

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: NG140001-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach und Oberrichter Dr. P. Higi
sowie Gerichtsschreiber lic. iur. T. Engler

Urteil vom 24. Juni 2014

in Sachen

A._____ AG,

Klägerin und Berufungsklägerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____,

gegen

B._____,

Beklagte und Berufungsbeklagte,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Y._____,

betreffend **Kündigungsschutz**

Berufung gegen ein Urteil des Mietgerichtes des Bezirksgerichtes Meilen vom
19. Dezember 2013 (MB120003)

Rechtsbegehren:

(act. 1 S. 2)

- "1. Es sei die Kündigung vom 25. Mai 2012 per 30. November 2012 betreffend die 5½-Zimmerwohnung in der Liegenschaft C._____-Strasse ..., D._____, als missbräuchlich zu erklären bzw. es sei festzustellen, dass diese Kündigung missbräuchlich ist;
2. Eventualiter sei das vorerwähnte Mietverhältnis um vier Jahre zu erstrecken;
alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten."

Urteil des Mietgerichts des Bezirksgerichtes Meilen vom 19. Dezember 2013:

(act. 39 S. 15)

- "1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Entscheidegebühr wird auf CHF 8'000.– festgesetzt.
3. Die Gerichtskosten werden der Klägerin auferlegt und mit dem von ihr geleisteten Vorschuss verrechnet.
4. Die Klägerin wird verpflichtet, der Beklagten eine Parteientschädigung von CHF 9'950.– zuzüglich 8 % Mehrwertsteuer zu bezahlen.

[5.-6.Mitteilung / Rechtsmittel]"

Berufungsanträge:

der Klägerin und Berufungsklägerin (act. 40 S. 2):

- "1. Es sei das Urteil vom 19. Dezember 2013 des Bezirksgerichts Meilen, Mietgericht (Geschäfts-Nr. MB120003), vollumfänglich aufzuheben;
2. Es sei die Kündigung vom 25. Mai 2012 per 30. November 2012 betreffend die 5.5-Zimmerwohnung in der Liegenschaft C._____-Strasse ..., D._____, als missbräuchlich zu erklären bzw. es sei festzustellen, dass diese Kündigung missbräuchlich ist;
3. Eventualiter sei das in Ziff. 2 erwähnte Mietverhältnis um 4 Jahre zu erstrecken;

4. Subeventualiter sei die Streitsache zwecks Durchführung eines Beweisverfahrens und Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen;
unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 8% MwSt.) im vorinstanzlichen Verfahren und im vorliegenden Berufungsverfahren zulasten der Berufungsbeklagten/Beklagten."

der Beklagten und Berufungsbeklagten (act. 50 S. 2):

"Es sei die Berufung abzuweisen und das angefochtene Urteil zu bestätigen,
unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich MWSt) zu Lasten der Berufungsklägerin."

Erwägungen:

I.

1. Mit Mietvertrag vom 31. Mai 1994 vermietete die Beklagte und Berufungsbeklagte (fortan Beklagte) der Klägerin und Berufungsklägerin (fortan Klägerin) eine 5 ½-Zimmerwohnung an der C.____-Strasse ... in D.____, zu einem monatlichen Bruttomietzins von Fr. 5'700.00 (act. 13/1/1). Seither wurde der Mietzins in mehreren Schritten auf aktuell Fr. 4'635.00 reduziert (act. 39 S. 2, act. 13/2).

Im Jahre 2009 erstritt die Klägerin vor dem Mietgericht des Bezirksgerichts Meilen eine Mietzinsreduktion aufgrund von Mängeln in der Zeitperiode 1. September 2004 bis 14. September 2007 (act. 13/9, Urteil vom 11. März 2009).

Im Frühjahr 2012 kam es zwischen den Parteien erneut zu Diskussionen über Mängel an der Mietsache und deren Behebung sowie über Ansprüche auf Mietzinsreduktion (vgl. act. 16/5, 16/6, 16/8, 16/10). Dabei stellte der von der Beklagten beigezogene Verwalter mit E-Mail vom 10. Mai 2012 in Aussicht, gewisse Reparaturen würden sofort in Auftrag gegeben, und er würde bis Ende

Mai 2012 umfassend zu den Mängeln Stellung nehmen (act. 16/6; vgl. auch act. 50 S. 6 unten). Am 22. Mai 2012 kam es sodann zu einem Telefongespräch zwischen E._____ (Verwaltungsrat der Klägerin, der das vom vorliegenden Verfahren betroffene Mietobjekt bewohnt) und F._____, dem Verwalter der Beklagten (Vi-Prot. S. 29, 32; vgl. auch Vi-Prot. S. 43).

2. Mit amtlichem Formular vom 25. Mai 2012 kündigte die Beklagte das Mietverhältnis mit der Klägerin auf den 30. November 2012. Zur Begründung verwies die Beklagte darauf, sie beabsichtige, die Liegenschaft zu verkaufen. Wirtschaftlich und vermietungstechnisch dränge sich eine umfassende Renovation des Mietobjekts auf. Die Eigentümerfamilie werde indes auch in ferner Zukunft keinen Bedarf für die Liegenschaft haben. Sie wolle sich daher nicht mehr mit den entsprechenden Renovationsarbeiten belasten (act. 13/22-23).

Mit Eingabe vom 25. Mai 2012 gelangte die Klägerin mit einem Begehren um Beseitigung der ab März 2012 gerügten Mängel und um Mietzinsherabsetzung an die Schlichtungsbehörde Meilen. Die Eingabe ging am 29. Mai 2012 bei der Schlichtungsbehörde ein (act. 16/19).

3. Mit Eingabe vom 25. Juni 2012 focht die Klägerin die Kündigung vom 25. Mai 2012 bei der Schlichtungsbehörde Meilen als missbräuchlich an und ersuchte eventualiter um längstmögliche Erstreckung des Mietverhältnisses. Mit Beschluss vom 14. September 2012 erteilte die Schlichtungsbehörde der Klägerin die Klagebewilligung (act. 2). Daraufhin, mit Eingabe vom 25. Oktober 2012, erhob die Klägerin Klage vor dem Mietgericht des Bezirksgerichts Meilen (Vorinstanz) und stellte das eingangs angeführte Rechtsbegehren (act. 1).

4. Am 19. Dezember 2013 erliess die Vorinstanz das eingangs angeführte Urteil (act. 36 = act. 39 = act. 41). Das Urteil wurde der Klägerin am 17. Januar 2014 zugestellt (act. 37/1).

5. Mit Eingabe vom 14. Februar 2014 (Datum Poststempel) erhob die Klägerin Berufung gegen das Urteil vom 19. Dezember 2013. Dabei stellte sie die eingangs angeführten Berufungsanträge (act. 40).

6. Mit Verfügung vom 20. Februar 2014 wurde der Klägerin Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses von Fr. 8'000.00 für das Berufungsverfahren angesetzt (act. 44). Der Vorschuss ging fristgerecht ein (act. 45, 47).

7. Mit Verfügung vom 13. März 2014 wurde der Beklagten Frist zur Beantwortung der Berufung angesetzt (act. 48). Die Beklagte erstattete die Berufungsantwort daraufhin rechtzeitig mit Eingabe vom 11. April 2014. Darin stellte sie die eingangs angeführten Berufungsanträge (act. 50).

8. Die Akten des erstinstanzlichen Verfahrens wurden beigezogen (act. 1-37). Die Berufungsantwort wurde der Klägerin zugestellt (act. 51). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

II.

1. Vorbemerkungen:

Gegen erstinstanzliche Endentscheide in vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung nur zulässig, wenn der Streitwert Fr. 10'000.00 erreicht (Art. 308 Abs. 2 ZPO).

Im Anfechtungs- und Kündigungsschutzverfahren bestimmt sich der Streitwert nach dem Bruttomietzins ab Eingang des Rechtsmittels bis zum Ablauf der dreijährigen Sperrfrist von Art. 271a Abs. 1 lit. e OR zuzüglich der ordentlichen Kündigungsfrist. Vorliegend konnte das Mietverhältnis gemäss Mietvertrag vom 31. Mai 1994 sechsmonatlich im Voraus auf Ende jedes Monats ausser Dezember gekündigt werden (act. 13/1/1). Das ergibt ausgehend von der Einreichung der Berufung mit Eingabe vom 14. Februar 2014 eine massgebliche Zeitdauer von 42 Monaten (drei Jahre Sperrfrist + 6 Monate Kündigungsfrist). Bei einem monatlichen Bruttomietzins von Fr. 4'635.00 (act. 13/2) ist danach von einem Streitwert von rund Fr. 194'500.00 auszugehen.

Auf die rechtzeitig schriftlich und begründet erhobene Berufung ist somit einzutreten.

2. Zeitlicher Kündigungsschutz (Art. 271a Abs. 1 lit. d OR):

2.1 Der Streitigkeit zwischen den Parteien liegt die folgende, eingangs bereits kurz dargelegte Konstellation zugrunde: Sowohl die Kündigung des Mietverhältnisses seitens der Beklagten als auch das Schlichtungsbegehren der Klägerin betreffend Mängelbehebung datieren vom 25. Mai 2012 und wurden an diesem Datum der Post überbracht. Das ergibt sich aus den Akten (act. 16/16-19) und ist unbestritten (act. 12 S. 10, act. 15 S. 6 f., act. 39 S. 6). Auch im Berufungsverfahren machen die Parteien zu Recht nichts Abweichendes geltend (act. 40 S. 4, act. 50 S. 5).

Nach Art. 271a Abs. 1 lit. d OR ist die Kündigung des Mietverhältnisses treuwidrig nach Art. 271 Abs. 1 OR und entsprechend anfechtbar, wenn die Vermieterin sie während eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens ausgesprochen hat (Art. 271a Abs. 1 lit. d OR).

2.2 Nach dem Standpunkt der Klägerin ist die Kündigung vom 25. Mai 2012 ohne weiteres anfechtbar, weil sie nach der Anhebung eines Schlichtungsverfahrens im Sinne von Art. 271a Abs. 1 lit. d OR erfolgte. Zudem, so die Klägerin weiter, habe die Beklagte mit der Einleitung des Verfahrens zum Zeitpunkt, als sie die Kündigung ausgesprochen habe, nach Treu und Glauben rechnen müssen (act. 40 S. 3 ff.).

2.3 Nach dem Wortlaut von Art. 271a Abs. 1 lit. d OR setzt die Anfechtbarkeit der Kündigung als treuwidrig erstens voraus, dass eine der Parteien des Mietverhältnisses ein mit diesem zusammenhängendes Gerichts- oder Schlichtungsverfahren eingeleitet hat. Das ist vorliegend der Fall: Das von der Klägerin mit Eingabe vom 25. Mai 2012 gestellte Schlichtungsbegehren auf Mängelbeseitigung und Mietzinsherabsetzung (vorne I./2.) hängt klarerweise mit dem Mietverhältnis zusammen.

2.4 Angesichts des aufgezeigten zeitlichen Zusammenhangs (Kündigung und Schlichtungsbegehren je vom 25. Mai 2012) stellt sich die Frage, ob die

Kündigung vom 25. Mai 2012 als "Verfahrenskündigung" in den Schutzbereich der genannten Bestimmung fällt.

2.4.1 Die Klägerin verweist zu Recht auf die Empfangstheorie, nach welcher die Kündigung als empfangsbedürftige Willenserklärung ihre Wirkung erst dann entfaltet, wenn sie so in den Machtbereich des Empfängers gelangt, dass unter normalen Umständen mit ihrer Kenntnisnahme gerechnet werden kann. Die Kündigung gilt daher erst dann als "ausgesprochen" im Sinne von Art. 271a Abs. 1 lit. d OR (act. 40 S. 5; vgl. BSK OR I-WEBER, 5. Auflage 2011, Art. 266a N 1a, Art. 271/271a N 24; gl.M. ZK-HIGI, Art. 271a N 253). Dies konnte bei Postaufgabe der Kündigung am 25. Mai 2012 nicht früher als am 26. Mai 2012 der Fall sein.

An diesem Zeitpunkt war das von der Klägerin mit Postaufgabe vom 25. Mai 2012 angehobene Schlichtungsverfahren nach den allgemeinen Bestimmungen bereits rechtshängig (Art. 62 Abs. 1 ZPO; ZK ZPO-SUTTER-SOMM/HEDINGER, 2. Auflage 2013, Art. 62 N 9).

2.4.2 Indessen hat die Vorinstanz als weitere Voraussetzung des Kündigungsschutzes nach Art. 271a Abs. 1 lit. d OR zu Recht die Kenntnis der Beklagten vom Schlichtungsverfahren geprüft (act. 39 S. 5). Die Norm stellt nämlich die widerlegbare Vermutung auf, die Kündigung während eines hängigen Verfahrens erfolgte aus dem unlauteren Kündigungsmotiv der Rache. Diese Vermutung kann aber nur dann einigermaßen plausibel erscheinen, wenn der Vermieter im Zeitpunkt der Kündigungsaussprache Kenntnis von der Hängigkeit des Verfahrens hat oder als vernünftiger und korrekter Mensch haben könnte (ZK-HIGI, Art. 271a N 233, 246; zustimmend SVIT-Kommentar Mietrecht, 3. Auflage 2008, Art. 271a N 37). Fehlt es an dieser Kenntnis, kann jedenfalls nicht auf das unlautere Kündigungsmotiv der Rache geschlossen werden, und es bliebe unerklärbar, worin die Treuwidrigkeit der Kündigung dann begründet sein könnte. In Praktikabilitätsüberlegungen wie dem einfach und zweifelsfrei feststehenden Zeitpunkt der Klageanhebung kann sie immerhin nicht liegen (so aber BSK OR I-WEBER, 5. Auflage 2011, Art. 271/271a N 24; gl. M. LACHAT ET AL., Mietrecht, 8. Auflage 2009, S. 618 FN 154). Nicht zu übersehen ist nämlich – um auch das

noch zu erwähnen –, dass die Ausübung des Kündigungsrechts gemäss den Art. 271 f. OR stets gegen Treu und Glauben zu verstossen hat, und daher entweder auf unlauteren Motiven basieren muss oder in sich treuwidrig zu sein hat.

Das Bundesgericht hat die Kenntnis des Vermieters vom entsprechenden Verfahren (bzw. die Möglichkeit dazu) – soweit ersichtlich – bislang nicht ausdrücklich als Voraussetzung der Anfechtbarkeit nach Art. 271a Abs. 1 lit. d OR genannt. Es hielt in einer neueren Entscheidung immerhin allgemein fest, die Kündigungssperrfrist nach Art. 271a Abs. 1 lit. d OR beginne "grundsätzlich mit der Klageanhebung" und ende mit der rechtskräftigen Verfahrenserledigung. Zum Beleg verweist das Bundesgericht dabei (u.a.) auch auf die vorstehend zitierten Meinungen von HIGI und des SVIT-Kommentars (BGer 4A_588/2013 vom 15. April 2014, E. 2.3). Daraus ist zu schliessen, dass das Bundesgericht diese sachlich begründete Auffassung nicht ablehnt.

2.4.3 Die Vorinstanz hielt weiter fest, die Beklagte habe die Kündigung mit Formular vom 25. Mai 2012 zwar während der Rechtshängigkeit des gleichentags eingeleiteten Schlichtungsverfahrens ausgesprochen, aber sie habe erst später von der Verfahrenseinleitung Kenntnis erhalten. Zudem habe die Beklagte als vernünftiger und korrekter Mensch in jenem Zeitpunkt auch keine Kenntnis von der Verfahrenseinleitung haben können (act. 39 S. 6 ff.).

Dem ist zuzustimmen. Zwar trifft es zu, dass anlässlich eines Telefongespräch zwischen dem Verwalter der Beklagten, F._____, und E._____ von der Klägerin, am 22. Mai 2012 ein allfälliges gerichtliches Verfahren thematisiert wurde, und dass die Beklagte sich das Wissen des von ihr eingesetzten Verwalters anrechnen lassen muss (act. 40 S. 6 f.; act. 39 S. 7 f.).

Die Vorinstanz hörte zum fraglichen Telefongespräch den Zeugen G._____ an, der E._____ für dieses Telefongespräch sein Mobiltelefon ausgeliehen hatte (act. 12 S. 9; Vi-Prot. S. 32 ff., S. 38). Nach der Angabe des Zeugen sagte E._____ dabei, das Verhalten von F._____ sei eine Hinhaltetaktik, und es werde darauf herauslaufen, dass sie sich wieder vor Gericht sehen würden (Vi-Prot. S. 41). Die Vorinstanz hielt zu Recht fest, diese Äusserung könne dahingehend

verstanden werden, dass E._____ wenig Hoffnung in die auf Ende Mai 2012 in Aussicht gestellte Stellungnahme der Beklagten setzte (vgl. dazu vorne I./1.) und daher bereits mit einem weiteren Gerichtsverfahren rechnete. Weiter verwies die Vorinstanz richtig darauf, dass E._____ an diesem Telefongespräch – auch nach seiner eigenen Schilderung anlässlich der Parteibefragung – nicht angegeben hatte, er werde die Stellungnahme nicht abwarten (act. 39 S. 8; Vi-Prot. S. 28 ff.). Aufgrund dessen kann zwar nicht direkt ausgeschlossen werden, dass E._____ das dem Verwalter gegenüber doch erwähnt haben könnte (was die Klägerin impliziert, act. 40 S. 8). Immerhin hat E._____ aber nicht ausdrücklich auf eine solche Aussage verwiesen. Sein Hinweis, man werde sich wieder vor Gericht sehen, ist daher nicht als Ankündigung einer unmittelbar bevorstehenden Anrufung der Schlichtungsbehörde zu verstehen.

Entgegen der Klägerin (act. 40 S. 7 f.) musste der Verwalter der Beklagten aufgrund dieses Gesprächs somit nicht davon ausgehen, dass die Klägerin nun sofort Schritte beim Gericht bzw. bei der Schlichtungsbehörde einleiten würde.

2.4.4 Die streitgegenständliche Kündigung des Mietverhältnisses vom 25. Mai 2012 erweist sich somit nicht als treuwidrig im Sinne des Art. 271a Abs. 1 lit. d OR.

3. Rachekündigung nach Art. 271 Abs. 1 lit. a OR:

3.1 Die Klägerin stellt sich weiter auf den Standpunkt, die Kündigung vom 25. Mai 2012 sei auch als Rache- bzw. Vergeltungskündigung nach Art. 271 Abs. 1 lit. a OR treuwidrig (vgl. act. 40 S. 15 ff., act. 12 S. 13 ff.).

Nach der genannten Bestimmung ist die Kündigung des Mietverhältnisses treuwidrig, wenn der Vermieter sie ausspricht, weil der Mieter nach Treu und Glauben Ansprüche aus dem Mietverhältnis geltend macht.

3.2 Vorliegend ist davon auszugehen, dass die Klägerin im Vorfeld der Kündigung Ansprüche aus dem Mietverhältnis geltend machte (vgl. vorne I./1.). Anzeichen dafür, dass dies treuwidrig geschehen wäre, sind nicht ersichtlich und wurden nicht geltend gemacht. Vorausgesetzt ist danach weiter, dass zwischen

der Geltendmachung von Ansprüchen und der Kündigung ein adäquater Kausalzusammenhang besteht.

3.3 Die Klägerin verweist zum Nachweis des Rachemotivs der Beklagten auf die Vorgeschichte der streitgegenständlichen Kündigung (Kündigung einerseits kurz nach Ablauf einer dreijährigen Sperrfrist nach Art. 271a Abs. 1 lit. e OR, andererseits kurz nach der erneuten Geltendmachung von Mängelrechten und eines Mietzinsherabsetzungsanspruchs der Klägerin; vgl. act. 40 S. 15 ff., act. 12 S. 13 ff. sowie im Einzelnen vorne I./1.).

Die zeitliche Nähe zwischen der Geltendmachung von Ansprüchen und der Aussprache der Kündigung stellt ein Indiz für das Vorliegen einer Rache Kündigung dar (ZK-HIGI, Art. 271a N 59). Der zeitliche Konnex zwischen den Schreiben der Klägerin vom 26. März und 18. Mai 2012, mit welchen sie Ansprüche aus dem Mietverhältnis erhob (act. 16/5, 16/10), und der Kündigung vom 25. Mai 2012 (act. 16/17), sowie mit dem Ablauf der dreijährigen Kündigungssperre nach dem eingangs erwähnten Urteil des Bezirksgerichts Meilen vom 11. März 2009 (vorne I./1. sowie zum ganzen act. 40 S.16 f.), spricht daher eher für den Standpunkt der Klägerin.

Mit dem blossen Indiz ist jedoch noch kein Beweis erbracht. Der Mieter trägt die Beweislast für die tatsächlichen Voraussetzungen einer Rache Kündigung. Das gilt insbesondere auch für den Kausalzusammenhang zwischen der Geltendmachung von Ansprüchen und der Kündigung. Dabei ist indes kein strikter Beweis erforderlich, sondern es genügt die Beweisanforderung der grossen Wahrscheinlichkeit (ZK-HIGI, Art. 271a N 59, 66). Ein adäquater Kausalzusammenhang ist regelmässig dann zu verneinen, wenn der Vermieter einen plausiblen Kündigungsgrund belegt, welcher die Treuwidrigkeit der Kündigung ausschliesst. Dabei ist auf den objektiven Eindruck abzustellen, der sich in Würdigung der Umstände ergibt (vgl. ZK-HIGI, Art. 271a N 61; SVIT-Kommentar Mietrecht, 3. Auflage 2008, Art. 271a N 13). Erweist sich der vom Vermieter genannte Kündigungsgrund dagegen als bloss vorgeschoben, so spricht dies für den adäquaten Kausalzusammenhang zwischen der

Geltendmachung von Rechten und der Kündigung (zumal das Vorschieben von Kündigungsgründen an sich schon treuwidrig ist, ZK-HIGI, Art. 271 N 64).

3.4 Für die Klärung der Frage, ob ein solcher Kausalzusammenhang besteht, ist auf den von der Beklagten angegebenen Kündigungsgrund des Verkaufs der Liegenschaft einzugehen. Auslöser für den Verkaufsentschluss waren nach der Beklagten Mängel, deren Behebung professionellen und auch finanziell aufwändigen Einsatz erfordert (u.a. Asbest, Schimmelbildung, schlechte Isolation; vgl. act. 16/5 und 16/17).

3.4.1 Dass diese Mängel grundsätzlich bestehen, ist unbestritten bzw. die Mängel wurden ohnehin von der Klägerin selber geltend gemacht (strittig ist lediglich die Einschätzung, ob die Mängel eine umfassende Renovation erforderlich machen, vgl. dazu die nachfolgenden Ausführungen). Die Beklagte machte sich in dieser Situation grundsätzliche Überlegungen bezüglich einer Sanierung, doch schien ihr (Jahrgang 1942) der Aufwand dann doch zu gross. Die Beklagte bewohnt bereits ein eigenes Haus, und ein allfälliger Eigenbedarf von nahen oder entfernteren Verwandten ist kein Thema. Die Beklagte entschied sich daher zum Verkauf und beauftragte einen Makler (vgl. zum Ganzen act. 16/17, vgl. auch act. 16/6 und 16/15). Es ist legitim, eine Liegenschaft in D._____ frei von Mietverhältnissen verkaufen zu wollen, um einen höheren Preis zu erzielen.

Die Beklagte kündigte nicht aus zwei Gründen (so die Klägerin: notwendige Renovation zum einen, Verkaufsentscheid zum anderen, vgl. act. 40 S. 9), sondern alleine aufgrund des geplanten Verkaufs. Dass das Motiv der Beklagten, welches zum Verkaufsentscheid führte, mit dem Zustand der Liegenschaft zu tun hat, führt nicht dazu, dass die Beklagte diesen Zustand, d.h. den von ihr gesehenen Renovationsbedarf, nachweisen müsste. Die Frage, wie es sich im Einzelnen mit dem Zustand der Liegenschaft und dem Renovationsbedarf verhält, ist daher nicht entscheidend. Die Vorinstanz hat im Übrigen mit Recht nicht in Frage gestellt, dass das Mietobjekt, lediglich da und dort leicht renoviert, weiterhin gut bewohnbar wäre, aber dass bei dem 1979 erbauten und bis heute nie umfassend renovierten Gebäude die modernen Ansprüche an den Wohnkomfort

nicht mehr optimal erfüllt seien, so dass sich die Frage einer Gesamtsanierung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten aufdränge (act. 39 S. 10). Diese Feststellung ist entgegen der Klägerin (act. 40 S. 11) nicht willkürlich, sondern sie basiert zum einen auf den wie erwähnt unbestrittenen Mängeln, und zum anderen auf der unbestrittenen Tatsache, dass das 35jährige Haus nie umfassend renoviert wurde. Somit lagen objektiv betrachtet legitime Gründe für eine umfassende Renovation vor. Die Vorinstanz hat dazu zu Recht auch auf das Ermessen des Eigentümers verwiesen (act. 39 S. 10). Auf die Auflistung der Klägerin, was alles an der Liegenschaft in den nächsten Jahren nicht zu sanieren sei (act. 40 S. 13 ff.), ist daher nicht weiter einzugehen. Der Entscheid der 72jährigen Beklagten, eine solche ihr erforderlich erscheinende Renovation nicht mehr selber vorzunehmen, sondern das Haus lieber zu verkaufen, erscheint insgesamt als nachvollziehbar und insofern begründet.

3.4.2 Die Klägerin bestreitet die Ernsthaftigkeit der Verkaufsabsichten der Beklagten weiter unter Hinweis darauf, die Beklagte treibe den Verkauf nicht voran (act. 40 S. 11 ff.). Die Vorinstanz hat dazu erwogen, das sei unbestritten und folge nach der Beklagten zum einen aus dem hängigen Kündigungsschutzverfahren und zum anderen aus dem Fehlen einer aktuellen Fotodokumentation, wobei letzteres von der Klägerin zu vertreten sei (act. 39 S. 11). Dem ist zuzustimmen. Dass die Beklagte den Maklerauftrag erst erteilte, als das Kündigungsschutzverfahren bereits hängig war (act. 40 S. 12), ist wenig relevant. Es kann aus Sicht der Beklagten im damaligen Zeitpunkt durchaus Sinn gemacht haben, diesen Auftrag mit Blick auf eine erhoffte baldige Erledigung des Kündigungsschutzverfahrens bereits zu erteilen. Dass der Kündigungsgrund des geplanten Verkaufs vorgeschoben wäre, lässt sich daraus entgegen der Klägerin (act. 40 S. 12) nicht ableiten.

Dass sie das Fehlen aktueller Innenaufnahmen der Liegenschaft zu vertreten habe, hat die Klägerin im Berufungsverfahren nicht in Abrede gestellt (act. 40 S. 12). Die Vorinstanz erkannte darin, also im Fehlen einer vollständigen und aktuellen Verkaufsdokumentation, einen Grund für die Verzögerung des Verkaufs (act. 39 S. 11). Das ist nicht zu beanstanden, unabhängig von

verfügbaren älteren Fotografien (act. 40 S. 13), die naturgemäss weniger geeignet sind als aktuelle Aufnahmen.

Die Klägerin weist weiter darauf hin, sie habe anfangs 2013 Strohmannen beauftragt, sich bei der von der Beklagten beauftragten Maklerfirma nach einem Verkaufsobjekt zu erkunden, welches sämtliche Kriterien der Mietliegenschaft erfülle. Die Maklerfirma habe darauf mitgeteilt, solche Liegenschaften stünden zur Zeit nicht zur Verfügung (act. 40 S. 12, act. 12 S. 20). Aus dieser Schilderung kann nicht geschlossen werden, die Beklagte habe ihre Verkaufsabsicht als Kündigungsgrund lediglich vorgeschoben. Die Art und Weise, wie die Maklerfirma derzeit – bei aus nachvollziehbaren Gründen "auf Eis liegenden" Verkaufsbemühungen (act. 30 S. 11) – den Auftrag wahrnimmt, lässt keine direkten Rückschlüsse auf die Absichten der Beklagten zu.

3.4.3 Die Klägerin brachte vor der Vorinstanz zum behaupteten Rachemotiv der Beklagten unter Nennung von Zeugen weiter vor, die Beklagte habe während der erwähnten dreijährigen Sperrfrist, insb. anlässlich der Neujahrsempfänge im Hotel ... in den Jahren 2010 und 2011, wiederholt geäußert, sie wolle die Klägerin als Mieterin möglichst rasch loswerden. Unter Nachbarn sei dies ein "offenes Geheimnis" gewesen (act. 12 S. 5; act. 40 S. 16). Die Beklagte bestritt dies (Vi-Prot. S. 13).

Mit dieser klägerischen Behauptung wird eine Rache Kündigung zu wenig substantiiert, als dass der aufgezeigte plausible Kündigungsgrund, auf den sich die Beklagte berief (vgl. vorstehend II./3.3), widerlegt wäre. Die Kündigung vom 25. Mai 2012 ist daher auch nach Art. 271a Abs. 1 lit. a OR nicht treuwidrig.

Von einem vorgeschobenen Kündigungsgrund – und damit von einem adäquaten Kausalzusammenhang zwischen der Geltendmachung von Ansprüchen und der Kündigung – ist somit entgegen der Klägerin (act. 40 S. 13) nicht auszugehen. Die streitgegenständliche Kündigung ist danach insgesamt nicht treuwidrig und entsprechend nicht anfechtbar nach Art. 271 f. OR.

4. Erstreckung des Mietverhältnisses:

4.1 Die Klägerin beantragt eventualiter die Erstreckung des streitgegenständlichen Mietverhältnisses um vier Jahre (act. 12 S. 1, act. 40 S. 2). Die Vorinstanz wies das Erstreckungsbegehren (wie eingangs aufgezeigt) ab (act. 39 S. 12 ff.).

4.2 Die Mieterin kann die Erstreckung eines Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung der Miete für sie oder ihre Familie eine Härte zur Folge hätte, welche durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre (Art. 272 Abs. 1 OR).

4.3 Die Vorinstanz hat mit Hinweisen auf bundesgerichtliche Rechtsprechung und Literatur zutreffend festgehalten, dass das Institut der Erstreckung des Mietverhältnisses grundsätzlich nur den Mieter als Vertragspartei des Mietverhältnisses schützt. Ist eine Aktiengesellschaft Mieterin, so sind die persönlichen Interessen der Aktionäre bei der Beurteilung der Härtegründe nicht zu berücksichtigen (act. 39 S. 13). Die Klägerin stimmt dem zu, lässt aber vortragen, dass die vorliegenden Verhältnisse ein Abweichen von diesem Grundsatz rechtfertigen (act. 40 S. 19 f.).

4.4 Dem Standpunkt der Klägerin ist aus den nachfolgend aufgezeigten Gründen nicht zu folgen:

4.4.1 Vertragspartei ist mit der Klägerin eine juristische Person. Weshalb und auf wessen Ersuchen der Mietvertrag auf die Klägerin (und nicht auf den das Mietobjekt bewohnenden E._____) ausgestellt wurde, ist danach nicht relevant. Abzustellen ist auf das Interesse der Klägerin an einer Erstreckung. Alleine der Umstand, dass E._____, Mitglied des Verwaltungsrats der Klägerin, die streitgegenständlichen Wohnung jahrelang bewohnt hat, rechtfertigt es nicht, von den persönlichen Interessen von E._____ auszugehen bzw. dessen Interesse mit dem Interesse der Klägerin gleichzusetzen.

Ein Härtegrund für die in der Immobilienbranche tätige Klägerin (act. 46) ist nicht ersichtlich und wird von ihr auch nicht geltend gemacht. So bestehen etwa

keine Anzeichen dafür, dass die Klägerin an den Standort in D._____ gebunden wäre. Die Klägerin argumentiert auch im Berufungsverfahren lediglich mit Härtegründen im Interesse von E._____ persönlich. Damit lässt sich kein Erstreckungsanspruch der Klägerin begründen. Die Vorinstanz erwog im Sinne eines Fazits, es sei nicht ersichtlich, inwiefern die Interessen der Klägerin derart von den privaten Interessen von E._____ abhängen würden, dass die von ihm geltend gemachten persönlichen Härtegründe im Zusammenhang mit einem Wegzug aus dem Mietobjekt für sie, die Klägerin selbst, zu einer Härte führen würden. Dem ist zuzustimmen.

4.4.2 Wenn bei der Beurteilung einer Härte entgegen dem Gesagten von den persönlichen Interessen von E._____ ausgegangen würde, so wäre festzuhalten, dass die Klägerin die geltend gemachte Härte nicht genügend belegt. Die finanziellen Verhältnisse von E._____ sind überdurchschnittlich gut. Ein Mietzins kann bis zu einem Betrag von Fr. 6'000.00 pro Monat für eine 5½-Zimmerwohnung bezahlt werden (Vi-Prot. S. 6 ff., S. 8 oben). E._____ möchte aus nachvollziehbaren Gründen in D._____ wohnen bleiben, um seinem jüngsten Sohn H._____, geb. 2007, welcher im Alter von drei Jahren seine Mutter verlor, Konstanz zu ermöglichen (act. 12 S. 22 f.). Die Klägerin hat jedoch nicht verdeutlicht, dass es nicht möglich wäre, in D._____ zu einem Mietzins von Fr. 6'000.00 pro Monat eine vergleichbare Wohnung zu finden. Das Gegenteil erscheint wahrscheinlich. Von einer Härte wäre daher auch bei E._____ nicht auszugehen. Auf die Unklarheit betreffend den Wohnsitz von E._____ – dieser gab vor Vorinstanz an, teils in D._____ und teils in Palma de Mallorca zu wohnen, seinen Wohnsitz aber nun von Palma de Mallorca nach Zürich verlegen zu wollen (Vi-Prot. S. 6); im Berufungsverfahren macht die Klägerin keine Angaben dazu (act. 40 S. 19 f.) – ist danach nicht weiter einzugehen.

Eine Erstreckung des Mietverhältnisses ist somit ausgeschlossen.

5. Zusammenfassend ist das angefochtene Urteil vom 19. Dezember 2013 in vollständiger Abweisung der Berufung zu bestätigen.

III.

1. Bei diesem Ausgang hat die Vorinstanz ihre Kosten zu Recht der Klägerin auferlegt und diese verpflichtet, der Beklagten eine Parteientschädigung zu bezahlen (act. 32 S. 10). Die Entscheidgebühr für das erstinstanzliche Verfahren (Fr. 8'000.00) und der Betrag der Parteientschädigung (Fr. 9'950.00 zuzüglich 8% MwSt.) sind in der Höhe nicht angefochten. Somit ist auch das erstinstanzliche Kostendispositiv zu bestätigen.

2. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Klägerin auch für das Berufungsverfahren kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

Für die Berufung ist angesichts des eingangs aufgezeigten Streitwerts von rund Fr. 194'500.00 eine Entscheidgebühr von Fr. 8'000.00 angemessen (§ 4 Abs. 1 und 3 sowie § 7 lit. a i.V.m. § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG). Die Parteientschädigung ist auf Fr. 7'500.00 festzulegen. § 4 Abs. 1 bis 3 i.V.m. § 11 AnwGebV.

Die Beklagte hat für das Berufungsverfahren den Ersatz der Mehrwertsteuer von 8 % verlangt (vgl. act. 50 S. 2). Es ist ihr ein solcher zuzusprechen (vgl. das Kreisschreiben der Verwaltungskommission des Obergerichts vom 17. Mai 2006, S. 3).

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen, und das Urteil des Mietgerichtes des Bezirksgerichtes Meilen vom 19. Dezember 2013 wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 8'000.00 festgesetzt.
3. Die Kosten des Berufungsverfahrens werden der Klägerin und Berufungsklägerin auferlegt und mit ihrem Kostenvorschuss verrechnet.
4. Die Klägerin und Berufungsklägerin wird verpflichtet, der Beklagten und Berufungsbeklagten für das Berufungsverfahren eine Parteientschädigung

von Fr. 7'500.00 zuzüglich Fr. 600.00 (8 % Mehrwertsteuer auf Fr. 7'500.00) zu bezahlen.

5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien sowie an das Bezirksgericht Meilen, je gegen Empfangsschein, und an die Obergerichtskasse.

Nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen 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 rund Fr. 194'500.00.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Vorsitzende:

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. E. Lichti Aschwanden

lic. iur. T. Engler

versandt am: