

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: NG180003-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichterin  
lic. iur. A. Katzenstein und Oberrichter Dr. P. Higi sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. O. Canal

## Urteil vom 11. Juni 2018

in Sachen

1. A. \_\_\_\_\_,

2. B. \_\_\_\_\_,

Kläger und Berufungskläger,

1, 2 vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. \_\_\_\_\_,

gegen

C. \_\_\_\_\_,

Beklagte und Berufungsbeklagte,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Y. \_\_\_\_\_,

betreffend

### **Kündigungsschutz / Anfechtung**

Berufung gegen ein Urteil des Mietgerichtes Zürich vom 4. Januar 2018  
(MB170022)

**Rechtsbegehren:**

(act. 1 S. 2)

- " 1. Die angefochtene Kündigung des Mietverhältnisses über die 4-Zimmerwohnung im 4. Obergeschoss rechts der Liegenschaft ... [Adresse 1], vom 28. Februar 2017 per 30. September 2017 sei für ungültig zu erklären, soweit sie wirksam ist;
2. die angefochtene Kündigung der Mietverhältnisse über die Mansarden Nrn. 1 und 2 im 5. Obergeschoss der Liegenschaft ... [Adresse 1], vom 28. Februar 2017 per 30. September 2017 sei für ungültig zu erklären, soweit sie wirksam ist;

klagten."

**Urteil des Mietgerichtes Zürich vom 4. Januar 2018:**

(act. 19 = act. 23 = act. 25)

1. In Abweisung der Klage wird die Kündigung der 4-Zimmerwohnung vom 28. Februar 2017 per 30. September 2017 für gültig erklärt.
2. In Abweisung der Klage wird die Kündigung der Mansarden Nr. 1 und 2 vom 28. Februar 2017 per 30. September 2017 für gültig erklärt.
3. Den Klägern wird keine Erstreckung gewährt.
4. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf Fr. 5'540.–.
5. Die Gerichtskosten werden den Klägern unter solidarischer Haftung auferlegt und mit dem geleisteten Vorschuss der Kläger verrechnet. Der Fehlbetrag von Fr. 570.– wird von den Klägern nachgefordert.
6. Die Kläger werden unter solidarischer Haftung verpflichtet, der Beklagten eine Parteientschädigung von Fr. 7'378.– (inkl. 8 % Mehrwertsteuer) zu bezahlen.
- 7.+8. Mitteilungen/Rechtsmittelbelehrung.

### **Berufungsanträge:**

der Kläger und Berufungskläger (act. 24 S. 2):

- " 1. In Gutheissung der Berufung sei das angefochtene Urteil des Mietgerichts Zürich vom 4. Januar 2018 aufzuheben;
2. die Kündigung des Mietverhältnisses über die 4-Zimmerwohnung vom 28. Februar 2017 per 30. September 2017 sei für ungültig zu erklären;
3. ausgehend von einer gültigen Kündigung per 30. September 2017 seien die Mietverhältnisse über die Mansarden Nr. 1 und 2 bis zum Beginn der Umbauarbeiten gemäss Bauentscheid ... der Bausektion des Stadtrates von Zürich vom 7. Juni 2017 zu erstrecken;
4. eventualiter sei die Sache im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen;

unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzügl. MwSt.) des mietgerichtlichen und des vorliegenden Berufungsverfahrens zu Lasten der Beklagten."

### **Erwägungen:**

#### **I.**

(Übersicht zum Sachverhalt und Prozessgeschichte)

1.

1.1. A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ sind seit 1. April 2006 Mieter einer 4-Zimmerwohnung und seit 1. Juni 2013 Mieter eines unmöblierten Mansardenzimmers (Nr. 1) an der ... [Adresse 1] (nachfolgend Mieter). Der Mietzins für die Wohnung beträgt Fr. 1'541.30 und derjenige des Mansardenzimmers Fr. 350.– (vgl. act. 3/2+3 und act. 3/10). Mit schriftlichem Vertrag vom 13. Januar 2016 überliess die damalige Vermieterin der Mieterin B.\_\_\_\_\_ das Mansardenzimmer Nr. 2. Ein Mietzins wurde nicht vereinbart (vgl. act. 3/4).

1.2. Die C.\_\_\_\_\_ erwarb per 1. Juli 2016 die Liegenschaft ... [Adresse 1]. Das Mietverhältnis mit den Mietern ging auf sie als Vermieterin über (Art. 261 OR), weshalb sie fortan als Vermieterin bezeichnet wird. In der Folge lud die Vermiete-

rin sämtliche Mieter zu einer Mieterorientierung auf den 27. September 2016 ein, um diese über die von ihr beabsichtigte Totalsanierung zu informieren (vgl. act. 3/6). Nach durchgeführter Mieterorientierung wandten sich die vorgenannten Mieter mit Schreiben vom 5. Oktober 2016 an die Vermieterin. Sie teilten ihr im Wesentlichen mit, um eine Leerkündigung zu vermeiden, könne sich die Mieterschaft vorstellen, während der Umbauphase eine andere Wohnung zu beziehen oder innerhalb der Liegenschaft zu rotieren, und sie selbst seien bereit, ihre Wohnung zeitweilig zu räumen (vgl. act. 3/7). Die Vermieterin erklärte in ihrem Antwortschreiben vom 10. Oktober 2016, eine abschliessende Beurteilung der von den Mietern unterbreiteten Vorschläge sei noch nicht möglich, und sie würde die Mieter, wie sie dies an der Mieterorientierung kommuniziert habe, über das Bauvorhaben regelmässig informieren (vgl. act. 3/8).

1.3. Am 14. Februar 2017 stellte die Vermieterin beim Amt für Baubewilligung der Stadt Zürich ein Baugesuch für den Umbau des Dachgeschosses (vgl. act. 3/16). Mit Bauentscheid vom 7. Juni 2017 bewilligte die Bausektion des Stadtrates das Baugesuch unter diversen Auflagen und Bedingungen (vgl. act. 3/17).

2.

2.1. Mit Einschreiben vom 28. Februar 2017 kündigte die Vermieterin die erwähnten Mietverträge mittels amtlich genehmigtem Formular per 30. September 2017. Unter Bezugnahme auf die Mieterorientierung vom 27. September 2016 führte sie in ihrer Begründung die geplanten Sanierungsmassnahmen einzeln auf und wies darauf hin, dass der Ausbau des Dachgeschosses sowie die umfassende Innensanierung sich nicht in bewohntem Zustand bewerkstelligen liessen, weshalb sämtliche Mietverhältnisse gekündigt werden müssten (vgl. act. 3/11-14). Daraufhin fochten die Mieter die Kündigung rechtzeitig bei der Schlichtungsbehörde Zürich an. Da zwischen den Parteien keine Einigung erzielt werden konnte, stellte die Schlichtungsbehörde mit Beschluss vom 20. Juni 2017 den Mietern die Klagebewilligung aus (vgl. act. 5). In der Folge reichten die Mieter mit Eingabe vom 28. August 2017 (Datum Poststempel) und unter Beilage der erwähnten Klagebewilligung ihre Klage mit dem eingangs aufgeführten Rechtsbegehren beim Mietgericht Zürich (nachfolgend Vorinstanz) ein (vgl. act. 1). Mit Urteil vom

4. Januar 2018 wies die Vorinstanz die Klage ab, stellte die Gültigkeit der Kündigungen fest und sah von einer Erstreckung der Mietverhältnisse ab (vgl. act. 19 = act. 23 = act. 25, nachfolgend zitiert als act. 23). Dagegen erhoben die Mieter mit Eingabe vom 12. Februar 2018 (Datum Poststempel) rechtzeitig Berufung beim Obergericht, mit welcher sie die vorab angeführten Anträge stellen (vgl. act. 24, zur Rechtzeitigkeit siehe act. 20).

2.2. Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen (act. 1-21). Den Kostenvorschuss von Fr. 4'000.– für das Berufungsverfahren leisteten die Mieter auf erste Aufforderung hin (vgl. act. 27-29). Auf die Einholung einer Berufungsantwort wurde verzichtet (Art. 312 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif.

## II.

### (Rechtliche Vorbemerkungen)

1. Mit der Berufung sind erstinstanzliche Endentscheide anfechtbar (Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO). In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung nur zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.– beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Dies trifft hier zu (vgl. act. 23 E. 6.3.). Die Berufung ist daher zulässig.

2. Die Berufung ist innert der gesetzlichen Rechtsmittelfrist beim Berufungsgericht schriftlich und abschliessend begründet einzureichen. Mit der Berufung kann die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes durch die Vorinstanz sowie eine unrichtige Rechtsanwendung der Vorinstanz geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Gemäss Art. 311 Abs. 1 ZPO sind die entsprechenden Beanstandungen von der Berufung führenden Partei in der Berufungsschrift einzeln vorzutragen und zu begründen (Begründungslast; vgl. dazu BGE 138 III 374 E. 4 = Pra 102 (2013) Nr. 4 oder OGer ZH LB110049 vom 5. März 2012, E. II.1.1 und E. II.1.2, je mit Verweisen). Die Begründung muss so ausführlich sein, dass die Berufungsinstanz sie ohne weiteres verstehen kann. Wiederholungen des bereits vor der ersten Instanz Vorgetragenen genügen den gesetzlichen Anforderungen an eine Begründung daher ebenso wenig wie allgemeine Kritik am angefochtenen Ent-

scheid bzw. an den erstinstanzlichen Erwägungen (vgl. auch BGE 138 III 374 E. 4 = Pra 102 (2013) Nr. 4). Neue Tatsachen und Beweismittel können nur noch in den Schranken von Art. 317 ZPO vorgetragen werden, und zwar auch in Verfahren, die erstinstanzlich der Untersuchungsmaxime unterstehen (vgl. dazu auch BGE 138 III 625 = Pra 102 (2013) Nr. 26). Wird von der Berufung führenden Partei eine genügende Beanstandung vorgebracht, so wendet die Berufungsinstanz das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO) und prüft sämtliche Mängel frei und uneingeschränkt – sie ist weder an die Argumente der Parteien noch an die Begründung des vorinstanzlichen Entscheides gebunden (vgl. BGE 133 II 249 E. 1.4.1 m.w.H. sowie ZR 110/2011 Nr. 80). Bei der Begründung ihrer Entscheidung darf sie sich auf die wesentlichen Überlegungen konzentrieren, von welchen sie sich hat leiten lassen.

3. Auf den Seiten 2 bis 5 sowie auf den Seiten 11 und 12 der Berufung (act. 24) wiederholen die Mieter im Wesentlichen den im angefochtenen Entscheid geschilderten Sachverhalt, geben den Inhalt von Schreiben der Mieter sowie der Vermieterin wörtlich wieder und zitieren sowohl aus dem Baugesuch als auch aus der Baubewilligung. Auf den Seiten 7 bis 9 geben die Mieter mehrheitlich die Ausführungen der Vermieterin im vorinstanzlichen Verfahren und ihre Sicht dazu wieder sowie die ihrer Auffassung nach unzutreffenden Bestreitungen der Vermieterin (vgl. insb. act. 24 S. 7 f. Rz 6.1 und Rz 6.2). Ein erkennbarer (geschweige denn näherer) Bezug zum angefochtenen Entscheid wird dabei nicht hergestellt. Dies genügt den soeben aufgezeigten Anforderungen an eine Berufungsbegründung nicht. Auf die entsprechenden Vorbringen ist nicht weiter einzugehen. Die weiteren Ausführungen der Mieter (S. 10-15) beziehen sich zwar (mehrheitlich) ebenfalls nicht konkret auf den angefochtenen Entscheid. Soweit aber erkennbar ist, was die Mieter beanstanden oder inwieweit die vorinstanzlichen Erwägungen von ihrer Sicht abweichen, ihrer Ansicht nach nicht zutreffen und was sie daraus für sich ableiten, ist auf diese Vorbringen im Folgenden einzugehen.

### III.

(Zur Berufung im Einzelnen)

1.

1.1. Die Vorinstanz erklärte die Kündigungen der Mietverhältnisse über die 4-Zimmerwohnung sowie über die Mansardenzimmer für gültig (vgl. act. 23 E. 4.3.3.). Im Berufungsverfahren akzeptieren die Mieter die Kündigung der Mansardenzimmer ausdrücklich (vgl. act. 24 S. 6 Rz 4 und S. 9 Rz 6.4), beantragen aber eine Erstreckung dieses Mietverhältnisses bis zum Beginn der Umbauarbeiten (vgl. act. 24 S. 2 Ziff. 3 und S. 6 Rz 4). Zur Erstreckung führen die Mieter in ihrer Berufung nichts aus und sie verweisen auch nicht auf ihre vorinstanzliche Argumentation. Mangels ausreichender Begründung ist daher auf das Rechtsbegehren Ziffer 3 nicht einzutreten. Soweit von den allgemeinen Gebäudeteilen, der Haustechnik, den Ladenlokalen und der Wohnungen die Rede ist, bestreiten die Mieter das Vorliegen eines baureifen sowie durchführbaren Sanierungsprojekts (vgl. act. 24 S. 9 Rz 6.4). Hingegen bestreiten sie dies nicht in Bezug auf den Aus- bzw. Umbau des Dachgeschosses. Auf die diesbezüglichen Ausführung der Mieter ist daher nicht weiter einzugehen (vgl. insb. act. 24 S. 5 oben sowie S. 7 unten, S. 8 und S. 9 oben). Das Berufungsverfahren dreht sich damit einzig um die Frage der Gültigkeit der Kündigung des Mietverhältnisses über die 4-Zimmerwohnung.

1.2. Die Vorinstanz hat die rechtlichen Grundlagen für die Kündigung im konkreten Fall zutreffend wiedergegeben (vgl. act. 23 E. 4.2.). In Ergänzung bzw. Wiederholung der vorinstanzlichen Ausführungen ist Folgendes festzuhalten:

Bei unbefristeten Mietverträgen stellt die ordentliche Kündigung die regelhafte Art der Vertragsauflösung dar. Die (an sich wirksame) Kündigung ist aber anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst (vgl. Art. 271 Abs. 1 und Art. 271a OR). Für die Beurteilung der Frage der Missbräuchlichkeit einer Kündigung ist der Zeitpunkt massgeblich, in dem der Kündigende seinen Willen kundgibt, den Vertrag zu beenden. Die ordentliche Kündigung des Vermieters, die mit der Absicht einer umfassenden Sanierung der Mietliegen-

schaft begründet wird, verstösst grundsätzlich nicht gegen Treu und Glauben. Wenn der Vermieter, der eine umfassende Sanierung vornehmen will, die Kündigung zwecks Räumung der Liegenschaft und rascher Durchführung der Arbeiten einer länger dauernden Sanierungsphase mit Mietzinsreduktionen vorzieht, so ist das an sich nicht treuwidrig. Ohne schützenswerten Grund bzw. schonungslos und daher treuwidrig ist die ordentliche Vermieterkündigung dagegen dann, wenn sie im Hinblick auf Modernisierungsarbeiten erfolgt, deren Durchführung durch den Verbleib des Mieters im Mietobjekt nicht oder nur unerheblich erschwert oder verzögert würde. Entscheidend für die Anfechtung einer ordentlichen Kündigung, zu deren Begründung der Vermieter Umbauarbeiten angibt, sind somit die Auswirkungen, welche die Fortsetzung des Mietverhältnisses auf die Durchführung der Arbeiten hätte. Um diese Auswirkungen einzuschätzen und sich über eine Anfechtung der Kündigung schlüssig zu werden, ist der Mieter auf den Erhalt von Informationen über das Sanierungsprojekt angewiesen. Das bedingt ein einigermaßen ausgereiftes Projekt, da der Mieter etwa aus der blossen Absicht des Vermieters, eine Liegenschaft zu renovieren, keine sachdienlichen Rückschlüsse über den Umfang der geplanten Arbeiten ziehen kann. Das Bundesgericht verlangt für die Begründung der Sanierungskündigung daher ein greifbares, handfestes Sanierungsprojekt des kündigenden Vermieters. Fehlt ein solches Projekt, so wird die Treuwidrigkeit der Kündigung nach Art. 271 Abs. 1 OR bejaht (BGE 142 III 91 E. 3.2.1, BGE 140 III 496 E. 4 = Pra 104 (2015) Nr. 12 m.H.a. BGE 135 III 112).

Missbräuchlich kann die Kündigung im Hinblick auf Umbau- oder Sanierungsarbeiten auch dann sein, wenn die Vermieterschaft sie ausspricht, obwohl sie die Garantie hat, dass die Mieterschaft während den Arbeiten anderswo wohnen wird. Dabei muss es sich allerdings um ein ernsthaftes Angebot handeln, und der Mieter muss dieses machen, bevor die Kündigung ausgesprochen wird. Die Vermieterschaft ist nicht gehalten, aufgrund vager Versprechungen der Mieterschaft von einer Kündigung abzusehen. Umstände, die sich erst nach der Kündigung ereignen, können eine ursprünglich zulässige Kündigung nicht im Nachhinein zu einer missbräuchlichen machen (vgl. BGer 4A\_127/2017 E. 3.2 m.w.H. und BGer 4A\_126/2012 E. 4.2 übersetzt in mp 2013 S. 32 ff.).



Nach den Regeln zur Beweislast (Art. 8 ZGB) ist es allgemein Sache des Kündigungsempfängers (hier die Mieter), den Beweis dafür zu erbringen, dass die Kündigung in Verletzung von Treu und Glauben ausgesprochen wurde. Der Kündigende (hier die Vermieterin) hat nur die Pflicht, bei der Wahrheitsfindung loyal mitzuwirken. Er muss alle in seinem Besitz befindlichen Urkunden vorlegen, die für die Überprüfung des von ihm geltend gemachten Kündigungsgrundes notwendig sind. Der Kündigende hat demnach den Kündigungsgrund zumindest glaubhaft zu machen (BGE 142 III 91 E. 3.2.1, BGE 140 III 496 E. 4.1 = Pra 104 (2015) Nr. 12, BGE 138 III 59 E. 2.1, BGE 135 III 112 E. 4.1, BGer 4A\_518/2010 vom 16. Dezember 2010, E. 2.4.2, übersetzt in MRA 2011 S. 59 ff., S. 63). Das kann auch erst nach der Aussprache der Kündigung erfolgen (vgl. Art. 271 Abs. 2 OR). Von einer vollen Beweislast der Vermieterin ist danach entgegen der Mieter (vgl. act. 24 Rz 6.5) nicht auszugehen. Der Vermieter, der unter Hinweis auf ein Sanierungsprojekt kündigt, hat den entsprechenden Willensentschluss vielmehr nur glaubhaft zu machen. Weiter hat der Vermieter glaubhaft darzulegen, dass sein Bauvorhaben durch den Verbleib des Mieters im Mietobjekt kompliziert, verzögert oder verteuert würde. Daran sind zur Vermeidung einer faktischen Beweislastumkehr keine zu hohen Anforderungen zu stellen (vgl. OGer ZH NG140010 vom 21. April 2015 E. II.3.4.2.).

2.

2.1. Zur Kündigung vom 28. Februar 2017 erwog die Vorinstanz im Wesentlichen, die Vermieterin habe diese mit dem kompletten Ausbau des bestehenden Dachgeschosses und der umfassenden Innensanierung (Ersatz von Küchen und Bädern, Auswechslung sämtlicher Leitungsinstallationen, Erneuerung von Wand- und Bodenbeläge) begründet, wobei diese Arbeiten sich nicht in bewohntem Zustand bewerkstelligen liessen. Darüber habe die Vermieterin die Mieter an der Mieterorientierung vom 27. September 2016 informiert (vgl. act. 23 E. 4.3.1.2.). Aus dem Renovationskonzept vom 16. Februar 2017 zu welchem sich die Mieter nicht geäußert hätten, gehe der Sanierungsbedarf der Liegenschaft hervor. Gemäss diesem seien die Sanitärinstallationen, die haustechnischen Anlagen sowie die Küchen komplett zu ersetzen. Zudem verweise das Konzept auf eine Offerte

des Totalunternehmens vom 18. November 2016. Insgesamt sei das Renovationskonzept der Vermieterin genügend ausgewiesen und erweise sich nicht fern von jeglicher Realität (vgl. act. 23 E. 4.3.1.3.). Inwiefern das Baugesuch unvollständig sei bzw. das Sanierungsprojekt objektiv unmöglich erscheine, namentlich mit den Bestimmungen des öffentlichen Rechts unvereinbar sei, hätten die beweisbelasteten Mieter nicht dargelegt (vgl. act. 23 E. 4.3.1.4.). Sie hätten sich vielmehr darauf beschränkt, ihre Bereitschaft, die Wohnung während der Umbauphase zu räumen, darzutun (vgl. act. 23 E. 4.3.1.1.). Da die geplanten Arbeiten – so die Vorinstanz weiter – erfahrungsgemäss zu Immissionen und Störungen führen würden und die Weiterbenutzung des Mietobjekts mit beträchtlichen bautechnischen und organisatorischen Erschwerungen verbunden wäre, könne der Vermieterin kein Verstoss gegen Treu und Glauben vorgeworfen werden (vgl. act. 23 E. 4.3.1.5.).

2.2. Zu den – nicht das Dachgeschoss betreffenden – Sanierungsarbeiten führen die Mieter im Wesentlichen aus, die mit "Renovationskonzept vom 16.02.2017" überschriebene Urkunde stelle lediglich eine Analyse des Zustands der Liegenschaft dar, die mit Empfehlungen für Erneuerungs- und Sanierungsarbeiten verbunden sei (vgl. act. 24 S. 8 f. Rz 6.3). Im Zeitpunkt dieser Zustandsanalyse habe die Vermieterin zwar gewusst, in welchen Bereichen und Gebäudeteilen Sanierungsbedarf bestehe, sie habe aber noch nicht darüber entschieden gehabt, wie und inwieweit sie diesen Handlungsspielraum auszugestalten gedenke (vgl. act. 24 S. 9 Rz 6.4.). Sodann würden die in der Begründung der Kündigungen aufgeführten Arbeiten an den Böden, Decken und Wänden mit der umfassenden denkmalpflegerischen Unterschutzstellung der Liegenschaft kollidieren. Um die Bewilligungsfähigkeit sowie die Realisierbarkeit prüfen zu können, seien detaillierte Angaben zu den Sanierungsvorhaben erforderlich (vgl. act. 24 S. 10 unten und S. 11 oben).

2.3. Die Mieter stellen nicht in Abrede, dass sie anlässlich der Mieterorientierung vom 27. September 2016 über die Sanierungsabsichten der Vermieterin informiert worden sind (vgl. act. 24 S. 3 oben), und sie bringen auch nicht vor, dass die Vermieterin nur über den Aus- bzw. Umbau des Dachgeschosses informiert habe.

Diese Orientierung sowie die angegebenen Kündigungsgründe (Ausbau Dachgeschosses und umfassende Innensanierung [Ersatz von Küchen und Bädern, Auswechslung sämtlicher Leitungsinstallationen, Erneuerung von Wand- und Bodenbeläge etc.]) erlaubten den Mietern – wie auch die Vorinstanz erwog (vgl. act. 23 E. 4.3.1.2.) –, sich ein Bild von den zu erwartenden Umbauarbeiten zu machen. Die Mieter waren mit anderen Worten durchaus in der Lage, den Realitätsbezug des Projekts einzuschätzen. Die Vermieterin erhielt – wie erwähnt – für den Ausbau des Dachgeschosses eine Bewilligung und sie erläuterte vor Vorinstanz anhand des erwähnten Renovationskonzepts die geplante Innensanierung. Damit hat die Vermieterin der Ernsthaftigkeit ihrer Sanierungsabsichten Ausdruck verliehen. Dass während der Sanierungsarbeiten ein Verbleiben in der Wohnung – wie die Vorinstanz erwog (vgl. act. 23 E. 4.3.1.5.) – nicht möglich ist, stellen die Mieter nicht in Abrede (vgl. act. 24 S. 13).

Die Mieter bestreiten in ihrer Berufung das Renovationskonzept (vgl. act. 24 S. 8 f.). Unabhängig davon, ob es sich dabei um eine (un-)zulässige neue Bestreitung handelt, erweist sich diese als unsubstanziert. Die Mieter verdeutlichen nämlich nicht annähernd, weshalb dieses Konzept nicht geeignet sein soll, um von bestehenden Sanierungsabsichten der Vermieterin auszugehen. Unbehelflich erweisen sich in diesem Zusammenhang auch die pauschalen (neuen) Bestreitungen des Erstelldatums des Renovationskonzepts sowie der Existenz der im Konzept erwähnten Offerte eines Totalunternehmens (vgl. act. 24 S. 9 oben). Um zu beweisen, dass kein genügendes Sanierungsprojekt der Vermieterin vorhanden ist, genügt es auch nicht, auf die im Baugesuch und Renovationskonzept aufgeführten Baukosten von unterschiedlicher Höhe zu verweisen (vgl. act. 24 S. 9). Dass die Innensanierung im Baugesuch für den Ausbau des Dachgeschosses nicht erwähnt wird (vgl. act. 24 S. 10 Rz 7), vermag – selbstredend – ebenfalls nichts zu ändern. Weiter bestreiten die Mieter die Realisierbarkeit der Sanierung der Böden, Decken und Wänden (vgl. act. 24 S. 10 unten und S. 11 oben). Selbst wenn aus Gründen der Denkmalpflege deren Sanierung nicht möglich wäre, so würde dies an den weiteren vorgesehenen und unbestritten gebliebenen Arbeiten (Ersatz der Küchen und Bäder sowie Auswechslung der gesamten Leitungsinstallationen) nichts ändern. Konkrete Anzeichen dafür, dass das Projekt der Vermie-

terin weder ernsthaft noch realitätsnah noch objektiv unmöglich ist, haben die Mieter weder vor Vorinstanz noch im Berufungsverfahren dargetan. Insgesamt gelingt es den Mietern nicht, zu beweisen oder darzutun, dass die Kündigung mangels Sanierungsabsichten missbräuchlich ist.

3.

3.1. Die Mieter erachten die Kündigung auch deshalb als missbräuchlich, weil sie der Vermieterin in ihrem Schreiben vom 5. Oktober 2016 zugesichert hätten, während den Sanierungsarbeiten anderswo zu wohnen (vgl. act. 24 S. 11 f. Rz 8.1). Die Vorinstanz erachtete dieses Schreiben bloss als vages Angebot. Da die Mieter – so die Vorinstanz – sich nicht konkret dazu geäussert hätten, wohin sie umzuziehen gedenken, habe die Vermieterin auch nicht mit Sicherheit davon ausgehen können, dass die streitbetroffene Liegenschaft bei Baubeginn tatsächlich leer sein werde (vgl. act. 23 E. 4.3.2.2.). Würde man – so die Vorinstanz weiter – ein solch vages Schreiben als ausreichend betrachten, dann würde ihr schützenswertes Interesse, pünktlich mit den Bauarbeiten beginnen zu können, hinfällig werden (vgl. act. 23 E. 4.3.2.3.). Die Mieter bestreiten diese vorinstanzliche Erwägung zwar, unterlassen es aber, substantiiert und nachvollziehbar darzutun, weshalb ihrer Ansicht nach von einer ernsthaften bzw. verbindlichen Zusicherung auszugehen ist (vgl. act. 24 S. 15). Der Vorinstanz ist daher beizupflichten, dass es sich um eine blosser Erklärung, ohne weiteren Präzisierungen zu Wohnmöglichkeiten oder anderweitigen Garantien, handelt. Der Umstand, dass die Mieter per 1. September 2017 und damit nach erfolgter Kündigung eine 3½-Wohnung an der ... [Adresse 2] gemietet haben, hat – wie die Vorinstanz zutreffend ausführte (vgl. act. 23 E. 4.3.2.1) – unberücksichtigt zu bleiben (siehe dazu die in E. III.1.2. aufgeführte bundesgerichtliche Rechtsprechung). Auf die diesbezüglichen Ausführungen der Mieter ist daher nicht weiter einzugehen (vgl. insb. act. 24 S. 6 Rz 3, S. 11 Rz 8.1, S. 15).

3.2. Im Zusammenhang mit dem Angebot der Mieter führte die Vorinstanz weiter aus, die Vermieterin habe auf das erwähnte Schreiben der Mieter erwidert, wie an der Mieterorientierung kommuniziert worden sei, werde sie über das Bauvorhaben regelmässig informieren. Bis zur Kündigung habe es zwischen den Parteien je-

doch keinen Kontakt mehr gegeben. Dass den Mietern anlässlich der Mieterorientierung die Kündigung in Aussicht gestellt worden sei, hätten die Mieter nicht bestritten bzw. hätten sie diese Information durch die eingereichten Fotos der Mieterorientierung selbst belegt. Es erstaune daher umso mehr, dass die Mieter, die ein Interesse an der Vermeidung der Kündigung gehabt hätten, die Vermieterin während fünf Monaten nicht mehr kontaktiert hätten. Es könne daher nicht der Vermieterin angelastet werden, dass sie nicht mehr auf die Mieter zugegangen sei. Vielmehr wäre es den Mietern oblegen, ihr Angebot vom 5. Oktober 2016 zu konkretisieren bzw. zumindest zu erkennen zu geben, dass ihr Angebot nach wie vor bestehe (vgl. act. 23 E. 4.3.2.4. und E. 4.3.2.5.).

Nach den Mietern überzeuge diese Auffassung der Vorinstanz nicht. Im Wesentlichen bringen sie dazu vor, sie hätten sich um zusätzliche Informationen bemüht, indem sie regelmässig das Amtsblatt geprüft und um Zustellung des baurechtlichen Entscheids ersucht hätten. Sodann hätten sie vom zuständigen Architekten der Vermieterin erfahren, dass er am Zeichnen sei. Sie seien daher zum einen davon ausgegangen, dass die Planung der Sanierung noch nicht weit fortgeschritten sei, und zum anderen hätten sie von der Vermieterin erwartet, dass diese von sich aus regelmässig über das Bauvorhaben informiere. Aus diesen Gründen hätten sie der Vermieterin auch kein verbindliches Angebot unterbreiten können bzw. seien sie mangels Orientierung durch die Vermieter dazu noch gar nicht in der Lage gewesen (vgl. act. 24 S. 12-14 Rz 8.3 und Rz 8.4).

Die Mieter hätten die Vermieterin von sich aus kontaktieren können, um weitere Informationen über den Planungsstand zu erhalten oder um ein verbindliches Angebot zu unterbreiten. Wie die Mieter selbst ausführen, wäre dies in ihrem eigenen Interessen gelegen (vgl. act. 24 S. 13). Zudem durften die Mieter nicht darauf vertrauen, dass die Vermieterin vor dem Aussprechen der Kündigungen noch einmal mit ihnen Kontakt aufnimmt, zumal sie – die Mieter – seit der Mieterorientierung Kenntnis davon hatten (vgl. act. 24 S. 3 oben), und dem Schreiben der Vermieterin vom 10. Oktober 2016 auch nicht entnommen werden kann, dass sie die Kündigungen überdenken werde. Inwiefern es gleichzeitig auch im Interesse der Vermieterin gewesen wäre, ist – entgegen der Ansicht der Mieter (vgl. act. 24

S. 13) – ebenfalls nicht nachvollziehbar. Nicht ersichtlich ist sodann, weshalb die Vermieterin unter den gegebenen Umständen verpflichtet gewesen wäre, von sich aus die Mieter über jeden einzelnen Planungsschritt zu informieren. Jedenfalls lässt sich allein aus dem Umstand, dass die Vermieterin die Mieter – entgegen deren Erwartungen – nicht (regelmässig) über den Planungsstand informierte, keine Missbräuchlichkeit begründen, und es lässt sich auch nicht sagen, der Vermieterin habe deswegen objektiv der Grund für eine Kündigung gefehlt. Daran ändert auch nichts, dass die Mieter ihr Zuwarten damit begründen, sie seien davon ausgegangen, ihr Mietverhältnis würde bis Ende September 2018 dauern, weil die Vermieterin eine Wohnung in der Liegenschaft befristet bis zu diesem Datum ausgeschrieben habe (vgl. act. 24 S. 15). Lediglich der Vollständigkeit halber sei dem noch beigefügt, dass sich die Mieter widersprechen, wenn sie ausführen, sie hätten der Vermieterin eine verbindliche Zusicherung unterbreitet, und gleichzeitig eine Erklärung dafür liefern, weshalb sie der Vermieter kein konkretes Angebot unterbreitet haben (vgl. act. 24 S. 15). Und es erscheint von daher ihre Auffassung darüber, was treuwidrig ist, doch recht eigenwillig.

4.

4.1. Nach dem Gesagten kam die Vorinstanz zu Recht zum Ergebnis, die Mieter hätten die Treuwidrigkeit der Kündigung nicht nachgewiesen.

4.2. Im Anschluss an die Abweisung der Anfechtungsklage prüfte die Vorinstanz von Amtes wegen eine Erstreckung der Mietverhältnisse. Unter Hinweis auf das Fehlen einer Härte im Sinne von Art. 272 Abs. 1 OR (act. 23 E. 5.) sah die Vorinstanz von einer Erstreckung ab. Die anwaltlich vertretenen Mieter verlangen in Bezug auf die 4-Zimmerwohnung keine Erstreckung und machen auch in der Berufungsbegründung keine Ausführungen dazu. Es ist davon auszugehen, dass die Mieter die Nichtgewährung der Erstreckung nicht anfechten. Somit ist darauf nicht weiter einzugehen.

4.3. Im Ergebnis ist die Berufung abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Das angefochtene Urteil vom 4. Januar 2018 ist zu bestätigen.

#### IV.

##### (Kosten- und Entschädigungsfolgen)

1. Die von der Vorinstanz festgesetzte Entscheidgebühr sowie die Parteientschädigung wurden in der Berufung nicht angefochten, bzw. es äussern sich die Mieter nicht dazu. Sie sind daher ohne Weiteres zu bestätigen. Zuzufolge Abweisung der Berufung ist auch die Verteilung dieser Kosten zu bestätigen.
2. Entsprechend dem Ausgang des Verfahrens werden die Mieter auch für das Berufungsverfahren kostenpflichtig (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Beim Streit um die Gültigkeit der Kündigung berechnet sich der Streitwert des Rechtsmittelverfahrens nach dem Bruttomietzins ab Eingang des Rechtsmittels bis zum Ablauf der dreijährigen Sperrfrist zuzüglich der ordentlichen Kündigungsfrist (vgl. PETER DIGGELMANN, DIKE-Komm-ZPO, 2. A., Art. 91 N 44). Vorliegend ging die Berufung am 12. Februar 2018 bei der Kammer ein. Unter Berücksichtigung der dreijährigen Sperrfrist und der Kündigungstermine per Ende März, Juni und September könnte der Vertrag bei der Gutheissung des Rechtsmittels der Mieter frühestens auf Ende März 2021 aufgelöst werden, was rund 37 Monaten und bei einem Bruttomietzins von Fr. 1'541.30 einem Streitwert von rund Fr. 57'000.– entspricht. In Bezug auf die Mansarden beantragen die Mieter eine Erstreckung bis zum Baubeginn. Es kann von einem mutmasslichen Baubeginn ab Oktober 2018 ausgegangen werden (vgl. act. 3/18) und damit von einer Erstreckung von rund 7 Monaten. Dies ergibt für die Mansarden einen Streitwert von Fr. 2'450.–. In Anwendung von § 4 Abs. 1 und Abs. 2 sowie § 7 i.V.m. § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG ist die Entscheidgebühr auf Fr. 4'000.– festzusetzen.
3. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: Den Mietern nicht, weil sie unterliegen, der Vermieterin nicht, da ihr keine Umtriebe entstanden sind, die es zu entschädigen gölte.

**Es wird erkannt:**

1. Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird. Das Urteil des Mietgerichts des Bezirksgerichts Zürich vom 4. Januar 2018 wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 4'000.– festgesetzt.
3. Die Gerichtskosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden den Berufungsklägern auferlegt und mit ihrem Kostenvorschuss verrechnet.
4. Es werden keine Parteienentschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage eines Doppels der Berufungsschrift samt Beilagenverzeichnis (act. 24), sowie an die Vorinstanz 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 rund Fr. 59'450.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.



Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Der Vorsitzende:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. P. Diggelmann

lic. iur. O. Canal

versandt am: