

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: NG160013-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichterin
lic. iur. E. Lichti Aschwanden und Ersatzrichter lic. iur. A. Huizinga
sowie Gerichtsschreiber lic. iur. R. Barblan

Urteil vom 7. November 2016

in Sachen

1. **A.** _____,

2. **B.** _____,

Kläger und Berufungskläger,

Nr. 1 und 2 vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____,

gegen

Pensionskasse C. _____,

Beklagte und Berufungsbeklagte,

vertreten durch Verwalterin, D. _____ AG, diese vertreten durch Rechtsanwalt Dr.
iur. Y. _____,

betreffend
Kündigungsschutz / Anfechtung

Berufung gegen ein Urteil des Mietgerichtes Zürich vom 28. Juni 2016
(MB140037)

Rechtsbegehren:

(act. 1 S. 2; act. 17 S. 2; act. 36 S. 2 f.)

1. Es sei die Kündigung der Wohnung und des Einstellplatzes vom 26. Februar 2014 per 30. September 2014 als missbräuchlich zu erklären.
2. Eventualiter sei das Mietverhältnis längstmöglich bis zum 30. September 2018 zu erstrecken.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 8 % MWSt) zu Lasten der Beklagten.

Urteil des Mietgerichtes Zürich, Kollegialgericht, vom 28. Juni 2016:

(act. 55 = act. 59 = act. 61, jeweils S. 50)

1. In Abweisung der Klage wird die Kündigung vom 26. Februar 2014 auf den 30. September 2014 für gültig erklärt.
2. Das Mietverhältnis wird definitiv bis und mit 30. September 2015 erstreckt. Im darüberliegenden Umfang wird das Eventualbegehren betreffend Erstreckung des Mietverhältnisses abgewiesen.
3. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf:
Fr. 6'000.00; die weiteren Kosten betragen:
Fr. 00.00 Barauslagen
Fr. 6'000.00 Kosten total
4. Die Kosten werden den Klägern unter solidarischer Haftung auferlegt und von diesen unter Verrechnung ihres Kostenvorschusses von Fr. 4'600.– bezogen. Der Restbetrag von Fr. 1'400.– wird von den solidarisch haftenden Klägern durch die Gerichtskasse nachgefordert.
5. Die Kläger werden solidarisch verpflichtet, der Beklagten eine Parteientschädigung von Fr. 7'000.– (zuzüglich 8 % MWSt.) zu bezahlen.

(6./7.: Mitteilung, Rechtsmittelbelehrung)

Berufungsanträge:

(act. 60 S. 2)

- "1. In Aufhebung von Ziffer 1 des Urteils des Mietgerichts Zürich vom 28. Juni 2016 sei die Kündigung der Berufungsbeklagten vom 26. Februar 2014 mit Wirkung auf den 30. September 2014 als ungültig zu erklären.

Eventualiter sei das vorliegende Verfahren zwecks Ergänzung des Sachverhalts resp. Durchführung eines Beweisverfahrens an die Vorinstanz zurückzuweisen.

2. Subeventualiter sei in Änderung von Ziffer 2 des Urteils des Mietgerichts des Bezirks Zürich vom 28. Juni 2016 das Mietverhältnis um vier Jahre bis zum 30. September 2018 zu erstrecken;

alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 8 % MwSt.) und unter Neuregelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen gemäss Ziffer 3-5 des Dispositivs des Entscheids des Mietgerichts vom 28. Juni 2016 zulasten der Berufungsbeklagten."

Erwägungen:

I.

Die Kläger und Berufungskläger (fortan Kläger) mieteten von der Beklagten und Berufungsbeklagten (fortan Beklagte) eine 4-Zimmerwohnung im Erdgeschoss in der Liegenschaft E._____-Strasse ..., ... Zürich sowie einen Autoeinstellplatz mit Mietbeginn am 1. September 2004 (act. 17 S. 5). Das Mietobjekt befindet sich in der in einem Rechteck angeordneten Überbauung F._____, welche insgesamt acht Mehrfamilienhäuser mit 82 Wohnungen, zwanzig Maisonettewohnungen, vier Ateliers, zwei Gewerberäumen und diversen Einstellplätzen umfasst (act. 17 S. 5; act. 23 S. 5). Nach einer Gipsdeckenkontrolle in allen Mietobjekten im Jahre 2009, wurden in den Wohnungen, in welchen Rissbildungen festgestellt worden waren – das Mietobjekt der Kläger war davon betroffen (act. 17 S. 7; act. 19/10) – Sanierungsmassnahmen durchgeführt. In der Folge und nachdem u.a. nach einer erneuten Gipsdeckeninspektion im Juli 2012 wiederum Mängel festgestellt worden waren, bereitete die Beklagte eine Sanierung der Gipsdecken, der Nasszel-

len, der Flachdächer und Loggien sowie der Sitzplätze vor. Die Beklagte liess über den Zustand der Überbauung F._____ umfassende Analysen erstellen und zog dazu u.a. G._____, Fachexperte Gipsergewerbe SMGV (act. 19/14 = act. 27/2) sowie H._____, eidg. dipl. Spenglermeister, Fachexperte Spengler-, Flachdach- und Blitzschutzarbeiten, Mitglied Verein Experten Gebäudehülle VEG, bei (act. 27/3). Im Auftrag des Mieterinnen- und Mieterverbands erstellte I._____, eidg. dipl. Gipsermeister und akkreditierter Fachexperte SMGV und GVZ ebenfalls eine Expertise (act. 19/20 = act. 27/14). Um unnötige Wiederholungen zu vermeiden wird im Übrigen auf die detaillierte Darstellung im angefochtenen Entscheid verwiesen (act. 59 S. 2-13).

1. Mit amtlichem Formular kündigte die Beklagte am 26. Februar 2014 den Mietvertrag per 30. September 2014 (act. 3/2a-b) und begründete dies im mitgesandten Begleitschreiben mit dringenden Sanierungsarbeiten der Gipsdecken in sämtlichen Wohnungen der Überbauung F._____, welche nicht in Anwesenheit von Mietparteien durchgeführt werden könnten (act. 3/3a-b).
2. Mit Eingabe vom 9. März 2014 fochten die Kläger die Kündigung fristgerecht bei der Schlichtungsbehörde des Bezirks Zürich an. Da keine Einigung zwischen den Parteien erzielt werden konnte, erteilte die Schlichtungsbehörde den Klägern mit Beschluss vom 9. Oktober 2014 die Klagebewilligung (act. 4). Am 7. November 2014 gelangten sie an das Mietgericht Zürich (fortan Vorinstanz, act. 1). Nachdem sie den verlangten Kostenvorschuss von Fr. 4'600.– fristgerecht geleistet (act. 6-11) und ebenfalls fristgerecht ihre Klagebegründung eingereicht hatten (act. 12-17), ging auch die Klageantwort der Beklagten rechtzeitig am 12. Mai 2015 ein (act. 20-25). Am 11. November 2015 fand sodann die Hauptverhandlung statt (Prot. S. 9 ff.). Nachdem daran anschliessende aussergerichtliche Vergleichsgespräche gescheitert waren, reichten die Kläger eine Noveneingabe ein (act. 45-47), welche der Beklagten zur Kenntnis gebracht wurde (act. 48). Die hierzu fristgerecht eingereichte Stellungnahme (act. 51) wurde den Klägern am 1. Juni 2016 zugestellt (act. 52 f.). Sie liessen sich dazu nicht mehr vernehmen. Hernach erachtete die Vorinstanz die Sache als spruchreif und fällte das Urteil vom 28. Juni 2016 (act. 55 = act. 59 = act. 61).

3. Der Entscheid wurde den Klägern am 1. Juli 2016 zugestellt (act. 56). Mit Eingabe vom 31. August 2016 erhoben sie dagegen unter Berücksichtigung der Gerichtsferien fristgerecht Berufung (act. 60). Die Kammer zog vorab die vorinstanzlichen Akten bei und setzte den Klägern danach Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses von Fr. 4'500.– an (act. 63), welcher fristgerecht einging (act. 64 f.). Eine Berufungsantwort (Art. 312 ZPO) ist nicht einzuholen. Die Sache ist spruchreif. Der Beklagten ist zusammen mit dem Entscheid das Doppel von act. 60 samt Beilagen (act. 62/2-5) zur Kenntnisnahme zuzustellen.

II.

1.

1.1. In Abweisung der Klage erklärte die Vorinstanz die Kündigung vom 26. Februar 2014 auf den 30. September 2014 für gültig und erstreckte das Mietverhältnis um ein Jahr bis zum 30. September 2015 (act. 59 S. 50). Sie hielt dazu im Wesentlichen – auf die Einzelheiten der Begründung ist im Rahmen der Würdigung einzugehen – fest, dass die Kündigung frist-, form- und termingerecht ausgesprochen worden sei. Sie sei grundsätzlich gültig, könne aber vom Gericht aufgehoben werden, wenn die Beklagte mit der Kündigung gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstossen habe. Die Missbräuchlichkeit der Kündigung sei von den Klägern zu beweisen. Jedoch treffe die Beklagte eine Mitwirkungspflicht. Sie habe redlich zur Wahrheitsfindung beizutragen und deshalb den Kündigungsgrund zumindest glaubhaft zu machen (act. 59 S. 28-31).

1.2. Der Entscheid über Art und Umfang der Sanierung sei grundsätzlich Sache der Beklagten. Es könne ihr kein Verstoss gegen Treu und Glauben vorgeworfen werden, wenn sie Mietverhältnisse auflöse, um die anstehenden Arbeiten rasch und günstig zu erledigen, anstatt eine längerdauernde Renovationsphase mit Mietzinsreduktionen zugunsten der Mieter in Kauf zu nehmen. Sie müsse nicht zuwarten, bis die Renovationsarbeiten dringend und unausweichlich würden. Auch der Umstand, dass ein Vermieter nach Abschluss der Sanierungsarbeiten beabsichtige, den Mietzins zu erhöhen, lasse eine Kündigung nicht per se als

missbräuchlich erscheinen. Sowohl G._____ als auch I._____ seien zum Schluss gekommen, dass die Gipsdecken mangelhaft erstellt worden seien. I._____ habe zwar festgestellt, dass die Putzablösungen keine Gefahr für die Mieter darstellten. Jedoch habe sein Gutachten im Vergleich zu demjenigen von G._____ weniger Gewicht, weil er im Gegensatz zu G._____, der alle Wohnungen begutachtet habe, nur neun Wohnungen besichtigt und eine andere Prüfungsmethode angewandt habe. Nach den massgeblichen Feststellungen von G._____ sei in mehreren Fällen eine kurzfristige Putzablösung möglich. Beim Mietobjekt der Kläger seien mittelfristig Putzablösungen – am ehesten bei künftigen Renovationsarbeiten durch Auftragen einer neuen Farbschicht – zu erwarten. Der Beklagten sei kein Vorwurf zu machen, wenn sie nicht nur die Decken mit kurzfristig zu erwartenden Putzablösungen, sondern sämtliche Decken sanieren wolle, zumal die Beklagte den Mietern gegenüber im Falle einer Putzablösung schadenersatzpflichtig würde. Die Leerkündigung zur Vornahme einer Gesamtsanierung sei nicht zu beanstanden, da die Anwesenheit der Mieter zu zusätzlichen Komplikationen und höheren Kosten führen würde. Der Einwand der Kläger, sie könnten während der Sanierungszeit an einem anderen Ort wohnen und in dieser Zeit die Möbel auf der Terrasse lagern, sei nicht zu beachten, da die Terrassen dem Regen ausgesetzt und zur Lagerung von Möbeln nicht geeignet seien (act. 59 S. 31-42).

1.3. Die Kläger könnten weiter nichts zu ihren Gunsten aus dem Umstand ableiten, dass im Mai 2016 bereits eine Sanierung des Treppenhauses in der streitgegenständlichen Liegenschaft stattgefunden habe, weil für die Beurteilung der Missbräuchlichkeit der Zeitpunkt massgebend sei, in welchem die Kündigung ausgesprochen wurde. Dass die Beklagte trotz dem vorliegenden Verfahren versuche, die Sanierung so weit wie möglich voranzutreiben, könne ihr nicht vorgeworfen werden. Das Argument der Kläger, die Beklagte wolle mit der Leerkündigung die Schutzbestimmung gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. b OR umgehen und nach der Sanierung einen missbräuchlich hohen Mietzins verlangen, erscheine gesucht. Zum einen würde kein vernünftiger Vermieter eine ganze Überbauung zu diesem Zweck leer künden und zum anderen sei fraglich, ob eine Überbauung, die im Jahre 2000 erstellt und nach knapp fünfzehn Jahren für rund acht Millionen

Franken gesamtsaniert werde, in absehbarer Zeit eine angemessene Rendite abwerfen könne (act. 59 S. 43).

1.4. In Bezug auf das Erstreckungsbegehren erwog die Vorinstanz, dass mangels gegenteiliger Angaben davon auszugehen sei, dass sich die wirtschaftlichen Verhältnisse der Kläger nicht härtebegründend auswirken und sie sich bei der Suche nach einer neuen Bleibe in einer komfortablen Situation befinden würden. Die Kläger hätten zwar eine Zusammenstellung der Suchbemühungen offeriert, diese dem Gericht jedoch in der Folge nicht nachgereicht. Sie hätten es daher versäumt, ihre Suchbemühungen ausreichend zu belegen. Auch die weiteren vorgebrachten Umstände vermögen keine Härte im Sinne des Gesetzes darzutun. Da die Beklagte den Klägern eine einmalige Erstreckung bis und mit September 2015 zugestehe, sei das Mietverhältnis bis zu diesem Zeitpunkt zu erstrecken (act. 59 S. 44-49).

2.

2.1. Im Rahmen der Berufung bringen die Kläger im Wesentlichen vor, dass die Vorinstanz verschiedentlich Art. 271 Abs. 1 OR, Art. 310 ZPO sowie Art. 8 ZGB verletzt und damit zu Unrecht die Gültigkeit der Kündigung festgestellt habe (act. 60 S. 4). Die Frage der Gültigkeit einer Kündigung müsse für jedes einzelne Mietverhältnis geprüft werden. Die Vorinstanz sei indes mit keinem Wort auf die spezielle Situation der Kläger eingegangen. Diese hätten nach mehreren Sanierungen in bewohntem Zustand zwischen 2009 und 2013 nach Treu und Glauben davon ausgehen dürfen, dass der angegebene Kündigungsgrund allenfalls für andere Mietverhältnisse, nicht aber für ihres gelten würde (act. 60 S. 5-7).

2.2. Der von der Beklagten angeführte Kündigungsgrund einer dringenden Deckensanierung in sämtlichen Wohnungen habe die Vorinstanz weiter schlicht falsch festgestellt und bei der Beweiswürdigung willkürlich und ohne Beweisverfahren auf die einseitigen Parteivorbringen der Beklagten abgestellt. Dies, obwohl die Kläger zum Beweis unabhängige Expertengutachten beantragt hätten (act. 60 S. 9 ff., S. 22). Das Mietobjekt der Kläger sei gerade nur als bedingt (und nicht dringlich) sanierungsbedürftig eingestuft worden. Die Vorinstanz habe zudem ak-

tenwidrig übergangen, dass die Beklagte bei der Planung der Sanierung von unbewohnten (= gekündigten) Liegenschaften ausgegangen sei (act. 60 S. 13 sowie S. 19 ff.).

2.3. Die Vorinstanz habe auch in willkürlicher Beweiswürdigung angenommen, dass das Begleitschreiben zur Kündigung (act. 3/3a-b; act. 27/13) nicht missverständlich gewesen sei. Noch am 16. Oktober 2013 seien die Kläger informiert worden, dass in einigen Wohnungen Sofortmassnahmen an den Gipsdecken durchzuführen seien und die betroffenen Mieter direkt benachrichtigt würden (act. 27/9). Sie – die Kläger – seien nicht kontaktiert worden. Zudem sei im Mietobjekt der Kläger schon im Jahre 2009 eine Gipsdeckensanierung durchgeführt worden. Das Schreiben habe bei ihnen das berechtigte Vertrauen erweckt, dass trotz einer möglichen mehrwöchigen Innensanierung, keine Kündigung notwendig sein würde. In einer widersprüchlichen Kehrtwendung und unter einem offensichtlichen Gesinnungswandel habe die Beklagte nur zehn Wochen später das Mietverhältnis doch noch aufgelöst. Den Mietern sei nicht mitgeteilt worden, dass sich die Ausgangslage verändert habe und mittlerweile auch weitere Arbeiten an den Dächern, Loggien und Nasszellen geplant seien. Die Kläger seien nicht in der Lage gewesen, aus dem Begleitschreiben zu erkennen, dass nunmehr aus Kosten- und/oder Organisationsgründen eine andere Entscheidung getroffen worden sei. Damit sei die vom Bundesgericht anerkannte Informations- und Auskunftspflicht in grober Art und Weise verletzt worden (act. 60 S. 13-18).

2.4. Die Vorinstanz ignoriere weiter die Tatsache, dass die Beklagte mit den angeblich unzumutbaren Sanierungsarbeiten bereits kurz nach dem Kündigungstermin begonnen und sich nicht darum gekümmert habe, dass die meisten Mieter erst per Ende September 2015 ausgezogen seien bzw. sich heute noch in der Liegenschaft befänden. Die Sanierung der Dächer, Loggien und Nasszellen als Begründung für die Notwendigkeit der Kündigungen sei nachgeschoben und habe sich nachträglich auch als falsch herausgestellt. Trotz gegenteiliger Beteuerungen sei es sehr wohl möglich gewesen, die geplanten Sanierungsarbeiten in bewohntem Zustand durchzuführen (act. 60 S. 23 f.). Es sei zudem offensichtlich, dass der Entscheid zur Kündigung im Zusammenhang mit einer beabsichtigten Er-

tragssteigerung stehe und nicht wegen angeblich effizienteren Sanierungsarbeiten erfolgte. Die Beklagte suche so, einen missbräuchlichen Mietzins verlangen zu können (act. 60 S. 24-28). Die Argumentation der Vorinstanz zum Erstreckungsbegehren sei überdies falsch. Vielmehr existiere das Interesse an einer baldigen Beendigung des Mietverhältnisses infolge Abschluss der Sanierungsarbeiten nicht mehr, weshalb eine Interessenabwägung zu einer maximalen Erstreckung von vier Jahren führen müsse (act. 60 S. 28 f.).

III.

1. Die Klage hat zum Gegenstand, ob die Kündigung des Mietverhältnisses vom 26. Februar 2014 (act. 3/2a-b) treuwidrig im Sinne von Art. 271 Abs. 1 OR erfolgte oder nicht. Zu den allgemeinen Beurteilungskriterien der Treuwidrigkeit machte die Vorinstanz bereits zutreffende Ausführungen, die die Kläger zu Recht nicht in Frage stellen (act. 60 S. 4 ff.). Um unnötige Wiederholungen zu vermeiden, kann auf die dort gemachten Erwägungen verwiesen werden (act. 59 S. 28-31).

2. Es ist indes hervorzuheben, dass Mieter wie Vermieter grundsätzlich frei sind, das (unbefristete) Mietverhältnis unter Einhaltung der vertraglichen oder gesetzlichen Fristen und Termine zu kündigen (Art. 266a OR). Ein besonderer Kündigungsgrund wird nicht vorausgesetzt; eine Schranke ergibt sich gemäss Art. 271 Abs. 1 OR einzig aus dem Grundsatz von Treu und Glauben (vgl. statt vieler: BGE 142 III 91, E. 3.2.1; 138 III 59, E. 2.1 m.w.H. oder OGer ZH, NG150020 vom 17. November 2015, E. 4.2). Ob eine Kündigung gegen Treu und Glauben verstösst – mithin nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts kein objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse an der Kündigung besteht oder Interessen der Parteien tangiert sind, die in einem krassen Missverhältnis zueinander stehen – beurteilt sich in Bezug auf den Zeitpunkt, in dem sie ausgesprochen wird (BGE 140 III 496, E. 4.1; 138 III 59, E. 2.1, je mit Hinweisen). Fällt der Kündigungsgrund nachträglich dahin, wird die Kündigung nicht nachträglich treuwidrig (vgl. schon BGer, 4C.333/1997 vom 8. Mai 1998, E. 3b sowie BGer, 4A_106/2014 vom 28. Mai 2014, E. 3.2 m.w.H.).

3. Im Allgemeinen – insofern ist den Klägern zuzustimmen (act. 60 S. 15-18) – wird das Fehlen eines schutzwürdigen Vermieterinteresses bejaht, wenn die verlangte Kündigungsbegründung lückenhaft oder falsch ist (BGE 140 III 496, E. 4.1 m.w.H.). Die Gültigkeit der Kündigung setzt weiter voraus, dass der Vermieter im Zeitpunkt der Kündigung über ein genügend ausgereiftes und ausgearbeitetes Projekt verfügt, aufgrund dessen der Mieter abzuschätzen vermag, ob die geplanten Arbeiten eine Räumung des Mietobjekts erforderlich machen. Der Mieter hat das Recht, eine Begründung zu erhalten, die es ihm erlaubt, die Chancen einer Anfechtung abzuschätzen (BGE 142 III 91, E. 3.2.1 m.w.H.; vgl. auch BGER, 4A_625/2014 sowie 4A_619/2014 jeweils vom 25. Juni 2015, E. 5). Mit anderen Worten: Die Kündigungsbegründung muss wahr und so aussagekräftig sein, dass der Kündigungsempfänger in die Lage versetzt wird, innert der Frist von 30 Tagen zu entscheiden, ob er die Kündigung anfechten will (OGer ZH, NG150020 vom 17. November 2015, E. 4.2 mit Hinweis auf BGE 140 III 496, E. 4.2.2). Die kündigende Partei ist in der Folge an die in der Begründung aufgeführten Kündigungsgründe gebunden (statt vieler: ZK-Higi, Art. 271 N 120 oder Lachat et al., Das Mietrecht für die Praxis, 8. Aufl., Zürich 2009, S. 604 m.w.H.).

4. Die Beklagte begründete die Vertragsauflösung mit Schreiben vom 17. Februar 2014 wie folgt (act. 3/3a-b):

"Aufgrund einer dringenden Sanierung der Gipsdecken in sämtlichen Wohnungen der Überbauung F._____, die nicht in Anwesenheit von Mietparteien durchgeführt werden kann, sehen wir uns leider gezwungen, das mit Ihnen bestehende Mietverhältnis auf den 30. September 2014 aufzulösen."

Darauf ist sie zu behaften (vgl. Erw. Ziff. III./3). Nach dem Gesagten ist es der Vorinstanz zunächst nicht vorzuwerfen, wenn sie die Frage der Treuwidrigkeit der Kündigung unter diesem Aspekt prüfte, auch wenn das die Kläger anders zu sehen scheinen (act. 60 S. 9 f.). Entgegen der Ansicht der Kläger (act. 60 S. 18 ff.) ist auch festzuhalten, dass die Begründung weder ungenau noch falsch ist:

5. In einem im Jahr 2008 ergangenen Grundsatzurteil (BGE 135 III 112) entschied das Bundesgericht, dass eine Kündigung des Mietverhältnisses im Hinblick auf umfangreiche Sanierungsarbeiten nicht gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst (u.a. auch wiedergegeben in BGE 140 III 496, E. 4.1 [= Pra

104 (2015) Nr. 12] und BGer, 4A_425/2009 vom 11. November 2009, E. 3.2.2 m.w.H.). Selbst die Kläger räumen ein, dass die Decke ihres Mietobjekts bedingt sanierungsbedürftig sei (act. 60 S. 13 sowie S. 20 f.). Das Argument, dass die Deckensanierung im fraglichen Mietobjekt nicht dringlich sei (act. 60 S. 20 f.), ist nicht stichhaltig. Die Beklagte stufte nämlich die Gipsdeckensanierung in den Wohnungen der Überbauung *insgesamt* als dringlich ein. Dringlichkeit ist weiter nicht mit Gefahr gleichzusetzen (act. 60 S. 21). Eine rasche – oder eben dringende – Sanierung kann sich auch aufdrängen, wenn keine Gefahr für die Mieter zu erwarten ist. Bei einer Gesamtsanierung kann sich die Dringlichkeit im Übrigen in Bezug auf das gesamte Projekt als unaufschiebbar erweisen, auch wenn nur ein Teil der Wohnungen umgehend in Stand gestellt werden muss. Ein Vermieter muss mit der Mängelbehebung nicht zuwarten, bis die Arbeiten überall unaufschiebbar sind (vgl. zum Ganzen auch OGer ZH, NG150020 vom 17. November 2015, E. 4.3.1 f.). Die Kläger bestreiten nicht, dass die Deckensanierung einzelner Wohnungen sofort erfolgen musste (act. 60 S. 5 ff.). Es ist weiter nicht zu erkennen, inwiefern die Vorinstanz in Willkür verfallen sein soll, als sie die Sanierungsbedürftigkeit der Decken anhand der Parteigutachten von G._____ (act. 27/2 sowie act. 27/26) und I._____ (act. 19/20 = act. 27/14) feststellte, zumal – das stellen die Kläger nicht in Frage (act. 60 S. 9 ff.) – beide Parteigutachter im Wesentlichen zum selben Schluss kamen (so zutreffend act. 59 S. 36). Vor diesem Hintergrund kann die Kündigungsbegründung (act. 3/3a-b), wonach die Decken in der Überbauung F._____ dringend zu sanieren seien, nicht als falsch und damit treuwidrig bezeichnet werden.

6. Der Grundsatz der Kündigungswahrheit (vgl. Erw. III./3) verlangt nicht, dass bei einer Kündigung sogleich alle Gründe genannt werden müssen. Eine spätere Ergänzung oder Präzisierung bleibt ohne Weiteres zulässig. Auch das eigentliche Nachschieben von zusätzlichen Kündigungsgründen ist – unter Vorbehalt des Rechtsmissbrauchsverbots – nicht ausgeschlossen (BGE 138 III 59, E. 2.3. m.w.H.; OGer ZH, NG150020 vom 17. November 2015, E. 4.2; ZK-Higi, Art. 271 N 121-123 sowie N 150-154; siehe ferner Lachat et al., a.a.O., S. 603 f.). Die Kläger monierten im vorinstanzlichen Verfahren, die Beklagte habe erst anlässlich

der Schlichtungsverhandlung vom 27./28. August 2014, weitere Gründe nachgeschoben und offengelegt, dass sich die Sanierungsarbeiten nicht nur auf die Gipsdecken beschränken würden, sondern drei Schwerpunkte (Flachdach- und Loggienabdichtungen samt Spenglerarbeiten, Gipsdecken und Nasszellenabdichtungen) aufwiesen, welche aufeinander abgestimmt werden müssten (act. 17 S. 17 f.; act. 36 S. 29). Die Beklagte bestätigte dies unter eingehender Darstellung der Lage, wie sie sich ihr präsentiert haben soll (act. 25 S. 15-21, S. 32 sowie S. 36). Zutreffend erkannte die Vorinstanz (act. 59 S. 38), dass die Beklagte mit ihren Ausführungen anlässlich der Schlichtungsverhandlung keine vorher nicht kommunizierten Kündigungsgründe nannte, sondern die ursprüngliche Begründung zulässig ergänzte und präziserte, indem sie näher erläuterte, dass die Sanierung der Gipsdecken im Rahmen einer Gesamtsanierung der Liegenschaft vorgenommen werden (vgl. auch OGer ZH, NG150020 vom 17. November 2015, E. 4.3.1).

7. Unter Hinweis auf den Leitentscheid BGE 142 III 91 behaupten die Kläger (act. 60 S. 15-18), dass es ihnen unmöglich gewesen sein soll, die Chancen eines Anfechtungsverfahrens abzuschätzen. Die Kündigungsbegründung habe vorbehalten, dass noch weitere, viel umfassendere Sanierungsarbeiten geplant gewesen seien. Sie sei weiter zu wenig aussagekräftig (vgl. insbes. act. 60 S. 17 f.).

Wie gezeigt (vgl. Erw. Ziff. III./6), wird eine Kündigung nicht automatisch treuwidrig, wenn gleichsam zutreffende Kündigungsgründe erst später im Verfahren ergänzend bzw. präzisierend nachgeschoben werden (BGE 138 III 59, E. 2.3 m.w.H.). Was die Aussagekraft der Kündigung betrifft, verkennen die Kläger, dass sich die von ihnen angeführten Urteile (act. 60 S. 15 f.) allesamt auf Kündigungen beziehen, die diffuse Begründungen ("umfassende Bauvorhaben" BGE 142 III 91, E. A; "Renovierung, Umbau, Umgestaltung"; BGer, 4A_31/2014 vom 21. August 2014 = BGE 140 III 496, jeweils E. A [= Pra 104 (2015) Nr. 12; "lourds travaux de rénovation", BGer, 4A_518/2010 vom 16. Dezember 2010, E. A sowie "rénovation entière de toute la maison", BGer 4A_425/2009 vom 11. November 2009, E. A) zu einem Zeitpunkt anführten, in welchem noch kein hinreichend konkretes Projekt vorlag (BGE 142 III 91, E. 3.2.3; 140 III 496, E. 4.2.2 a.E.; BGer, 4A_425/2009

vom 11. November 2009, E. 3.2.2; davon ausgenommen, jedoch mit derselben Kernaussage: BGer, 4A_518/2010 vom 16. Dezember 2010, E. 2.4.1). Daraus können die Kläger für ihren Fall nichts ableiten. Von einem unausgereiften Sanierungsprojekt kann keine Rede sein. Weiter ist die Begründung, dass umfassende Deckensanierungen in der Liegenschaft vorgenommen werden müssen (act. 3/3a-b), deutlich und nicht etwa diffus, da die vorzunehmenden Arbeiten ausdrücklich beschrieben sind. Das ist aussagekräftig genug. Jedermann – und das ist der Sinn und Zweck der von den Klägern zitierten Rechtsprechung – kann sich eine Vorstellung von den anstehenden Arbeiten machen. Inwiefern es den Klägern aufgrund dieser Information nicht möglich gewesen wäre zu prüfen, ob die von der Beklagten ins Auge gefassten und bekanntgegebenen Vorhaben so tiefgreifend sind, dass sie bei bestehendem Mietverhältnis nicht ausgeführt werden könnten, ist nicht ersichtlich (vgl. im Umkehrschluss ebenso BGE 142 III 91, E. 3.2.2 a.E. m.w.H.). Das klägerische Argument einer groben Verletzung der Informations- und Auskunftspflicht (act. 60 S. 17) ist damit unbehelflich.

8.

8.1. Mehrfach weisen die Kläger weiter darauf hin, dass die Treuwidrigkeit der Kündigung im behauptet widersprüchlichen Verhalten der Beklagten zu suchen sei (act. 60 S. 5 ff.). Die Beklagte verhielt sich indes nicht widersprüchlich:

8.2. Es ist zunächst unerheblich, dass die Vorinstanz die vorgängigen Sanierungen im Mietobjekt nicht berücksichtigte. Aus den vorgängigen Sanierungen ohne Kündigung, die nach der Darstellung der Kläger nur deren Liegenschaft betroffen haben (act. 60 S. 5-7), können sie nichts zu ihren Gunsten ableiten. Aus dem blossen Umstand, dass bereits Einzelsanierungen im Mietobjekt ohne Kündigung stattgefunden haben, ergibt sich mangels Kausalität bzw. ausreichendem Sachzusammenhang kein Anspruch, dass das Mietverhältnis auch bei einer (nicht vergleichbaren) Gesamtsanierung der Überbauung nicht gekündigt wird. Es entsteht auch keine Erwartungssicherheit bzw. Vertrauensgrundlage, da – darauf weist die Vorinstanz zutreffend hin (act. 59 S. 30) – der Entscheid über Art und

Umfang der Sanierung in jedem Einzelfall grundsätzlich ausschliesslich und v.a. frei beim Vermieter verbleibt (vgl. dazu sogleich Erw. Ziff. III./9).

8.3. Es trifft sodann nicht zu, dass die Beklagte bei den Klägern mit Schreiben vom 16. Oktober 2013 (act. 27/9) das berechtigte Vertrauen erwecken konnte, dass die Deckensanierung ohne Kündigung erfolgen wird (act. 60 S. 14). Wortwörtlich stellte die Beklagte darin Folgendes in Aussicht:

"Nichts desto trotz zieht die Eigentümerschaft gegebenenfalls in Betracht, sämtliche Gipsdecken der Überbauung zu sanieren. Selbstverständlich werden Sie diesbezüglich vorzeitig durch uns informiert." (act. 27/9).

Keinesfalls ist darin die Aussage enthalten, dass das Mietverhältnis nicht aufgelöst werden wird. Das Gegenteil geht daraus aber auch nicht hervor. Soweit die Kläger der Beklagten mit dem nächsten Satz ("Um Termine optimal koordinieren zu können, bitten wir Sie jedoch bereits heute, uns allfällige längere Auslandsaufenthalte zu melden." [act. 27/9]) das Versprechen einer Nichtkündigung abzurufen versuchen, so ist ihnen entgegen zu halten, dass (i) die Formulierung dazu zu vorsichtig und vage gefasst ist und dass (ii) der Vermieter in seiner Entscheidung über die Durchführung der Sanierung frei bleibt. Eine Treuwidrigkeit wäre nämlich auch nicht erkennbar, wenn mit den Klägern (act. 60 S. 18 f.) davon ausgegangen wird, dass die Beklagte ursprünglich geplant hatte, die Sanierung während laufender Mietverhältnisse vorzunehmen, sich im Februar 2014 aber schliesslich zur Kündigung entschied. Die Beklagte legte im vorinstanzlichen Verfahren dar, dass sie nach Auswertung von 600 Proben der Gipsdecken (vgl. act. 27/2) sowie den ersten Erkenntnissen aus der Untersuchung der Loggien und Flachbedachungen (später vermerkt in act. 27/3) zum Schluss gekommen sei, dass eine Kündigung der Mietverträge wegen der umfassend nötigen Sanierungsarbeiten unumgänglich werde (act. 25 S. 11 f.; Prot. Vi. S. 16). Es ist weder ungewöhnlich noch treuwidrig, wenn ein Vermieter seine Planung aufgrund neuer Erkenntnisse anpasst und sich erst nach umfangreichen Abklärungen entschliesst, Kündigungen auszusprechen (vgl. bereits OGer ZH, NG150020 vom 17. November 2015, E. 4.3.2).

8.4. Bizarr mutet sodann die Behauptung der Kläger an, sie hätten nach Treu und Glauben davon ausgehen dürfen, dass der auf dem an sie persönlich adressierten Begleitschreiben (act. 3/3a-b) angegebene Kündigungsgrund allenfalls für

andere Mietverhältnisse, nicht aber für ihres zutreffen (act. 60 S. 7). Wohl machen die Kläger geltend, dass infolge der Rissbildungen im Mietobjekt 2009/2010 Sanierungsmassnahmen an der Gipsdecke stattgefunden haben (vgl. insbes. act. 60 S. 6). Das ändert jedoch nichts daran, dass die Decke erneute als bedingt sanierungsbedürftig eingestuft worden war und damit einer neuerlichen Instandstellung bedarf. Der Kündigungsgrund betraf zudem – wie bereits erwähnt (vgl. Erw. Ziff. III./5) – die Überbauung als Ganzes, also auch das Mietobjekt der Kläger. Es ist nicht einzusehen, inwiefern sie sich durch diese und an sie gerichtete Begründung nicht betroffen fühlen konnten.

9.

9.1. Zutreffend wies die Vorinstanz darauf hin (act. 59 S. 30), dass der Entscheid über Art und Umfang der Sanierung *grundsätzlich ausschliesslich* Sache des Vermieters ist (BGE 135 III 112, E. 4.2. m.w.H.; 120 III 105, E. 3b/bb; vgl. ferner OGer ZH, NG150020 vom 17. November 2015, E. 4.2 sowie ZK-Higi, Art. 271 N 87 m.w.H.). Eine Verletzung von Art. 271 Abs. 1 OR kann dem Vermieter dabei nur vorgeworfen werden, wenn er kündigt, obwohl die Umbau- oder Sanierungsarbeiten nicht oder nur unerheblich erschwert oder verzögert werden, wenn der Mieter im Mietobjekt verbleibt (BGE 135 III 112, E. 4.2 a.E.; 140 III 496, E. 4.1 sowie E. 4.2.1; vgl. auch BGer, 4A_518/2010 vom 16. Dezember 2010, E. 2.4.2 m.w.H. sowie E. 2.7). Dem Vermieter wird damit allerdings nicht vorgeschrieben, jede zumutbare Erneuerung bzw. Änderung am Mietobjekt auch unter Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses vorzunehmen. Insbesondere bietet Art. 260 OR keinen erhöhten rechtlichen Schutz gegen eine Vermieterkündigung – die Bestimmung regelt nur die Durchführung von bestimmten Arbeiten während eines bestehenden Mietverhältnisses, nicht jedoch die Frage der Zulässigkeit einer Kündigung im Hinblick auf bevorstehende Umbau- und Renovationsarbeiten. Die Frage der Missbräuchlichkeit beurteilt sich einzig nach der Generalklausel von Art. 271 Abs. 1 OR (BGE 135 III 112, E. 3.3.4 f.; OGer ZH, NG150020 vom 17. November 2015, E. 4.2; vgl. auch BGer, 4A_425/2009 vom 11. November 2009, E. 3.1 m.w.H.)

9.2. Die Beklagte machte im vorinstanzlichen Verfahren geltend, die Überbauung weise zahlreiche Mängel auf, beim Bauen sei gepfuscht worden (vgl. bspw. act. 25 S. 3-13 sowie S. 38 f.; Prot. VI S. 23). Dies wurde von den Klägern nicht bestritten (vgl. bspw. act. 36 S. 6 ff., insbes. S. 13 ff.), ist durch die von der Beklagten eingereichten Unterlagen glaubhaft gemacht (vgl. nur act. 27/2-5) und insbesondere durch die Fotodokumentation veranschaulicht (act. 27/5). Soweit die Kläger rügen, dass die Vorinstanz zur Beweiswürdigung einseitig auf die Parteigutachten der Beklagten abstellte (act. 60 S. 4 und insbes. S. 11 ff.), sind sie auf deren zutreffende Erwägungen zum Beweiswert der Parteigutachten zu verweisen (act. 59 S. 35-38). Dem ist hinzuzufügen, dass der von den Klägern beigezogene Gutachter I._____ zu keinen anderen Schlüssen gelangte. Im Weiteren erweist sich die beantragte unabhängige Expertise (act. 58 S. 12) nach den Erwägungen als nicht notwendig. Es kann der Beklagten kein Vorwurf gemacht werden, wenn sie die Sanierung nun in Angriff nahm.

9.3. Die Kläger machen weiter geltend, die Sanierung könnte auch ohne Kündigung durchgeführt werden. Gemäss den Ausführungen des Experten I._____ sei es möglich, in zwei Etappen vorzugehen. Die Kläger können ihre Möbel während der Sanierung auf der gedeckten Terrasse lagern (act. 60 S. 22). Dass – um beim ursprünglich bekannt gegebenen Kündigungsgrund zu bleiben (act. 3/3a-b) – eine Sanierung der Gipsdecken ohne die Räumung der einzelnen Zimmer nicht möglich ist und die Möbel während der Dauer der Arbeiten ausserhalb der Wohnung gelagert werden müssen, räumen die Kläger selber ein (act. 60 S. 22). Dies deckt sich mit dem von den Klägern angerufenen Parteigutachten von I._____, das festhält, dass die Wohnungen für die Deckensanierung ganz geräumt werden müssen, um ein vollflächiges Deckengerüst aufstellen zu können (act. 19/20 S. 6 = act. 27/14 S. 6). Wie die Kläger weiter einräumen, würde beim Verzicht auf eine Kündigung eine Etappierung der Arbeiten nötig (act. 60 S. 24; act. 36 S. 16 sowie S. 18 ff.). Die Nutzung der Wohnung würde schon nur durch die Deckensanierung erheblich eingeschränkt.

Eine vollständig leere Wohnung kann in einem Zug renoviert werden. Eine Etappierung führt zu höherem bautechnischen und organisatorischen Aufwand und sachgemäss wohl auch zu höheren Kosten (BGE 135 III 112, E. 4.2 m.w.H.;

vgl. auch OGer ZH, NG150020 vom 17. November 2015, E. 4.3.1). Die Beklagte verhielt sich nicht treuwidrig, wenn sie Kündigungen aussprach, um den Mehraufwand zu vermeiden. Selbst wenn mit den Klägern davon ausgegangen würde, dass eine Sanierung im bewohnten Zustand noch irgendwie möglich sein sollte, so bleibt die Beklagte nach der zitierten Rechtsprechung (vgl. Ziff. III./9.1) frei, sich für die Kündigung zu entscheiden. Die Arbeiten sind zu erheblich, als dass noch von bloss marginalen Sanierungsarbeiten ausgegangen werden könnte. Es ist nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung unerheblich, wenn sich der Mieter bereit erklärt, die Unannehmlichkeiten der Bauarbeiten in Kauf zu nehmen – hier durch Auslagerung der Möbel und (mutmasslich) vorübergehendes Ausziehen – und im Mietvertrag zu verbleiben (BGE 135 III 112, E. 4.2. m.w.H., bestätigt in BGE 140 III 496, E. 4.1).

9.4. Es lässt sich weiter nichts zu Gunsten der Kläger aus dem Umstand ableiten, dass die Sanierung des Treppenhauses der streitgegenständlichen Wohnungen ohne vollständige Räumung des Hauses stattfand (act. 45 sowie act. 47/4). Der Rechtsvertreter der Kläger übergeht (act. 60 S. 24 f.), dass für die Beurteilung der Gültigkeit der Zeitpunkt massgeblich ist, in dem die Kündigung ausgesprochen wurde (vgl. Erw. Ziff. III/0 m.w.H.). Es kann auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden (act. 59 S. 42 f.). Dass die Beklagte die Sanierung trotz dem vorliegenden und bereits über zweieinhalb Jahre dauernden Verfahren so weit wie möglich vorantreibt, ist ihr nicht vorzuwerfen. Weiter bedeutet dies nicht, dass der Verbleib der Mieter im Objekt nicht zu einem organisatorischen Mehraufwand geführt hätte.

10.

10.1. Die Kläger machen schliesslich geltend, dass die Beklagte die Kündigungen vor allem zur missbräuchlichen Ertragssteigerung und nicht zur schnelleren und kostengünstigeren Sanierung ausgesprochen hätte. Dazu reichen sie als echtes Novum die Mitteilung des Anfangsmietzinses betreffend einer 4 ½-Zimmerwohnung in der Überbauung vom 13. Juli 2016 (act. 62/2; behauptete Mietzinserhöhung von Fr. 1'412.–), ein ...-Inserat für eine 4-Zimmerwohnung in

der Liegenschaft der Kläger vom 22. August 2016 (act. 62/3; behauptete Mietzinserhöhung von Fr. 1'259.–) sowie einen Mietvertrag samt Mitteilung des Anfangsmietzinses für eine identische Wohnung im Nachbargebäude der Kläger (act. 62/4 f.; behauptete Mietzinserhöhung von Fr. 1'020.–) ein. Es sei offenbar, dass die Beklagte mit den Kündigungen Art. 271a Abs. 1 lit. b OR umgangen hätte (act. 60 S. 24-28). Die Kläger machen damit geltend, dass der Kündigungsgrund nur vorgeschoben sei.

10.2. Nach dem Gesagten (vgl. Ziff. III/1 ff.) ist hinreichend erstellt, dass die Beklagte den Kündigungsgrund der Sanierung nicht vorgeschoben hatte. Die Ernsthaftigkeit der Sanierungsbemühen lässt sich nicht bestreiten. Zutreffend weist die Vorinstanz weiter darauf hin, dass kein vernünftiger Vermieter praktisch eine ganze Überbauung ausschliesslich zur Mietzinserhöhung leerkündigt (act. 59 S. 43). Daran vermögen die Argumente der Kläger bezüglich des angebrachten Mietzinsvorbehalts (act. 60 S. 25 f.) nichts zu ändern. Im Übrigen darf eine Kündigung auch ausgesprochen werden, um von einem neuen Mieter einen höheren – indes nicht missbräuchlichen – Mietzins zu verlangen (statt vieler: BGE 136 III 74, E. 2.1 m.w.H. oder BGer, 4A_211/2015 vom 8. Dezember 2015, E. 2 m.w.H.). Da der Kündigungsgrund vorliegend jedoch nicht vorgeschoben worden war, erübrigt sich eine Diskussion betreffend Missbräuchlichkeit der neu verlangten Mietzinse.

11. Die Vorinstanz hat weiter die Voraussetzungen für eine Erstreckung nach Art. 272 OR korrekt dargestellt (act. 59 S. 44 f.). Die Kläger rügen nicht, die Vorinstanz sei zu Unrecht davon ausgegangen, dass sie es versäumt hätten, genügende Suchbemühungen nachzuweisen und im Übrigen kein Härtefall vorliege. Sie begnügen sich mit dem Hinweis, dass diese Argumentation falsch sei und fügen an, dass die Beklagte nunmehr kein Interesse mehr an einer baldigen Beendigung des Mietverhältnisses habe, nachdem ja die leerstehenden Wohnungen in der Liegenschaft der Kläger wieder neu vermietet würden (act. 58 S. 28 f.).

Nach Art. 272 Abs. 1 OR kann der Mieter die Erstreckung eines Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung der Miete für ihn oder seine Familie eine Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre. Anders formuliert: Ohne Härtefall keine Erstreckung. Die Kläger stellen

nicht in Abrede, dass bei ihnen kein Härtefall vorliege. Eine Interessensabwägung ist daher müssig; eine weitere Erstreckung ist ausgeschlossen.

12. Die Kläger bringen auch sonst nichts Stichhaltiges vor, was am bislang gewonnenen Ergebnis etwas zu ändern vermöchte. Entgegen der Ansicht der Kläger ist der Vorinstanz weder unrichtige Rechtsanwendung (Art. 310 lit. a ZPO) noch unrichtige Feststellung des Sachverhalts (Art. 320 lit. b ZPO) vorzuwerfen, wenn sie in der Kündigung des Mietverhältnisses im Hinblick auf die vorgesehene Sanierung der Liegenschaft keinen Verstoss gegen den Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 271 Abs. 1 OR) erblickte. Eine Grundlage für eine weitere Erstreckung als die Beklagte anerkannte besteht nicht. Die Berufung ist damit abzuweisen.

IV.

Bei diesem Verfahrensausgang werden die Kläger für beide Verfahren kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die erstinstanzlichen Festsetzungen der Gerichtskosten und der Parteientschädigung blieben unbeanstandet (vgl. act. 60 S. 29) und sind daher ebenfalls zu bestätigen. Der Streitwert der Berufung beträgt Fr. 126'412.– (act. 63 S. 2). Bei der Festsetzung der Entscheidunggebühren des Berufungsverfahrens ist insbesondere zu berücksichtigen, dass vorliegend zwei gleichgelagerte Parallelfälle zu beurteilen sind und periodische Leistungen im Streit liegen. Die Entscheidunggebühren ist deshalb in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 7 lit. a und § 4 Abs. 1 und 3 GebV OG auf Fr. 4'500.– festzusetzen. Der Betrag ist mit dem von den Klägern geleisteten Kostenvorschuss (act. 65) zu verrechnen. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen. Den Klägern nicht, weil sie im Berufungsverfahren unterliegen. Der Beklagten nicht, da ihr vorliegend keine Umtriebe entstanden sind.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen. Das Urteil des Mietgerichts Zürich vom 28. Juni 2016 (MB140037-L) wird bestätigt.

2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 4'500.– festgesetzt.
3. Die Gerichtskosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden den Klägern unter solidarischer Haftung auferlegt und mit ihrem Kostenvorschuss verrechnet.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beklagte unter Beilage des Doppels von act. 60 und von Kopien der act. 62/2-5, sowie an das Mietgericht Zürich und an die Obergerichtskasse, je gegen Empfangsschein.

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 über Fr. 15'000.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Der Vorsitzende:

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. P. Diggelmann

lic. iur. R. Barblan

versandt am:

8. November 2016