

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: NG200017-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach und Oberrichterin lic. iur.
A. Strähl sowie Gerichtsschreiber MLaw B. Lakić

Urteil vom 26. April 2021

in Sachen

A. _____,

Kläger und Berufungskläger,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X1. _____ und / oder Rechtsanwalt
X2. _____,

gegen

B. _____ AG,

Beklagte und Berufungsbeklagte,

vertreten durch C. _____ AG,

diese vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Y. _____,

betreffend

Anfechtung Anfangsmietzins

Berufung gegen ein Urteil des Mietgerichtes Zürich (Kollegialgericht) vom
14. Oktober 2020 (MJ200016)

Modifiziertes Rechtsbegehren:

(act. 32 S. 2)

- " 1. Es sei der Anfangsmietzins für die vom Kläger von der Beklagten gemietete 3-Zimmerwohnung im 3. Obergeschoss links an der D. _____-strasse ... in ... Zürich in der Höhe von CHF 3'000.00 netto pro Monat i.S.v. Art. 270 Abs. 1 OR als missbräuchlich zu erklären und per 1. Oktober 2019 auf CHF 1'500.00 netto pro Monat herabzusetzen.
2. Die auf dem Sperrkonto mit der IBAN CH1 bei der Credit Suisse (Schweiz) AG hinterlegte Mietzinskaution in der Höhe von derzeit CHF 9'825.00 sei auf CHF 5'325.00 herabzusetzen. Im Umfang von CHF 4'500.00 sei die Mietzinskaution zu Gunsten des Klägers freizugeben und die Credit Suisse (Schweiz) AG anzuweisen, den Betrag von CHF 4'500.00 vom Sperrkonto mit der IBAN CH1 freizugeben und dem Kläger auszubezahlen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer in der Höhe von 7.7%) zu Lasten der Beklagten."

Urteil des Mietgerichts:

(act. 38)

- " 1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf:
Fr. 12'030.00; die weiteren Kosten betragen:
Fr. 0.00 Barauslagen
Fr. 12'030.00 Kosten total
3. Die Kosten werden dem Kläger auferlegt und von diesem unter Verrechnung seines Kostenvorschusses bezogen.
4. Der Kläger wird verpflichtet, der Beklagten eine Parteientschädigung von Fr. 14'860.– (inkl. MwSt.) zu bezahlen.
- 5./6. Schriftliche Mitteilung / Rechtsmittelbelehrung"

Berufungsanträge:

(act. 39 S. 2):

- " 1. Es sei das Urteil des Mietgerichts Zürich (Kollegialgericht) vom 14. Oktober 2020 (Verfahrens-Nr.: MJ200016-L) aufzuheben und es sei die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
2. Eventualiter sei das Urteil des Mietgerichts Zürich (Kollegialgericht) vom 14. Oktober 2020 (Verfahrens-Nr.: MJ200016-L) aufzuheben und es seien die vor der Vorinstanz gestellten klägerischen Rechtsbegehren vollumfänglich gutzuheissen, welche wie folgt lauten:
 - " a) Es sei der Anfangsmietzins für die vom [Berufungs-]Kläger von der [Berufungs-]Beklagten gemietete 3-Zimmerwohnung im 3. Obergeschoss links an der D. _____-strasse ... in ... Zürich in der Höhe von CHF 3'000.00 netto pro Monat i.S.v. Art. 270 Abs. 1 OR als missbräuchlich zu erklären und per 1. Oktober 2019 auf CHF 1'500.00 netto pro Monat herabzusetzen.
 - b) Die auf dem Sperrkonto mit der IBAN CH1 bei der Credit Suisse (Schweiz) AG hinterlegte Mietzinskaution in der Höhe von derzeit CHF 9'825.00 sei auf CHF 5'325.00 herabzusetzen. Im Umfang von CHF 4'500.00 sei die Mietzinskaution zu Gunsten des [Berufungs-]Klägers freizugeben und die Credit Suisse (Schweiz) AG anzuweisen, den Betrag von CHF 4'500.00 vom Sperrkonto mit der IBAN CH1 freizugeben und dem [Berufungs-]Kläger auszubezahlen.
 - c) Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer in der Höhe von 7.7 %) zu Lasten der [Berufungs-]Beklagten."
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer in der Höhe von 7.7 %) zu Lasten der Berufungsbeklagten."

Erwägungen:

I.

1. Der Kläger und Berufungskläger (fortan Kläger) mietete mit Mietvertrag vom 10./13. August 2019 von der Beklagten und Berufungsbeklagten (fortan Be-

klagte) eine 3-Zimmerwohnung im 3. Obergeschoss an der D. _____-strasse ..., ... Zürich. Als Mietbeginn wurde der 1. Oktober 2019 und als monatlicher Bruttomietzins CHF 3'275.– vereinbart (Nettomietzins von CHF 3'000.– zzgl. Nebenkostenkonto von CHF 275.–, act. 3/2 = act. 42/3). Der frühere, seit 16. Oktober 2016 geltende Mietzins belief sich unbestrittenermassen ebenfalls auf CHF 3'275.– (act. 3/10 = act. 42/4). Das vereinbarte Mietzinsdepot in der Höhe von CHF 9'825.– wurde am 12. September 2019 auf ein auf den Kläger lautendes Konto bei der Credit Suisse (Schweiz) AG einbezahlt (act. 3/9).

2. Mit Eingabe vom 25. Oktober 2019 (Poststempel) focht der Kläger den Anfangsmietzins rechtzeitig bei der Schlichtungsbehörde des Bezirks Zürich gestützt auf Art. 270 Abs. 1 lit. a OR an (act. 6/1). Anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 20. Januar 2020 konnte zwischen den Parteien keine Einigung erzielt werden, woraufhin der Kläger mit Eingabe vom 10. Februar 2020 (Poststempel) eine begründete Klage bei der Vorinstanz einreichte (act. 1). Anlässlich der Hauptverhandlung vom 20. August 2020 beschränkte die Vorinstanz das Verfahren mit Einverständnis der Parteien einstweilen auf die Frage der formalen Anfechtungsvoraussetzungen im Sinne von Art. 270 Abs. 1 OR (VI Prot. S. 8 ff.). Mit Urteil vom 14. Oktober 2020 erliess die Vorinstanz sodann den vorstehend zitierten Entscheid (act. 34 = act. 38 = act. 40; fortan act. 38). Für die Darstellung der restlichen vorinstanzlichen Prozessgeschichte ist auf die Ausführungen im angefochtenen Entscheid zu verweisen (act. 38 S. 3 f.).

3. Gegen den vorinstanzlichen Entscheid erhob der Kläger mit Eingabe vom 10. November 2020 rechtzeitig Berufung (act. 39; zur Rechtzeitigkeit act. 35). Mit Verfügung vom 17. November 2020 wurde ihm sodann Frist angesetzt, um für die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens einen Vorschuss von CHF 12'000.– zu leisten; zudem wurde die Prozessleitung delegiert (act. 44). Der Kostenvorschuss wurde innert Frist geleistet (act. 45 f.).

4. Mit Verfügung vom 15. Februar 2021 wurde der Beklagten Frist zur Erstattung der Berufungsantwort angesetzt (act. 47). Mit Eingabe vom 19. März 2021 reichte sie ihre Berufungsantwort fristgerecht ein, die dem Kläger mittels Kurzbrief vom 30. März 2021 zugestellt wurde (act. 48 – 50).

5. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1 – 36). Das Verfahren erweist sich als spruchreif. Auf die Ausführungen der Parteien ist nur insoweit einzugehen, als sie für den Berufungsentscheid relevant sind.

II.

1.1. Gegen erstinstanzliche Endentscheide in vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung zulässig, wenn der Streitwert mindestens CHF 10'000.– beträgt (Art. 308 Abs. 1 lit. b und Abs. 2 ZPO). Der Streitwert beträgt gemäss den zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren des Klägers CHF 364'500.– und übersteigt damit die erforderliche Streitwertgrenze (vgl. vorstehend zitierte Rechtsbegehren sowie act. 38 S. 4 und 12; act .39 S. 4). Entsprechend ist die Berufung zulässig.

1.2. Mit der Berufung kann die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Die Berufung ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Aus der Begründungspflicht ergibt sich, dass die Berufung zudem (zu begründende) Rechtsmittelanträge zu enthalten hat. Ist die Begründung nicht geradezu ungenügend, aber in der Substanz mangelhaft, lässt dies das Eintreten auf die Berufung zwar unberührt, kann sich aber in der materiellen Beurteilung zum Nachteil auswirken (ZK-ZPO-Reetz/Theiler, 3.A., Art. 311 N 36 S. 2442/3).

1.3. Die Berufung vom 10. November 2020 wurde innert Rechtsmittelfrist schriftlich, mit Anträgen versehen und begründet bei der Kammer als der zuständigen Rechtsmittelinstanz eingereicht. Der Kläger ist durch den angefochtenen Entscheid beschwert und zur Berufung legitimiert. Es ist daher auf die Berufung einzutreten.

2.1. Der vorinstanzlich wiedergegebene Sachverhalt ist unbestritten geblieben. Der Kläger gab anlässlich des erstinstanzlichen Verfahrens an, dass er sich aufgrund seiner beruflichen Tätigkeit sehr häufig in der Stadt Zürich aufhalte, seinen Wohnsitz aber nach wie vor in E._____ habe. Den fraglichen Mietvertrag über

die 3-Zimmer-Wohnung an der D. _____-strasse ..., ... Zürich, habe er abgeschlossen, um sich nach langen Arbeitstagen kein teures Hotelzimmer in Zürich mieten oder spätabends noch nach Hause reisen zu müssen. Zudem sei er auch an den Wochenenden des Öfteren für private und kulturelle Anlässe in Zürich (vgl. act. 38 S. 5 mit Verweisen).

2.2. Gestützt auf diesen Sachverhalt begründete die Vorinstanz ihren abweisenden Entscheid zusammengefasst damit, dass die Anfechtung des Mietzinses nach der zweiten Alternative von Art. 270 Abs. 1 lit. a OR eine Wohnungsknappheit und eine Zwangslage im Zeitpunkt des Vertragsschlusses voraussetze. Während im vorliegenden Fall die Wohnungsknappheit belegt sei, habe eine Zwangslage nicht vorgelegen (act. 38 S. 8 und 10 ff.). Entsprechend wies sie die Anfechtungsklage ab.

Der Kläger wirft der Vorinstanz falsche Rechtsanwendung vor. Er bringt vor, sie habe im Zusammenhang mit der hier relevanten Norm weitere Voraussetzungen erfunden und kreierte (act. 39 Rz. 22). So bedürfe es im Zeitpunkt des Vertragsschlusses keiner Zwangslage, weshalb sie entsprechend auch nicht geprüft werden dürfe (act. 39 Rz. 30 f.); bei der Anfechtung des Mietzinses seien weder persönliche Umstände des Mieters relevant noch ein Wohnungswechsel vorausgesetzt (act. 39 Rz. 29 und 33). Entsprechend sei für die Anfechtungsklage nach Ansicht des Klägers einzig der Wohnungsmangel in Zürich relevant, der unbestrittenermassen vorgelegen habe.

Die Beklagte stellt sich zusammengefasst auf den Standpunkt, dass für eine Anfangsmietzinsanfechtung neben dem Wohnungsmangel zwar keine Not- oder Zwangslage dargetan werden müsse; allerdings müssten gute Gründe für den Umzug vorliegen, damit eine Anfechtung des Anfangsmietzinses zulässig sei (act. 49 Rz. 5).

3. Gemäss der in Art. 270 Abs. 1 lit. a OR geregelten zweiten Alternative kann der Mieter den Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach Übernahme der Sache als missbräuchlich anfechten und dessen Herabsetzung verlangen, wenn er

sich wegen der Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume zum Vertragsabschluss gezwungen sah.

3.1. Unbestritten ist, dass im Zeitpunkt des Vertragsschlusses auf dem örtlichen Markt Wohnungsknappheit resp. Wohnungsnot herrschte (vgl. zusammenfassend act. 38 S. 10). Eine solche wird denn auch – wie die Vorinstanz korrekt erwoog – nach der soeben zitierten Bestimmung für eine Anfechtung des Mietzinses durch den Mieter vorausgesetzt.

3.2. Strittig ist, ob eine Wohnungsnot auf dem örtlichen Wohnungsmarkt für eine Anfechtung gestützt auf die in Art. 270 Abs. 1 lit. a OR geregelte zweite Alternative ausreicht. Mit anderen Worten stellt sich die Frage, wie der Begriff des Zwangs gemäss Art. 270 Abs. 1 lit. a OR auszulegen ist.

3.2.1. Dazu hat das Bundesgericht in ständiger Rechtsprechung festgehalten, dass der verwendete Begriff des Zwangs voraussetzt, dass der Mieter gute Gründe für einen Wohnungswechsel hat und dass man nicht von ihm erwarten kann, dass er auf eine sich bietende Gelegenheit verzichtet, und dies weil die persönliche oder familiäre Notlage oder die Verhältnisse auf dem örtlichen Wohnungsmarkt so gewichtig sind, dass ein Verzicht unvernünftig wäre (BGE 136 III 82 E. 2 = Pra 2010 Nr. 98 mit Verweis auf BGE 114 II 74 E. 3c = Pra 77 Nr. 254; Urteil 4C.367/2001 vom 12. März 2002 E. 3a; Urteil 4C.169/2002 vom 16. Oktober 2002 E. 2.1 = Pra 2003 Nr. 124).

Der Ansicht des Klägers, diese Entscheide resp. Erwägungen seien mit dem Entscheid BGE 142 III 442 aus dem Jahr 2016 überholt, kann nicht gefolgt werden (vgl. die klägerischen Ausführungen dazu in act. 39 Rz. 32 f.). Im fraglichen Bundesgerichtentscheid fehlt eine Auseinandersetzung mit dem Erfordernis des Wohnungswechsels, da ein solcher gerade vorlag (BGE 142 III 442 E. A.b.). Zwar räumte das Bundesgericht ein, dass in seiner älteren Rechtsprechung zuweilen unkritisch allgemeine Formulierungen aus einem Urteil zum alten Recht bzw. aus der Literatur übernommen worden seien, und es verwies exemplarisch auf ein Urteil, in welchem die Voraussetzung des Wohnungswechsels erwähnt worden war (BGE 142 III 442 E. 3.1.6. mit Verweis auf BGE 136 III 82 E. 2 und

Urteil 4C.367/2001 vom 12. März 2002). Die Tragweite dieses allgemein gehaltenen Verweises ist jedoch unklar geblieben, zumal das Bundesgericht nur drei Sätze später einer älteren Entscheidung zustimmte, mit der ein kantonales Urteil aufgehoben worden war, das die beiden Alternativen nach Art. 270 Abs. 1 lit. a OR nicht klar auseinandergelassen hatte (BGE 142 III 442 E. 3.1.6. mit Verweis auf Urteil 4C.367/2001 vom 12. März 2002). In jener Entscheidung aus dem Jahr 2002 hatte das Bundesgericht explizit festgehalten, dass der Begriff des Zwangs nach Art. 270 OR unter anderem einen Wohnungswechsel voraussetzt (Urteil 4C.367/2001 vom 12. März 2002 E. 3.a). In seiner aktuellen Entscheidung BGE 142 III 442 hat das Bundesgericht klargestellt, dass Zwang nicht erst dann vorliegt, wenn der Mieter aufgrund seiner persönlichen Verhältnisse zum Auszug aus seiner bisherigen Wohnung gezwungen war und keine zumutbare Alternative zum Abschluss eines anderen Vertrages hatte (BGE 142 III 442 E. 3.1.5). Mit anderen Worten hat es seine bisherige Rechtsprechung insofern präzisiert, als dass der Mieter eine persönliche Notwendigkeit zum Abschluss eines Mietvertrags nicht darlegen muss. Dass für die Anfechtung des Anfangsmietzinses jedoch kein – von der persönlichen Notwendigkeit unabhängiger – Wohnungswechsel mehr vorausgesetzt werden soll, geht aus dem fraglichen Urteil nicht hervor.

Zusammengefasst ergibt sich aus BGE 142 III 442 folglich nicht, dass das Bundesgericht seine frühere Rechtsprechung im Zusammenhang mit dem Erfordernis der guten Gründe für den Wohnungswechsel verworfen hat. Nach wie vor ist davon auszugehen, dass der in Art. 270 Abs. 1 lit. a OR verwendete Begriff des Zwangs gute Gründe für einen Wohnungswechsel voraussetzt.

3.2.2. Dies gilt auch in der vorliegenden Konstellation, in welcher der Kläger die Wohnung nicht als Primärunterkunft mietete. Bei der 3-Zimmer-Wohnung an der D.____-strasse ..., ... Zürich, handelt es sich unbestrittenermassen nicht um eine Ferienwohnung. Der Gesetzgeber unterscheidet nur zwischen Wohn- und Geschäftsräumen einerseits und Ferienwohnungen andererseits (vgl. Art. 253a Abs. 1 und 2 OR). Zweitwohnungen, wie die vom Kläger gemietete, fallen demnach unter den Begriff "Wohnräume", weshalb sie – entgegen seiner Auffassung (vgl. act. 39 Rz. 35) – nicht mit Ferienwohnungen gleichgesetzt werden können.

Wenn Zweitwohnungen, die auf unbestimmte Dauer gemietet werden, den Wohnräumen i.S.v. Art. 253a Abs. 1 OR gleichgestellt sind, so gelten die vorstehend dargelegten Erwägungen auch für diese Art von Wohnungen. Eine unterschiedliche Handhabung bei der Anfechtung von Anfangsmietzinsen zwischen Primärunterkünften und Zweitwohnungen ist gesetzlich nicht vorgesehen. Es wäre auch nicht nachvollziehbar, weshalb die Anfechtung des Anfangsmietzinses bei Primärunterkünften nur bei Vorliegen guter Gründe für einen Wohnungswechsel und bei Zweitwohnungen ohne diese möglich sein soll.

3.2.3. Der Wortlaut der zweiten Alternative von Art. 270 Abs. 1 lit. a OR – "zum Vertragsabschluss *gezwungen* sah" – und die bundesgerichtliche Rechtsprechung dazu gehen davon aus, dass dem Vertragsabschluss eine gewisse Unfreiwilligkeit resp. Einschränkung der Privatautonomie vorausgeht. Diese wird bejaht, wenn gute Gründe für einen Wohnungswechsel vorliegen (vgl. vorstehend E. 3.2.1). Im vorliegenden Fall fand unbestrittenermassen gar kein Wohnungswechsel statt; der Kläger hat seinen Wohnsitz nach wie vor in E._____. Er befand sich beim Vertragsabschluss auch nicht in einer Situation, die mit derjenigen eines Mieters, der im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung einen guten Grund für den Wohnungswechsel hatte, auch nur annähernd vergleichbar wäre. In Einklang mit der Vorinstanz ist davon auszugehen, dass der Kläger sich mit der Miete eine Annehmlichkeit verschaffen wollte. Mit anderen Worten sah sich der Kläger damit nicht zum Vertragsabschluss gezwungen; der in Zürich vorherrschende Wohnungsmangel hat ihn nicht zum Abschluss des Mietvertrags bewegt, den er ohne Wohnungsmangel nicht abgeschlossen hätte. Wie die Vorinstanz zutreffend erwog ist der Vertragsabschluss über eine Wohnung, die lediglich mit dem Ziel der gesteigerten Lebensqualität dazu gemietet wurde, von der Schutznorm gemäss der zweiten Alternative von Art. 270 Abs. 1 lit. a OR nicht umfasst (vgl. act. 38 S. 10 oben).

Der Kläger kann sich auch nicht darauf berufen, dass die zweite Alternative von Art. 270 Abs. 1 lit. a OR eine wettbewerbsrechtliche Dimension aufweist (vgl. act. 39 Rz. 27 ff. mit Verweis auf BGE 142 III 442 E. 3.1.4. ff.). Er hat die Wohnung in Zürich gemietet, um nicht spätabends nach der Arbeit noch nach

Hause reisen zu müssen. Der Wohnort des Klägers ist lediglich rund 30 km von Zürich entfernt und verkehrstechnisch gut angebunden. Der luxuriöse Charakter der Wohnung wird auch durch den Umstand unterstrichen, dass der Kläger die Wohnung an Wochenenden im Zusammenhang mit dem Besuch von privaten oder kulturellen Anlässen nutzt. In einem solchen Fall fehlt es an einer mit dem Kartell- oder Preisüberwachungsrecht vergleichbaren Ausgangslage, die dem Missbrauchstatbestand im Sinne der zweiten Alternative von Art. 270 Abs. 1 lit. a OR zugrunde liegen muss. Ein Schutzbedürfnis ist in solch gelagerten Fällen zu verneinen. In vergleichbarer Weise hat der Gesetzgeber gar Primärunterkünfte ausdrücklich vom Geltungsbereich der Missbrauchsgesetzgebung von Art. 269 ff. OR ausgeschlossen, die wesentlich über das allgemeine Existenzbedürfnis hinausgehen (vgl. Art. 253b Abs. 2 OR).

Schliesslich stehen Vertragsabschlüsse über Zweitwohnungen, die lediglich die Lebensqualität verbessern, dem Sinn und Zweck der angerufenen Bestimmung diametral entgegen, da sie zu einer Verschärfung der lokalen Wohnungsnot führen – mit den bekannten negativen Folgen. Entsprechend wäre es geradezu stossend, wenn sich in einem solchen Fall ein Mieter einer Zweitwohnung allein auf die Wohnungsnot berufen und vom Schutz der zweiten Alternative gemäss Art. 270 Abs. 1 lit. a OR profitieren könnte (vgl. BGE 142 III 442 E. 3.1.6.).

4. Zusammenfassend sah sich der Kläger nicht zum Abschluss des Mietvertrags über die Wohnung an der D.____-strasse ..., ... Zürich, im Sinne der zweiten Alternative von Art. 270 Abs. 1 lit. a OR gezwungen. Es fehlt entsprechend an einer Voraussetzung zur Herabsetzung des Mietzinses. Somit ist der vorinstanzliche Entscheid nicht zu beanstanden, und die Berufung ist vollumfänglich abzuweisen.

III.

1. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr ist nach Massgabe des Streitwerts bzw. des tatsächlichen Streitinteresses, des Zeitaufwands des Gerichts und der Schwierigkeit des Falls festzusetzen (§ 2 Abs. 1 GebV OG).

Der Streitwert der Berufung beträgt CHF 364'500.– (act. 38 S. 12 unter Hinweis auf act. 11 und 12; act. 39 Rz. 4). In Anwendung von § 4 Abs. 1 und 3 sowie § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG ist die Gebühr auf CHF 12'000.– festzusetzen und gestützt auf Art. 106 Abs. 1 ZPO dem Kläger aufzuerlegen.

2. Als unterliegende Partei hat der Kläger der Beklagten eine Parteientschädigung für das zweitinstanzliche Verfahren zu bezahlen. Deren Grundgebühr ist gestützt auf § 4 Abs. 1 und Abs. 3 sowie § 13 Abs. 1 AnwGebV auf CHF 14'000.– festzusetzen, jedoch gemäss § 13 Abs. 2 AnwGebV auf CHF 10'000.– zu reduzieren. Entsprechend ist der Kläger zu verpflichten, der Beklagten für das Berufungsverfahren eine Parteientschädigung von CHF 10'000.– zuzüglich Mehrwertsteuer zu bezahlen.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf CHF 12'000.– festgesetzt und dem Kläger auferlegt.

Die Kosten des zweitinstanzlichen Verfahrens werden mit dem vom Kläger geleisteten Vorschuss von CHF 12'000.– verrechnet.

3. Der Kläger wird verpflichtet, der Beklagten für das zweitinstanzliche Verfahren eine Parteientschädigung von CHF 10'000.– zuzüglich Mehrwertsteuer zu bezahlen.

4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien sowie – unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten – an das Bezirksgericht Zürich, je gegen Empfangs-schein.

Nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.

5. 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 CHF 364'500.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Vorsitzende:

i.V. Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. E. Lichti Aschwanden

PD Dr. S. Zogg

versandt am:
27. April 2021