

ZMP 2019 Nr. 9

Art. 271 OR; Art. 261 OR. Gültigkeit der ordentlichen Kündigung des Mietvertrags, um dem künftigen Eigentümer möglichst rasch die Eigennutzung zu ermöglichen.

Eine Kündigung der Vermieterin verstösst nicht gegen Treu und Glauben, wenn sie mit dem Zweck erfolgt, dem künftigen Eigentümer möglichst rasch die Eigennutzung der Sache zu ermöglichen. Es ist legitim, wenn die Vermieterin die Interessen eines ihr aus bestimmten Gründen näher stehenden Dritten über diejenigen der Mieterin stellt, zumal davon im Falle eines Kaufinteressenten auch die Konditionen des Kaufvertrages abhängen, mithin Interessen der Vermieterin selber. Art. 261 OR garantiert der Mieterin nicht die Weiternutzung der Sache nach deren Veräusserung, sondern sorgt nur dafür, dass der Mietvertrag – von den gesetzlichen Ausnahmen abgesehen – tel quel auf den Erwerber übergeht, inkl. der Beendigungsklauseln.

Aus dem Urteil des **Mietgerichts MB170027-L/U** vom 30. Oktober 2018 (Obergerichtsentscheid im Anschluss; Gerichtsbesetzung: Weber, Reller, Schenk; Gerichtsschreiberin Fumagalli):

" (...)

I. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1. Sachverhalt

1.1. Die Klägerin schloss am 11. April 2012 mit der damaligen Eigentümerin der Wohnung, A., per 1. Juni 2012 einen Mietvertrag über eine 4.5-Zimmerwohnung mit Gartenanteil und Einstellplatz in der Garage im Erdgeschoss der Liegenschaft N.-strasse x in Zürich ab. Der monatliche Mietzins wurde auf Fr. 5'100.– brutto festgelegt. Der Vertrag konnte mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten auf Ende März oder Ende September gekündigt werden, jedoch frühestens auf den 30. September 2013.

1.2. Am 27. Juni 2017 kündigte die frühere Eigentümerin der Wohnung, A., mit amtlichem Kündigungsformular das Mietverhältnis auf den 30. September 2017. Als Grund gab sie den Verkauf der Liegenschaft an. Der Beklagte erwarb die Wohnung am 14. August 2017 von der früheren Eigentümerin.

2. *Prozessgeschichte*

[Vgl. insbes. zum Antrag der Klägerin auf Zahlung des Kostenvorschusses in Raten [ZMP 2018 Nr. 7](#); Anm. d. Red.]

(..)

III. Materielles

1. *Gültigkeit der Kündigung*

(1.1. *Parteivorbringen*)

1.2. *Theorie*

Bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen ist eine Kündigung anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst (Art. 271 Abs. 1 OR). Dies ist der Fall, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse erfolgt oder Interessen der Parteien tangiert, die in einem erheblichen Missverhältnis zueinander stehen. Zu beachten sind zunächst die aus dem allgemeinen Gebot zum Handeln nach Treu und Glauben entwickelten Kriterien. Es ist zu fragen, ob auch ein vernünftiger und korrekter Vertragspartner in der gleichen Situation zur Kündigung gegriffen hätte (Art. 2 Abs. 1 ZGB). Der Katalog anfechtbarer Kündigungen in Art. 271a OR bestätigt, dass das Gesetz weit eher von positiven Loyalitätskriterien und vom Sozialschutzgedanken ausgeht, denn vom negativ geprägten Missbrauchsbegriff (BGE 131 III 33 E. 3.2). Massgeblich sind selbstverständlich auch die Kriterien, die in Zusammenhang mit dem Verbot (offensichtlichen) Rechtsmissbrauchs nach Art. 2 Abs. 2 ZGB entwickelt worden sind, wobei Offensichtlichkeit in Art. 271 OR gerade nicht vorausgesetzt wird. Anfechtbar sind daher neben nutzlosen oder gar schikanösen Kündigungen auch solche, die Aus-

druck widersprüchlichen Verhaltens oder schonungsloser Rechtsausübung sind. Nicht jedes Interessenmissverhältnis genügt allerdings für eine Ungültigerklärung einer Kündigung. Nach der Konzeption des Gesetzes ist nicht zu beanstanden, wenn die kündigende Partei ihr eigenes Interesse über diejenigen der gekündigten Partei stellt, solange jenes Interesse nur auch tatsächlich vorhanden ist (CHK-HULLIGER/HEINRICH, Art. 271-271a OR N 3 f.; Mietrecht für die Praxis/THANEI, 9. Aufl., Zürich 2016, S. 782). Das Gesetz kennt auch keinen Katalog gültiger Kündigungsgründe. Wann ein Interessenungleichgewicht zur Aufhebung der Kündigung führt, ist im Einzelfall zu entscheiden, aber jedenfalls nicht leichthin anzunehmen (bejaht z.B. in den Urteilen des Bundesgerichts 4A_300/2010 vom 2.9.2010 sowie 4A_297/2010 vom 6.10.2010, wo sich die Mieter in einer äusserst schwierigen Situation befanden, vor welcher die geltend gemachten Kündigungsgründe verblassten). Die Interessenabwägung beim Kündigungsschutz im engeren Sinn hat eine andere Qualität als jene bei der Erstreckung: Dort führt eine durch die Kündigung ausgelöste Härte des Mieters stets zu einer Erstreckung des Mietverhältnisses, soweit das Interesse des Vermieters an der Auflösung die Härte nicht überwiegt. Beim Kündigungsschutz im engeren Sinn genügt dagegen nur ein erhebliches Interessengefälle zum Nachteil des Mieters für eine Aufhebung der Kündigung (vgl. BGE 125 III 231 E. 4b; BGE 135 III 112 E. 4; BGE 140 III 496 E. 4.1; BGer 4A_703/2016 vom 24.5.2017 E. 4.1 und 4.2 [nur im Internet publ. Teil von BGE 143 III 344]; BGer 4A_131/2008 vom 25.6.2008; BGer 4A 518/2010 vom 6.12.2010, E. 2.4.2).

Massgeblich sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Kündigung. Laut Bundesgericht obliegt es grundsätzlich dem Empfänger der Kündigung zu beweisen, dass die tatsächlichen Voraussetzungen für einen Verstoss gegen Treu und Glauben gegeben sind, mithin darzutun dass die Kündigung ohne schützenswerten oder gar aus einem verpönten Grund erfolgte; der Kündigende hat jedoch redlich zur Wahrheitsfindung beizutragen und die Kündigung auf Ersuchen hin zu begründen (vgl. Art. 271 Abs. 2 OR; BGE 138 III 59 E. 2.1). Die kündigende Partei ist an die von ihr gegebene Begründung der Kündigung grundsätzlich gebunden (Urteil des Bundesgerichts 4A_342/2007 vom 2. November 2007 E. 2.2.1) und muss den Kündigungsgrund zumindest glaubhaft machen (Urteil des Bundesgerichts

4A_518/2010 vom 16. Dezember 2010 E. 2.4.1= MRA 2/11, S. 59 ff.). Eine trotz entsprechendem Begehren unvollständig gebliebene oder falsche Begründung stützt sich nach der neueren Rechtsprechung im Allgemeinen nicht auf ein schutzwürdiges Interesse und kann zur Ungültigerklärung führen (BGE 140 III 496 E. 4.1). Zwar ist die Begründung der Kündigung nicht Gültigkeitserfordernis. Sie kann insbesondere noch während des Verfahrens geliefert, ergänzt oder präzisiert werden. Auf der faktischen Ebene hat die Begründungsobliegenheit jedoch oft eine zentrale Bedeutung: Wird im Laufe des Verfahrens ein ganz anderer Grund genannt als noch in der Kündigung selbst, oder bleibt der angegebene Grund vage und pauschal, obwohl der kündigenden Partei nähere Angaben bei Ernsthaftigkeit des genannten Motivs möglich sein müssten, so kann dies ein Indiz dafür bilden, dass die Kündigung ohne schützenswertes Interesse erfolgt ist (BGE 143 III 344 E. 5.3.3-4; ebenso das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich NG170019-O vom 9.3.2018 E. 4.2 und 7.2).

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist eine Kündigung aus ökonomischen Gründen grundsätzlich nicht missbräuchlich. So erachtet das Bundesgericht eine Kündigung, welche ausgesprochen wird, um das Mietobjekt mietfrei besser verkaufen zu können, als nicht missbräuchlich (Urteile des Bundesgerichts 4C_267/2002 vom 18. November 2002, in: MRA 2/03, S. 47 ff. und 4A_484/2012 vom 28. Februar 2013, in: MRA 1/14, S. 41). Diese Rechtsprechung wird in der Lehre zum Teil als zu pauschal kritisiert. In der Tat kann eine beabsichtigte Veräusserung für sich allein kaum einen gültigen Kündigungsgrund bilden. Es müssen stets weitere Umstände hinzutreten, welche die Kündigung aus der Sicht eines vernünftigen, korrekten und loyalen Vertragspartners als schützenswert erscheinen lassen. Nicht zuletzt angesichts von Art. 261 OR, der dem Mieter den Übergang der Mieterrechte beim Verkauf der Liegenschaft sichern will, muss von einer Vereitelung von berechtigten Ansprüchen des Mieters, oft auch von einem erheblichen Interessenmissverhältnis und damit von einer treuwidrigen Kündigung nach Art. 271 OR ausgegangen werden, wenn zur Verkaufsabsicht des Vermieters nicht weitere Elemente hinzutreten. Dies zwingt denselben jedenfalls, die Gründe für eine Kündigung der Miete vor einem geplanten Verkauf der Sache darzutun, mithin etwa aufzuzeigen, dass der Verkauf der unvermieteten Liegenschaft ihm tat-

sächlich mehr einzubringen verspricht als ein solcher in vermietetem Zustand (MENGE, Kündigung und Kündigungsschutz bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten, Diss. Basel 1993, S. 74; GIRÒN, Die missbräuchliche Kündigung von Wohn- und Geschäftsraummiete, Jusletter vom 25.8.2014, S. 25 f.; BSK OR I-WEBER, Art. 261 N 11). Nicht nur der mögliche Kaufpreis ist allerdings relevant für die Beurteilung der Missbräuchlichkeit einer Kündigung im Hinblick auf einen Verkauf der Sache: Ähnlich wie im Normalfall eine Kündigung zulässig ist, mit welcher der Vermieter die Vermietung der Sache an eine Person ermöglichen möchte, die ihm aus bestimmten Gründen näher steht als der bisherige Mieter, muss als legitim auch die Absicht betrachtet werden, dem Erwerber der Sache möglichst bald deren Eigennutzung zu ermöglichen. Richtig ist dabei zwar, dass der Erwerber nach Art. 261 Abs. 2 lit. a OR im Anschluss an den Erwerb der Sache und den Übergang des Mietverhältnisses über ein ausserordentliches Kündigungsrecht bei dringendem Eigenbedarf verfügt. Dieses besteht aber unabhängig vom Recht des Veräusserers, eine ordentliche Kündigung auszusprechen und steht einer solchen daher nicht entgegen.

Anfechtbar ist umgekehrt die Kündigung wegen Veräusserung der Mietsache, wenn weder der Veräusserer noch der Erwerber konkrete Pläne hinsichtlich der Nutzung der Sache hat, denn diesfalls müsste – ähnlich wie dies das Bundesgericht im Rahmen seiner Rechtsprechung zu Sanierungskündigungen mit Recht betont – von einer Kündigung auf Vorrat gesprochen werden (vgl. dazu BGE 143 III 344 E. 5.3.1; ähnlich etwa SVIT-Komm.-FUTTERLIEB, Art. 271 OR N 42 und 49, wonach u.a. die blossе Absicht zu kündigen, um die Mietsache leer zu halten, zu einem krassen Interessenmissverhältnis führen kann). Der Wunsch, die Sache einer Person zu überlassen, die dem Vermieter aus bestimmten Gründen näher steht als der Mieter, erweist sich dagegen grundsätzlich als legitimer Kündigungsgrund, soweit nicht ausnahmsweise, insbesondere wegen einer laufenden Sperrfrist nach Art. 271a Abs. 1 lit. d und e bzw. Abs. 2 OR oder wegen eines erheblichen Interessenmissverhältnisses von einer ungültigen Kündigung auszugehen ist (BGer 4A_297/2010 vom 6.10.2010 E. 2.1).

Art. 271a OR konkretisiert und erweitert die Grundnorm von Art. 271 OR. Eine Konkretisierung findet sich in Art. 271a Abs. 1 lit. a-c und f OR, wo bestimmte Kündigungsmotive als treuwidrig definiert werden (sachlicher Kündigungsschutz). Einer davon ist eine sog. Vergeltungs- oder Rachekündigung im Sinne von Art. 271a Abs. 1 lit. a OR, die ausgesprochen wird, weil der Mieter nach Treu und Glauben Ansprüche aus Vertrag oder Gesetz geltend macht. Die Bestimmung soll dafür sorgen, dass der Mieter seine Rechte wahrnehmen kann, ohne eine Kündigung befürchten zu müssen (Mietrecht für die Praxis/THANEI, a.a.O., S. 794 f.). Der Ausdruck "Ansprüche" ist weit zu verstehen und umfasst alle Arten von Forderungen (positive wie negative, d.h. solche zu einem Tun, Unterlassen oder Dulden), soweit sie auf Gesetz oder Vertrag gestützt sind (SVIT-Komm.-FUTTERLIEB, Art. 271a N 9). Sie müssen allerdings ein gewisses Gewicht haben; es darf sich nicht um Bagatellen handeln (ZK-HIGI, Art. 271 a OR N 41; Mietrecht für die Praxis/THANEI, a.a.O, S. 794 f.). Blosser Reklamationen genügen nicht. Verlangt wird ferner ein Kausalzusammenhang zwischen der ausgesprochenen Kündigung des Vermieters und der Geltendmachung der Ansprüche aus dem Mietverhältnis. Ob ein solcher Zusammenhang besteht, hängt aufgrund der Umstände der Kündigung ab. Gewichtiges Indiz ist etwa ein naher zeitlicher Zusammenhang (BGE 111 II 384 E. 2, BGE 113 II 460, BGE 115 II 484; die Entscheide sind alle noch unter der Herrschaft des BMM [Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen] ergangen). Ein direkter Bezug besteht auch zum geltend gemachten Kündigungsgrund: Erweist sich der geltend gemachte Grund als nicht überzeugend oder fehlt gar jede Begründung, so legt dies ein Rachemotiv in Zusammenhang mit einem vorausgegangenem Streit nahe (BGE 111 II 384 E. 2b und 2d). Die Würdigung der entsprechenden Umstände ist eine Tat-, nicht Rechtsfrage (BGE 115 II 484).

1.3. Würdigung

Im vorliegenden Fall begründete A. die ordentliche Kündigung vom 27. Juni 2017 mit dem Verkauf der Liegenschaft. Unbestritten ist, dass A. die Wohnung aufgrund einer bevorstehenden Ehe – aus finanziellen Gründen – verkaufen wollte. Der Beklagte räumte überdies ein, dass die Kündigung auf seinen Wunsch hin erfolgte,

um ihm und seiner Verlobten den Weg zu einer Eigennutzung der Wohnung schon vor der Eigentumsübertragung zu ebnen.

1.3.1. Rache Kündigung

a) Die Klägerin betrachtete die Kündigung in ihrer Klagebegründung als eine Rache Kündigung, da diese unmittelbar nach der negativen Berichterstattung über in der Konsumentenzeitschrift C. über gewisse Geschäftspraktiken im Liegenschaftsbereich erfolgt sei, in welche A. und die Klägerin auf der Basis des zwischen ihnen bestehenden Maklervertrages verwickelt gewesen seien. Obwohl dieser Umstand keinen direkten mietrechtlichen Bezug aufweise, flosse er in die treuwidrigen Kündigungsmotive von A. ein. Weiter machte die Klägerin geltend, dass A. auf Mängel an der Mietsache, welche sie am 6. August 2017 per Einschreiben substantiiert angezeigt habe, nicht reagiert habe, so dass die Klägerin sich selber habe darum kümmern müssen. Dass A. beim Verkauf der Liegenschaft ein auf den gleichen Betrag lautendes Kaufangebot von B. abgelehnt habe, obwohl dieser ausdrücklich erklärt habe, die Wohnung nach Erwerb weitervermieten zu wollen, nur um anschliessend die Wohnung an den Beklagten zu verkaufen, unterstreiche das Rachemotiv der Kündigung und verstosse gegen Treu und Glauben, umso mehr, als A. im Wissen darum gehandelt habe, dass dies für die Klägerin in ihrer jetzigen Situation negative Auswirkungen haben würde.

b) Der Beklagte bestritt einen Zusammenhang der Kündigung mit dem Maklervertrag zwischen A. einerseits sowie der D. AG und der Klägerin andererseits. So wenig die geschäftlichen und persönlichen Beziehungen zwischen der Klägerin und A. für die Kündigung des Mietverhältnisses kausal seien, so wenig treffe dies auch für die angebliche Mängelrüge vom 6. August 2017 zu, welche mehr als einen Monat nach der Kündigung des Mietverhältnisses vom 27. Juni 2017 erfolgt sei.

c) Die Klägerin vermochte nicht nachvollziehbar darzulegen, weshalb ein Zusammenhang bestehen soll zwischen der negativen Berichterstattung in einem Medium über ein Projekt zur Ermöglichung des Erwerbs von Grundeigentum durch Dritte ohne ausreichende Eigenmittel und der vorliegenden Kündigung. Dem ein-

gereichten Zeitschriftenbeitrag lässt sich ein solcher jedenfalls nicht entnehmen. Was die angerufenen Zeugen genau sollen darlegen können, führte die Klägerin nicht näher aus. Dass die Klägerin oder die D. AG versucht hätten, eine Beteiligung A.s an den Anwaltskosten durchzusetzen, macht die Klägerin nicht geltend. Ebenso wenig vermochte sie Anzeichen dafür zu benennen, dass die Auflösung des Maklervertrages in irgendeinem Zusammenhang stand mit der Kündigung des Mietvertrages, zumal die Klägerin nicht geltend macht, A. habe sich durch die Berichterstattung vom Projekt abbringen lassen oder die Auflösung des Maklervertrages habe dieses in irgendeiner Weise beeinträchtigt. Unter solchen Vorzeichen kann die Kündigung auch nach den Kriterien von Art. 271 OR nicht als missbräuchlich erscheinen – um die Wahrnehmung mietrechtlicher Ansprüche der Klägerin i.S.v. Art. 271a Abs. 1 lit. a OR handelte es sich bei den genannten Vorgängen ohnehin nicht.

Bei der geltend gemachten Mängelrüge vom 6. August 2017 handelt es sich zwar um einen Anspruch aus dem Mietverhältnis, diese erfolgte aber – wie der Beklagte richtig dargelegt hat – über einen Monat nach der Kündigung des Mietverhältnisses vom 27. Juni 2017 und kann deshalb für diese nicht kausal gewesen sein.

Abgesehen davon erweckt der Umstand, dass A. der Klägerin – unbestrittenermassen – die Möglichkeit einräumte, ihr Kaufinteressenten zu vermitteln, welche die umstrittene Wohnung nicht zu Eigenbedarfszwecken, sondern zur Weitervermietung erwerben möchten, unüberwindliche Zweifel an der von der Klägerin geltend gemachten Rachetheorie, ganz zu schweigen vom Umstand, dass die Klägerin das von A. angegebene Motiv nicht in Abrede stellte, dem Beklagten eine möglichst baldige Eigennutzung der Sache zu ermöglichen (dazu sogleich), und zudem im Rahmen der Replik ausdrücklich offen liess, ob die Kündigung des Maklervertrages bei A. negative Gefühle hinterliess oder nicht.

1.3.2. Vereinbarkeit des angegebenen Kündigungsgrundes mit dem Grundsatz von Treu und Glauben

Wie bereits ausgeführt sind sich die Parteien einig, dass die Kündigung ausgesprochen wurde, weil A. die Absicht hatte, ihre Wohnung dem Beklagten zu ver-

kaufen und dieser sie darum gebeten hatte, die Kündigung auszusprechen, damit er mit seiner Verlobten die Wohnung möglichst bald beziehen könne. Da sich A. und der Beklagte – wie die Parteien beide ausgeführt haben – zum Zeitpunkt der Kündigung über den Verkauf der Wohnung handelseinig waren und der Beklagte zudem – ebenso unbestritten – die Wohnung so rasch wie möglich mit seiner Verlobten beziehen will, liegen genügend konkrete Pläne hinsichtlich der Nutzung der Sache durch den Beklagten vor, weshalb sicher nicht von einer Kündigung auf Vorrat gesprochen werden kann. Gestützt wird dies sodann durch den kurz nach der Kündigung tatsächlich erfolgten Verkauf der Liegenschaft.

Anlässlich der Hauptverhandlung vom 22. August 2018 führte die Klägerin aus, A. habe die Kündigung mit dem Verkauf der Liegenschaft begründet, nachdem ein Reservationsvertrag mit dem Beklagten abgeschlossen worden sei und sich die Parteien handelseinig gewesen seien. Sie habe deshalb wegen des aus ihrer Sicht bereits erfolgten Verkaufs und nicht im Hinblick auf einen Verkauf an eine noch unbekannte Käuferschaft zur Erzielung eines möglichst hohen Kaufpreises gekündigt. Weil A. auf Wunsch des Beklagten gekündigt und zum Zeitpunkt der Kündigung kein eigenes schützwürdiges Interesse mehr gehabt habe, habe sie demnach ein fremdes Interesse geltend gemacht.

Dies trifft zwar (mindestens teilweise) zu, widerspricht aber entgegen der Meinung der Klägerin dem Schutzgedanken von Art. 261 OR nicht, soweit man von den bereits erwähnten Ausnahmen im Lichte von Art. 271 f. OR absieht. Dieser besteht nicht darin, die mietvertraglich vorgesehene Kündigungsmöglichkeit allein deshalb zu beschränken oder gar zu verunmöglichen, weil damit (auch) Interessen eines Erwerbers verfolgt werden, sondern nur darin, insbesondere bei langfristigen Verträgen einen Untergang des Erfüllungsanspruchs des Mieters allein aufgrund des Umstandes zu verhindern, dass der Vermieter sein Verfügungsrecht über die vermietete Sache einbüsst. Nach allgemeinen Regeln könnte der Mieter seinen Vertragspartner nach einem Übergang des Eigentums an der Sache auf den Erwerber nämlich nur noch auf Schadenersatz belangen, während ihn mit dem neuen Eigentümer der Sache wegen der relativen Natur obligatorischer Rechte keine Vertragsbeziehung verbinden würde. Deshalb hatte die Vorgängernorm in aArt.

259 OR, deren Stossrichtung mit der Schaffung von Art. 261 OR zur Stärkung des Mieterschutzes in ihr Gegenteil verkehrt wurde, noch den eingängigen, wenn auch ungenauen Randtitel "Kauf bricht Miete" (vgl. dazu die Botschaft des Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27. März 1985, BBl 1985 I 1440). Der Beklagte liess daher zu recht ausführen, die Kündigung sei nicht schon deshalb missbräuchlich, weil der Käufer zum Zeitpunkt der Kündigung bereits festgestanden habe. Mit Recht wies er auch darauf hin, wenn nach Auffassung des Bundesgerichts schon Kündigungen zulässig seien, die der Vermieter ausspreche, um von einem noch nicht bekannten Käufer einen höheren Kaufpreis erzielen zu können, dann müsse es erst recht zulässig sein, dass der Verkäufer mit Rücksicht auf das konkrete Interesse des Käufers kündige, die betroffene Wohnung sofort zu beziehen, besonders wenn der Käufer auf eine Kündigung poche.

Auch wenn die Kündigung nicht direkt Bestandteil der kaufvertraglichen Abmachungen war, hatte A. zum Zeitpunkt der Kündigung vom 27. Juni 2017 jedenfalls ein schützenswertes Interesse daran, den einzigen seriösen Interessenten, der ihr einen ihren Vorstellungen einigermaßen entsprechenden Kaufpreis bot, vor der öffentlichen Beurkundung des Vertrages am 14. August 2017 nicht zu verprellen. Das Argument der Klägerin, der Verkauf sei schon gesichert gewesen und habe unter keiner Bedingung gestanden, krankt schon daran, dass ein Kaufvertrag bis zur öffentlichen Beurkundung rechtlich alles andere als gesichert ist (Art. 216 Abs. 1 OR). Die Aussage des Beklagten blieb unbestritten, dass A. neben dem Beklagten lediglich zwei Kaufinteressenten hatte, von welchen der eine abgesagt und der andere die verlangte Reservationszahlung von Fr. 60'000.– nicht geleistet und zudem einer Bonitätsüberprüfung nicht standgehalten hatte. Abgesehen davon geht aus dem Kaufvertrag sehr wohl hervor, dass die angefochtene Kündigung zumindest in den Vertragsverhandlungen eine Bedeutung gehabt haben muss, denn sie wird in Ziff. 7 der "weiteren Bestimmungen" ausdrücklich erwähnt.

Die zur Diskussion stehende Kündigung entspricht damit durchaus einem legitimen Interesse, da A. als Eigentümerin der Sache das Verfügungsrecht darüber ebenso Zustand wie das Recht, entsprechende Verpflichtungsgeschäfte abzuschliessen und diese für sich möglichst vorteilhaft zu gestalten. Das hat aus Sicht

eines vernünftigen, korrekten und loyalen Vertragspartners nichts Unrechtmässiges oder gar Missbräuchliches an sich.

A. ist auch kein widersprüchliches Verhalten vorzuwerfen. Indem sie die Klägerin über ihre Verkaufsabsichten informiert hat, hat sie mit offenen Karten gespielt. Eine konkrete Zusicherung, die Wohnung so oder anders nur an jemanden zu verkaufen, der an der Fortführung des Mietverhältnisses interessiert gewesen wäre, macht auch die Klägerin nicht geltend.

Auch von einem erheblichen Interessenmissverhältnis kann vorliegend nicht gesprochen werden. Zwar ist einzuräumen, dass die Klägerin seit über sechs Jahren zusammen mit ihrem Sohn in der besagten Wohnung lebt und ihre Firma dort betreibt. Aus Sicht eines vernünftigen und korrekten Vertragspartners scheint es indessen nachvollziehbar, dass A. die Wohnung im Hinblick auf den Kaufvertrag mit dem Beklagten kündigte. Zu betonen ist an dieser Stelle erneut, dass eine Kündigung nicht schon deswegen treuwidrig ist, weil sich unter dem Strich die Interessen des Gekündigten gewichtiger ausnehmen als diejenigen des Kündigenden. In solchen Situationen schafft (bei einer Vermieterkündigung) primär das Erstreckungsrecht einen Ausgleich. Wie noch zu zeigen ist, rechtfertigt hier die Interessenlage nicht einmal eine Erstreckung, so dass eine Ungültigkeit der Kündigung wegen eines Interessenmissverhältnisses ohne weiteres ausscheidet.

1.4. Fazit

Nach dem Gesagten kann A. kein treuwidriges Verhalten vorgeworfen werden. A. kündigte der Klägerin den Mietvertrag, weil sie dem Erwerber bei der Verwirklichung seiner Eigennutzungspläne behilflich sein wollte. Die Kündigung vom 27. Juni 2017 per 30. September 2017 erweist sich somit in Anwendung von Art. 271 OR als nicht missbräuchlich und daher als gültig, weshalb die Klage diesbezüglich abzuweisen ist.

2. [Abweisung des Erstreckungsbegehrens]

(...) “

Aus dem Urteil des **Obergerichts NG180014-O** vom 20. Mai 2019 (Urteil des Bundesgerichts im Anschluss; Gerichtsbesetzung: Diggelmann, Lichti Aschwanden, Higi; Gerichtsschreiberin Houweling-Wili):

" (...)

2.3. Die Klägerin bemängelt in der Berufungsschrift ausschliesslich die Gültigerklärung der am 27. Juni 2017 ihr gegenüber ausgesprochenen Wohnungskündigung. Demgegenüber erhebt die Klägerin keine Beanstandungen gegen das vorinstanzliche Urteil vom 30. Oktober 2018, soweit damit das von ihr eventualiter gestellte Begehren um Erstreckung des Mietverhältnisses abgewiesen wurde. Demnach bleibt im Berufungsverfahren einzig zu überprüfen, ob die Vorinstanz die Kündigung vom 27. Juni 2017 zu Recht für gültig erklärt hat, wobei die Klägerin hier das bei der Vorinstanz vorgetragene Argument der Rache Kündigung nicht mehr aufgreift, weshalb im Nachfolgenden auch nicht weiter darauf einzugehen ist.

3.

3.1. Die Vorinstanz hat die rechtlichen Grundlagen sowie die Voraussetzungen der Anfechtbarkeit einer Kündigung wegen Treuwidrigkeit ausführlich und zutreffend dargestellt. Zur Vermeidung von Wiederholungen kann daher vorab darauf verwiesen werden. Ergänzend und klarstellend ist lediglich Folgendes anzumerken:

3.1.1. Unbefristete Mietverträge können und dürfen von beiden Parteien unter Wahrung der vertraglichen oder, wenn keine solchen vereinbart wurden, gesetzlichen Fristen und Termine gekündigt werden (Art. 266a Abs. 1 OR). Eine andere regelhafte Möglichkeit, ein unbefristetes Mietverhältnis aufzulösen, besteht nicht. Die Möglichkeit der ordentlichen, also regelhaften Auflösung des Mietvertrages kommt beiden Parteien gleichermassen zu. Die Kündigung ist daher grundsätzlich an keine besonderen Voraussetzungen geknüpft und jede Partei kann das Mietverhältnis ohne anderweitig gerechtfertigten Grund kündigen (vgl. BGer 4A_484/2012 vom 28. Februar 2013, E. 2.3.1, in: MRA 1/14, S. 41, mit Verweis auf BGE 4A_414/2009 vom 9. Dezember 2009, E. 3.1 und BGer 4A_327/2015

vom 9. Februar 2016, E. 3.2.1). Es gilt somit der Grundsatz, dass eine Kündigung stets zulässig ist, wenn sie nicht gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst. Art. 271 Abs. 1 OR verpflichtet die Parteien eines Mietvertrages nämlich weder zu Treue noch zu einem Verzicht auf ihr vertragliches oder gesetzliches Kündigungsrecht, sondern verlangt lediglich Anstand bei der Vertragsauflösung (vgl. ZK-HIGI, Zürich 1996, Art. 271 OR N 59). Es gilt daher im jeweils konkreten Einzelfall zu prüfen, ob die in Frage stehende Kündigung gegen Treu und Glauben verstösst.

3.1.2. Eine Kündigung gilt dann als treuwidrig, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse des Vermieters und damit aus reiner Schikane erfolgt, sich auf einen vorgeschobenen Grund stützt oder Interessen der Parteien tangiert, welche in einem krassen Missverhältnis zueinander stehen. Eine Interessensabwägung zwischen dem Interesse des Vermieters, über sein Eigentum zu verfügen, und demjenigen des Mieters, in den Mieträumlichkeiten zu verbleiben, darf bei der Prüfung der Missbräuchlichkeit bzw. Gültigkeit der Kündigung aber gerade nicht vorgenommen werden. Es sind allein die Vermieterinteressen auf ihre Legitimität hin zu überprüfen (vgl. BGer 4A_484/2012 vom 28. Februar 2013, E. 2.3.1 und E. 2.3.3 mit Hinweis auf BGE 136 III 190 E. 2; BGer 4A_19/2016, E. 2.2, m.w.H.). Massgebend für die Frage, ob eine Kündigung gegen Treu und Glauben verstösst, ist dabei die Situation im Zeitpunkt, in welchem sie ausgesprochen wird (beispielhaft: BGE 140 III 496, E. 4.1; BGE 138 III 59, E. 2.1; je mit weiteren Hinweisen).

3.2. [Zusammenfassung der vorinstanzlichen Argumentation]

4.

4.1. Die Klägerin rügt mit der Berufung einerseits die unrichtige Anwendung der Art. 261 und Art. 271 OR und andererseits die teilweise unrichtige Feststellung des Sachverhalts. Sie bringt zusammengefasst vor, die Vorinstanz habe unzulässigerweise Umstände, die sich erst nach dem Zeitpunkt des Aussprechens der Kündigung ereignet hätten, für die Beurteilung der Gültigkeit der Kündigung berücksichtigt. Die Vorinstanz habe darauf hingewiesen, es seien genügend konkre-

te Pläne hinsichtlich der Nutzung der Mietsache durch den Beklagten vorgelegen, und habe dabei zumindest implizit die nachfolgend erfolgte Handänderung berücksichtigt. Massgeblich seien einzig die Verhältnisse im Zeitpunkt des Aussprechens der Kündigung. Ebenso wie ein später wegfallender Kündigungsgrund die Kündigung nicht nachträglich missbräuchlich mache, vermöchten Umstände, die sich erst nach der Kündigung ereignet hätten, eine Kündigung im Nachhinein nicht gültig zu machen. Die Realisierung des Kündigungsgrundes dürfe deshalb nicht von einem unsicheren, künftigen Ereignis abhängig sein. Wäre im vorliegenden Fall die Handänderung von A. an den Beklagten doch nicht zustande gekommen, wäre der beim Aussprechen der Kündigung angegebene Grund nachträglich weggefallen, doch nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung wäre die Kündigung dadurch nicht missbräuchlich geworden und das Umgekehrte müsse ebenfalls Geltung haben. Deshalb habe die Vorinstanz die noch unsicheren Pläne des Beklagten und den erst am 14. August 2017 erfolgten Verkauf des Mietobjektes nicht für ihre Argumentation heranziehen dürfen, dass die Kündigung nicht auf Vorrat erfolgt sei.

4.2. Des Weiteren stelle sich einzig die Frage, ob A. ein schutzwürdiges Interesse an der Kündigung gehabt habe, da ein allfälliges Interesse des Beklagten an der Kündigung nicht berücksichtigt werden dürfe. Am 27. Juni 2017 seien sich die Vertragsparteien bereits handelseinig gewesen. Einzig die Sicherstellung der Finanzierung des Kaufs durch den Beklagten habe noch eine Weile gedauert. A. habe das Mietverhältnis damit unbestrittenermassen wegen Eigenbedarfs des Beklagten und nicht aus wirtschaftlichen Gründen (einen möglichst hohen Kaufpreis zu erzielen) gekündigt. A. habe sich gegenüber dem Beklagten nicht verpflichtet, die streitgegenständliche Wohnung per 30. September 2017 zu kündigen. Die am 27. Juni 2017 ausgesprochene Kündigung habe daher lediglich einem Wunsch des Beklagten entsprochen und sei nicht *conditio sine qua non* für den Abschluss des Kaufvertrages gewesen. Aus diesen Gründen habe A. im Zeitpunkt des Aussprechens der Kündigung über kein eigenes schutzwürdiges Interesse an der Kündigung mehr verfügt und damit einzig dasjenige des Beklagten als künftigen Eigentümer geltend gemacht, was jedoch nicht schützenswert sei. Im Übrigen kranke die Zulassung einer Kündigung der veräussernden Person für den Eigen-

bedarf des Käufers daran, dass ein Kaufvertrag bis zur öffentlichen Beurkundung alles andere als gesichert sei, was auch die Vorinstanz festgehalten habe. Dieser Sachverhalt sei also vergleichbar mit einer Sanierungskündigung, die ausgesprochen werde, bevor ein ausgereiftes, realisierbares Projekt vorliege. Der Eigenbedarf des Käufers sei zum Zeitpunkt der Kündigung nicht realisierbar gewesen.

4.3. Sodann komme die Vorinstanz dem Beklagten mit unzulässigen Annahmen zur Hilfe, die auf einer unrichtigen Feststellung des Sachverhaltes basierten: So habe die Vorinstanz (...) aktenwidrig festgehalten, die Kündigung habe in den Vertragsverhandlungen eine Bedeutung gehabt. In Ziff. 7 des Kaufvertrages werde lediglich festgehalten, dass A. das Mietverhältnis per 30. September 2017 gekündigt habe. Weiter sei der Beklagte auf allfällige Verzögerungen bei der Auflösung des Mietverhältnisses hingewiesen worden. Damit habe sich A. aber offensichtlich gegen Schadenersatzansprüche absichern wollen. Dass die Kündigung des Mietvertrages für das streitgegenständliche Mietobjekt durch A. per 30. September 2017 für ihn eine Bedingung für den Abschluss des Kaufvertrages gewesen sei, habe der Beklagte nicht behauptet. Ebenfalls frei von der Vorinstanz erfunden sei zudem die Feststellung, A. habe ein schützenswertes Interesse daran gehabt, den einzigen seriösen Interessenten, der ihr einen ihren Vorstellungen einigermaßen entsprechenden Kaufpreis geboten habe, vor der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages am 14. August 2017 nicht zu verprellen. Der Beklagte hätte den Kaufvertrag nämlich auch öffentlich beurkunden lassen, wenn A. das Mietverhältnis nicht gekündigt gehabt hätte, ansonsten eine solche Verpflichtung ausdrücklich vereinbart worden wäre. Bei den beiden von der Vorinstanz angenommenen schützenswerten Interessen von A. handle es sich um unrichtige Sachverhaltsfeststellungen.

4.4. Nach Ansicht der Klägerin ist sodann die vorinstanzliche Auffassung unrichtig, wonach es gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (BGer 4A_297/2010 vom 6. Oktober 2010, E. 2.1) legitim sei, einem Käufer auf Kosten eines langjährigen Mieters möglichst bald die Eigennutzung der erworbenen Mietsache zu ermöglichen. Anders als im Fall, in dem ein Vermieter einem langjährigen Mieter die Wohnung aufkündige, um die Mietsache einer ihm näher stehen-

den Person zur Verfügung zu stellen, gehe es hier nämlich nicht um die Frage, wer künftig Vertragspartner der Vermieterin sein soll, und nur diesbezüglich habe die Vermieterin ein legitimes Interesse.

4.5. Schliesslich argumentiert die Klägerin wie bereits vor der Vorinstanz sinngemäss mit dem Schutzgedanken von Art. 261 OR und Art. 271 OR. Nachdem A. der Klägerin erst nach Abschluss der Reservationsvereinbarung mit dem Beklagten gekündigt gehabt habe, sei die Kündigung nicht in ihrem eigenen Interesse und insbesondere nicht zur Erzielung eines möglichst hohen Kaufpreises für das Mietobjekt erfolgt. Vielmehr sei die Kündigung im Interesse des Beklagten als Käufer erfolgt. Dem Käufer werde so eine Kündigungsmöglichkeit eingeräumt, noch bevor er überhaupt Eigentümer des Mietobjekts geworden sei, was sowohl dem Schutzgedanken von Art. 261 OR als auch jenem von Art. 271 OR zuwiderlaufe, denn zufolge Vertragsübergangs könne der Erwerber dem Mieter grundsätzlich nur nach den vertraglichen Bestimmungen kündigen (Art. 261 Abs. 1 OR). Nur im Falle dringenden Eigenbedarfs für sich oder nahe Verwandte oder Verschwägte sei eine Kündigung unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen auf den nächsten gesetzlichen Termin vorgesehen. Wenn das fremde Interesse des Erwerbers an der Auflösung des Mietvertrages als zulässiger Kündigungsgrund erachtet werde, führe dies zu einer Vereitelung der Ansprüche des Mieters. Etwas anderes lasse sich auch aus der Rechtsprechung des Bundesgerichts, wonach ein ökonomisches Interesse des Vermieters ein legitimes Interesse für eine Kündigung darstelle, nicht ableiten, denn dabei handle es sich – anders als hier – jedenfalls um ein eigenes Interesse des Vermieters. Die am 27. Juni 2017 ausgesprochene Kündigung sei deshalb missbräuchlich i.S.v. Art. 271 OR.

5.

5.1. Aufgrund der im Recht liegenden Unterlagen mag unklar erscheinen, ob und in welchem Umfang die Kündigung des zwischen A. und der Klägerin damals noch bestehenden Mietvertrages im Rahmen der Unterzeichnung der beiden Reservationsvereinbarungen durch den Beklagten vom 12. Juni 2017 und vom 23. Juni 2017 ein Thema gewesen ist. Offensichtlich hat der Beklagte A. jedoch bereits damals darüber informiert, dass er das Mietobjekt zum Zwecke der Eigennutzung

erwerben wolle. Die Klägerin selbst hat dies nie in Abrede gestellt und selbst ausgeführt, A. habe die Mietwohnung an den Beklagten im Wissen darum verkauft, dass dieser – im Gegensatz zum anderen Kaufinteressenten B. – die Wohnung zu Eigenbedarfszwecken erwerben wolle. Zudem stellt sich die Klägerin auf den Standpunkt, A. habe beim Aussprechen der Kündigung am 27. Juni 2017 über kein eigenes schutzwürdiges Interesse an der Kündigung verfügt, denn diese habe lediglich einem Wunsch des Beklagten entsprochen und damit dessen Interessen als künftigen Eigentümer gedient. Der Beklagte selbst hat ausgeführt, er habe die Wohnung an der N.-strasse x in Zürich mit seiner Verlobten möglichst rasch beziehen wollen, weshalb er A. darum gebeten habe, den Mietvertrag mit der Klägerin noch im Juni 2017 per Ende September 2017 zu kündigen, die diesem Wunsch nachgekommen sei. Diese Ausführungen wurden von der Klägerin anerkannt. Damit kann als unbestritten und erstellt gelten, dass A. spätestens am 27. Juni 2017 und damit im Zeitpunkt des Aussprechens der Kündigung bekannt war, dass der Beklagte das Mietobjekt zur Eigennutzung zu erwerben beabsichtigte, was in der Konsequenz bedeutete, dass dieses bis zum Antritt des Eigentums wenn möglich mietfrei zu sein hatte. Dies wiederum war dann offenbar auch der Grund dafür, dass A. gegenüber der Klägerin am 27. Juni 2017 (somit nur gerade vier Tage nach Abschluss der modifizierten Reservationsvereinbarung mit dem Beklagten) die Kündigung per 30. September 2017 ausgesprochen hat. Ein anderer Grund ist jedenfalls nicht ersichtlich.

5.2. Wie die Klägerin richtig ausführt, ist für die Frage, ob eine Kündigung gegen Treu und Glauben verstösst, einzig die Situation im Zeitpunkt, in welchem diese ausgesprochen wird, massgeblich. Für den hier zu beurteilenden Fall ist deshalb einzig relevant, dass A. aus den mit dem Beklagten geführten Verhandlungen im Hinblick auf den Abschluss der (modifizierten) Reservationsvereinbarung vom 23. Juni 2017 offensichtlich und unbestrittenermassen bereits am 27. Juni 2017 bekannt war, dass der Beklagte die Wohnung an der N.-strasse x in Zürich möglichst bald selbst bewohnen wollte. Ob die Kündigung des Mietvertrages mit der Klägerin in den späteren Vertragsverhandlungen zwischen A. und dem Beklagten über den Verkauf des Mietobjektes thematisiert worden ist oder nicht, ist demgegenüber irrelevant, sodass die von der Mieterin diesbezüglich erhobene Rüge der

unrichtigen Feststellung des Sachverhaltes letztlich ins Leere zielt und darauf nicht näher einzugehen ist.

5.3. Zudem scheint die Klägerin zu verkennen, dass es sich bei der Frage nach dem Vorliegen eines rechtlich schützenswerten Interessens für das Aussprechen einer Kündigung hier nicht um eine Tatfrage, sondern vielmehr um eine Rechtsfrage handelt. Wenn die Klägerin den von der Vorinstanz gestützt auf die Parteivorbringen und im Recht liegenden Urkunden gezogenen Schluss bemängelt, A. selbst habe über ein schützenswertes Interesse am Aussprechen der Kündigung verfügt, so bemängelt sie damit letztlich deren rechtliche Würdigung des Sachverhaltes und nicht die Feststellung des Sachverhaltes an sich. Damit erübrigen sich auch Weiterungen zu dieser (vermeintlichen) Sachverhaltsrüge. Demgegenüber ist auf die Frage, ob die Vorinstanz in Würdigung des konkreten Sachverhaltes die Kündigung vom 27. Juni 2017 zu Recht für gültig und damit für nicht missbräuchlich erklärt hat, einzugehen.

5.4. Die Klägerin argumentiert widersprüchlich, wenn sie einerseits die Auffassung vertritt, der Kaufentschluss des Beklagten habe bereits nach Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung vom 23. Juni 2017 definitiv festgestanden, weshalb A. mit der Kündigung nicht eigene wirtschaftliche Ziele, sondern einzig die fremden (im Lichte von Art. 271 OR nicht schützenswerten) Interessen des Beklagten verfolgt habe. Andererseits macht sie geltend, die Pläne des Beklagten, namentlich die beabsichtigte Eigennutzung des Kaufobjektes, seien im Zeitpunkt des Aussprechens der Kündigung noch nicht genügend konkret festgestanden, obwohl im vorinstanzlichen Verfahren zudem unbestritten geblieben ist, dass der Beklagte auf der Suche nach einer Eigentumswohnung war, die er zusammen mit seiner Verlobten würde bewohnen können. Es erscheint daher naheliegend bzw. schlüssig, dass der Beklagte dies – wie von ihm in den Rechtsschriften ausgeführt – A. dementsprechend bereits bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung mitgeteilt und um Kündigung des Mietverhältnisses mit der Klägerin gebeten hat. Die Klägerin selbst geht schliesslich davon aus, A. habe die Kündigung vom 27. Juni 2017 (allein) zur Wahrung der Interessen des Beklagten ausgesprochen. Unter diesen Umständen erscheint die – im Übrigen durch nichts belegte – Behauptung

der Klägerin, die Pläne des Beklagten zur Eigennutzung der Wohnung seien im Zeitpunkt des Aussprechens der Kündigung am 27. Juni 2017 noch nicht genügend konkret festgestanden, während der Kaufentschluss endgültig gewesen sein soll, lebensfremd. Damit ist die vorinstanzliche Schlussfolgerung, bei der Kündigung vom 27. Juni 2017 durch A. habe es sich nicht um eine Kündigung auf Vorrat gehandelt, nicht zu beanstanden.

Nicht zu beanstanden ist ebenfalls die Auffassung der Vorinstanz, A. habe an der Kündigung vom 27. Juni 2017 ein schützenswertes Interesse gehabt. Es ist ein einleuchtendes und rationales Motiv, eine Wohnung zu für einen potentiellen Erwerber vorteilhaften Bedingungen zu verkaufen, weil das u.a. den Kaufpreis mitbestimmt. Aufgrund der Akten und des unbestrittenen Sachverhaltes trifft das auch hier zu. Der Beklagte suchte – wie gesehen – eine Wohnung zum Zweck, diese zusammen mit seiner Verlobten selbst bewohnen zu können. Wenn am 27. Juni 2017 noch etwas nicht konkret bzw. definitiv war, so war dies das Zustandekommen eines gültigen Kaufvertrages über die Liegenschaft N.-strasse x in Zürich für einen Kaufpreis von Fr. 2 Mio. Wie die Vorinstanz zutreffend ausgeführt hat, wird dies durch die Reservationsvereinbarung nämlich keinesfalls garantiert, weil bis zur öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages der potentielle Käufer vom Kauf jederzeit wieder Abstand nehmen kann, selbstverständlich unter Tragung der vereinbarten Folgen des Vertragsrücktritts. Vorliegend hat der Beklagte A. die Liegenschaft denn schliesslich auch nicht für den in der Reservationsvereinbarung festgehaltenen Kaufpreis von Fr. 2 Mio. abgekauft, sondern für einen um Fr. 100'000.– reduzierten Kaufpreis von Fr. 1.9 Mio. Weshalb die Liegenschaft letztlich zu einem tieferen Kaufpreis an den Beklagten verkauft wurde, kann vorliegend offenbleiben. Da A. bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung durch den Beklagten am 23. Juni 2017 bekannt war, dass der Beklagte die Wohnung zusammen mit seiner Verlobten selbst zu bewohnen wünschte, das Kaufobjekt somit optimalerweise möglichst bald mietfrei sein sollte, kündigte sie das Mietverhältnis mit der Mieterin nur wenige Tage später am 27. Juni 2017. Ein solches Vorgehen ist aus Sicht eines unbefangenen Dritten nachvollziehbar und verletzt weder den Anstand noch den Grundsatz von Treu und Glauben, zumal nicht einmal die Klägerin selbst geltend macht, A. habe ihr zugesichert, nur an einen Käufer ohne Ei-

gennutzungsabsichten zu verkaufen. Entgegen der Auffassung der Klägerin hat A. somit nachgerade offenkundig nicht einzig im Interesse des Beklagten und ohne jegliches Eigeninteresse gehandelt hat. Die Kündigung diene ihr, weil damit günstige Voraussetzungen für die Kaufvertragsverhandlungen geschaffen wurden, nämlich das Kaufobjekt möglichst mietfrei zu verkaufen, was auch den Vorstellungen des Beklagten als potentielltem Käufer entsprach.

5.5. Da entgegen der Ansicht der Klägerin A. selbst ein eigenes und aktuelles Interesse an der von ihr ausgesprochenen Kündigung vom 27. Juni 2017 zuzugestehen ist, muss auf das von der Klägerin in der Berufung weiter vorgetragene Argument, es sei nicht legitim, auf Kosten eines langjährigen Mieters einem Käufer möglichst bald die Eigennutzung des Kaufobjektes zu ermöglichen, sowie die Behauptung, die Geltendmachung eines fremden Interesses verstosse gegen den Schutzgedanken von Art. 261 OR und Art. 271 OR, grundsätzlich nicht näher eingegangen werden. Lediglich der Vollständigkeit halber sei dazu allerdings Folgendes angemerkt: Wie die Vorinstanz bereits zutreffend ausführte, wird gemäss konstanter Rechtsprechung eine Kündigung als nicht treuwidrig erachtet, wenn ein Vermieter im Hinblick auf einen Verkauf des Mietobjektes zur Erzielung eines besseren Kaufpreises für das mietfreie Objekt eine Kündigung ausspricht, und zwar noch bevor er einen Käufer für dieses gefunden hat (vgl. z.B. BGer 4A_484/2012 vom 28. Februar 2013, E. 2.3.1; BGE 136 III 190, E. 2; BGE 120 II 105, E. 3B/bb). Vor diesem Hintergrund muss es auch zulässig sein, dass ein Vermieter aus Rücksicht auf den Mieter und in der Hoffnung, dass er einen Käufer findet, der den Mieter übernimmt, mit der Kündigung zuwartet und diese erst im Hinblick auf den konkreten Abschluss eines Kaufvertrages mit einem Käufer mit Eigenbedarf ausspricht. Ansonsten würde es dazu führen, dass ein Vermieter mit Verkaufsabsichten vorsichtshalber immer schon dann kündigen muss, wenn noch gar kein konkreter Käufer in Sicht ist. Das liegt auch nicht im Interesse von Mietern. Der Mieter wird bei einer ordentlichen Kündigung durch den veräussernden Vermieter auch nicht schlechter bzw. bei einer Kündigung durch den erwerbenden Vermieter nicht besser gestellt. Art. 261 OR statuiert den Grundsatz der Weitergeltung des Mietvertrages auch beim Verkauf des Mietobjekts bzw. den Übergang des Mietverhältnisses auf den neuen Eigentümer. Er garantiert dem Mieter indes keinen An-

spruch auf Weiternutzung. Art. 261 OR entzieht dem veräussernden Vermieter zwar die Möglichkeit, das Mietverhältnis wegen der Veräusserung gestützt auf Abs. 2 ausserordentlich zu kündigen. Eine ordentliche Kündigung ist (im Rahmen von Art. 271 f. OR) aber grundsätzlich zulässig (vgl. ZK-HIGI/WILDEISEN, Zürich 2019, Art. 261/261a OR N 22, N 24 und N 28). Und kündigt der neue Eigentümer in Anwendung der statuierten Kündigungsmöglichkeiten ausserordentlich und damit früher, als es der Vertrag mit dem veräussernden Vermieter gestattet hätte, so kann der Mieter von diesem zwar Schadenersatz verlangen, ein realobligatorischer Anspruch gegenüber dem neuen Eigentümer besteht indes nicht (Art. 261 Abs. 3 OR).

5.6. Aus diesen Gründen hat die Vorinstanz in Abweisung der Klage die Kündigung von A. vom 27. Juni 2017 per 30. September 2017 zu Recht für gültig erklärt. Demnach erweist sich die Berufung als unbegründet und ist abzuweisen.

(...) “

* * * * *

Zum Urteil des **Bundesgerichts** [4A_315/2019](#) vom 9. September 2019 (Gerichtsbesetzung: Kiss, Hohl, Niquille; Gerichtsschreiber Leemann)

Zürcher Mietrechtspraxis (ZMP): Entscheidungen des Mietgerichtes und der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich. Ausgabe 2019, 29. Jahrgang.

Herausgegeben vom Mietgericht des Bezirkes Zürich, Postfach, 8036 Zürich

© Mietgericht des Bezirkes Zürich, Redaktion: MLaw J. Mosele, Leitende Gerichtsschreiberin;
Dr. R. Weber, Mietgerichtspräsident