

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: NG120005-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichterin  
lic. iur. E. Lichti Aschwanden und Oberrichter Dr. P. Higi sowie Ge-  
richtsschreiberin lic. iur. K. Graf.

## Urteil vom 29. November 2012

in Sachen

**A.**\_\_\_\_\_,

Beklagte und Berufungsklägerin,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X.\_\_\_\_\_,

gegen

**B.**\_\_\_\_\_,

Kläger und Berufungsbeklagter,

vertreten durch B1.\_\_\_\_ AG, diese vertreten durch Rechtsanwalt  
lic. iur. Y.\_\_\_\_\_,

betreffend

### **Kündigungsschutz / Anfechtung**

Berufung gegen ein Urteil des Mietgerichtes Zürich vom 18. April 2012  
(MB110007)

**Rechtsbegehren des Klägers:**  
(act. 1 S. 2)

" Es sei zu erklären bzw. festzustellen, dass die Kündigung vom 25. November 2010 betreffend das Mietverhältnis über die 3-Zimmerwohnung im 2. OG inkl. Kellerabteil in der Liegenschaft C.\_\_\_\_\_ - Strasse ..., ... D.\_\_\_\_\_, mit Wirkung per 31. März 2011 gültig ist, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten."

**Rechtsbegehren der Beklagten:**  
(act. 17 S. 1)

- " 1. Es seien die zwei Beschlüsse der Schlichtungsbehörde Zürich vom 15. März 2011 zu bestätigen und die Kündigungen vom 25. November 2010 als ungültig zu erklären.
2. Eventuell seien die zwei Mietverhältnisse längstmöglich zu erstrecken;  
alles unter vollen Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Klägers."

**Urteil des Mietgerichts Zürich vom 18. April 2012:**  
(act. 44 S. 39 f.)

1. In Gutheissung der Klage wird die Kündigung vom 25. November 2010 per 31. März 2011 für gültig erklärt.
2. Das Eventualbegehren betreffend Erstreckung des Mietverhältnisses wird abgewiesen.
3. Die Gerichtskosten werden festgesetzt auf:

Fr. 5'000.00 ; die weiteren Kosten betragen:

Fr. 0.00 Barauslagen

Fr. 5'000.00 Kosten total

4. Die Gerichtskosten werden der Beklagten auferlegt. Sie werden vom Kläger unter Verrechnung seines Kostenvorschusses bezogen, sind ihm aber von der Beklagten zu ersetzen.

5. Die Beklagte wird verpflichtet, dem Kläger eine Parteientschädigung von Fr. 6'200.– (zuzüglich 8 % MWST) zu bezahlen.
6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, je gegen Empfangsschein.
7. Eine Berufung gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen von der Zustellung an in je einem Exemplar für das Gericht und für jede Gegenpartei sowie unter Beilage dieses Entscheids beim Obergericht des Kantons Zürich, Zivilkammer, Postfach 2401, 8021 Zürich, erklärt werden. In der Berufungsschrift sind die Anträge zu stellen und zu begründen. Allfällige Urkunden sind mit zweifachem Verzeichnis beizulegen.

**Berufungsanträge der Beklagten und Berufungsklägerin:**

(act. 49 S. 2)

- " 1. Es sei das Urteil des Mietgerichts Zürich vom 18. April 2012 aufzuheben und es sei die Kündigung vom 25. November 2010 als ungültig zu erklären.
2. Eventuell sei das Mietverhältnis längstmöglich zu erstrecken;  
  
alles unter vollen Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beklagten."

**Berufungsanträge des Klägers und Berufungsbeklagten:**

(act. 56 S. 2)

- " Es sei die Berufung vollumfänglich abzuweisen und das Urteil des Mietgerichtes Zürich vom 18. April 2012 vollumfänglich zu bestätigen,  
  
unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten bzw. Berufungsklägerin."

### Erwägungen:

#### 1. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1.1 Die Beklagte und Berufungsklägerin (nachfolgend Berufungsklägerin) mietete zusammen mit E.\_\_\_\_\_ mit Vertrag vom 3. September 1990 (act. 3/1= act. 21/1) von der damaligen Vermieterin F.\_\_\_\_\_ AG eine 3-Zimmerwohnung im 2. OG rechts in der Liegenschaft C.\_\_\_\_\_ -Strasse ... in D.\_\_\_\_\_ Im Mietvertrag wurde eine dreimonatige Kündigungsfrist jeweils auf Ende März / Ende Juni / Ende September vereinbart. Am 30. April 1992 trat E.\_\_\_\_\_ aus dem Mietverhältnis aus und der Mietvertrag wurde ab 1. Mai 1992 mit sämtlichen Rechten und Pflichten von der Berufungsklägerin alleine übernommen (act. 21/2). Der Mietzins beträgt derzeit monatlich Fr. 1'359.– netto beziehungsweise Fr. 1'409.– brutto (act. 16/2 = act. 21/3).

1.2 Der Kläger und Berufungsbeklagte (nachfolgend Berufungsbeklagter) erwarb die Liegenschaft im Jahre 2003 (act. 15 S. 6, act. 17 S. 2), wodurch das Mietverhältnis auf ihn überging. Mit amtlich genehmigtem Formular kündigte der Berufungsbeklagte, vertreten durch die B1.\_\_\_\_\_ AG, den Mietvertrag am 25. November 2010 auf den 31. März 2011. Als Begründung wurde angegeben: "Wegen Totalsanierung der Liegenschaft gem. Schreiben vom 25.11.2010" (act. 3/2 = act. 19/4). Im erwähnten Schreiben vom 25. November 2010 führte die Verwaltung aus, in den vergangenen Monaten sei der Zustand der Liegenschaft eingehend analysiert und festgestellt worden, dass diverse Bauteile wie Wasser- und Abwasserleitungen, Elektroinstallationen, Warmwasseraufbereitung, Küche- und Badeinrichtungen, Fenster, Türen und Bodenbeläge sanierungsbedürftig seien bzw. nicht mehr den heutigen Standards entsprächen. Der Eigentümer habe sich deshalb dazu entschlossen, die Liegenschaft umfassend zu sanieren. Da die damit verbundenen Eingriffe in die Bausubstanz beträchtlich seien, würden sämtliche Wohnungsmietverhältnisse mit Wirkung per 31. März 2011 gekündigt (act. 3/3 = act. 19/5).

1.3 Mit Eingabe vom 23. Dezember 2010 beantragte die Berufungsklägerin bei der Schlichtungsbehörde Zürich, die Kündigung sei für ungültig zu erklären, even-

tualiter sei das Mietverhältnis längstmöglich zu erstrecken. Nachdem anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 15. März 2011 zwischen den Parteien keine Einigung hatte erzielt werden können, erklärte die Schlichtungsbehörde mit Beschluss vom 15. März 2011 die Kündigung vom 25. November 2010 per 31. März 2011 für ungültig (act. 3/l).

1.4 Mit Eingabe vom 9. Mai 2011 reichte der Berufungsbeklagte beim Mietgericht Zürich Klage ein und beantragte, es sei festzustellen, dass die Kündigung vom 25. November 2010 gültig sei (act. 1). Am 18. August 2011 fand die Hauptverhandlung statt. Parallel dazu wurde auch der Prozess MB110006 verhandelt, dessen Gegenstand die Kündigung eines anderen Mietverhältnisses in der Liegenschaft C.\_\_\_\_-Strasse ... war (Prot.-I S. 6 ff.). Am 1. Dezember 2011 erging der Beweisbeschluss (act. 27). Die Beweisverhandlung und die Schlussverhandlung fanden am 10. Januar 2012 statt (Prot.-I S. 40 ff.). Mit Urteil vom 18. April 2012 hiess das Mietgericht Zürich die Klage gut und erklärte die Kündigung vom 25. November 2010 per 31. März 2011 für gültig. Das Eventualbegehren der Berufungsklägerin auf Erstreckung des Mietverhältnisses wies es zudem ab (act. 44 [= act. 48] Dispositivziffern 1 und 2).

1.5 Gegen dieses Urteil richtet sich die von der Berufungsklägerin mit Eingabe vom 30. Mai 2012 rechtzeitig erhobene Berufung (act. 49). Parallel dazu ging die Berufung einer anderen Mietpartei der streitgegenständlichen Liegenschaft (Prozess Nr. ...) ein, mit der ein analoges Urteil des Mietgerichts über eine analoge Kündigung getroffen wurde. Zur Beurteilung dieser Streitsache wurde das Verfahren NG120004 angelegt. Den mit Präsidialverfügung vom 20. Juni 2012 (act. 51) verlangten Kostenvorschuss leistete die Berufungsklägerin fristgerecht (vgl. act. 52/1 und act. 53). Das Gesuch der Berufungsklägerin vom 30. Mai 2012, die Verfahren Nr. ... und Nr. ... seien zu vereinigen, wurde mit einlässlich begründeter Verfügung vom 11. Juli 2012 abgewiesen. Dem Berufungsbeklagten wurde sodann Frist angesetzt, um die Berufung zu beantworten (act. 54). Dies tat er rechtzeitig mit Eingabe vom 14. September 2012 (act. 55/2 und act. 56). Die Berufungsantwort wurde der Berufungsklägerin zugestellt (act. 57).

## 2. Prozessuale Rügen

2.1 Die Berufungsklägerin beanstandet, dass ihr im Anschluss an die Beweisverhandlung und Zeugeneinvernahme vom 10. Januar 2012 gestellter prozessualer Antrag, die Schlussvorträge seien je vor dem im Hauptprozess zuständigen Gericht zu erstatten (act. 42), von der Vorinstanz abgelehnt worden sei. Das Vorgehen der Vorinstanz, die Besetzung im laufenden Verfahren zu wechseln, sei unzulässig. Die Berufungsklägerin bringt weiter vor, dieser Mangel könne im vorliegenden Rechtsmittelverfahren höchstens mit der Durchführung einer mündlichen Verhandlung geheilt werden (act. 49 S. 3 f.).

2.2 Aus den vorinstanzlichen Akten ergibt sich, dass die Beweisabnahme mit Beschluss vom 1. Dezember 2011 an den Präsidenten des Mietgerichts delegiert wurde, mit dem Hinweis, dass eine Partei diese unter Angabe von wichtigen Gründen durch das Kollegialgericht verlangen könne (act. 27 S. 4). Am 10. Januar 2012 fand die Beweisverhandlung mit den Einvernahmen der Zeugen G. \_\_\_\_\_ (Prot.-I S. 40 ff.) und H. \_\_\_\_\_ (Prot.-I S. 53 ff.) mit anschliessender Stellungnahme zum Beweisergebnis (Prot.-I S. 62 ff.) statt. Im Rahmen der Stellungnahme zum Beweisergebnis stellte die Berufungsklägerin den prozessualen Antrag, die Schlussvorträge seien nicht gleichentags mündlich, sondern je vor dem im Hauptprozess zuständigen Gericht zu erstatten (act. 42). Dieser Antrag wurde vom Mietgerichtspräsidenten sogleich mündlich und unter Hinweis auf die gesetzlichen Bestimmungen abgewiesen (Prot.-I S. 62). Nachdem der Berufungsbeklagte zum Beweisergebnis Stellung genommen hatte, verzichtete die Berufungsklägerin auf ihren mündlichen Schlussvortrag und verliess den Gerichtssaal (Prot.-I S. 63 f.). Die schriftliche Begründung der Abweisung des Antrags erfolgte mit Urteil vom 18. April 2012 (act. 48 S. 19 f.).

Die Vorinstanz erwog unter Hinweis auf die gesetzlichen Bestimmungen von Art. 232 ZPO, dass die Parteien nach Abschluss der Beweisabnahme grundsätzlich auf die mündlichen Schlussvorträge verzichten und gemeinsam beantragen können, zum Beweisergebnis und zur Sache schriftliche Parteivorträge einzureichen. Da sich der Berufungsbeklagte anlässlich der Verhandlung nicht bereit erklärt habe, auf den mündlichen Schlussvortrag zu verzichten, habe kein ge-

meinsamer Verzicht vorgelegen. Das Gericht habe unter diesen Umständen keine schriftlichen Schlussvorträge anordnen können. Die Vorinstanz führte weiter aus, es sei auch nicht ersichtlich, was sich durch eine schriftliche Stellungnahme geändert hätte, wäre diese doch, gleich wie der mündlich zu Protokoll gegebene Schlussvortrag, von den Mitwirkenden gelesen worden. Im Weiteren hätten am angefochtenen Entscheid die gleichen Beisitzer und der gleiche Gerichtsschreiber wie an der Hauptverhandlung vom 18. August 2011 mitgewirkt. Der Mietgerichtspräsident sei an der Hauptverhandlung ferienhalber durch eine Bezirksrichterin vertreten worden. Durch die nunmehrige ordentliche Besetzung des Vorsitzes des Mietgerichts durch den Mietgerichtspräsidenten werde weder das rechtliche Gehör der Parteien noch der Anspruch auf ein durch Gesetz geschaffenes Gericht verletzt (act. 48 S. 19 f.).

2.3 Den Erwägungen der Vorinstanz ist zuzustimmen. Die nachträgliche Änderung der Besetzung des Mietgerichts wurde mit der ferienbedingten Abwesenheit des Mietgerichtspräsidenten sachlich begründet. Sodann wurde von der Vorinstanz dargelegt, der Mietgerichtspräsident, welcher an der Hauptverhandlung nicht teilgenommen hat (Prot.-I S. 6 ff.), habe anhand der Akten und des Protokolls die gleiche Kenntnis des Prozessstoffes erlangen können wie die anderen Mitglieder des Kollegialgerichts (act. 49 S. 20). Da durch die nachträgliche Änderung des Spruchkörpers weder eine Verletzung der Garantie des verfassungsmässigen Richters noch eine solche des Anspruchs auf rechtliches Gehör zu erkennen ist (vgl. Urteil des Bundesgerichts 5A.429/2011 vom 9. August 2011 Erw. 3), hat die Vorinstanz den prozessualen Antrag der Berufungsklägerin zu Recht abgewiesen. In Übereinstimmung mit den Ausführungen der Vorinstanz (act. 48 S. 19 ff.) und des Berufungsbeklagten (vgl. act. 56 S. 3 f.) ist im Übrigen nicht nachvollziehbar, inwiefern der Grundsatz der Unmittelbarkeit mehr gewahrt gewesen wäre, wenn anstatt eines mündlich zu Protokoll gegebenen Schlussvortrages eine schriftliche Stellungnahme der Parteien erfolgt wäre. Die Berufungsklägerin macht darüber hinaus auch keine wichtigen Gründe geltend, welche gegebenenfalls eine mündliche Stellungnahme zum Beweisergebnis vor Kollegialgericht hätten rechtfertigen können. Soweit die Berufungsklägerin rügt, das Mietgericht habe sich nicht an das von ihr am 7. Dezember 2011 vorgeschlagene Vor-

gehen gehalten, geht das fehl: Sie behauptet zu Recht nicht, es seien die Zeugenprotokolle – entgegen dem in Aussicht gestellten – nur in einem Prozess abgelegt; ebensowenig wird von ihr behauptet, das Mietgericht habe die Prozesse – entgegen dem in Aussicht gestellten – zusammen weiter behandelt (im Gegenteil rügt sie gerade das). Hat sie sich daher geweigert, mündlich Stellung zum Beweisergebnis zu nehmen, nachdem ihr Antrag auf Schlussvorträge "vor dem zuständigen Gericht" (act. 42) abgewiesen worden war, bleibt sie damit alleine. Jedenfalls liegen keine Mängel vor, die im Rechtsmittelverfahren zu heilen wären, wie die Berufungsklägerin auch noch vorträgt. Für das Rechtsmittelverfahren gilt vielmehr was folgt.

Die Rechtsmittelinstanz kann grundsätzlich eine Verhandlung durchführen oder aufgrund der Akten entscheiden (Art. 316 Abs. 1 ZPO). Sie kann auch einen zweiten Schriftenwechsel anordnen (Art. 316 Abs. 2 ZPO). Die Berufungsinstanz hat die Durchführung einer (mündlichen) Berufungsverhandlung nach Abwägung sämtlicher Umstände und in Berücksichtigung des bisherigen Verfahrens anzuordnen, wenn eine solche als geboten erscheint. Dem Berufungsgericht kommt ein grosser Gestaltungsspielraum zu. Sind Sachverhalt und Rechtslage klar und wurden keine Noven vorgebracht oder eignet sich die Streitsache infolge Komplexität nicht für eine mündliche Verhandlung, so ist der Verzicht auf die Durchführung einer Berufungsverhandlung allerdings das richtige Mittel (ZK ZPO-REETZ/HILBER, Art. 316 N 18; PETER VOLKART, DIKE-Komm-ZPO, Art. 316 N 1 f.). Entgegen der Ansicht der Berufungsklägerin liegen im vorliegenden Berufungsverfahren keine Gründe vor, welche für die Durchführung einer Verhandlung sprechen würden. Daraus, dass die Vergleichsgespräche vor Schlichtungsbehörde sowie vor Mietgericht aus Sicht der Berufungsklägerin zu kurz ausgefallen seien, lässt sich kein Anspruch auf Durchführung einer Verhandlung vor der Berufungsinstanz ableiten. Im Übrigen steht es den Parteien frei, auch während eines hängigen Verfahrens (aussergerichtliche) Vergleichsgespräche zu führen. Auch beim Entscheid darüber, ob ein zweiter Schriftenwechsel anzuordnen ist, verfügt die Berufungsinstanz über einen weiten Ermessensspielraum (vgl. BGE 138 III 252 Erw. 2.1). Es gibt vorliegend keine Veranlassung, einen zweiten Schriftenwechsel durchzuführen; die Berufungsklägerin vermag auch nicht darzulegen, in-

wiefern sich ein solcher im gegebenen Verfahren aufdrängen würde. Die prozessualen Rügen der Berufungsklägerin erweisen sich folglich insgesamt als unbegründet.

### 3. Gültigkeit der Kündigung

3.1 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). Allgemein gilt eine Kündigung als treuwidrig, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse ausgesprochen wird. Eine Kündigung verstösst namentlich gegen Treu und Glauben, wenn die angegebene Begründung offensichtlich bloss vorgeschoben ist. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts obliegt es dem Empfänger der Kündigung zu beweisen, dass diese aus einem verpönten oder ohne schützenswerten Grund erfolgte. Der Kündigende hat jedoch redlich zur Wahrheitsfindung beizutragen; er hat die Kündigung zu begründen und im Prozess bei Bestreitung alle für die Beurteilung des Kündigungsgrunds notwendigen Unterlagen vorzulegen (vgl. BGE 135 III 112 Erw. 4.1 mit Hinweisen auf Urteil 4C.61/2005 vom 27. Mai 2005 Erw. 4.1 und BGE 120 II 105).

Wie die Vorinstanz zutreffend ausführte, ist eine Kündigung, welcher eine umfassende Renovation, ein Umbau oder der Abbruch eines Gebäudes zugrunde liegt, im Lichte von Treu und Glauben ohne weiteres zulässig. Dabei ist grundsätzlich irrelevant, ob die Bauarbeiten dringend sind, ob erforderliche Bewilligungen schon vorhanden sind oder deren Erhalt auf Schwierigkeiten stossen könnte, oder ob die Bauarbeiten auch bei Verbleib der Mieter möglich wären (act. 48 S. 22 mit Hinweisen). Es ist weiter zu berücksichtigen, dass der Entscheid über Art und Umfang einer Sanierung ausschliesslich Sache des Vermieters ist. Er kann ein legitimes Interesse daran haben, die Mietverhältnisse aufzulösen, um die Arbeiten rasch und günstig zu erledigen, anstatt eine längerdauernde Renovationsphase mit Mietzinsreduktionen zugunsten der Mieter in Kauf zu nehmen. Unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben ist ihm ein solches Vorgehen nicht vorzuwerfen (ZK-HIGI, N 87 zu Art. 271 OR unter Hinweis auf BGE 120 II 105 ff.; siehe ferner BGE 135 III 112). Die vorinstanzlichen rechtlichen Erwägungen

(act. 48 S. 21 ff.) sind nicht zu beanstanden und werden von der Berufungsklägerin zu Recht nicht in Frage gestellt, weshalb im Weiteren darauf verwiesen werden kann. Ebenfalls unbestritten ist im Übrigen, dass die Kündigung vom 25. November 2010 per 31. März 2011 formgültig und unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfrist sowie des vertraglichen Kündigungstermins ausgesprochen worden ist (act. 3/2).

Gestützt auf die rechtlichen Ausführungen und in Würdigung der anlässlich des Beweisverfahrens erfolgten Zeugenaussagen von G.\_\_\_\_\_ und H.\_\_\_\_\_ erachtete es die Vorinstanz als glaubhaft, dass eine umfassende Sanierung der Liegenschaft C.\_\_\_\_\_ -Strasse ... von längerer Hand geplant gewesen und dies vorliegend kein vorgeschobener Kündigungsgrund sei. Es sei sodann plausibel, dass der Berufungsbeklagte G.\_\_\_\_\_ bereits Ende 2008 mit der Sanierung der Liegenschaft C.\_\_\_\_\_ -Strasse ... beauftragt habe und in diesem Zeitpunkt jedenfalls die wesentlichen Sanierungsmassnahmen genügend detailliert festgelegt worden seien. Ebenfalls plausibel sei, dass es für die Sanierungsarbeiten keinerlei Bewilligungen brauche, da keine Grundriss- und Fassadenveränderungen geplant seien. Mit dieser Begründung kam die Vorinstanz zum Schluss, dass die Kündigung vom 25. November 2010 per 31. März 2011 nicht gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstosse und gültig sei (act. 48 S. 31 ff.).

3.2 Dagegen bringt die Berufungsklägerin im Berufungsverfahren vor, der in der Kündigung angegebene Kündigungsgrund sei bloss vorgeschoben; es habe im Zeitpunkt der Kündigung kein konkretes Sanierungsprojekt gegeben. Entgegen den Ausführungen der Vorinstanz habe der Berufungsbeklagte nicht glaubhaft darlegen können, dass die umfassende Sanierung tatsächlich geplant worden sei und eine greifbare Realität dargestellt habe. Da der Kündigungsgrund nicht zutrefte, sei die Kündigung für ungültig zu erklären. Die Berufungsklägerin rügt, die im vorinstanzlichen Verfahren angehörten Zeugen G.\_\_\_\_\_ und H.\_\_\_\_\_ seien – entgegen der Auffassung der Vorinstanz – nicht glaubwürdig. Sie würden beide für den Berufungsbeklagten arbeiten, seien direkt von ihm abhängig und hätten daher weisungsgemäss ausgesagt. Der Zeuge G.\_\_\_\_\_ wohne überdies in der besagten Liegenschaft an der C.\_\_\_\_\_ -Strasse ... des Berufungsbeklagten. Bei

den Zeugenbehauptungen, dass der Berufungsbeklagte G.\_\_\_\_\_ bereits Ende 2008 mit der Sanierung der Liegenschaft C.\_\_\_\_\_ -Strasse ... beauftragt habe und in diesem Zeitpunkt jedenfalls die wesentlichen Sanierungsmassnahmen genügend detailliert festgelegt worden seien, handle es sich um ein im Nachhinein erstelltes Konstrukt. Im Weiteren habe die Besprechung an der I.\_\_\_\_\_ - bzw. C.\_\_\_\_\_ -Strasse Ende 2008 den Zeugenaussagen zufolge nicht mit dem Berufungsbeklagten selber, sondern mit dessen Sohn stattgefunden. Die Berufungsklägerin moniert im Weiteren, der Berufungsbeklagte habe kein einziges Beweisstück aus der Zeit vor der Aussprechung der Kündigung vorlegen können. Die unterbreitete Bestandesaufnahme vom 25. Februar 2011 sei in wesentlichen Teilen nicht vollständig, insbesondere seien darin diverse weitere Abklärungen vorbehalten worden. Entgegen den Ausführungen der Vorinstanz sei nicht glaubhaft, dass eine nachträgliche Bestandesaufnahme Usus sei. Die Bestandesaufnahme sei vielmehr eigens für den Anfechtungsprozess erstellt worden. Im Zeitpunkt der Kündigung habe überdies weder eine Bewilligung noch die Zustimmung der Denkmalpflege vorgelegen. Die Vorinstanz sei zu Unrecht davon ausgegangen, dass sie (die Berufungsklägerin) während der Sanierung nicht in der Wohnung bleiben könne. Es sei auch nicht nachvollziehbar, dass dem Mieter J.\_\_\_\_\_ nicht gekündigt worden sei. Bezeichnend sei zudem, dass der Zeuge K.\_\_\_\_\_ nicht mehr aussagen dürfen, nachdem er aus dem Dienst des Berufungsbeklagten ausgetreten und nicht mehr weisungsgebunden gewesen sei. Die Berufungsklägerin macht überdies geltend, die Vorinstanz habe sie nicht zum Gegenbeweis zugelassen und die von ihr angebotenen Beweise nicht abgenommen (act. 49 S. 4 ff.).

3.3 Der Berufungsbeklagte hält dem in der Hauptsache entgegen, das Beweisverfahren habe ergeben, dass er die Liegenschaft C.\_\_\_\_\_ -Strasse ... tatsächlich ab April 2012 habe sanieren wollen und im Zeitpunkt der Aussprechung der Kündigung zumindest die wesentlichen Sanierungsmassnahmen festgestanden hätten. Wie die Zeugen G.\_\_\_\_\_ und H.\_\_\_\_\_ dargelegt hätten, sei G.\_\_\_\_\_ Ende 2008 mit der Sanierung der Liegenschaft C.\_\_\_\_\_ -Strasse ... beauftragt worden. Der Zeuge G.\_\_\_\_\_ habe sodann plausibel erklärt, er habe für die Sanierung der Liegenschaft keine Bestandesaufnahme erstellt, da er das bei anderen Sanierun-

gen von Liegenschaften des Berufungsbeklagten auch nicht mache. Bei der Behauptung der Berufungsklägerin, die Zeugen hätten weisungsgebunden ausgesagt, handle es sich im Übrigen um ein unzulässiges Novum. Weiter führt der Berufungsbeklagte aus, der Entscheid über Art und Umfang einer Sanierung liege ausschliesslich beim Vermieter. Nicht entscheidend sei, ob sich der Mieter bereit erklärt habe, die Unannehmlichkeiten der Bauarbeiten in Kauf zu nehmen und im Mietobjekt zu verbleiben. Es sei vorliegend abschätzbar gewesen, dass ein Verbleiben der Mieter zu Verzögerungen und Erschwerungen führen werde. Der Berufungsbeklagte macht weiter geltend, die Unterstellung, der Zeuge K. \_\_\_\_\_ hätte nicht mehr aussagen dürfen, werde bestritten. Aus den Akten ergebe sich, dass auf die Zeugeneinvernahme verzichtet worden sei, weil K. \_\_\_\_\_ aufgrund seiner Pensionierung per 31. März 2012 und noch nicht bezogener Ferien am Tage der Beweisverhandlung ferienhalber abwesend gewesen sei. Entgegen der Darstellung der Berufungsklägerin hätten im Weiteren durchaus sachliche Gründe bestanden, weshalb dem Mieter J. \_\_\_\_\_ das Mietverhältnis nicht gekündigt worden sei. Die Berufungsklägerin behaupte einzig, es habe kein konkretes Sanierungsprojekt gegeben und der angegebene Kündigungsgrund sei vorgeschoben. Sie unterlasse es jedoch, irgendwelche Tatsachen substantiiert darzulegen, welche eine Missbräuchlichkeit der Kündigung zumindest indizieren würden. Der Kündigungsgrund (Sanierung der Liegenschaft) sowie die Sanierungsbedürftigkeit der Liegenschaft würden von der Berufungsklägerin gar nicht bestritten (act. 56 S. 4 ff.). Auf diese und die weiteren Vorbringen der Parteien ist – soweit für die Entscheidungsfindung wesentlich – in den nachfolgenden Erwägungen einzugehen.

3.4 Wie der Berufungsbeklagte zu Recht vorbringt, ist es grundsätzlich zutreffend, dass in Verfahren mit sozialer Untersuchungsmaxime (im Gegensatz zu Verfahren mit der unbeschränkten Untersuchungsmaxime) im Berufungsverfahren neue Tatsachen und Beweismittel nur noch berücksichtigt werden, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (vgl. Art. 317 Abs. 1 lit. a und b ZPO, ZR 110/2011 Nr. 96 und ZR 111/2012 Nr. 35, OGer ZH LA120016 vom 5. Juni 2012; siehe auch BGer, 4A.228/2012 vom 28. August 2012, Erw. 2.2). Entgegen den Ausführungen des Berufungsbeklagten handelt es sich bei den meisten Aus-

führungen der Berufungsklägerin zur Würdigung der Zeugenaussagen aber nicht um unzulässige Noven gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO. Die Berufungsklägerin rügt vielmehr die von der Vorinstanz vorgenommene Beweiswürdigung und somit eine Tatfrage. Als Tatfragen sind sämtliche Fragen zu qualifizieren, welche aufgrund von Parteibehauptungen mittels Beweismitteln im Beweisverfahren beantwortet werden sollen (ZK ZPO-REETZ/THEILER, Art. 310 N 24 f.). Tatfragen bilden Sachverhaltselemente, deren unrichtige Feststellung durch die Vorinstanz mit der Berufung gerügt werden kann (Art. 310 lit. b ZPO). Damit sind die Vorbringen der Berufungsklägerin, die sich im Berufungsverfahren mit der Würdigung der Zeugenaussagen befassen, zu berücksichtigen und nachfolgend abzuhandeln. Sofern die Berufungsklägerin indessen auch Noven vorgebracht haben sollte, blieben diese hingegen unbeachtlich und es erübrigte sich, darauf noch näher einzugehen.

3.5 Zunächst ist jedoch auf die Rüge der Berufungsklägerin, die Vorinstanz habe sie zu Unrecht nicht zum Gegenbeweis zugelassen und die von ihr angebotenen Beweise nicht abgenommen (act. 49 S. 13 f.), einzugehen. Um welche Beweise es sich dabei handeln soll, wird von der Berufungsklägerin allerdings nicht erörtert. Die Berufung erweist sich daher in diesem Punkt als unbegründet. Denn wie die Kammer wiederholt festgehalten hat, fliesst aus den Art. 310 und 311 Abs. 1 ZPO eine sog. Begründungslast der Berufung führenden Partei, nämlich die Last, sich sachbezogen mit den Entscheidungsgründen des erstinstanzlichen Entscheides auseinander zu setzen und dem Berufungsgericht darzulegen, inwiefern die erste Instanz den Sachverhalt unrichtig festgestellt haben soll und/oder Recht falsch angewendet habe (so z.B. einlässlich in OGer ZH, Urteil LB110049 vom 5. März 2012, Erw. 1.1 und Erw. 1.2, mit Verweisen etwa auf HUNGERBÜHLER, in: Dike-Komm-ZPO, Art. 311 N 27-29 und N 33 sowie REETZ/THEILER, in: Kommentar zur ZPO, Zürich 2010, Art. 311 N 36). Die blosser Behauptung, es liege ein Fehler vor (hier: es seien Beweismittel nicht abgenommen), ohne zugleich darzulegen, was genau falsch gemacht wurde (hier: welche Beweismittel nicht abgenommen worden sein sollen), genügt dem nicht.

Gleich verhält es sich im Übrigen mit allgemeiner Kritik am angefochtenen Entscheid bzw. den erstinstanzlichen Erwägungen, ferner mit Verweisen auf oder Wiederholungen des bereits vor der ersten Instanz Vorgetragenen oder mit allgemeinen Rekapitulationen des Sachverhaltes und/oder des eigenen Standpunktes in einer Berufungsschrift (vgl. auch BGE 138 III 375). Dergleichen Verweisen, Rekapitulationen usw. enthält sich die Berufung (act. 49) streckenweise nicht (vgl. insbesondere S. 4-13). Insoweit ist sie jeweils ebenfalls unbegründet geblieben.

Lediglich der Vollständigkeit halber ist noch Folgendes anzumerken: Mit Beweisbeschluss vom 1. Dezember 2011 hat die Vorinstanz die zugelassenen Beweismittel bezeichnet, die Beweisthemen umschrieben und bestimmt, welcher Partei zu welchen Tatsachen der Haupt- oder Gegenbeweis obliege. Dem Berufungsbeklagten wurde zu den jeweiligen Beweissätzen der Hauptbeweis auferlegt, Gegenbeweise der Berufungsklägerin wurden keine aufgeführt (act. 27). Das erweist sich als zutreffend. Denn die von der Berufungsklägerin im Rahmen ihrer Berufungsantwort aufgeführten Beweismittel (persönliche Befragung und Beweisaussage) nehmen Bezug auf andere als die zum Beweis verstellten Sachverhalte. So wurde durch die vorinstanzliche Beweiserhebung dem Berufungsbeklagten zusammengefasst der Hauptbeweis dafür auferlegt, dass er den Architekten G.\_\_\_\_\_ Ende 2008 mit der Sanierung beauftragt habe (Beweissatz 1), Ende 2008 sämtliche Sanierungsmassnahmen detailliert festgelegt worden seien (Beweissatz 2), er sich im Herbst 2010 dazu entschlossen habe, die Sanierung durchzuführen (Beweissatz 3), im Zeitpunkt der Aussprache der Kündigung die in der Bestandesaufnahme beschriebenen Sanierungsmassnahmen und deren Auswirkung auf die bestehenden Mietverhältnisse festgestanden seien (Beweissatz 4) und dass dem Architekten vom zuständigen Kreisarchitekten und der zuständigen Denkmalpflegerin bestätigt worden sei, dass keine Baubewilligung erforderlich und mit keinen Auflagen der Denkmalpflege zu rechnen sei (Beweissatz 5; act. 27 S. 2 ff.). Inwiefern hierüber die Berufungsklägerin und eine andere Mietpartei Sachdienliches hätten zu Protokoll geben können, wäre im Übrigen nicht ersichtlich.

Es wäre somit keine Verletzung des Rechts auf Beweis erkennbar, hätte den unbegründeten Rügen der Berufungsklägerin nachgegangen werden müssen. Vielmehr hat die Berufungsklägerin gar keine (tauglichen) Gegenbeweise genannt.

3.6 Entgegen der Ansicht der Berufungsklägerin lässt sich aus der Tatsache, dass der Berufungsbeklagte auf das Zeugnis des Zeugen K.\_\_\_\_\_ verzichtete, nichts in dem von ihm behaupteten Sinn herleiten (act. 49 S. 8). Aus dem Schreiben des Berufungsbeklagten an die Vorinstanz vom 4. Januar 2012 geht hervor, dass der Verzicht sachlich begründet wurde, nämlich damit, dass der Zeuge im Zeitpunkt der Beweisverhandlung in den Ferien weile (act. 41).

3.7 Die Berufungsklägerin beanstandet sodann die Würdigung der Beweismittel durch die Vorinstanz. Sie vertritt die Ansicht, die Zeugen G.\_\_\_\_\_ und H.\_\_\_\_\_ seien unglaubwürdig. Gegen ihre Glaubwürdigkeit spreche insbesondere der Umstand, dass beide vom Berufungsbeklagten abhängig seien. Hierzu ist vorweg festzuhalten, dass die Vorinstanz die Entstehungsgeschichte der Aussagen, die Nähe der Zeugen zum Berufungsbeklagten sowie ein allfälliges Interesse am Ausgang des Prozesses bei der Würdigung der Zeugenaussagen sehr wohl berücksichtigte. So stellte die Vorinstanz eine enge Verflochtenheit, ja Abhängigkeit des Zeugen G.\_\_\_\_\_ vom Berufungsbeklagten und wohl auch von dessen Sohn fest. Bei einer kritischen Würdigung der gesamten Umstände gelangte die Vorinstanz dennoch zum Schluss, dass grundsätzlich auf die Aussagen abzustellen sei, zumal ansonsten der Glaubwürdigkeit des Zeugen nichts entgegen stehe. Auch beim Zeugen H.\_\_\_\_\_ erblickte die Vorinstanz aufgrund seines Arbeitsverhältnisses bei der dem Berufungsbeklagten gehörenden Liegenschaftsverwaltung B1.\_\_\_\_\_ AG ein gewisses Abhängigkeitsverhältnis, was – auch bei diesem Zeugen – eine kritische Würdigung der Aussagen nahelegte (act. 48 S. 28 f.). Ebenso dieser Aufgabe hat sich die Vorinstanz unterzogen.

3.8 Das Gericht bildet sich seine Überzeugung nach freier Würdigung der Beweise (Art. 157 ZPO). Wie bereits die Vorinstanz zutreffend erwog (vgl. act. 48 S. 28), sind bei der Würdigung von Zeugenaussagen der Inhalt einer Aussage, ihre Überzeugungskraft, ihre Übereinstimmung mit dem bereits anderweitig ermittelt-

ten, bewiesenen Sachverhalt sowie ihre Stimmigkeit und logische Schlüssigkeit im Kerngehalt zu berücksichtigen. Die Vorinstanz hat sich differenziert mit den Zeugenaussagen auseinandergesetzt und eine sachgerechte Beurteilung vorgenommen. Namentlich wertete die Vorinstanz die Ausführungen des Zeugen (und Architekten) G.\_\_\_\_\_ zutreffend als glaubhaft, mit denen G.\_\_\_\_\_ erklärte, er sei vom Berufungsbeklagten im Herbst 2008 mit der Sanierung der Liegenschaft mündlich beauftragt worden, die Beauftragung sei in Zusammenhang mit einer anderen von ihm geplanten und zwischenzeitlich begonnenen Renovation an einer aus derselben Epoche stammenden Liegenschaft an der I.\_\_\_\_\_ -Strasse ... erfolgt (vgl. Prot.-I S. 43 und dazu act. 48 S. 29). Auch die weiteren Ausführungen des Zeugen, wonach die wesentlichen Sanierungsmassnahmen aufgrund von Grundrissplänen und Fotos, ohne Besichtigung der Wohnungen, konkret festgelegt worden seien, da die besagte Liegenschaft vergleichbar mit einer anderen ähnlichen Liegenschaft sei, welche er kürzlich saniert habe, und dass bei ähnlichen Liegenschaften meistens dieselben Schäden anzutreffen seien, den sog. Renovationsstau, sind überzeugend (Prot.-I S. 44 f.). Dass der Zeuge G.\_\_\_\_\_ weiter erklärte, sich über die Sanierungsmassnahmen Ende 2008 in seinem Notizbuch Notizen gemacht zu haben, dieses Notizbuch aber aufgrund seines Verschleisses nicht hat einreichen können, ist – in Übereinstimmung mit den Ausführungen Vorinstanz – gewiss ungewöhnlich und fragwürdig (act. 48 S. 30). Seine Erklärung, es komme auf die verlangte Qualität an, ob eine Bestandesaufnahme erstellt werde oder nicht (Prot.-I S. 46), erachtete die Vorinstanz, unter den vorgegebenen Umständen der bewährten Zusammenarbeit des Zeugen mit dem Berufungsbeklagten, hingegen zu Recht als plausibel (act. 48 S. 30). Daneben führte auch der Zeuge H.\_\_\_\_\_ nachvollziehbar aus, dass der Berufungsbeklagte systematisch ältere Liegenschaften kaufe und saniere (Prot.-I S. 59). Die Zeugenaussagen sind in den entscheidenden Punkten überzeugend und nachvollziehbar, weshalb die Vorinstanz letztlich zu Recht von der Glaubhaftigkeit und Stimmigkeit der Aussagen ausgegangen ist. Die vorinstanzliche Beweiswürdigung ist nicht zu beanstanden. Es ergeben sich aus den Akten auch keine Anhaltspunkte, welche einen begründeten anderen Schluss zulassen würden.

3.9 Dem Vorstehenden folgend, ist auf den von der Vorinstanz ermittelten Sachverhalt abzustellen. Es ist davon auszugehen, dass die vom Berufungsbeklagten behauptete umfassende Sanierung tatsächlich so geplant war und es sich dabei nicht um ein nachträglich erstelltes Konstrukt handelt. Ob die vorhin erwähnte Besprechung an der I.\_\_\_\_\_- bzw. C.\_\_\_\_\_-Strasse Ende 2008 mit dem Berufungsbeklagten oder seinem Sohn stattgefunden hat, ist insoweit unbeachtlich, als dies an der Tatsache, dass G.\_\_\_\_\_ Ende 2008 mit der Sanierung der Liegenschaft C.\_\_\_\_\_-Strasse ... beauftragt worden ist und in diesem Zeitpunkt jedenfalls die wesentlichen Sanierungsmassnahmen genügend detailliert festgelegt worden sind, nichts zu ändern vermag. Aufgrund der erstelltermassen auszuführenden Arbeiten ist sodann nachgewiesen, dass ein Verbleib der Berufungsklägerin in der Wohnung während der Renovationsarbeiten zu Verzögerungen und Erschwernissen führen würde.

3.10 Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Kündigung wegen umfassender Sanierung der Liegenschaft C.\_\_\_\_\_-Strasse ... vom 25. November 2010 mit Wirkung per 31. März 2011 gültig ist.

#### 4. Erstreckung des Mietverhältnisses

4.1 Der Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen kann die Erstreckung eines befristeten oder unbefristeten 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 Interessenabwägung sind insbesondere die Umstände des Vertragsabschlusses und der Inhalt des Vertrages, die Dauer des Mietverhältnisses, die persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Verhältnisse der Parteien und deren Verhalten sowie die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohnräume zu berücksichtigen (Art. 272 Abs. 2 OR). Um Wiederholungen zu vermeiden, kann auf die zutreffenden rechtlichen Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden (vgl. act. 48 S. 33 ff. u.a. mit Hinweisen auf Art. 272 OR in ZK-HIGI sowie SVIT-Kommentar Mietrecht III). Nochmals zu betonen ist, dass die üblichen mit der Auflösung eines Mietverhältnisses verbundenen Folgen, mögen sie noch so hart sein, keine Härte im Sinne des Gesetzes zu begründen vermögen, da diese unabhängig von einer

Erstreckung früher oder später anfallen. Weiter ist hervorzuheben, dass der Mieter nach Erhalt der Kündigung nicht untätig bleiben darf, sondern das ihm vernünftigerweise Zumutbare zu unternehmen hat, um die Härte abzuwenden. Insbesondere hat sich der Mieter schon auf die Beendigung des Mietverhältnisses hin ernsthaft um Ersatzräume zu bemühen und dies der Entscheidungsinstanz darzulegen. Dies obliegt – wie die Vorinstanz richtig erkannt hat – auch einem Mieter, der die Kündigung für missbräuchlich hält und anfecht (vgl. act. 48 S. 34, siehe zudem Urteil des Bundesgerichts 4A.568/2008 vom 18. Februar 2009).

4.2 Die Vorinstanz anerkannte eine gewisse Ortsgebundenheit der Berufungsklägerin, hielt aber zugleich fest, dass keine weiteren Härtegründe auszumachen seien. Zu berücksichtigen sei auch, dass das Mietverhältnis auf den 31. März 2011 gekündigt worden und vom Berufungsbeklagten der Sache nach eine Erstreckung des Mietverhältnisses um ein Jahr (bis 31. März 2012) eingeräumt worden sei, unter Gewährung einer vorzeitigen Auszugsfrist auf Ende eines jeden Monats. Die Berufungsklägerin habe nach eigenen Ausführungen zudem die Möglichkeit, zumindest vorübergehend, in eine andere Wohnung auszuweichen, bis sie etwas Passendes gefunden habe. Die Vorinstanz billigte der Berufungsklägerin deshalb insgesamt keine erstreckungsrechtlich relevante Härte zu und wies das Erstreckungsbegehren ab (act. 48 S. 35 ff.).

4.3 Die Berufungsklägerin hält dem entgegen, ihr Erstreckungsbegehren sei zu Unrecht abgewiesen worden. Aufgrund der vorliegenden Verhältnisse sei es ihr nicht möglich, sofort auszuziehen. Es sei nicht richtig, dass die Vorinstanz von ungenügenden Suchbemühungen ausgegangen sei. Eine andere Mietpartei der streitgegenständlichen Liegenschaft habe ein kleines Computerprogramm geschrieben, mit welchem sie den Wohnungsmarkt für sich selber und sie (die Berufungsklägerin) überwacht habe. Damit habe diese Person für beide regelmässig nach Ersatzwohnungen gesucht. Die im Verfahren eingereichten Belege zur Situation am 11. März 2011 seien bloss ein einzelnes Beispiel der andauernden und regelmässigen Wohnungssuche. Im Weiteren seien im Rahmen eines Anfechtungsverfahrens vernünftigerweise erst nach dem Entscheid über die Gültigkeit der Kündigung ernsthafte Suchbemühungen zu erwarten. Sie sei im Weiteren be-

rehtigt, eine vergleichbare Wohnung zu suchen. Dass die Vorinstanz festgehalten habe, sie könne vorübergehend in eine andere Wohnung ausweichen, sei unzulässig. Sie dürfe nicht dazu gezwungen werden, ihre ganze Wohnungseinrichtung per sofort einzustellen. Die Berufungsklägerin führt weiter aus, sie wohne seit über 20 Jahren im Quartier und sei an diesem Ort sehr stark verwurzelt. Dies sei vom Mietgericht zu Unrecht nicht beachtet worden. Die Berufungsklägerin macht endlich geltend, es sei unrichtig, dass eine allfällige Erstreckung von einem Jahr durch die vom Berufungsbeklagten angebotene Erstreckung von März 2011 bis März 2012 konsumiert sei. Die Härte, welche durch die Erstreckung zu beseitigen sei, bestehe jetzt. Sie brauche Zeit, um eine Ersatzwohnung zu suchen. Im Parallelverfahren vor Mietgericht (Mieter L. \_\_\_\_\_) sei das Urteil noch nicht einmal gefällt worden. Diese Mieter müssten auch nicht ausziehen, weshalb die Sanierung ohnehin zur Zeit nicht beginnen könne. Es gebe somit heute keinerlei Interessen des Berufungsbeklagten, sie per sofort auf die Strasse zu stellen (act. 49 S. 17 ff.).

4.4 Der Berufungsbeklagte beantragt im Wesentlichen, das Erstreckungsbegehren sei mangels Substantiierung und Nachweises eines Härtegrundes sowie mangels genügender Suchbemühungen abzuweisen. Mit den Mietern L. \_\_\_\_\_ sei überdies eine aussergerichtliche Einigung gefunden worden, in welcher die Gültigkeit der Kündigung mit Wirkung per 31. März 2013 anerkannt worden sei (act. 56 S. 3 und 21 ff.).

4.5 Einleitend ist festzuhalten, dass die Ausführungen zum Verfahren zwischen dem Berufungsbeklagten und den Mietern L. \_\_\_\_\_ nicht in den vorliegenden Prozess gehören. Der gegenwärtige Stand jenes Verfahrens entzieht sich der Kenntnis der Kammer. Es spielt für die Beurteilung, ob die Beendigung der Miete für die Berufungsklägerin eine Härte zur Folge hat, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre, auch keine Rolle. Die Kündigung wurde per 31. März 2011 ausgesprochen. Mittlerweile hat die Berufungsklägerin mehr als 19 weitere Monate in der Wohnung verbleiben können, 12 Monate davon aufgrund des Entgegenkommens des Berufungsbeklagten.

Die Vorinstanz erachtete die von der Berufungsklägerin ausgewiesenen Suchbemühungen zu Recht als ungenügend. Es sind einzig Suchbemühungen über einen konkreten Tag, nämlich den 11. März 2011, belegt (act. 19/7). Das reicht nicht, zumal die Berufungsklägerin auch keine neuen Suchbemühungen geltend gemacht hat, die sie der Vorinstanz noch nicht hat darlegen können. Die Berufungsklägerin hätte bereits nach Erhalt der Kündigung unverzüglich ernsthafte Schritte unternehmen können und müssen, um ein Ersatzobjekt zu suchen. Entgegen der Ansicht der Berufungsklägerin hat die Vorinstanz zudem sehr wohl berücksichtigt, dass sie über 20 Jahre in der Wohnung an der C. \_\_\_\_\_-Strasse lebt und folglich eine gewisse Ortsgebundenheit bejaht, obwohl von der Berufungsklägerin diesbezüglich konkret nichts weiter ausgeführt worden ist (vgl. act. 48 S. 35). In Übereinstimmung mit den Erwägungen der Vorinstanz sprechen ebenfalls die guten finanziellen Verhältnisse der Berufungsklägerin (vgl. act. 24/2) gegen das Vorliegen einer Härte. Es ist davon auszugehen, dass die Berufungsklägerin bei einem jährlichen steuerbaren Einkommen von rund Fr. 80'000.– sowie mit einem Vermögen von rund Fr. 180'000.– in der Lage ist, einen höheren Mietzins als den aktuellen von Fr. 1'409.– brutto pro Monat zu bezahlen. Die Vorinstanz hat im Rahmen ihrer Erwägungen überdies richtigerweise mitberücksichtigt, dass der Berufungsbeklagte der Berufungsklägerin beim Aussprechen der Kündigung eine Erstreckung einräumte, nämlich zwölf Monate für die Suche nach einer neuen Wohnung über die Kündigungsfrist hinaus. Die Berufungsklägerin bringt nichts vor, was an der vom Mietgericht getroffenen Abwägung etwas zu ändern vermöchte. Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass der Berufungsklägerin vom Mietgericht zu Recht keine erstreckungsrechtlich relevante Härte zugestanden wurde. Das Erstreckungsbegehren ist abzuweisen.

## 5. Kosten- und Entschädigungsfolgen

5.1 Bei diesem Prozessausgang ist die erstinstanzliche Kosten- und Entschädigungsregelung (Erkenntnis Dispositiv-Ziffern 3 bis 5) zu bestätigen. Mit Bezug auf den wiederholten Antrag der Berufungsklägerin, auch im Falle des Unterliegens die Kosten und Entschädigungen der Vorinstanz dem Berufungsbeklagten aufzu-

erlegen (act. 49 S. 20 f.), kann auf die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden (act. 48 S. 37 f.).

5.2 Ausgangsgemäss sind die Kosten des Berufungsverfahrens der Berufungsklägerin aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Ist die Anfechtung einer Kündigung zu beurteilen, so entspricht der Streitwert dem Mietzins, der für die Dauer bis zum nächstmöglichen Kündigungstermin geschuldet ist, gerechnet ab dem bestrittenen Kündigungstermin sowie unter Berücksichtigung des Kündigungsschutzes von drei Jahren gemäss Art. 271a lit. e OR. Der nächstmögliche Kündigungstermin ist der 31. März 2016. Bei einem monatlichen Mietzins von Fr. 1'409.– (act. 16/2) ist daher von einem Streitwert in der Höhe von Fr. 84'540.– (60 Monate x Fr. 1'409.–) auszugehen. Unter Berücksichtigung der Reduktionsmöglichkeiten von § 4 Abs. 3, § 7 lit. a GebV ist die zweitinstanzliche Entscheidgebühr gestützt auf § 12 Abs. 1 und 2 GebV auf Fr. 3'300.– anzusetzen. Ferner ist die Berufungsklägerin zu verpflichten, dem Berufungsbeklagten eine angemessene Prozessentschädigung zu bezahlen. Die Prozessentschädigung beträgt Fr. 3'300.– (§§ 4 Abs. 2 und 3 sowie 13 AnwGebV). Mehrwertsteuerersatz wurde keine verlangt (vgl. act. 56 S. 2 und 25) und ist daher auch nicht zuzusprechen.

**Es wird erkannt:**

1. Die Berufung wird abgewiesen, und das Urteil des Mietgerichts Zürich vom 18. April 2012 wird bestätigt.
2. Die erstinstanzliche Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen (Dispositiv-Ziffern 3-5) wird bestätigt.
3. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 3'300.– festgesetzt, der Berufungsklägerin auferlegt und mit ihrem Kostenvorschuss verrechnet.
4. Die Berufungsklägerin wird verpflichtet, dem Berufungsbeklagten für das zweitinstanzliche Verfahren eine Prozessentschädigung von Fr. 3'300.– zu bezahlen.

5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien sowie an die Vorinstanz, je gegen Empfangsschein. Nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die Akten an die Vorinstanz zurück.
6. Eine Beschwerde gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert 30 Tagen von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG).

Dies ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG.

Es handelt sich um eine mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 84'540.—.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Präsidentin:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. A. Katzenstein

lic. iur. K. Graf

versandt am: