutzung abgelehnt hat, macht die Kündigung nicht zur missbräuchlichen. Ebenso wenig reicht dafür aus, dass der Vermieter die Kündigung erst auf Verlangen begründet hat.

Für eine Erstreckung genügt es zwar, dass einen von mehreren Mietern eine Härte trifft. Benützen aber alle das Objekt nicht mehr selber und melden sie sich erst nach erfolgter Kündigung an der Adresse der Mietsache an, ist die Klage abzuweisen.

Aus dem Urteil des **Mietgerichts Zürich** MJ240024-L vom 11. Dezember 2024 (rechtskräftig; Gerichtsbesetzung: C. Schenk, Gasche, H. Schenk; Gerichtsschreiber Tobler):

«(...)

I. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1. Sachverhalt

1.1. Die Parteien schlossen am 4. Juni 2013 einen unbefristeten Mietvertrag über die 3.5-Zimmer-Wohnung Nr. 401 im 4. Obergeschoss links in der Liegenschaft des Beklagten an der N.-strasse x in Zürich ab. Der Mietvertrag ist unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist im Voraus jeweils kündbar auf Ende jeden Monats ausser Dezember. Der Bruttomietzins beträgt aktuell Fr. 2'252.–. Der Kläger 2 war gemäss Auskunftserteilung des Personenmeldeamts vom 6. Oktober

2023 seit 17. Oktober 2018 an der O.-strasse y in Zürich bei A. wohnhaft. Die Klägerin 1 bewohnt die streitgegenständliche Wohnung seit September 2022 nicht mehr.

1.2. Mit Nachrichten vom 7. bis 13. September 2022 wandte sich der Kläger 2 an den Beklagten und ersuchte um Erlaubnis, das Mietobjekt möbliert und befristet für ein Jahr unterzuvermieten. Der Kläger 2 schaltete zudem ein Inserat auf Flatfox, in dem die Wohnung für einen Mietpreis von Fr. 3'100.– inkl. Nebenkosten inseriert wurde. Der Beklagte erwiderte auf die Anfrage, dass die vom Kläger 2 angedachte Möbelpauschale zuerst besprochen werden müsse bzw. dass er sich wünsche, die Wohnung selbst zu bewohnen.

1.3. Am 3. März 2023 wurde im Amtsblatt des Kantons Zürich ein Bauprojekt über die Liegenschaft des Beklagten an der N.-strasse x in x Zürich publiziert. Dieses Projekt umfasste die Erhöhung des Dachgeschosses und den Umbau eines Mehrfamilienhauses sowie eine Balkonvergrösserung hofseitig. Als Bauherr wurde der Beklagte genannt. Die Kläger wandten sich deshalb mit Schreiben vom 18. September 2023 an den Beklagten und informierten diesen, dass die Klägerin 1 nicht mehr in der Wohnung wohne, sondern diese nunmehr vom Kläger 2 allein bewohnt werde. Die Kläger kündigten zudem an, dass die Klägerin 1 die Wohnung ohnehin nicht mehr beanspruche und der Kläger 2 für die Dauer eines Umbaus bei seinem neuen Lebensgefährten unterkommen könne. Die Kläger legten entsprechende Bestätigungen der neuen Lebensgefährten bei. Das Bauprojekt wurde inzwischen fallengelassen und die Aussteckungen entfernt.

1.4. Mit amtlichen Formular vom 16. Oktober 2023 kündigte der Vertreter des Beklagten, Rechtsanwalt B., den Klägern das Mietverhältnis auf den 31. Januar 2024. Eine Begründung wurde dabei nicht angegeben. Dieses Formular wurde auch an die von den Klägern neu angegebenen Adressen gesendet. Die Kündigung konnte am 18. bzw. 23. bzw. 25. Oktober 2023 zugestellt werden.

1.5. Mit Schreiben vom 14. November 2023 verlangten die Kläger einerseits die Begründung der Kündigung nach Art. 271 Abs. 2 OR und andererseits die Zustellung der Vollmacht von Rechtsanwalt B. Mit Schreiben vom 20. November 2023 stellte dieser den Klägern seine Vollmacht zu und begründete die Kündigung mit

der «Wahrung der Eigentümerrechte des Vermieters (insbesondere Eigennutzung)».

2. *Prozessgeschichte*

2.1. Mit Schlichtungsgesuch vom 15. November 2023 (Datum Poststempel) machten die Kläger vorliegendes Verfahren bei der Schlichtungsbehörde für Miet- und Pachtsachen des Bezirks Zürich anhängig. Anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 15. März 2024 konnte zwischen den Parteien keine Einigung erzielt werden. Mit Beschluss gleichen Datums wurde den Klägern deshalb die Klagebewilligung erteilt; welche ihnen am 18. März 2024 zugestellt wurde.

2.2. Mit Eingabe vom 2. Mai 2024 (elektronische Eingabe) samt Vollmacht und Klagebewilligung gelangten die Kläger fristgerecht mit den eingangs erwähnten Rechtsbegehren an das hiesige Gericht (act. 1-6). Mit Zirkulationsbeschluss vom 16. Mai 2024 wurde ihnen Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses von Fr. 5'510.– angesetzt; welchen diese fristgerecht leisteten. Daraufhin wurde dem Beklagten mit Präsidialverfügung vom 29. Mai 2024 Frist angesetzt, um schriftlich zur Klage Stellung zu nehmen; diese wurde von dem Beklagten fristgerecht eingereicht.

2.3. Die Parteien wurden am 15. Juli 2024 zur Hauptverhandlung auf den 6. November 2024, um 13.30 Uhr, vorgeladen; wobei der Klägerin 1 das persönliche Erscheinen erlassen wurde. Anlässlich der Hauptverhandlung erstatteten die Parteien ihre Parteivorträge. Das vorliegende Verfahren ist spruchreif.

II. Prozessuales

1. *Zuständigkeit und Verfahrensart*

Das Mietgericht des Bezirks Zürich ist als Kollegialgericht zur Behandlung der vorliegenden Streitsache örtlich und sachlich zuständig, da es sich um eine Streitigkeit aus einem Mietverhältnis für in Zürich gelegene Wohnräume handelt. Die mietende Partei kann dabei nicht im Voraus oder durch Einlassung auf den Gerichtsstand am Ort der gelegenen Sache verzichten (§ 21 Abs. 1 lit. a GOG; Art. 33 und 35 Abs. 1 lit. b ZPO). Die vom Kläger erwähnte Gerichtsstandvereinbarung am Ort

der gemieteten Sache ist somit deckungsgleich mit dem gesetzlichen Gerichtsstand. Ansonsten hätten die Kläger ohnehin nicht im Vorhinein auf diesen verzichten können. Da die Streitsache den Kündigungsschutz zum Gegenstand hat, ist nach Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO unabhängig des Streitwertes das vereinfachte Verfahren anwendbar.

2. *Kündigungsanfechtung*

Nach Art. 273 Abs. 1 OR muss eine Partei, die eine Kündigung anfechten will, das Begehren innerhalb von 30 Tagen nach Empfang der Kündigung bei der Schlichtungsbehörde einreichen. Selbiges gilt auch für die Erstreckung (Art. 273 Abs. 2 lit. a OR). Der Kläger 2 hat die Kündigung am 18. Oktober 2023, die Klägerin 1 am 23. Oktober 2024 erhalten. Da die Kläger das Schlichtungsgesuch am 15. November 2023 (Datum Poststempel) einreichten, wurde die 30-tägige Frist zur Kündigungsanfechtung gewahrt.

3. *Soziale Untersuchungsmaxime*

Im vereinfachten Verfahren gilt der beschränkte (soziale) Untersuchungsgrundsatz. In Verfahren über Streitigkeiten betreffend Kündigungsschutz bei Miete von Wohn- oder Geschäftsräumen stellt das Gericht den Sachverhalt von Amtes wegen fest (Art. 247 Abs. 2 lit. a i.V.m. Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO). Es beschränkt sich allerdings darauf, bei der Feststellung des Sachverhalts und der Beweiserhebung mitzuwirken. Grundsätzlich ist es Sache der Parteien, das Tatsächliche substantiiert vorzutragen und die Beweismittel zu nennen, doch hat das Gericht durch Belehrungen und Befragungen der Parteien darauf hinzuwirken, dass der relevante Sachverhalt vorgetragen bzw. ergänzt wird (BGE 141 III 569 E. 2.3.1; BGE 139 III 13 E. 3.2; BSK ZPO-MAZAN, 3. Aufl., 2017, Art. 247 N 4).

III. Parteistandpunkte

1. *Standpunkt der Kläger*

1.1. Die Kläger bringen im Wesentlichen vor, die Kündigung vom 16. Oktober 2023 sei nichtig oder ungültig. Nichtig sei die Kündigung im Besonderen, da der Kündigung keine Vollmacht des kündigenden Rechtsanwalts B. beigelegt sei. Da die Kündigung lediglich Rechtsanwalt B. als Absender genannt habe, sei es für die

Kläger nicht ersichtlich gewesen, ob der Kündigende als ermächtigter Vertreter gehandelt habe. Dadurch könnten die Kläger die Kündigung als solche eines Nichtberechtigten auffassen, welche *ex tunc* wirkungslos sei. Die Vollmacht von Rechtsanwalt B. sei erst auf Verlangen der Kläger am 20. November 2023 nachgereicht worden. Der Mangel könne jedoch nicht durch die nachträgliche Bekanntgabe des Vertretungsverhältnisses geheilt werden. Das Herausverlangen der Vollmacht sei zudem, entgegen den Ausführungen des Beklagten, gerechtfertigt gewesen, da der Kläger 2 gegenüber Rechtsanwalt B. im Vorhinein auch nicht als Rechtsanwalt bzw. als Vertreter der Klägerin 1 aufgetreten sei. Vielmehr habe er privat gehandelt.

1.2. Missbräuchlich sei die Kündigung insbesondere, da der vom Beklagten genannte Grund des Eigenbedarfes offensichtlich vorgeschoben sei. So sei bereits der Umstand, dass der Beklagte in der Kündigung vom 16. Oktober 2023 keinen Grund angegeben habe, unerklärlich, und müsse den Schluss zulassen, dass ein allfälliger Eigenbedarf im Kündigungszeitpunkt nicht vorgelegen habe. Ferner sei der im Schreiben vom 20. November 2023 angegebene Grund der «Wahrung der Eigentümerrechte» mit dem Klammerzusatz «insbesondere Eigennutzung» vage gewesen. Da die Begründung dem Grundsatz der Wahrheit folgen müsse, sei unklar, weshalb der Beklagte den Kündigungsgrund nur vage umschrieben habe.

1.3. In Wahrheit habe der Beklagte Bauarbeiten am Mietobjekt durchführen wollen, um dieses anschliessend zu einem höheren Preis vermieten zu können. Dies zeige sich infolge des am 3. März 2023 durch das Amt für Baubewilligungen der Stadt Zürich publizierte Bauprojekt, bei welchem geplant gewesen sei, das Dachgeschoss zu erhöhen, das Mehrfamilienhaus umzubauen sowie den Balkon hofseitig zu vergrössern. Im Rahmen dieses Bauprojektes sei auch eine geringfügige bzw. sanfte Sanierung des Mietobjektes der Kläger geplant gewesen. Der Beklagte habe dies dem Kläger 2 auch so im Jahr 2022 telefonisch kommuniziert. Die Kläger hätten dem Beklagten mit Schreiben vom 18. September 2023 daraufhin jedoch angezeigt, dass sie während der Bauzeit in anderen Objekten unterkommen könnten und ihr Mietverhältnis somit das Bauprojekt nicht verzögere. Dadurch wäre eine Sanierungskündigung nach bundesgerichtlicher Rechtspre-

chung missbräuchlich gewesen. Eine Missbräuchlichkeit dränge sich insbesondere durch den zeitlichen Ablauf auf. So sei die Kündigung aufgrund des Eigenbedarfs am 16. Oktober 2023 unmittelbar nach der Anzeige am 18. September 2023 erfolgt. Das deute wesentlich daraufhin, dass die Kündigung mit dem Bauprojekt in Verbindung gestanden habe.

1.4. Der Beklagte bringe im Weiteren selbst vor, dass das Bauprojekt im Zeitpunkt der Kündigung noch nicht genügend ausgereift bzw. ausgearbeitet gewesen sei. Eine Sanierungskündigung sei somit missbräuchlich. Die Ausführungen des Beklagten hinsichtlich des Bauprojektes ergäben zudem keinen Sinn, da niemand testweise Fr. 30'000.– bis Fr. 40'000.– für ein Projekt ausgeben sowie einen langen Bewilligungsprozess durchführen würde. Als der Beklagte bemerkt habe, dass sich die Kläger informiert hätten, habe er das Projekt abgebrochen und mit dem Eigenbedarf einen weiteren Kündigungsgrund vorgeschoben. Letztendlich seien sowohl das Bauprojekt als auch der Eigenbedarf vorgeschoben, da die wahre Intention des Beklagten sei, mehr Mietzins zu verlangen, ohne etwas gross an der Wohnung zu machen. Die Aussteckungen seien in der Zwischenzeit wieder entfernt worden, was klarerweise auf ein Fallenlassen des Bauprojektes hindeute, dadurch bestehe auch kein Anlass mehr, das Mietverhältnis mit den Klägern zu kündigen.

1.5. Die Argumentation des Beklagten, dass er zusammen mit seiner Freundin aufgrund der zukünftigen Arbeitsstelle in der Stadt Zürich, in die Wohnung einziehen wolle, sei ferner nicht schlüssig. So ergebe es keinen Sinn, dass die Freundin des Beklagten erst am 2. August 2023 in Q. zugezogen sei und der Beklagte mit dieser bereits zwei Monate später wieder umziehen wolle. Da die Wohnung des Beklagten bei seiner Mutter in Q. zudem sehr gross sei, könne es auch nicht stimmen, dass die Wohnung zu eng geworden sei.

1.6. Der Beklagte habe gegenüber dem Kläger 2 sodann auch im September 2022 einen möglichen Eigenbedarf angesprochen. So sei der Beklagte auf Wohnungssuche in der Stadt Zürich gewesen, habe aber vermeiden wollen, dass ein Mieter aufgrund seines Eigenbedarfes ausziehen müsste. Seither seien meh-

rere Mieter an der Adresse ausgezogen und der Beklagte hätte hierdurch die Möglichkeit gehabt, ohne Kündigung von anderen Mietern in eine andere Wohnung in der Liegenschaft einzuziehen. Insbesondere habe es sogleich gegenüber der Wohnung der Kläger eine Wohnung gegeben, die frei geworden wäre.

1.7. Selbst wenn die Kündigung gültig wäre, sei das Mietverhältnis maximal zu erstrecken, da die Kläger seit elf Jahren in der Wohnung wohnten und dabei den Mietzins immer pünktlich bezahlt hätten. Insbesondere der im Mietobjekt verbliebene Kläger 2 arbeite im Kreis 2 und habe eine neue Beziehung, die ebenfalls im Kreis 3 wohne. Er sei dadurch in dieser Umgebung stark verwurzelt und müsse durch seine Arbeit im Bereich Gewaltschutz regelmässig ausrücken. Zudem sei der Kläger 2 momentan in einem laufenden Einbürgerungsprozess und könne nicht aus der Stadt Zürich wegziehen. Der Kläger 2 sei zwar bemüht eine neue Wohnung zu suchen, bekanntlich sei es aber schwer, in der Stadt Zürich ein vergleichbares Mietobjekt zu finden. Auch wenn die Klägerin 1 nicht mehr im Mietobjekt wohne, plane diese zeitnah wieder mit ihrem Sohn in die klägerische Wohnung einzuziehen, da dieser die Aufnahmeprüfung für das Gymnasium ablege.

1.8. Die Interessen des Beklagten seien demgegenüber deutlich geringer zu werten. So sei der Eigenbedarf ohnehin bloss vorgeschoben. Es sei für den Beklagten nicht sinnvoll, vor Baustart in das Mietobjekt einzuziehen. Der Baustart liege dabei noch in ferner Zukunft. Selbst wenn der geltend gemachte Eigenbedarf zutreffen sollte, so gehe aus der Schilderung der Lebenssituation des Beklagten nicht hervor, weshalb er auf eine sofortige Nutzung angewiesen sei. Insbesondere habe er eine Wohnung. Der Kläger 2 müsste stattdessen bei Freunden oder Familie Zuflucht suchen.

1.9. Zuletzt stimme die Behauptung des Beklagten nicht, dass der Kläger 2 die Wohnung nicht mehr bewohne. So habe der Kläger 2 verhindern wollen, dass aufgrund des defekten Briefkastens die Post nicht habe zugestellt werden können. Der Kläger 2 habe sich lediglich unregelmässig bei einem Freund bzw. Lebenspartner aufgehalten und dort zur Untermiete gelebt. Der Kläger 2 habe beim Beklagten zwar angefragt, ob er die Wohnung für ein Jahr untervermieten könne. Dieser habe dem Vorhaben auch grundsätzlich zugestimmt, sei aber betreffend

Höhe des Aufschlages für die Möbel skeptisch gewesen. Die Kläger hätten deshalb ein Inserat aufgeschaltet, wobei sie allerdings keine Untermieter gefunden hätten. Somit sei die Untervermietung nicht zustande gekommen und der Kläger 2 bewohne die Wohnung nach einem Leerstand von einem Jahr wieder selbst.

2. *Standpunkt des Beklagten*

2.1. Der Beklagte bringt im Wesentlichen vor, die Kündigung sei weder nichtig noch ungültig. Zudem stehe den Klägern auch keine Erstreckung des Mietverhältnisses zu.

2.2. Betreffend Nichtigkeit bringt der Beklagte vor, es sei bedauerlich, wenn Kollegen zu derartigen Argumenten greifen müssten. Der Kläger 2 sei praktizierender Rechtsanwalt und im Register eingetragen. Er sei gegenüber dem Beklagten mit Schreiben vom 18. September 2023 als Anwalt aufgetreten. Dabei sei davon auszugehen, dass er auch als Vertreter der Klägerin 1 gehandelt habe. Der Kläger 2 habe daraufhin dennoch standeswidrig die Vollmacht des Vertreters des Beklagten herausverlangt. Diese sei den Klägern sodann mit Schreiben vom 20. November 2023 zugestellt worden.

2.3. Die schriftliche Kündigungsbegründung vom 20. November 2023 entspreche zudem der Wahrheit und sei nicht vorgeschoben. So habe der Beklagte in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorgaben die Kündigung auf Verlangen klar begründet. Der Versuch der Kläger, die Kündigung aufgrund der nachträglichen Begründung sowie der angeblich vagen Formulierung als unwahr erscheinen zu lassen, sei nicht korrekt.

2.4. Der Beklagte habe einen ausgewiesenen Eigenbedarf an der Mietwohnung. Dies zeige sich bereits aufgrund seiner Lebenssituation. So sei der Beklagte aktuell 33 Jahre alt und lebe bis zum heutigen Tag – hauptsächlich aufgrund seines inzwischen abgeschlossenen Studiums der Tiermedizin – bei seiner Mutter in Q. Nun wolle er aber mit seiner Partnerin, welche 32 Jahre alt sei, zusammen ziehen. Diese Wohnsitznahme in der eigenen Liegenschaft biete sich aufgrund der beruflichen Situation des Beklagten an. Insbesondere sei der Beklagte momentan bis zum Sommer 2025 bei der Tierklinik R. angestellt und pendle jeden Tag zwischen

Q. und seinem Arbeitsort. Danach habe er jedoch eine Anstellung am Tierspital Zürich in Aussicht. Seine Partnerin arbeite zudem von zuhause aus. So sei es verständlich, dass der Beklagte seinen Lebensmittelpunkt in die Stadt Zürich verlegen wolle. Es sei auch nicht merkwürdig, dass die Freundin des Beklagten ihre Wohnung in der Stadt Zürich gekündigt habe und nun wieder zurückziehen wolle. So sei die ehemalige Wohnung seiner Freundin lediglich 40 m² gross gewesen und habe sich im 5. Obergeschoss ohne Lift befunden. Da der Beklagte einerseits aufgrund seines Fussleidens Mühe habe Treppen zu steigen und die Wohnung andererseits für den Beklagten, seine Freundin sowie den 32 kg schweren belgischen Schäferhund zu klein sei, sei sie für den Beklagten nicht in Frage gekommen. Die Grösse der Wohnung bei der Mutter spiele dabei keine Rolle. Insgesamt sei es deshalb mehr als legitim, dass der Beklagte und seine Freundin Mitte 30 einen eigenen Hausstand gründen und nicht mehr bei der Mutter bzw. Schwiegermutter leben wollten.

2.5. Der Beklagte habe zudem auch nicht die Möglichkeit gehabt, in eine andere Wohnung in seiner Liegenschaft zu ziehen. So gebe es zwar eine andere Wohnung im gleichen Stock, diese sei jedoch eine möblierte Wirte-Wohnung und für den Inhaber des Restaurants unten im Haus vorgesehen. Diese Wohnung zu übernehmen, sei für den Beklagten deshalb keine Option gewesen.

2.6. Der Beklagte bestreite ferner auch nicht, ein Baugesuch eingereicht zu haben, welches mit Datum vom 3. März 2023 öffentlich aufgelegt worden sei. Dieses sei eingereicht worden, da der Beklagte damals aufgrund einer Undichte von einer Sanierungsbedürftigkeit des Daches ausgegangen sei. Dabei habe er die Option geprüft, die Sanierung sogleich mit einer Aufstockung sowie einer Balkonvergrößerung zu verbinden. Dies hätte allerdings wesentlich mehr Kosten verursacht. Der Beklagte habe deshalb zuerst Rechtssicherheit bezüglich der Machbarkeit dieses Projekt gewollt und habe deswegen ein Gesuch eingereicht. Die Architekturarbeiten hätten ihn Fr. 30'000.– bis Fr. 40'000.– gekostet. Das Projekt sei nun aber in weite Ferne gerückt, da das Dach sich im Nachhinein nicht als akut sanierungsbedürftig herausgestellt habe. Stand heute sei ein Baubeginn noch nicht vorhersehbar, da u.a. die Finanzierung noch nicht stehe. Somit habe zum Kündigungszeitpunkt noch kein hinreichend ausgereiftes Bauprojekt bestanden. Ferner sei auch

nicht klar, ob überhaupt ein Auszug einzelner Mieter bei einem künftigen Umbau notwendig sei. Zusammenfassend bestehe keine Verbindung zwischen dem Bauprojekt und der Kündigung.

2.7. Betreffend Erstreckung des Mietverhältnisses bringt der Beklagte vor, es sei bestritten, dass die Wohnungskündigung eine Härte für die Kläger zur Folge hätte. Diese Härte müsste jedoch für beide Kläger vorliegen, damit überhaupt eine Erstreckung in Betracht gezogen werden könnte. Insbesondere könne kein Härtefall vorliegen, da beide Kläger im Kündigungszeitpunkt nicht mehr im Mietobjekt wohnten. So hätten die Kläger mit Schreiben vom 18. September 2023 selbst bestätigt, dass die Klägerin 1 das Mietobjekt verlassen habe und beide Kläger neue Lebensgefährten hätten. Der Kläger 2 habe im genannten Schreiben auch um Zustellung der Briefpost an seine Geschäftsadresse gebeten und dies mit dem defekten Briefkasten begründet. Er habe dabei allerdings verschwiegen, dass der wahre Grund für die Umleitung in seinem Umzug zu seinem neuen Lebensgefährten an die O.-strasse y in Zürich liege. So sei der Kläger 2 gemäss Auskunftserteilung des Personenmeldeamtes der Stadt Zürich vom 6. Oktober 2023 bereits seit dem 17. Oktober 2018 an der O.-strasse y bei A. gemeldet sowie an dieser Adresse auch angeschrieben gewesen. Währenddessen würden die bei der Wohnung angebrachten Türschilder die Untermiete bestätigen, so sei zumindest am 6. Oktober 2023 die Wohnung mit aufgeklebten Papierstücken mit «[Kl. 1]/[Kl. 2]/D./E.» beschriftet gewesen. Dabei habe es sich offensichtlich um einen oder mehrere Untermieter gehandelt, welche dem Beklagten nie gemeldet worden seien. Der Briefkasten sei zudem defekt gewesen, da er nicht mehr entleert worden sei und die Post somit auf das Schloss gedrückt habe. Zusätzlich habe der Beklagte im Jahr 2023 auch ein Inserat auf der Internetseite «Flatfox» entdeckt, in welchem die Kläger die Wohnung mutmasslich zu einem Preis von Fr. 2'700.– inseriert hätten. Dieser Preis liege Fr. 510.– und somit 30 % über dem Mietzins, welchen die Kläger für die Mietwohnung bezahlen würden. Insgesamt sei dadurch klar, dass das wahre Motiv des Klägers 2 sei, Einkünfte durch die rechtswidrige Untervermietung zu erwirtschaften. Die konfuse Darstellung diene lediglich dazu, das Gericht zu verwirren. Wohl aus rein prozesstaktischen Gründen habe sich der Kläger 2 nach der Schlichtungsverhandlung wieder an der Adresse des streitgegenständigen

Mietobjektes angemeldet. Der genaue Zeitpunkt dieser Wiederanmeldung sei dem Beklagten allerdings nicht bekannt. So seien auch die Schilder der Untermieter wieder entfernt worden.

2.8. Zudem habe der Beklagte auch weder schriftlich noch mündlich seine Zustimmung für die Untervermietung erteilt. So habe der Kläger 2 auch kein konkretes Geschäft vorgelegt, welches der Beklagte hätte bewilligen können. Es könne den Klägern auch nicht geglaubt werden, dass die Wohnung nicht habe untervermietet werden können. So bestehe einerseits notorisch eine Wohnungsnot und andererseits sei die Wohnung zwar befristet gewesen, das Inserat habe allerdings eine Möglichkeit zur Verlängerung vorgesehen.

2.9. Die Kläger suchten sodann auch keine Wohnung in der Stadt Zürich. So lebten beide bereits bei ihren jeweiligen neuen Partnern. Die Ausführungen der Kläger, dass die Klägerin 1 wieder in die Wohnung ziehen werde, ergäben auch keinen Sinn. So würde sich dabei die Frage stellen, wohin der Kläger 2 ziehen würde, zumal die beiden kein Paar mehr seien. Es sei davon auszugehen, dass der Kläger 2 nach wie vor bei seinem neuen Lebensgefährten – den er selbst so benannt habe – wohne. Insgesamt bestehe für beide Kläger keine Intention, in die Wohnung zurückzukehren. Auch wenn der Kläger 2 tatsächlich noch in der Wohnung leben würde, so hätte er kein Problem als Anwalt eine neue Wohnung zu finden. In der Stadt Zürich sei man zudem mit dem öffentlichen Verkehr in kurzer Zeit überall. Es werde auch nicht erkenntlich, weshalb es für den Kläger 2 schlimmer sei bei Freunden unterzukommen, wenn auch der Beklagte bei seiner Mutter leben müsste, falls der Kläger 2 in der Wohnung verbleiben würde. Sodann reichten die Kläger auch keinerlei Suchbemühungen ein, was besonders fragwürdig sei. So würden Kläger, die ein Bedarf an einer Wohnung hätten, alles tun, um die Härte aufzuzeigen. Dies lasse nur den Schluss zu, dass die Kläger kein Interesse hätten, die Wohnung je wieder zu bewohnen.

2.10. Demgegenüber bestehe auf Seiten des Beklagten ein ernsthafter, aktueller und dringender Eigenbedarf. Es sei ihm und seiner Lebenspartnerin nicht zuzumuten, auf die Benutzung seiner eigenen Wohnung verzichten zu müssen.

3. *Anmerkung*

Auf die Ausführungen der Parteien wird im Folgenden nur soweit eingegangen, als diese für den Entscheid von Belang sind. Dies gilt namentlich auch für Argumente, die in der vorstehenden Zusammenfassung nicht enthalten sind.

IV. Materielles

1. *Nichtigkeit der Kündigung*

1.1. In formeller Hinsicht ist der Vermieter verpflichtet, das Mietverhältnis mit amtlich genehmigtem Formular zu kündigen (Art. 266I Abs. 2 OR). Der Vermieter kann sich bei der Abgabe der Kündigung durch eine Verwaltung, einen Rechtsbeistand oder eine beliebige Person vertreten lassen, welche die Kündigung in ihrem Namen ausspricht (Mietrecht für die Praxis [MPra]-OESCHGER, 10. Aufl., 2022, S. 760). Damit eine mittels eines Stellvertreters ausgesprochene Kündigung ihre Wirkung entfaltet, ist es nicht nötig, dass die Vertretungsbefugnis aus der Kündigungsmitteilung selbst hervorgeht; in Übereinstimmung mit Art. 32 Abs. 2 OR genügt es, dass der Mieter aufgrund der Umstände darauf schliessen konnte, dass ein Vertretungsverhältnis bestand (Art. 32 Abs. 2 OR; BGer Urteil 4C.17/2004 vom 2. Juni 2004, E. 5.3.1; vgl. auch ZK-HIGI, 4. Aufl., 1995, Vor Art. 266-266o OR N 71; Mietrecht für die Praxis [MPra]-OESCHGER, a.a.O., S. 774). Wenn Zweifel an der Vertretungsbefugnis bestehen, so muss man sich nach Erhalt der ausgesprochenen Kündigung erkundigen (BGer Urteil 4C.17/2004 vom 2. Juni 2004, E. 5.3.2.3). Es ist zudem nicht vorgesehen, dass Vollmachten mit den Kündigungen zugestellt oder sofort nachgereicht werden müssen (ZMP 2014 Nr. 5 E. 4.2).

Nichtig ist eine Kündigung, welche von einer nicht bevollmächtigten Vertretung ausgeht (Mietrecht für die Praxis [MPra]-OESCHGER, a.a.O., S. 773 f.). Eine nachträgliche Genehmigung ist nicht zulässig, denn dies würde zur Zulassung einer Bedingung führen, deren Eintritt nicht allein im Machtbereich des Empfängers liegt (BSK OR I-WEBER, 7. Aufl., 2020, Art. 266o N 4; WEBER, Der gemeinsame Mietvertrag, Diss., 1993, S. 174).

1.2. Die Kündigung vom 16. Oktober 2023 erfolgte frist- und formgerecht. Das Argument der Kläger, die Kündigung sei unwirksam, weil sie vom Vertreter des Beklagten ausgesprochen worden sei und für die Kläger das Vertretungsverhältnis nicht erkennbar gewesen sei, ist unbehelflich. So ist auf den Kündigungen – entgegen der Behauptung der Kläger – nicht lediglich Rechtsanwalt B. aufgeführt. Auf dem Kündigungsformular ist der Beklagte als Vermieter erwähnt sowie Rechtsanwalt B. als Absender aufgeführt. Dass Rechtsanwalt B. als Rechtsvertreter des

Beklagten die Kündigung ausgesprochen hat, erscheint bereits aus diesem Umstand als klar. Dabei ist – entgegen der Vorbringen der Parteien – unbeachtlich, ob der Kläger 2 gegenüber dem Beklagten als Privatperson oder als Rechtsanwalt bzw. als Rechtsvertreter der beiden Kläger aufgetreten ist. Somit erschliesst sich dem Gericht nicht, weshalb die Kläger ohne konkreten Anlass an der Vertretungsbefugnis zweifelten. Spätestens mit Schreiben von Rechtsanwalt B. vom 20. November 2023 und der beigelegten Vollmacht des Beklagten vom 10. Oktober 2023 konnten diese angeblichen Zweifel aus dem Weg geräumt werden. Dabei stellt die nachträgliche Herausgabe der Vollmacht keine nachträgliche Genehmigung des Vertretungsverhältnisses dar, sondern soll lediglich die bereits im Kündigungszeitpunkt bestandene Vertretungsbefugnis belegen. Da Rechtsanwalt B. zum Zeitpunkt der Kündigung gestützt auf die Vollmacht vom 10. Oktober 2023 zur Vertretung des Beklagten ermächtigt war, das Vertretungsverhältnis aus den Angaben im Formular erkennbar war und bei der Kündigung keine Vollmacht beiliegen muss, hat Rechtsanwalt B. somit in Übereinstimmung mit Art. 32 Abs. 1 und 2 OR die Kündigung wirksam für den Beklagten ausgesprochen. Eine Nichtigkeit der Kündigung ist nicht ersichtlich.

2. *Missbräuchlichkeit der Kündigung*

2.1. Unbefristete Mietverträge können von beiden Parteien unter Wahrung der vertraglichen oder gesetzlichen Kündigungsfristen und Kündigungstermine gekündigt werden (Art. 266a Abs. 1 OR). Für eine gültige Kündigung bedarf es dabei auch im Lichte von Art. 271 OR keines spezifischen Grundes (BGE 142 III 91 E. 3.2.1). Die geltende Kündigungsfreiheit wird einzig durch den Grundsatz von Treu und Glauben eingeschränkt (Art. 271 Abs. 1 OR). Ein Verstoss gegen Treu und Glauben liegt vor, wenn die Kündigung ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse erfolgt oder Interessen der Parteien tangiert, die in einem erheblichen Missverhältnis zueinander stehen. Zu beachten sind zunächst die aus dem allgemeinen Gebot zum Handeln nach Treu und Glauben entwickelten Kriterien. Es ist zu fragen, ob auch ein vernünftiger und korrekter Vertragspartner in der gleichen Situation zur Kündigung gegriffen hätte (Art. 2 Abs. 1 ZGB). Art. 271a OR konkretisiert und erweitert die Grundnorm von Art. 271 OR. Der Katalog anfechtbarer Kündigungen in Art. 271a OR bestätigt, dass das Gesetz eher

von positiven Loyalitätskriterien und vom Sozialschutzgedanken ausgeht, denn vom negativ geprägten Missbrauchs begriff (BGE 131 III 33 E. 3.2). Massgeblich sind selbstverständlich auch die Kriterien, die in Zusammenhang mit dem Verbot (offensichtlichen) Rechtsmissbrauchs nach Art. 2 Abs. 2 ZGB entwickelt worden sind, wobei Offensichtlichkeit in Art. 271 OR gerade nicht vorausgesetzt wird (ZK-HIGI/BÜHLMANN, 5. Aufl., 2020, Art. 271 OR N 56). Anfechtbar sind daher neben nutzlosen oder gar schikanösen Kündigungen auch solche, die Ausdruck widersprüchlichen Verhaltens oder schonungsloser Rechtsausübung sind. Nicht jedes Interessensmissverhältnis genügt allerdings für eine Ungültigerklärung einer Kündigung. Wann ein Interessenungleichgewicht zur Aufhebung der Kündigung führt, ist im Einzelfall zu entscheiden, aber jedenfalls nicht leichthin anzunehmen. Die Interessenabwägung beim Kündigungsschutz im engeren Sinn hat eine andere Qualität als jene bei der Erstreckung (Kündigungsschutz im weiteren Sinn). In letzterem Fall führt eine durch die Kündigung ausgelöste Härte des Mieters stets zu einer Erstreckung des Mietverhältnisses, soweit das Interesse des Vermieters an der Auflösung die Härte 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 Urteil 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 Urteil vom 25. Juni 2008; BGer Urteil 4A 518/2010 vom 6. Dezember 2010 E. 2.4.2). Nach der Konzeption des Gesetzes bleibt es grundsätzlich bei der Kündigungsfreiheit (entsprechend kennt das Gesetz auch keinen Katalog gültiger Kündigungsgründe) und es ist daher nicht zu beanstanden, wenn die kündigende Partei eigene Interessen über diejenigen der gekündigten Partei stellt, solange jenes Interesse auch tatsächlich vorhanden ist (CHK-HULLIGER/HEINRICH, 3. Aufl., 2016, Art. 271-271a OR N 3 f.; Mietrecht für die Praxis [MPra]-THANEI, 10. Aufl., 2022, S. 886).

Zur Kategorie zulässiger Kündigungen gehört diejenige, die der Vermieter damit begründet, er wolle die Mietsache für sich oder nahe Verwandte oder Verschwägerter verwenden. Ist ein solcher Eigenbedarf dringend, vermag er nach Art. 271a Abs. 3 lit. a OR selbst eine Sperrfrist zu durchbrechen. Wie allerdings beispielsweise das Urteil des Bundesgerichts 4A_297/2010 vom 6. Oktober 2010 zeigt,

kann als relevanter Eigenbedarf nicht jeder Wunsch nach einer Eigennutzung betrachtet werden: Nicht schützenswert ist eine unvernünftige Eigennutzungsabsicht, die einem erheblich überwiegenden Interesse der Mieterseite am Fortbestand des Mietverhältnisses gegenübersteht. Eine Kündigung ist sodann missbräuchlich, wenn sich der geltend gemachte Eigenbedarf als blosser Vorwand erweist (BGer Urteil 4A_241/2010 vom 10. August 2010, mp 4/10 S. 280 ff.). Umgekehrt hält der ernsthafte Wunsch des Vermieters nach einem Wohnsitzwechsel in aller Regel auch vor einer erheblichen Härte seitens des Mieters stand, soweit nur die Gültigkeit der Kündigung infrage steht.

Massgeblich sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Kündigung (BGE 142 III 91 E. 3.2.1; BGer Urteil 4A_435/2021 vom 14. Februar 2022 E. 3.1.3; KUKO OR-BLUMER, 2. Aufl., Art. 271/271a N 16). 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 ohne schützenswerten oder gar aus einem verpönten Grund erfolgte; der Kündigende ist jedoch zur Mitwirkung verpflichtet und hat die Kündigung auf Ersuchen hin zu begründen (vgl. Art. 271 Abs. 2 OR und Art. 8 ZGB; BGE 138 III 59 E. 2.1). Da es sich beim Grundsatz von Treu und Glauben um einen Rechtsbegriff handelt, sind diejenigen Tatsachen zu beweisen, die auf einen Verstoss gegen diesen Grundsatz schliessen lassen (BGer Urteil 4A_345/2007 vom 8. Januar 2008 E. 2.4.3). Eine ausbleibende oder fehlerhafte Begründung kann als Indiz dafür gelten, dass die Kündigung ohne schützenswertes Interesse ausgesprochen wurde (BGE 143 III 344 E. 3.4). Umstände, die sich erst nach dem Kündigungszeitpunkt zutragen, können eine ursprünglich zulässige Kündigung nicht im Nachhinein zu einer missbräuchlichen machen. Diese können immerhin Rückschlüsse auf die Situation im Kündigungszeitpunkt geben (BGE 138 III 59 E. 2.1; BGE 132 III 737 E. 3.4.2; BGer Urteil 4A_127/2017 vom 25. Oktober 2017 E. 3.2; BGer Urteil 4A_142/2017 vom 3. August 2017 E. 4.1). Auch nachträglich weggefallene Kündigungsgründe vermögen daher grundsätzlich nichts an der Gültigkeit der Kündigung zu ändern (BGE 138 III 59 E. 2.1; BGer Urteil 4A_454/2012 vom 10. Oktober 2012 E. 2.5; ZK-HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., Art. 271 OR N 153; SVIT-Komm.-FUTTERLIEB, 5. Aufl., 2022, Art. 271 OR N 75; BSK OR I-WEBER, 7. Aufl., 2020, Art. 271-271a N 33a).

Die kündigende Partei ist an die von ihr gegebene Begründung der Kündigung grundsätzlich gebunden (BGer 4A_342/2007 Urteil vom 2. November 2007 E. 2.2.1) und muss den Kündigungsgrund zumindest glaubhaft machen (BGer 4A_518/2010 Urteil vom 16. Dezember 2010 E. 2.4.1).

2.2. Der Beklagte begründete die Kündigung vom 16. Oktober 2023 mit der «Wahrung der Eigentümerrechte des Vermieters (insbesondere Eigennutzung)». Wie nachfolgend auszuführen ist, gelang es den Klägern nicht, konkrete Zweifel an der Ernsthaftigkeit des Eigenbedarfs zu wecken, geschweige denn zu beweisen, dass der Eigenbedarf nur vorgeschoben ist.

So belegen die Kläger durch den eingereichten Nachrichtenverlauf vom September 2022 selbst, dass der Beklagte seit längerem das Bedürfnis hat, das streitgegenständliche Mietobjekt selbst zu bewohnen und in die Stadt Zürich zu ziehen. Zudem konnte der Beklagte überzeugend vorbringen, dass er eine neue Stelle in der Stadt Zürich in Aussicht habe und mit seiner Freundin den Lebensmittelpunkt nach wie vor dorthin verlegen will. Auch ist nachvollziehbar, dass das Paar mit Mitte 30 nicht mehr bei der Mutter bzw. Schwiegermutter leben will und einen eigenen Hausstand gründen möchte.

Nicht gefolgt werden kann dem Argument der Kläger, dass bereits die fehlende Begründung auf dem Kündigungsformular bzw. die vage Begründung im Schreiben vom 20. November 2023 auf die Unwahrheit des Eigenbedarfs schliessen lasse. So muss der Beklagte nach Art. 271 Abs. 2 OR die Kündigung erst auf Verlangen begründen und muss dabei nicht ins Detail gehen. Auch die Umstände, dass die Freundin des Beklagten erst kürzlich bei ihm und seiner Mutter eingezogen ist sowie dass das Haus der Mutter genügend gross ist, lassen keine Zweifel an der Darstellung des Beklagten aufkommen. So behauptete der Beklagte – entgegen den Andeutungen der Kläger – auch nie, dass ihm die Wohnung bei seiner Mutter zu klein gewesen sei. Er bestätigt vielmehr selbst, dass das Haus in Q., in dem er aktuell mit seiner Mutter und seiner Freundin wohne, sehr gross sei. Auch konnte der Beklagte überzeugend darlegen, dass die ehemalige Wohnung seiner Freundin aufgrund ihrer Grösse von 40 m² sowie aufgrund der Lage im 5. Obergeschoss ohne Lift als neuer Lebensmittelpunkt nicht in Frage gekommen ist. Dass

die Freundin des Beklagten deshalb als vorübergehende Lösung zum Beklagten ins Haus seiner Mutter einzog, um mit ihm zusammen wohnen zu können, erscheint nachvollziehbar. Es ist auch fraglich, wie der Beklagte, anders als durch Offerieren der Befragung der massgebenden Personen, seinen inneren Willen belegen soll. Vielmehr erfüllte er seine Mitwirkungspflicht durch seine ausführliche Darlegung in der Parteibefragung und machte den Kündigungsgrund damit glaubhaft.

Der Beklagte erläuterte, dass er zuerst keinem langjährigen Mieter habe kündigen wollen, was sich auch aus dem Nachrichtenverlauf vom September 2022 ergibt. Als er dann aber bemerkt habe, dass die Kläger ihre Wohnung gar nicht bewohnten, habe er die Gelegenheit nutzen und selbst in die Wohnung einziehen wollen. Auch kann hierdurch die zeitliche Nähe zum Schreiben der Kläger vom 18. September 2023 erklärt werden, worin diese selbst vorbrachten, dass sie andere Unterkunftsmöglichkeiten besässen bzw. – im Falle der Klägerin 1 – die Wohnung nicht mehr bewohnten. Aufgrund dieses Schreibens, in welchem die Kläger auch den defekten Briefkasten monierten, nahm der Beklagte am 6. Oktober 2023 einen Augenschein vom Briefkasten des streitgegenständlichen Mietobjekts und entdeckte dabei, dass am Briefkasten diverse andere Namen beschriftet waren. Sodann ergab sich aus der Auskunftserteilung des Personenmeldeamtes der Stadt Zürich vom 6. Oktober 2023, dass der Kläger 2 bereits seit dem 17. Oktober 2018 an der O.-strasse y bei A. gemeldet sowie an dieser Adresse angeschrieben war. Vor diesem Hintergrund kündigte der Beklagte die streitgegenständliche Wohnung am 16. Oktober 2023, welche zu diesem Zeitpunkt unbestrittenermassen unbewohnt war. Eine Treuwidrigkeit ist in diesem Vorgehen nicht zu erkennen, vielmehr ist es als Ausdruck schonender Rechtsausübung zu werten.

Die Kläger brachten vor, der Beklagte habe bereits im September 2022 einen möglichen Eigenbedarf gegenüber dem Kläger 2 angesprochen. Seither seien mehrere Mieter aus der Liegenschaft des Beklagten ausgezogen und der Beklagte hätte mehrfach die Möglichkeit gehabt, eine Wohnung zu übernehmen, ohne einem Mieter kündigen zu müssen. Dass er dies jedoch nie getan habe, zeige, dass der Beklagte gar kein Interesse an der Übernahme einer Wohnung in der Stadt Zürich habe und der Eigenbedarf bloss vorgeschoben sei. Die beweisbelasteten Kläger

offerierten jedoch – abseits der Parteibefragung des Klägers 2 – keine Zeugen oder Belege für die Mieter in der Liegenschaft des Beklagten, die ihre Wohnung angeblich seit September 2022 verlassen haben sollen. Dies wäre den Klägern aber zuzumuten gewesen, da zumindest der Kläger 2 gemäss eigener Aussage in der Umgebung stark verwurzelt sei. Die einzige freigewordene Wohnung, welche von den Klägern konkret vorgebracht wurde, ist die Wohnung auf demselben Stock. Bezüglich dieser konnte der Beklagte jedoch überzeugend darlegen, dass diese möblierte Wohnung für den Inhaber des Restaurants unten im Haus gedacht ist und deshalb für den Beklagten nicht in Frage kam.

Das ursprüngliche Argument der Kläger, dass der Beklagte eigentlich eine Sanierungskündigung aufgrund des geplanten Bauprojekts habe aussprechen wollen, diese jedoch nicht zulässig gewesen wäre, weil die Kläger eine Zusicherung für einen temporären Auszug aus dem Mietobjekt abgegeben hätten, und der Beklagte sodann stattdessen einen Eigenbedarf als Kündigungsgrund vorgeschoben habe, erscheint reichlich konstruiert. Es ist auch nicht glaubwürdig, dass das von den Klägern angesprochene Bauprojekt des Beklagten der wahre Grund für die Kündigung darstellt. Der Beklagte führte anlässlich der Hauptverhandlung aus, dass er aufgrund des undichten Daches habe abklären wollen, welche Möglichkeiten es in baulicher Hinsicht gebe, abgesehen von einer reinen Dachsanierung. Da sich herausgestellt habe, dass eine Dachaufstockung zwar möglich sei, aber sehr teuer würde, sei das Bauprojekt wieder in die Ferne gerückt. Zudem tangiere das am 3. März 2023 publizierte Bauprojekt hauptsächlich das Geschoss oberhalb des Mietobjekts. Es ist somit entsprechend den Ausführungen des Beklagten kein Zusammenhang zwischen dem Bauprojekt und der Kündigung ersichtlich. Die Ausführungen des Beklagten, dass das Bauprojekt inzwischen wieder fallengelassen worden sei, werden von den Klägern bestätigt. Es besteht kein Anlass, an der Darstellung des Beklagten, wonach das Bauprojekt versuchsweise als Alternative zur Dachsanierung eingereicht wurde, zu zweifeln. Die Kläger brachten sodann – in Abweichung von ihrer ursprünglichen Position – vor, dass auch das Sanierungsprojekt nur vorgeschoben sei, und der wahre Grund in einer Ertragsoptimierung liege. Sie brachten diesbezüglich vor, dass das Projekt abgebrochen worden sei, als man bemerkt habe, dass sich die Kläger informiert hätten. In Wahrheit habe

der Beklagte die Wohnung zu einem höheren Mietzins vermieten wollen, ohne etwas gross an der Wohnung zu machen. Beweise für diese unsubstantiierte Behauptung erbrachten die Kläger keine. Somit muss sie als blosser Schutzbehauptung gewertet werden, nachdem die ursprüngliche Argumentation, wonach das Bauprojekt der wahre Grund der Kündigung sei, nicht mehr aufging, weil das Bauprojekt vom Beklagten nicht weiterverfolgt wurde.

Anders formuliert argumentieren die Kläger letztlich Folgendes: Der Beklagte soll die feste Intention gehabt haben, eine geringfügige Renovation am klägerischen Mietobjekt durchzuführen, um aus diesem eine höhere Rendite zu erwirtschaften. Als er das Schreiben der Kläger, in welchem diese ihren Auszug während der Renovation offerierten, las, soll er das Bauprojekt fallengelassen und den Eigenbedarf vorgeschoben haben. Dies ergibt aus mehreren Gründen keinen Sinn. So ist gemäss Aussage der Kläger das Bauprojekt zu teuer, um es lediglich versuchsweise durchzuführen. Genau dieses Bauprojekt soll dann aber aufgrund eines einzigen Schreibens sofort fallengelassen worden sein. Auch ist in der klägerischen Argumentation unklar, inwiefern die Renovation überhaupt zu einem höheren Mietzins geführt hätte, wenn sie selbst vorbringen, dass nichts Wesentliches am Objekt geändert worden wäre. Es ist daher auch nicht davon auszugehen, dass der Beklagte aufgrund einer Ertragsoptimierung gekündigt hat.

3. *Fazit bezüglich Gültigkeit der Kündigung*

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der vom Beklagten geltend gemachte Kündigungsgrund des Eigenbedarfs sich als tatsächliches, konkretes und schützenswertes Interesse erweist und nicht bloss vorgeschoben ist. So konnte der Beklagte glaubhaft darlegen, dass er mit seiner Lebenspartnerin in den eigenen vier Wänden (ohne die Mutter bzw. Schwiegermutter) einen eigenen Hausstand gründen möchte. Er hegte diesen Wunsch der Eigennutzung nachweislich schon länger, realisierte ihn in schonender Rechtsausübung jedoch erst, als er feststellte, dass die Kläger die streitgegenständliche Wohnung seit längerem nicht mehr selbst bewohnten und somit nicht benötigten. Die konstruierte und teils widersprüchliche Argumentation der Kläger, dass der Eigenbedarf nur vorgeschoben sei, und der Beklagte eigentlich wegen eines Bauprojekts bzw. zur Ertragsoptimie-

zung gekündigt habe, verfährt hingegen nicht. Weitere Gründe, weshalb die Kündigung vom 16. Oktober 2023 missbräuchlich sein soll, sind weder ersichtlich noch wurden solche geltend gemacht. Die Kündigung ist somit als nicht missbräuchlich zu betrachten und daher als gültig zu qualifizieren. Das Rechtsbegehren Ziffer 1 ist somit abzuweisen.

4. Erstreckung

4.1. Nach Art. 272 Abs. 1 und Art. 272b Abs. 1 OR kann der Mieter die Erstreckung des Mietverhältnisses für Wohnräume um höchstens vier Jahre verlangen, wenn die Beendigung der Miete für ihn oder seine Familie eine Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre. Im Rahmen der Höchstdauer der Erstreckung für Wohnräume kann das Gericht eine oder zwei Erstreckungen gewähren.

Das Gericht entscheidet über das Erstreckungsbegehren nach Ermessen (Art. 4 ZGB), d.h. unter Berücksichtigung aller Umstände, namentlich des Vertragsinhaltes und der Umstände des Vertragsschlusses, der Dauer des Mietverhältnisses, der persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Verhältnisse der Parteien und deren Verhalten sowie der Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohnräume (Art. 272 Abs. 2 OR; BGE 136 III 190 E. 6; BGE 135 III 121 E. 2; BGE 125 III 226 E. 4b). Die üblicherweise mit einem Umzug verbundenen Unannehmlichkeiten stellen für gewöhnlich keine Umstände im Sinne von Art. 272 Abs. 1 OR dar, weil sie durch eine Erstreckung nicht abgewendet, sondern lediglich hinausgezögert werden können. Eine Mieterstreckung rechtfertigt sich nur, wenn damit eine Milderung der Folgen der Kündigung zu erwarten ist (BGE 136 III 190 E. 6, BGE 135 III 121 E. 2, BGE 125 III 226 E. 4b; BGE 105 II 197 E. 3a; BGE 102 II 254 S. 254; s. auch BGE 116 II 446 E. 3b; BGer 4A_452/2010 Urteil vom 22. November 2010). Bei mehreren Mietern genügen Härtegründe in der Person eines Mieters (ZK-HIGI, 4. Aufl., 1996, Art. 272 N 93; WEBER, Der gemeinsame Mietvertrag, Diss., 1993, S. 192). Die Erstreckung hat nicht den Zweck, den Mieter möglichst lange von günstigen Konditionen profitieren zu lassen (BGE 105 II 197). Dieser muss deshalb im Normalfall diejenigen Suchbemühungen unternehmen, die man vernünftigerweise von ihm erwarten kann, um die Folgen der Kündigung abzuwenden, und zwar trotz des Wortlauts von Art. 272 Abs. 3 OR grundsätzlich auch, wenn er

eine erste Erstreckung des Mietverhältnisses beantragt (s. BGE 125 III 226 E. 4c; vgl. zum früheren Recht BGE 110 II 249 E. 4, BGE 116 II 448). Die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohnräume können sehr zuverlässig gestützt auf die vom Mieter konkret nachgewiesenen Suchbemühungen und deren Resultat beurteilt werden, so dass diese letztlich ein Beweismittel für das Ausmass der Härte sind, die den Mieter infolge der Kündigung trifft. Anerkannt ist dabei, dass der Mieter sich für eine Ersterstreckung nach einem gleichwertigen Objekt umsehen darf (BGE 116 II 446 E. 3a; BGE 110 II 249 E. 4; ZK-HIGI, a.a.O., Art. 272 OR N 102). Der Mieter ist bereits aufgrund der Schadenminderungspflicht angehalten, alles zu unternehmen, um die Härte abzuwenden. Zudem trägt er auch die Beweispflicht für die Härte (BSK OR I-WEBER, 7. Aufl., 2020, Art. 272 N 13). Als Vermieterinteressen, die gegen die Härte abzuwägen sind, fällt in erster Linie der Kündigungsgrund ins Gewicht.

4.2. Die Kläger führten aus, die Klägerin 1 wohne nicht mehr im Mietobjekt und sei zu ihrem neuen Lebensgefährten nach R. gezogen. Es scheine jedoch als wahrscheinlich, dass die Klägerin zeitnah mit dem Sohn, der die Aufnahmeprüfung für das Gymnasium ablegen werde, in die Wohnung zurückziehen werde. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern diese Ausführungen eine Härte der Klägerin 1 aufzeigen könnten. Die Kläger brachten sodann auch vor, es reiche, wenn lediglich der Kläger 2 ein schutzwürdiges Interesse an der Erstreckung bzw. einen Härtefall nachweisen könne. Die Kläger bestätigen somit selbst, dass bezüglich der Klägerin 1 keine Härte vorliegt.

Entgegen der Ansicht des Beklagten, reichen bei einem gemeinsamen Mietvertrag die Härtegründe eines Mieters für die Erstreckung des Mietverhältnisses aus. Wie nachfolgend zu zeigen sein wird, kann jedoch auch der Kläger 2 keine Härtegründe nachweisen.

Es entsteht der Eindruck, dass dem Gericht im vorliegenden Verfahren seitens der Kläger wesentliche Elemente nicht offengelegt werden. So besteht der Verdacht, dass die Kläger – insbesondere der Kläger 2 – das Mietobjekt ohne Zustimmung des Beklagten untervermieteten. Indizien dafür sind insbesondere die vom Beklag-

ten eingereichte Fotografie der bei der streitgegenständigen Wohnung am Briefkasten angeschriebenen Personen und das – von den Klägern unbestrittene – Wohnungsinserat, wobei das Mietobjekt zu einem Mietzins von Fr. 3'100.– (und somit ungefähr Fr. 850.– über dem von den Klägern bezahlten Bruttomietzins von Fr. 2'252.–) ausgeschrieben wurde. Die Aussage des Klägers, dass seine Sekretärin voreilig die Namensschilder am Briefkasten angebracht haben soll, es aber nicht zur Untermiete gekommen sei, erscheint schlichtweg unglaubwürdig. Der Eindruck wird zudem dadurch verstärkt, dass der Kläger 2 sich bezüglich seiner Lebenssituation in widersprüchliche Ausführungen verstrickt. So bringt er im Schreiben vom 18. September 2023 selbst vor, dass er einen neuen «Lebensgefährten» habe. Dieser neue Lebensgefährte bestätigt in demselben Schreiben, dass der Kläger 2 «bereits während der Vergangenheit zur Untermiete gewohnt hat» und auch während der Renovation bei ihm leben könnte. Trotzdem führen die Kläger im Schreiben aus, dass der Kläger 2 momentan die Wohnung allein bewohne. Dies steht im offenen Widerspruch zu der unbestrittenen Auskunft des Personenmeldeamtes der Stadt Zürich, wonach der Kläger 2 zur Zeit des Schreibens vom 18. September 2023 bei A. an der O.-strasse y gemeldet war, sowie zur Aussage des Klägers 2, wonach er die Wohnung erst wieder am 21. Oktober 2023 bezogen hat und die Wohnung zuvor ein Jahr unbewohnt gewesen sei. Im Rahmen der Hauptverhandlung führte der Kläger 2 dann aber aus, dass A. lediglich «ein normaler Freund» sei, bei dem er «teilweise unregelmässig» untergekommen sei. In der Befragung bestätigte der Kläger 2 jedoch, dass er in der Zeit, als er bei A. gemeldet war, auch dort gewohnt habe. Dies wirft – wie der Beklagte zu recht vorbringt – Fragen auf. Inzwischen soll der Kläger 2 nach eigener Darstellung allerdings wieder in der streitgegenständigen Wohnung leben. Nicht nachvollziehbar sind die Ausführungen des Klägers 2, als er auf die Rückkehr ins Mietobjekt angesprochen wurde. Auffällig ist dabei insbesondere die zeitliche Nähe der Rückkehr ins Mietobjekt am 21. Oktober 2023 zum Empfang der Kündigung am 18. Oktober 2023. Es scheint so, als versuche der Kläger 2 den Sachverhalt so darzustellen, dass sich sein Umzug zufälligerweise mit dem Empfang der Kündigung überschneiden hat. Überzeugender ist dabei die Ansicht des Beklagten, dass der Kläger 2 sich aus taktischen Überlegungen nach Erhalt der Kündigung an die streitgegenständliche Adresse zurückgemeldet hat. Insgesamt spricht somit vieles dafür, dass die

Kläger das Mietobjekt nicht mehr tatsächlich bewohnen und es stattdessen untervermieteten, was klar gegen eine Erstreckung sprechen würde, da die Kläger diesfalls nicht auf die Wohnung angewiesen wären. Letztlich kann jedoch offen gelassen werden, ob der Kläger tatsächlich am 21. Oktober 2023 wieder in die streitgegenständliche Wohnung zurückgezogen ist und ob die Wohnung untervermietet wurde bzw. wird, da der Kläger 2 ohnehin keine substantiierten Härtegründe nachweisen konnte.

So machten die Kläger hinsichtlich ihres Erstreckungsbegehrens geltend, dass durch die lange Mietdauer von über elf Jahren im Quartier ein Freundeskreis aufgebaut worden sei und dadurch eine Ortsverbundenheit bestehe. Die Nähe des Mietobjekts zu seinem Büro im Kreis 2 sei für den Kläger 2 zudem zentral. Zudem habe er eine neue Beziehung die ebenfalls im Kreis 3 wohne. Weiter befinde sich der Kläger 2 im Einbürgerungsprozess, weshalb ein Wegzug aus der Stadt nicht möglich sei. Es sei äusserst schwierig eine vergleichbare Wohnung zu einem ähnlichen Mietpreis in der Stadt Zürich zu finden, weshalb der Kläger 2 dringend mehr Zeit brauche, um eine neue Wohnung zu finden. Diese Behauptungen der Kläger sind allesamt unsubstantiiert. Sie offerierten keinerlei Beweise zu diesen Ausführungen, welche vom Beklagten bestritten wurden. Zudem ist nicht ersichtlich, weshalb die Arbeit in einem abweichenden Kreis – der Kläger 2 arbeitet im Kreis 2, wobei sich die Wohnung im Kreis 3 befindet – eine Härte darstellen sollte. Wie der Beklagte korrekt ausführt, sind die verschiedenen Quartiere in der Stadt ohne Probleme mit dem öffentlichen Verkehr gut erreichbar. Die pauschale Behauptung, dass es in der Stadt Zürich schwierig sei, eine Wohnung zu finden, reicht für eine Gutheissung des Begehrens auf maximale Erstreckung nicht aus. Vielmehr hätte der Kläger 2 mit konkreten Suchbemühungen aufzeigen müssen, dass er vergeblich eine Ersatzwohnung gesucht hat. Jedoch führte der Kläger 2 weder aus, welche Suchbemühungen unternommen wurden, noch wurden dazu Belege eingereicht. Auch auf Hinweis anlässlich der Hauptverhandlung, dass ohne substantiierte Behauptungen auch keine Parteibefragung erfolgen werde, wurden die Ausführungen zu den Suchbemühungen nicht konkretisiert. Ein Härtefall, der eine Erstreckung rechtfertigen würde, konnte folglich nicht nachgewiesen werden. Eine Interessenabwägung mit den Vermieterinteressen erübrigt sich daher.

5. *Fazit bezüglich Erstreckung*

Mangels Härtegründe seitens beider Kläger ist das Eventualbegehren in Ziffer 2 auf maximale Erstreckung des Mietverhältnisses abzuweisen.

V. Kosten- und Entschädigungsfolgen

1. Grundlage für die Festsetzung der Gerichtsgebühren im Zivilprozess bildet der Streitwert (§ 2 lit. a GebV OG; Art. 96 ZPO). Dieser wird durch das Rechtsbegehren bestimmt. Zinsen werden dabei nicht hinzugerechnet (Art. 91 Abs. 1 ZPO). Die Kosten- und Entschädigungsfolgen sind nach Obsiegen und Unterliegen der Parteien im Prozess festzusetzen (Art. 106 ZPO).

2. Zum Streitwert äusserten sich die Kläger nicht. Da sie im Hauptpunkt allerdings die Feststellung der Nichtigkeit bzw. Ungültigkeit der Kündigung vom 16. Oktober 2023 per 31. Januar 2024 verlangen, berechnet sich der Streitwert praxisgemäss aufgrund des Mietzinses während der Dauer bis zum nächsten ordentlichen Kündigungstermin zuzüglich der dreijährigen Sperrfrist, die im Falle eines Obsiegens der Kläger ausgelöst würde. Massgeblich ist für die Berechnung der Zeitpunkt der Einreichung der Klage beim Mietgericht (BGE 144 III 346 E. 1.2, mit Verweis auf ZMP 2017 Nr. 11; vgl. auch ZMP 2019 Nr. 6). Ausgehend vom Zeitpunkt der Klageeinreichung beim Gericht liegt der nächste vertragliche Kündigungstermin Ende August 2024. Zuzüglich der dreijährigen Sperrfrist beläuft sich der Streitwert daher auf 39 Monatsmietzinse. Bei einem monatlichen Bruttomietzins von Fr. 2'252.– resultiert somit ein Streitwert in der Höhe von Fr. 87'828.– (39 x Fr. 2'252.–).

3. Die Gerichtsgebühr und die Parteientschädigung bemessen sich nach einem ordentlichen Ansatz. Da die Klage den Kündigungsschutz sowie eine wiederkehrende Leistung betrifft, sind sowohl die Gerichtsgebühr als auch die Parteientschädigung um einen Drittel zu ermässigen. Somit ist die Gerichtsgebühr beim genannten Streitwert auf Fr. 5'510.– bzw. die Parteientschädigung auf Fr. 7'330.– (inkl. MwSt.) festzusetzen (§ 4 i.V.m. § 7 GebV OG; § 4 i.V.m. § 4 Abs. 3 AnwGebV).

4. Die Kläger unterliegen mit ihren Forderungen vollständig. Sie haben somit nach Art. 106 Abs. 1 ZPO die gesamten Gerichtskosten zu tragen sowie dem Beklagten eine Parteientschädigung zu entrichten.

(...»

Zürcher Mietrechtspraxis (ZMP): Entscheidungen des Mietgerichtes und der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich. Ausgabe 2025, 35. Jahrgang.

Herausgegeben vom Mietgericht des Bezirkes Zürich, Postfach, 8036 Zürich
© Mietgericht des Bezirkes Zürich, Redaktion: MLaw C. Schenk, Leitende Gerichtsschreiberin;
Dr. R. Weber, Mietgerichtspräsident