[Briefkopf Anwaltskanzlei]

Einschreiben

Mietgericht Zürich

Postfach

8036 Zürich

[Ort], [Datum]

In Sachen

[Vorname] [Name] Kläger

[Adresse], [Ort],

vertreten durch Rechtsanwalt [Vorname] [Name], [Adresse], [Ort]

gegen

[Firma der Gesellschaft] Beklagte

[Adresse], [Ort],

vertreten durch Rechtsanwalt [Vorname] [Name], [Adresse], [Ort]

betreffend Anfechtung Kündigung/Mieterstreckung

Mietobjekt: Garage, […], 8008 Zürich

nehme ich Bezug auf den Beschluss der Schlichtungsbehörde Zürich vom 25. April 2016 (Beilage I), mit welchem dem Kläger die Klagebewilligung erteilt wurde, und erhebe hiermit namens und mit Vollmacht des Klägers (Beilage II) innert Frist

**Klage**

mit dem

**Rechtsbegehren**

* 1. Es sei festzustellen, dass die mit amtlichem Formular vom 22. September 2015 erklärte Kündigung aller Räume und Flächen des Garagenbetriebes in der Liegenschaft […], 8008 Zürich, mit Wirkung auf 30. September 2016 gültig ist.
  2. Es sei ein allenfalls gestelltes Begehren um Erstreckung des Mietverhältnisses vollumfänglich abzuweisen;
  3. alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. 8 % MwSt.) zu Lasten der Beklagten.

Bemerkung 1**:** Die Ablehnung des Urteilsvorschlages – auch nur durch eine Partei, wie vorliegend – bringt einen Urteilsvorschlag zu Fall. Der Urteilsvorschlag kann auch nicht in Teilrechtskraft erwachsen (BGE 135 III 253 E. 2.4). Ein abgelehnter Urteilsvorschlag ist somit für das weitere Verfahren völlig irrelevant (ZPO Komm-Honegger, Art. 211 N 4; Gasser/Rickli, ZPO Kurzkommentar, Art. 211 N 1).

Das geltende Prozessrecht bringt nun die Kuriosität mit sich, dass der Kläger Klage zu erheben hat, ohne zu wissen, was die Beklagte im vorliegenden (Gerichts-)Verfahren überhaupt geltend machen wird. Diese Ausgangslage macht Anträge des Klägers notwendig, die sich zwangsläufig an dem von der Beklagten vor Schlichtungsbehörde erhobenen Rechtsbegehren orientieren.

**Bemerkung 2:** Da in der Klagebewilligung das ursprünglich von der klagenden Partei gestellte Rechtsbegehren ersichtlich ist, nicht aber der Urteilsvorschlag, muss im Falle, in welchem die Kündigung angefochten worden ist auch dann, wenn die Schlichtungsbehörde sie für gültig erachtete, eine selbständige Klage auf Feststellung der Gültigkeit der Kündigung erhoben werden.

Der Kläger könnte sein Rechtsbegehren Ziff. 2 (vorstehend) im Interesse der Verminderung des Kostenrisikos wie folgt einschränken, wenn bereits absehbar ist, dass das Gerichtsverfahren über den Kündigungszeitpunkt andauern wird: «Es sei ein allenfalls gestelltes Begehren um Erstreckung des Mietverhältnisses vollumfänglich abzuweisen, **soweit damit mehr oder anderes als eine einmalige und definitive Erstreckung des Mietverhältnisses bis zum 31.  März 2017 beantragt werden sollte.»**

**Bemerkung 3:** Gemäss Art. 272c Abs. 1 OR kann jede Partei verlangen, dass der Mietvertrag im Erstreckungsentscheid veränderten Verhältnissen angepasst wird. Nach der Botschaft sollen die Parteien dadurch die Gelegenheit erhalten, nach dem Gesetz mögliche Mietzinsanpassungen vorzunehmen, die sie mit Blick auf die Beendigung des Mietverhältnisses (einstweilen) nicht verlangt haben (BBl 1985 1389, S. 1463). Diese Möglichkeit stellt eine Ausnahme vom Grundsatz dar, dass das Mietverhältnis während der Dauer einer gewährten Erstreckung unverändert weiter gilt (Art. 272 Abs. 2 OR). Dabei kann der Vermieter uneingeschränkt alle Gründe, die eine Mietzinsanpassung gerechtfertigt hätten, wenn er nicht gekündigt hätte, geltend machen (BGer vom 02.05.1995, auszugsweise ohne Referenzangabe wiedergegeben und kommentiert in MRA 1995, S. 195 ff. m.H. auf die Botschaft, BBl 1985 1389, S. 1463 [Sonderdruck, S. 75] und w. H.; ZK OR-Higi, Art. 272c N 33; ZMP 1/92 Nr. 8 E. 7; SVIT-Kommentar, Art. 272c OR N 15). Im Vordergrund stehen Anpassungen des Mietzinses nach der relativen Methode (Ruf, Mieterstreckung, S. 207 f. Rz 4.156). Nach der Praxis des Bundesgerichts können indes, unabhängig davon, ob im Verlaufe des Mietverhältnisses ein entsprechender Vorbehalt angebracht wurde, auch absolute Anpassungsgründe angerufen werden (BGer vom 02.05.1995, auszugsweise ohne Referenzangabe wiedergegeben und kommentiert in MRA 1995, S. 195 ff.). Die Vertragsanpassung erlangt frühestens auf den Tag des Erstreckungsbeginns Wirkung, kann aber auch auf einen späteren Zeitpunkt beantragt werden (Ruf, Mieterstreckung, S. 207 f. Rz 4.156 m.H.; vgl. auch Hofstetter, Streitwert, S. 601 Rz 14.18 f.).

Begründung

I. Formelles

* 1. Der Unterzeichnende legitimiert sich als Rechtsvertreter des Klägers mit der ins Recht gelegten Vollmacht.

BO: Vollmacht vom [Datum] Beilage I

* 1. Von Amtes wegen zu prüfen ist, ob die Anfechtung der Kündigung innerhalb der 30-tägigen Frist nach Erhalt der amtlichen Formularmitteilung vom 22. September 2015 erfolgt ist.
  2. Der Streitwert beträgt CHF 376'950.00.

BO: Mietvertrag vom 03.03.1994 Beilage 1

**BO:** Amtliches Formular betreffend aktuellen Mietzins **Beilage 2**

Bemerkung 4: Ist bei der Ermittlung des Streitwertes – wie vorliegend, da es sich um eine vermögensrechtliche Streitigkeit handelt – auf den Mietzins abzustellen, so ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts für die Berechnung des Streitwerts der Bruttomietzins massgebend (Pra 1988 Nr. 201 E. 1 = mp 2/88 S. 47; BGE 119 II 147 E. 1).

**Bemerkung 5:** Der Streitwert im **Kündigungsschutzverfahren** umfasst mindestens den Bruttomietzins während der dreijährigen Sperrfrist. Weiter ist der Bruttomietzins hinzuzurechnen, welcher im Zeitraum bis zur nächsten gesetzlichen oder vertraglichen Kündigungsmöglichkeit anfällt (BGE 137 III 389; 136 III 196; Hofstetter, Streitwert, S. 589 Rz 14.8).

**Bemerkung 6:** Bezieht sich der Prozess dagegen **lediglich auf die Erstreckung** des Mietverhältnisses, so entspricht der Streitwert dem insgesamt während der Dauer der beantragten Erstreckung geschuldeten Mietzins (SVIT-Kommentar, Art. 274f OR N 31; Hofstetter, Streitwert, S. 600 Rz 14.15 m.w.H.). Massgebend ist mithin der Antrag des Mieters in seiner Klage an die Schlichtungsbehörde, welcher sich aus der Klagebewilligung ergibt, sofern der Mieter die Klage im Schlichtungsverfahren nicht reduziert hat, was in der Klagebewilligung festgehalten worden sein müsste. Häufig beantragen die Mieter indes eine «angemessene» oder «längstmögliche» Erstreckung des Mietverhältnisses. Sollte eine Schlichtungsbehörde den Mieter nicht dazu angehalten haben, sein Erstreckungsbegehren zu beziffern bzw. näher zu umschreiben, was in der Praxis durchaus vorkommt, kann der Vermieter den Streitwert unter Hinweis auf Art. 85 ZPO – im Sinne eines Mindestwertes – vorläufig auf den Betrag von einem Bruttomonatsmietzins festlegen.

Sollte der Mieter indes bereits eine tatsächliche Verlängerung des Mietverhältnisses erlangt haben, ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts für die Berechnung des Streitwertes nur noch der Zeitraum seit dem Urteil der letzten kantonalen Instanz bis zum Mietende massgebend (BGE 109 II 351).

**Bemerkung 7:** Macht ein Mieter im Hauptantrag geltend, es sei die Kündigung für missbräuchlich zu erklären und im Eventualantrag, das Mietverhältnis sei «längstmöglich» zu erstrecken, so erfolgt die Streitwertberechnung einzig gemäss Bemerkung 5 hievor. Ein allfälliges **Eventualbegehren** auf Erstreckung des Mietverhältnisses wird **bei der Streitwertberechnung nicht berücksichtigt** (Art. 91 Abs. 1 ZPO); auch dann nicht, wenn der Streitwert für die Erstreckung denjenigen des Kündigungsschutzes übersteigen sollte (Hofstetter, Streitwert, S. 600 f. Rz 14.17).

**Bemerkung 8:** Massgebend für die Verteilung der Kosten- und Entschädigungsfolgen ist nur der Streitwert, der sich **aus der Differenz der vor Gericht gestellten Begehren** errechnet; eine Reduktion des Anspruches einer der Parteien gegenüber den ursprünglichen Anträgen vor Schlichtungsbehörde ist unbeachtlich (so im Ergebnis das Urteil des Mietgerichtes Zürich vom 6. November 2014 im Verfahren MB-140008-L). Die Mieterin hatte vor Schlichtungsbehörde, wie der Klagebewilligung entnommen werden konnte, eine erstmalige Erstreckung des Mietverhältnisses um 3 ½ Jahre beantragt, die Vermieterin Abweisung der Klage. Vor Mietgericht klagte die Vermieterin – nachdem sie einen Urteilsvorschlag der Schlichtungsbehörde abgelehnt und die Klagebewilligung erhalten hatte–, mit Rücksicht auf den Verfahrensverlauf auf Abweisung des Erstreckungsanspruchs, soweit damit mehr als eine definitive Erstreckung um 9 Monate anbegehrt werden sollte. Die Mieterin ihrerseits forderte nur noch eine erstmalige Erstreckung um 3 Jahre. Das Gericht ging von einem **Streitwert für die im gerichtlichen Verfahren strittige Zeitspanne** – Mietzins für 2 Jahre und drei Monate – aus. Es berücksichtigte bei der Verteilung der Kosten- und Entschädigungsfolgen im Übrigen zu Lasten der Mieterin, dass es eine einmalige und definitive, und nicht, wie beantragt, eine erstmalige Erstreckung zugesprochen hatte.

**Bemerkung 9:** Gemäss Art. 98 ZPO kann das Gericht von der klagenden Partei einen Vorschuss bis zur Höhe der mutmasslichen Gerichtskosten verlangen. Die **Kostenvorschusspflicht** ist in der Prozessordnung ausdrücklich als **Kann-Vorschrift** ausgestaltet. Die Gerichte machen indes – zumindest im Kanton Zürich – von diesem Recht überwiegend Gebrauch.

* 1. Die örtliche und sachliche Zuständigkeit des Mietgerichtes Zürich zur Beurteilung der vorliegenden Angelegenheit ergeben sich aus Art. 33 ZPO und § 21 GOG/ZH. Für die vorliegende Streitsache gilt das vereinfachte Verfahren im Sinne von Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO.

II. Sachverhalt

**Bemerkung 10:** Der Vollständigkeit halber ist darauf hinzuweisen, dass das **Schlichtungsverfahren** gemäss Art. 205 ZPO **vertraulich** ist. Diese Bestimmung besagt, dass Aussagen der Parteien im Schlichtungsverfahren weder protokolliert noch später im (Gerichts-)Entscheidverfahren verwendet werden dürfen. Mit dem Entscheidverfahren ist nicht der Entscheid der Schlichtungsbehörde nach Art. 212 ZPO gemeint, sondern der Nachfolgeentscheid der gerichtlichen Behörde (BK ZPO-Alvarez/Peter, Art. 205 N 4). Dies ist bei der Redaktion des Sachverhaltes zu berücksichtigen. Art. 205 Abs. 2 ZPO enthält sodann lediglich einen Vorbehalt betreffend die Verwendung von Aussagen mit Blick auf den Erlass eines Urteilsvorschlages oder eines Entscheides der Schlichtungsbehörde. Soll ein Urteilsvorschlag durch die Schlichtungsbehörde erlassen werden, so dürfen die Aussagen der Parteien aber nur in diesem Rahmen verwendet werden (BK ZPO-Alvarez/Peter, Art. 205 N 9 f.).

A. Das Mietverhältnis

* 1. Die Parteien schlossen am 3. März 1994 einen Mietvertrag betreffend einen näher umschriebenen Autogaragenbetrieb in der Liegenschaft [...], 8008 Zürich, ab. Der Anfangsmietzins betrug CHF 8'500.00 netto bzw. CHF 9'000.00 brutto pro Monat, zahlbar jeweils auf den Ersten eines jeden Monates. Mietbeginn war der 1. April 1994. Die Parteien vereinbarten sodann eine Kündigungsfrist von 6 Monaten auf Ende März und Ende September, wobei das Mietverhältnis erstmals auf den 31. März 1999 gekündigt werden konnte. Aktuell beträgt der Mietzins CHF 8'975.00 netto bzw. CHF 9'475.00 brutto pro Monat.

BO: Mietvertrag vom 03.03.1994 Beilage 1

BO: Amtliches Formular betreffend aktuellen Mietzins Beilage 2

B. Die Kündigung

* 1. Mit amtlichem Formular vom 22. September 2015 kündigte der Kläger das mit der Beklagten bestehende Mietverhältnis mit Wirkung auf 30. September 2016.

BO: Amtliches Formular betreffend Kündigung vom 22.09.2015 Beilage 3

BO: Begleitschreiben vom 22.09.2015 Beilage 4

* 1. Mit Begleitschreiben, datiert 22. September 2015 und gleichzeitig mit dem Kündigungsformular versandt, wurde der Beklagten erläutert, dass die Eigentümerschaft beabsichtige, die Liegenschaft abzureissen und hernach einen Neubau zu erstellen. Zudem wurde der Beklagten ein vorzeitiges Auszugsrecht auf das Ende eines jedes Monates mit einer Anzeigefrist von 30 Tagen eingeräumt. Damit sollten die Chancen der Beklagten, innert der bis zum Kündigungszeitpunkt verbleibenden Zeit ein geeignetes Ersatzobjekt zu finden, erhöht und diese ermuntert werden, unverzüglich Suchbemühungen aufzunehmen. Weiter wurde die Beklagte darüber orientiert, dass ihr der Kläger keinen gleichwertigen Ersatz für die gekündigten Geschäftsräume anbieten könne (vgl. hierzu II. Klageschrift, Bemerkung 12).

BO: Amtliches Formular betreffend Kündigung vom 22.09.2015 Beilage 3

BO: Begleitschreiben vom 22.09.2015 Beilage 4

C. Der Kündigungsgrund/das Projekt des Klägers

* 1. Der Kläger beabsichtigt, wie erwähnt, die Liegenschaft […], 8008 Zürich, vollumfänglich abzureissen und einen Neubau mit insgesamt 25 Wohnungen zu erstellen. Das Investitionsvolumen beträgt rund CHF 10.5 Mio. Die Finanzierungsofferte der Bank A im Umfang von CHF 11.5 Mio. liegt bereits vor. Das Projekt ist mittlerweile rechtskräftig bewilligt worden; die Erteilung der Baufreigabe steht kurz bevor. Mit den Bauarbeiten kann ab Oktober/November 2016 begonnen werden.

**BO:** Visualisierung vom 15.03.2014 **Beilage 5**

**BO:** Machbarkeitsstudie vom 18.04.2014 **Beilage 6**

**BO:** Pläne vom 19.06.2014 **Beilage 7**

**BO:** Investoren Fact-Sheet vom 28.08.2014 **Beilage 8**

**BO:** Terminplan vom 15.09.2014 **Beilage 9**

**BO:** Finanzierungsofferte Bank A vom 15.07.2014 **Beilage 10**

**BO:** Baubewilligungmit Rechtskraftbescheinigung vom 15.01.2016 **Beilage 11**

* 1. Der Kläger verfügte nach dem Gesagten im Kündigungszeitpunkt über zahlreiche dokumentierbare Vorbereitungsarbeiten, sodass ein **ausgereiftes Projekt** vorlag (vgl. hierzu II. Klageschrift, Begründung, Ziff. 16 ff.)

Auf weitere Einzelheiten zum Sachverhalt wird, soweit erforderlich, im Rahmen der nachfolgenden rechtlichen Erörterung zurückzukommen sein.

III. Materielles/Rechtliches

A. Gültigkeit der Kündigung

* 1. Der Kläger hat mit einem amtlichen Formular zu kündigen, welches vom Kanton genehmigt ist und welches angibt, wie die Beklagte vorzugehen hat, wenn sie die Kündigung anfechten oder eine Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen will (Art. 266l Abs. 2 OR). Mit amtlichem Formular vom 22. September 2015, welches die dafür zuständige Behörde seinerzeit am 14. Juni 2009 genehmigt hatte, wurde der Beklagten unter Berücksichtigung der ordentlichen Kündigungsfrist mit Wirkung auf den 30. September 2016 gekündigt. Damit sind die gesetzlich vorgeschriebenen Formvorschriften erfüllt.

BO: Amtliches Formular betreffend Kündigung vom 22.09.2015 Beilage 3

* 1. Gemäss Art. 271 Abs. 1 OR ist eine Kündigung anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst. Dies ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts dann der Fall, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse ausgesprochen wird (vgl. statt vieler: BGE 120 II 105 E. 3.a). Der Beweis, dass die Kündigung aus einem verpönten oder ohne schützenswerten Grund erfolgte, hat der Mieter zu erbringen (statt vieler: BGE 135 III 112 E. 4.1).
  2. Kündigungen sind unter dem Gesichtspunkt von Art. 271 Abs. 1 bzw. Art. 271a OR zulässig, wenn der Vermieter ein Gebäude **abbrechen, umbauen oder umfassend renovieren** will. Dabei ist irrelevant, ob die Bauarbeiten – theoretisch – auch bei Verbleib der Mieter im Objekt ausgeführt werden könnten. Eine Ausnahme ist lediglich dann anzunehmen, wenn das Verbleiben der Mieter in den Mietlokalitäten während der Renovationen in keiner Art und Weise ein Erschwernis für ihre Durchführung bedeutet, beispielsweise beim blossen Neuanstrich der Fassade (BGer 4A\_518/2010 vom 16.12.2010, auszugsweise wiedergegeben in deutscher Übersetzung und kommentiert in MRA 2011, S. 59 ff.; BGE 135 III 112; SVIT-Kommentar, Art. 271 OR N 32). Diese Situation ist vorliegend nicht gegeben.
  3. Die Kündigung erfolgte nicht während einer so genannten Sperrfrist im Sinne von Art. 271a Abs. 1 lit. e oder Abs. 2 OR und ist daher auch unter diesem Aspekt nicht missbräuchlich.
  4. Die Absicht, eine Mietliegenschaft gänzlich abzubrechen und an deren Stelle ein Neubauprojekt zu realisieren, stellt stets einen legitimen Kündigungsgrund dar, weil sich hier die Frage, ob dieses Projekt auch in Anwesenheit der Mieter realisiert werden könnte, gar nicht stellt. Vorausgesetzt wird hier einzig, dass die geltend gemachte Absicht ernst gemeint und wahr ist (so grundlegend u.a. BGE 135 III 112).
  5. Eine bereits erteilte oder sogar rechtskräftig gewordene Baubewilligung wird für die Beurteilung der Frage, ob der Kündigung ein legitimes Interesse zugrunde liegt und ob diese somit gültig ist, nicht vorausgesetzt (BGE 140 III 598 E. 3.3; 140 III 496 E. 4.2.2). Entscheidend ist allein, dass der angegebene Kündigungsgrund ernst gemeint und wahr ist, dass also der Vermieter tatsächlich ernsthaft beabsichtigt, das Gebäude, in welchem sich das Mietobjekt befindet, abzubrechen, um ein Neubauprojekt zu realisieren. Diese Situation liegt vor.
  6. Ein Mieter kann nicht ernsthaft bezweifeln, dass die Absicht des Vermieters, ein Gebäude abzubrechen, um einen Neubau realisieren zu können, als Kündigungsmotiv ernst gemeint und wahr ist, weil die Vermieter – wie auch im vorliegenden Fall – bereits hohe Geldsummen in Vorbereitungsarbeiten, Projektierungen, Abklärungen des Baugrundes und in die Vorbereitung von Baueingabeplänen investiert haben. Anzunehmen, ein Vermieter investiere eine erkleckliche Summe in Abklärungen, welche er hernach nicht umzusetzen gedenkt, einzig um einen nicht vorhandenen Kündigungsgrund zu konstruieren, wäre realitätsfremd.
  7. Mit Blick auf die Gültigkeit einer Kündigung verlangt das Bundesgericht, dass das Projekt des Vermieters im Zeitpunkt der Kündigungserklärung grundsätzlich bereits eine **«greifbare Realität»** («réalité tangible») bzw. «genügend ausgereift» sein muss, damit der Mieter im Hinblick auf seinen Entscheid, die Kündigung anzufechten, beurteilen kann, ob die Realisierung des Projektes in seiner Anwesenheit unmöglich oder erschwert ist. Das Bundesgericht hat im Verlauf der Weiterentwicklung seiner Praxis präzisiert, dass es bei der vom Vermieter darzulegenden Konkretisierung seines Projektes einzig darum geht, diese Beurteilung, grundsätzlich bezogen auf den Zeitpunkt, in welchem gekündigt wird, zu ermöglichen (BGE 140 III 598 E. 3.3; 140 III 496 E. 4.2.2). So erachtete das Bundesgericht im ersten der beiden erwähnten Urteile die Kündigung als gültig, obwohl der Vermieter erst zwei Architekten mit der Erarbeitung eines Vorprojektes beauftragt hatte, weil sich daraus bereits genügend konkret ableiten liess, dass der Vermieter ein Projekt tatsächlich realisieren wollte, das den Auszug der Mieter voraussetzte. Bedeutsam ist, dass die für den Zeitpunkt der Kündigungserklärung geforderte Ernsthaftigkeit der Absicht, eine Mietliegenschaft umbauen oder abbrechen zu wollen, auch durch den weiteren Verlauf der Planungs- und Vorbereitungsarbeiten im Hinblick auf die Realisierung – mithin auch durch Massnahmen, welche nach erfolgter Kündigung veranlasst worden sind – nachgewiesen werden kann, weil sich daraus zweifelsfrei Rückschlüsse auf den Wahrheitsgehalt der Kündigung ziehen lassen (BGE 140 III 598 E. 3.3).

**Bemerkung 11:** In einem – zurückhaltend ausgedrückt – erstaunlichen Urteil hat das Bun desgericht seine Praxis zu den Anforderungen an eine Kündigung im Hinblick auf bauliche Massnahmen weiter verschärft: Es warf der Vorinstanz vor, bei der Beurteilung der Gültigkeit der Kündigung zu Unrecht auch Dokumente berücksichtigt zu haben, die der Vermieter bzw. seine Beauftragten erst nach dem Zeitpunkt, in welchem die Kündigung erklärt wurde, erstellt hatten. Dabei ergab sich der Wahrheitsgehalt des Kündigungsgrundes auch aus diesen Unterlagen zweifelsfrei. Dann warf es der Vermieterschaft vor, im Begleitschreiben zur Kündigung keine näheren Angaben über das Ausmass der vorgesehenen Arbeiten gemacht zu haben, weshalb die Mieterschaft nicht in der Lage gewesen sei abzuschätzen, ob diese Arbeiten eine Kündigung rechtfertigen oder ob diese allenfalls missbräuchlich sein könnte. **Dem Bundegericht entging in unerklärlicher Weise, dass eine Kündigung – anders als eine Mietzinserhöhung – auch ohne jegliche Begründung gültig ist und dass auch nirgends vorgeschrieben wird, sie müsse in einem Begleitschreiben erläutert werden**. Im Ergebnis fährt derjenige Vermieter, welcher auf eine Begründung der Kündigung verzichtet, also besser als derjenige, der dem Mieter in loyaler Weise darlegt, weshalb er kündigt, womit er riskiert, dass ihm vorgeworfen wird, er habe seine Motive ungenügend konkretisiert (BGer 4A\_327/2015 vom 09.02.2016 E. 3.2.2)!

* 1. Die Ernsthaftigkeit der vom Kläger verfolgten Absichten lässt sich nach dem Gesagten nicht bezweifeln, und sie ergibt sich auch aus den vorgelegten und ins Recht gelegten Dokumenten und Plänen. Die Arbeiten erfordern nicht nur tiefe Eingriffe in die vorhandene Bausubstanz, sondern haben den Abbruch zur Folge, welcher den weiteren Verbleib der Mieter in der Liegenschaft ausschliesst. Die Kündigung erweist sich somit im Lichte all dieser Überlegungen und in Anlehnung an die diesbezüglich herrschende Lehre und Rechtsprechung zweifellos als gültig bzw. nicht missbräuchlich.

BO: Markus Meier, c/o «Nichts ist unmöglich» Architekten AG,

Bahnhofplatz 50, 8302 Kloten **als Zeuge**

BO: Peter Müller, c/o Planerbüro AG, Überlandstrasse 33,

8302 Kloten **als Zeuge**

BO: [weitere] **als Zeuge**

BO: Kläger **persönliche Befragung/Beweis-aussage**

B. Erstreckung des Mietverhältnisses

* 1. Gemäss Art. 272 Abs. 1 OR kann eine Erstreckung des Mietverhältnisses gewährt werden, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter eine Härte zur Folge hat, die auch durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Systematisch ist so vorzugehen, dass zunächst geprüft wird, ob auf Seiten des Mieters eine Härte vorliegt. Liegt keine Härte vor, so kann das Mietverhältnis nicht erstreckt werden, ohne dass es dabei auf die Interessen des Vermieters ankommt. Nimmt man demgegenüber eine Härte an, so ist im Hinblick auf die Bemessung der Dauer einer allenfalls zu gewährenden Erstreckung eine Abwägung der Härtegründe gegenüber den Interessen des Vermieters vorzunehmen (vgl. SVIT-Kommentar, Art. 272 OR N 15 f. m.H.; Ruf, Mieterstreckung, S. 176 Rz 4.21).
  2. Unter dem Begriff der «Härte» ist ein objektiv nachvollziehbares, aussergewöhnliches Betroffensein des Mieters zu verstehen. Dieses muss das übliche Mass an Unannehmlichkeiten, die mit jeder Kündigung und dem damit verbundenen Standortwechsel verbunden sind, deutlich übersteigen (SVIT-Kommentar, Art. 272 OR N 16; ZK OR-Higi, Art. 272 N 82 und 84, Ruf, Mieterstreckung, S. 177 Rz 4.24).
  3. Dass sich die Gewährung einer Mieterstreckung ausschliesslich in den Fällen rechtfertigt, in denen die bis zum Kündigungszeitpunkt bzw. bis zum Auszug verbleibende Zeit für die erfolgreiche Suche nach einem Ersatzobjekt als zu kurz bemessen erscheint, ergibt sich aus der Bestimmung von Art. 272 Abs. 2 OR. Das Mieterstreckungsrecht ist nicht dazu geschaffen worden, einem Mieter zu ermöglichen, noch während einer bestimmten Zeit bzw. möglichst lange von für ihn vorteilhaften oder günstigen Bedingungen profitieren zu können (BGE 105 II 197; SVIT-Kommentar, Art. 272 OR N 12). Folgerichtig sind intensiv, aber erfolglos gebliebene Suchbemühungen unabdingbare Voraussetzungen für die Gewährung einer Mieterstreckung (BGer 4C.425/2004 vom 09.03.2005 E. 3.4 m.H.; BGer 4C.365/2006 vom 16.01.2007, auszugsweise wiedergegeben und kommentiert in MRA 2006, S. 171 ff.). Dabei ist vorausgesetzt, dass der Mieter auf ein solches Ersatzobjekt existentiell angewiesen ist (hierzu wiederum SVIT-Kommentar, Art. 272 OR N 11 ff. m.H.).

**Bemerkung 12:** Wird ein Mietvertrag im Hinblick auf ein bevorstehendes Umbau- oder Abbruchvorhaben ausdrücklich nur für die beschränkte Zeit bis zum Baubeginn oder bis zum Erhalt der erforderlichen Baubewilligung abgeschlossen, so ist eine Erstreckung des Mietverhältnisses ausgeschlossen (Art. 272a Abs. 1 lit. d OR). Vorausgesetzt wird hier, dass sich das Bauprojekt im Zeitpunkt des Vertragsschlusses bereits im Stadium einer einigermassen konkreten Planung befindet und auf den Ausschlussgrund im Vertrag ausdrücklich hingewiesen wird. Beantragt der Mieter bei dieser Ausgangslage eine Erstreckung des Mietverhältnisses, erweist sich sein Begehren als rechtsmissbräuchlich (vgl. Ruf, Mieterstreckung, S. 188 Rz 4.76 ff.).

**Bemerkung 13:** Nach Art. 272a Abs. 2 OR ist eine **Erstreckung** sodann **in der Regel** **ausgeschlossen,** wenn der Vermieter dem Mieter einen **gleichwertigen Ersatz** für den Wohn- oder Geschäftsraum anbietet (vgl. zum Ganzen Ruf, Mieterstreckung, S. 189 Rz 4.82 ff.).

* 1. Art. 272 Abs. 2 OR nennt einige Kriterien, deren Vorhandensein oder Fehlen zunächst eine mögliche Härte indizieren könnte. Mit Bezug auf die Beklagte ergeben sich daraus, soweit dies ohne Kenntnis der Stellungnahme der Beklagten im heutigen Zeitpunkt beurteilt werden kann, folgende Schlussfolgerungen:

a) Umstände des Vertragsabschlusses und Inhalt des Mietvertrages (Art. 272 Abs. 2 lit. a OR)

* 1. Wie aus dem massgebenden Mietvertrag hervorgeht, ist dieser jederzeit unter Einhaltung der vertraglich vereinbarten Kündigungsfrist auf vertraglich vereinbarte Kündigungstermine kündbar. Der Mietvertrag sieht somit keine Mindestdauer (mehr) vor, welche bis zu deren Ablauf eine ordentliche Kündigung nicht ermöglichen würde. Die Beklagte konnte somit nach dem 1. April 1999, dem erstmöglichen Zeitpunkt, auf den das Mietverhältnis von beiden Parteien hätte gekündigt werden können, nicht damit rechnen, dass die Vertragsbeziehung auf unabsehbare Zeit weitergeführt würde. Sie musste vielmehr stets davon ausgehen, dass das Mietverhältnis jederzeit unter Einhaltung der vertraglich vereinbarten Mindestfrist, zum Beispiel auf den nun gewählten Kündigungstermin, aufgelöst wird. Beizufügen ist an dieser Stelle, dass der Kläger der Beklagten ausserhalb des schriftlich abgefassten Mietvertrages nie Zusicherungen über einen längerfristigen Verbleib im Mietobjekt machte. Die Beklagte ihrerseits hat nie darum ersucht, das Vertragsverhältnis um eine bestimmte Mindestdauer zu verlängern. Unter diesem Gesichtspunkt liegt somit keine Härte der Beklagten vor.

BO: Hans Vollenweider, c/o Verwaltung, Arosastrasse 14,

8302 Kloten **als Zeuge**

BO: [weitere] **als Zeuge**

BO: Kläger **persönliche Befragung/Beweis-aussage**

b) Dauer des Mietverhältnisses (Art. 272 Abs. 2 lit. b OR)

* 1. Die Dauer des Mietverhältnisses vermag für sich alleine eine Härtesituation nicht zu begründen: Der Umstand, dass ein Ersatzobjekt, wenn auch nach langer Mietdauer, bezogen werden muss, lässt sich durch die Gewährung einer Mieterstreckung nicht abwenden. Die Dauer der Miete kann bei Wohnungsmietverhältnissen unter Umständen für eine besondere Verwurzelung des Mieters im Quartier sprechen, allerdings sind bei der Geschäftsraummiete kaum je Fälle denkbar, in welchen selbst eine lange Dauer des Mietverhältnisses für sich alleine eine Härte zu begründen vermag.
  2. Bedeutsam ist, dass die mit einem Umzug zusammenhängenden Unannehmlichkeiten, wie die Suche nach einem Ersatzobjekt und der Umzug selber, aber auch die Aufgabe, die Geschäftstätigkeit unter Umständen konzeptionell an neue räumliche Verhältnisse anzupassen, weitgehend unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses sind und insbesondere durch die Gewährung einer Erstreckung nicht gemildert, sondern höchstens hinausgezögert werden können. Kann durch die Erstreckung aber eine Milderung der Folgen einer Kündigung nicht herbeigeführt werden, liegt auch kein Härtegrund vor, der zu einer Erstreckung berechtigte (SVIT-Kommentar, Art. 272 OR N 19; Ruf, Mieterstreckung, S. 178 Rz 4.33; OGer ZH NG 140013-O vom 27.04.2015 E. 2.24).
  3. Die Dauer des Mietverhältnisses stellt somit nur ein Element im Rahmen der gesamten auf Seiten des Mieters zu würdigenden Situation und innerhalb der vorzunehmenden Interessensabwägung dar (SVIT-Kommentar, Art. 272 OR N 20). Es sind aus der Sicht des Klägers keine Umstände ersichtlich, welche speziell in Kombination mit der Vertragsdauer auf eine Härte schliessen liessen.

c) Zur Standortgebundenheit der Beklagten im Besonderen

* 1. Will die Beklagte geltend machen, es drohe der Verlust ihres Kundenstammes, wenn sie den Betrieb an einem anderen Standort weiterführen müsste, so wird dies bestritten. Es entspricht nämlich den allgemeinen Lebenserfahrungen und ist daher gerichtsnotorisch, dass Kunden, die mit den Dienstleistungen eines Unternehmens zufrieden sind, diesem auch an einen weiter entfernten Standort folgen. In rechtlicher Hinsicht ist nun aber Folgendes bedeutsam:
  2. Der Umstand, dass einem Geschäftsbetrieb bei einem Standortwechsel allenfalls der Verlust seiner Stammkundschaft droht, stellt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung keine Härte dar, weil es sich dabei um einen Umstand bzw. um eine Unannehmlichkeit handelt, die wiederum höchstens aufgeschoben, durch eine allfällige Verlängerung des Mietverhältnisses aber nicht gemildert werden kann und daher unbeachtlich ist (BGer 4A\_568/2008 vom 18.02.2009; vgl. auch II. Klageschrift, Begründung, Ziff. 25).

d) Wirtschaftliche Verhältnisse (Art. 272 Abs. 2 lit. c OR)

* 1. Beim Kriterium der wirtschaftlichen Verhältnisse ist im Zusammenhang mit der Geschäftsraummiete in erster Linie die Ertragssituation des in den Geschäftsräumlichkeiten betriebenen Gewerbes angesprochen. Daraus lässt sich beurteilen, in welchen finanziellen Bereichen sich ein mögliches Ersatzobjekt bewegen kann. Wesentlich ist auch, inwiefern der betroffene Betrieb einer Person oder sogar einer ganzen Familie als Existenzgrundlage dient (SVIT-Kommentar, Art. 272 OR N 39a). Die Beklagte hätte durch Vorlage der Jahresabschlüsse hierzu nähere Angaben zu machen. Einstweilen macht der Kläger geltend, dass mit Bezug auf die finanziellen Verhältnisse der Beklagten keine Härte besteht.

**BO:** **Edition** durch die Beklagte: Bilanz/Erfolgsrechnung der letzten drei Jahre

**BO:** **Edition** durch die Beklagte: aktuelle Steuererklärung

* 1. Ob Angestellte der Beklagten aufgrund der Auflösung des Mietverhältnisses ihre Arbeitsstelle verlieren (können), ist mit Blick auf die Frage, ob auf Seiten der Beklagten eine Härte vorliegt, irrelevant. Es würde sich dabei um Drittinteressenhandeln, die für die Beurteilung der Härte der Beklagten nicht von Belang sind (SVIT-Kommentar, Art. 272 OR N 25). Unter diesem Gesichtswinkel liegt somit keine Härte der Beklagten vor.

e) Mieterseitige Investitionen

* 1. Es ist zu erwarten, dass die Beklagte geltend machen wird, sie habe «erhebliche Investitionen» im Mietobjekt vorgenommen, welche noch nicht amortisiert seien. Es wird vorsorglich bestritten, dass die Beklagte substantielle Investitionen getätigt hat und dass, falls sie dennoch investiert haben sollte, diese Investitionen nach branchenüblichen Gepflogenheiten bis zur Beendigung des Mietverhältnisses nicht vollständig abgeschrieben werden können.

**BO: Edition** durch die Beklagte: Bilanz/Erfolgsrechnung der letzten drei Jahre

* 1. Allfällig von einem Mieter erbrachte Investitionen fallen im Zusammenhang mit der Beurteilung einer Härtesituation ausser Betracht und zwar unabhängig davon, ob der Vermieter seine Zustimmung zu den Mieterausbauten erteilt hat oder ob der Mieter, ohne den Vermieter zu informieren bzw. um Zustimmung zu ersuchen, investiert hat. Dies ergibt sich formell daraus, dass allfällige Investitionen eines Geschäftsraum-Mieters bei der Aufzählung von Umständen, die als «Härtegründe» in Betracht gezogen werden könnten, in Art. 272 Abs. 2 OR ausdrücklich nicht erwähnt werden. Es ergibt sich aber auch daraus, dass der vorsichtige Mieter Investitionen nur tätigt, wenn er abschätzen kann, dass diese während der Mietdauer buchhalterisch abgeschrieben werden können. Nimmt ein Mieter Investitionen vor, obwohl der Mietvertrag nicht für eine bestimmte (Mindest-)Dauer abgeschlossen worden ist, so macht er dies auf eigenes Risiko. Es geht mit anderen Worten nicht an, dass der Vermieter indirekt, nämlich indem er gezwungen wird, dem Mieter eine Erstreckung zu gewähren, das vom Mieter in Verletzung elementarer unternehmerischer Verantwortung eingegangene Risiko, Investitionen während der gesicherten Mietdauer abschreiben zu können, teilweise übernehmen muss. Abgesehen davon hat das Obergericht des Kantons Zürich entschieden, es obliege einem Mieter, der gedenke, Investitionen zu tätigen, die allfällige Abgeltung des damit geschaffenen Mehrwertes im Sinne von Art. 260a OR mit dem Vermieter auszuhandeln. Unterlasse er dies, so könne er daraus nichts zu seinem Vorteil ableiten (vgl. BGer 4C.251/2004 vom 07.09.2004 E. 2.3.1 = mp 2006 S. 60; OGer vom 22.02.2002, auszugsweise ohne Referenzangabe wiedergegeben und kommentiert in MRA 2002, S. 152 ff.; ZK OR-Higi, Art. 272 N 141; Ruf, Mieterstreckung, S. 183 Rz 4.58).
  2. Bestünde für die Beklagte tatsächlich das Risiko, dass allfällige Mieterausbauten bis zur Beendigung des Mietverhältnisses nicht amortisiert werden können, so hätte es an ihr gelegen, mit dem Kläger im Hinblick auf die geplanten Investitionen eine neue Mindestdauer zu vereinbaren, welche sich nach der Amortisationsdauer der vorgesehenen Investitionen zu richten gehabt hätte. Eine solche Vereinbarung wurde weder mündlich noch schriftlich abgeschlossen, ja von der Beklagten nicht einmal angeregt. Eine – allerdings nie erstattete – mündliche Zusicherung des Klägers wäre im Übrigen ohnehin unbeachtlich, da der Mietvertrag für Ergänzungen und Änderungen der ursprünglichen Regelungen einen sogenannten Schriftformvorbehalt enthält.

f) Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Geschäftsräume (Art. 272 Abs. 2 lit. e OR)

* 1. Keine oder ungenügende Suchbemühungen führen zum Ausschluss der Erstreckung (BGer 4C.365/2006 vom 16.01.2007, auszugsweise wiedergegeben und kommentiert in MRA 2006, S. 171 ff.; BGer 4C.425/2004 vom 09.03.2005 E. 3.4 m.H.; BGer 4C.155/2003 vom 03.11.2003 E. 4.1). Dies gilt auch im Bereich der Geschäftsraummiete:
  2. Macht ein Mieter geltend, es sei ihm aufgrund der Verhältnisse auf dem örtlichen Markt nicht möglich gewesen, innert der ihm bis zum Kündigungszeitpunkt verbleibenden Zeit ein für ihn geeignetes Ersatzobjekt zu finden, auf das er indessen existenziell angewiesen ist, so hat er nachzuweisen, dass er sofort nach Erhalt der Kündigung alle ihm zumutbaren Suchbemühungen unternommen hat, um ein solches Objekt zu finden. An einen Geschäftsbetrieb sind dabei besonders hohe Anforderungen zu stellen, wenn behauptet wird, die Existenz der Unternehmung sei gefährdet, wenn kein solches Ersatzlokal gefunden werden könne. Ein Unternehmen hat dabei professionelle Suchbemühungen zu unternehmen und – je nach den Umständen – branchenkundige Drittunternehmen mit der Suche zu beauftragen. Der Kläger bestreitet, dass sich die Beklagte seit dem Zeitpunkt, in welchem sie die Kündigung erhalten hat, mit der von der Praxis geforderten Ernsthaftigkeit und Intensität um ein Ersatzobjekt bemüht hat.
  3. Die Suchbemühungen des Mieters müssen sich dabei auf Ersatzobjekte konzentrieren, welche für ihn objektiv tragbar und zumutbar sind. Der Mieter muss auch weniger «ideale» Ersatzlokalitäten in Betracht ziehen, auch solche, die eine gewisse konzeptionelle Anpassung seiner Geschäftstätigkeit erforderlich machen. Die Suchbemühungen sind sodann konkret nachzuweisen. Von ernsthaften Suchbemühungen kann nur gesprochen werden, wenn konsequent Inserate in Tageszeitungen und die Angebote im Internet beobachtet werden und wenn der Mieter sich auf geeignete Objekte auch tatsächlich meldet. Ungenügend substantiiert sind Suchbemühungen, wenn irgendwelche Sammlungen von Zeitungsinseraten oder «homegate»-Ausdrucken ins Recht gelegt werden, aus denen nicht hervorgeht, ob sich der Mieter überhaupt um Objekte bemüht hat, bei wem er sich gemeldet hat, ob er Objekte auch besichtigt hat, ob Verhandlungen über den Abschluss eines Mietvertrages geführt wurden und aus welchen Gründen ein Mietvertrag nicht abgeschlossen werden konnte (ZK OR-Higi, Art. 272 N 245 m.H. auf ZMP 2/04 Nr. 15 E. 3; Rohrer, Erstreckung, S. 185 ff. und 190; BGer 4C.155/2003 vom 03.11.2003 E. 4.1; BGer 4C.365/2006 vom 16.01.2007, auszugsweise wiedergegeben und kommentiert in MRA 2006, S. 171 ff.; BGer 4C.425/2004 vom 09.03.2005 E. 3.4 m.H.).
  4. Die Anforderungen, welche ein Mieter an ein Ersatzobjekt stellen darf, entsprechen ähnlichen Kriterien, wie sie von Lehre und Rechtsprechung für die Wohnraummiete entwickelt worden sind. Danach soll ein Ersatzobjekt geeignet sein. Bei der Beurteilung der Frage, ob ein Ersatzobjekt geeignet ist, ist ein objektiver Massstab anzuwenden; d.h. es sind alle vernünftigerweise zu berücksichtigenden Bedürfnisse eines Mieters in Betracht zu ziehen. Dies kann dazu führen, dass auch ein kleineres oder teureres Objekt als geeignet zu qualifizieren ist (vgl. hierzu ZK OR-Higi, Art. 272 N 102 m.H.a. BGE 116 II 446 E. 3 und BGE 110 II 249 E. 4; BGer 4A\_662/2012 vom 07.02.2013 E. 7.5, auszugsweise wiedergegeben und kommentiert in MRA 2013, S. 45). Gegenüber Wohnungsmietverhältnissen sind aber in der Regel die Anforderungen an Suchbemühungen im Rahmen eines Erstreckungsverfahrens bei der Geschäftsraummiete höher anzusetzen (Ruf, Mieterstreckung, S. 192 Rz 4.99 m.H.). Dies aus folgendem Grund:
  5. Die Geschäftserfahrenheit, aber auch die bei verschiedenen Geschäftsbereichen vorhandenen Kunden- und Geschäftsbeziehungen, eröffnen einem Geschäftsmieter zusätzliche Möglichkeiten, welche bei der Wohnungsmiete in der Regel nicht gegeben sind. Es kann auch verlangt werden, dass ein Geschäftsmieter selber inseriert. Die Beklagte hat bis anhin – soweit überblickbar – keine Inserate geschaltet, obwohl ihr dies ohne weiteres zumutbar wäre.
  6. Bei Geschäftsräumlichkeiten besteht sodann keine dem «Leerwohnungsbestand für Wohnobjekte» entsprechende vergleichbare Statistik, auf welche gelegentlich, von Vertreterinnen und Vertretern von Mieterinteressen in Kündigungsschutzverfahren betreffend Wohnmietverhältnissen, wenn auch undifferenziert, zum Nachweis einer als bestehend erachteten «Wohnungsnot» hingewiesen wird. Bei Geschäftsräumen rechtfertigt es sich daher in besonderer Weise, die entsprechenden Verhältnisse nur gestützt auf die vom Mieter konkret nachgewiesenen Suchbemühungen und deren Resultat zu beurteilen.
  7. Nach Auffassung des Klägers, der nur an vereinzelten Tagen stichprobenweise und keinesfalls systematisch, wie dies von der Beklagten verlangt werden muss, nach Ersatzobjekten Ausschau gehalten hat, wären insbesondere folgende Objekte als Ersatz für die Beklagte in Frage gekommen:
* […], [Adresse], [Ort], Mietzins pro Monat CHF […]

**BO:** Ausdruck Homegate **Beilage 12**

* […], [Adresse], [Ort], Mietzins pro Monat CHF […]

**BO:** Ausdruck Homegate **Beilage 13**

* […]
  1. Die Beklagte wird also insbesondere (aber nicht nur) darzulegen haben, ob sie sich für die vorerwähnten und gegebenenfalls weitere auf dem Markt zur Vermietung angebotene Objekte interessiert und beworben hat und warum sie diese Objekte nicht mieten konnte.

g) Vorzeitiges Kündigungsrecht/Zeit bis zum Ablauf der Erstreckung

* 1. Wie bereits erwähnt worden ist, hat die Beklagte die Kündigung im September 2015 mit Wirkung auf Ende September 2016 erhalten. Der Beklagten stünden damit bis zum genannten Zeitpunkt etwas mehr als 12 Monate Zeit für die Suche nach einem Ersatzobjekt zur Verfügung. Der Kläger offerierte der Beklagten im genannten Schreiben die Möglichkeit, schon vor dem Kündigungszeitpunkt unter Einhaltung einer kurzen Anzeigefrist auf jedes Monatsende auszuziehen, wenn sie ein für sich geeignetes Ersatzobjekt gefunden hat. Diese Offerte wird selbstverständlich aufrechterhalten.
  2. Der Kläger hat durch die frühzeitig erklärte Kündigung der Beklagten gegenüber der minimalen Kündigungsfrist bereits eine zusätzliche Zeitspanne von 6 Monaten für die Suche nach einem Ersatzobjekt gewährt. Im Verbund mit der Einräumung eines sogenannten vorzeitigen Auszugsrechts führt dies zum Vornherein zu einer Reduktion eines allfälligen Erstreckungsanspruches im entsprechenden Ausmass, da die Zeitspanne, um welche früher gekündigt worden ist, vollumfänglich auf einen allfälligen Erstreckungsanspruch angerechnet werden muss (ZK OR-Higi, Art. 272 N 217 ff.; SVIT-Kommentar, Art. 272 OR N 58 und Art. 272b OR N 10a).

h) Interessen des Klägers

* 1. Sollte das Gericht – entgegen der hier vertretenen Auffassung – annehmen wollen, es liege auf Seiten der Beklagten eine gewisse Härte vor, ist diese den Interessen des Klägers gegenüber zu stellen:
  2. Wie sich aus den ins Recht gelegten Dokumenten entnehmen lässt, liegt bezüglich des Abbruch-/Neubauprojektes ein ausgereiftes Projekt vor. Die Baubewilligung wurde bereits erteilt und sie ist zwischenzeitlich rechtskräftig geworden. Die Planung und die Kostenstruktur des Klägers sind darauf ausgerichtet, dass dieses Projekt ab Oktober/November 2016 umgesetzt werden kann. Das Interesse des Klägers, ein Abbruch-/Neubauprojekt termingerecht bzw. überhaupt umzusetzen, ist legitim und angesichts der bereits erteilten Bewilligung jederzeit realisierbar. Nicht zuletzt erfüllt das Projekt des Klägers auch ökologische Anliegen: Während die Mietliegenschaft im heutigen Zustand den berechtigten Anliegen des Umweltschutzes in mancher Hinsicht kaum mehr gerecht wird, wird der geplante Neubau im Minergie-Standard errichtet werden und allen diesbezüglichen Anliegen optimal entsprechen. Zu beachten ist weiter, dass die Mietliegenschaft im heutigen Zustand in der Bauzone, in welcher sie sich befindet, einen Fremdkörper darstellt. Nicht zuletzt trägt das Bauvorhaben dem berechtigten sozialen und damit im öffentlichen Interesse liegenden Bedürfnis, wonach für Familien erschwinglicher Wohnraum geschaffen werden soll, Rechnung, werden doch nach heutigem Stand der Planung die zu erstellenden 3.5-Zimmerwohnungen zu monatlichen Nettomietzinsen von unter CHF 1'900.00 und die 4.5-Zimmerwohnungen für weniger als CHF 2'200.00 netto pro Monat zur Vermietung angeboten werden. Die durch eine allfällige Mieterstreckung bewirkte Verzögerung der Realisierung des geplanten Bauvorhabens verteuert wegen der dadurch auflaufenden Zinsen, Kosten und einer Teuerung auf den Baukosten die Anlage-Investitionen, was dann in der Folge zu einer unerwünschten und letztlich die künftigen Wohnungsmieter benachteiligenden Anpassung der vorgesehenen Mietzinse bei der Erstvermietung führen muss.

**Bemerkung 14:** Kündigt ein Vermieter mehrere Mietverhältnisse im Hinblick auf ein Abbruch- und/oder Sanierungsprojekt, so hat er ein grosses wirtschaftliches Interesse daran, dass sämtliche Objekte auf den gleichen Zeitpunkt zurückgegeben werden, damit die Liegenschaft abgebrochen oder sämtliche Objekte gleichzeitig saniert werden können (vgl. hierzu auch Ruf, Mieterstreckung, S. 185 Rz 4.65 f. m.w.H.). Vermag ein einzelner Mieter gestützt auf eine Erstreckung, welche die allfällige Erstreckungsdauer der übrigen Mietverhältnisse weit übertrifft, das Projekt des Vermieters als einziger zu verzögern, so führt dies unweigerlich zu einem Effizienzverlust und einer Verteuerung der Kosten. Weiter kann dies zu Mietzinsausfällen führen und zum Verlust der Gültigkeit einer allenfalls bereits erteilten Baubewilligung. Die Gültigkeit einer Baubewilligung erlischt im Kanton Zürich nach 3 Jahren, wenn nicht vorher mit der Ausführung des Bauprojektes begonnen worden ist. Die Frist beginnt mit dem Ablauf der letzten Rechtsmittelfrist (§ 322 PBG/ZH).

**Bemerkung 15:** Wenn das Mietverhältnis einem von mehreren Mietern, welche eine Erstreckung anbegehrt haben, für eine längere Dauer erstreckt wird, kann das Mietverhältnis anderen Mietern, welche nicht in ähnlicher Weise als Härtefälle betrachtet werden können, nicht unter Berufung auf diese längere Erstreckung und die dadurch im ungünstigsten Fall bezüglich der Realisierung der vermieterseitigen Interessen eintretende Verzögerung ebenfalls entsprechend erstreckt werden. Es kann ja sein, dass ein Mieter, dem eine relativ grosse Härte zugebilligt wird, entgegen den Erwartungen rasch ein Ersatzobjekt findet und vom Recht auf vorzeitigen Auszug Gebrauch macht (Art. 272d OR). Die Interessenabwägung muss somit stets ausschliesslich individuell im Verhältnis Vermieter/Mieter ohne Berücksichtigung der anderen Mietverhältnisse vorgenommen werden.

* 1. Weiter ist vorliegend Folgendes zu berücksichtigen:
  2. Der Kläger ist kein institutioneller Anleger, der es sich leisten kann, die mit einer erheblichen Verzögerung der Realisierung seines Projektes verbunden Kosten auf längere Sicht zu tragen. Vielmehr ist er eine Privatperson, die sich entschieden hat, ein Abbruch-/Neubauprojekt anhand zu nehmen. Mangels beliebiger Ressourcen ist der Kläger dringend darauf angewiesen, dass er das Projekt, wie geplant, zeitgerecht realisieren kann und dass er nicht mit Mehrkosten, welche durch Mieterstreckungen verursacht werden, konfrontiert wird (vgl. auch Ruf, Mieterstreckung, S. 185 f. Rz 4.66). Man mag einwenden, es handle sich dabei um rein finanzielle Interessen. Abgesehen davon, dass solche in jeder Hinsicht legitim sind, ergibt sich daraus indessen nichts zum Nachteil des Klägers: Die Beklagte verfolgt ja mit dem geltend gemachten Anspruch auf Gewährung einer Mieterstreckung nichts anderes als ebenfalls finanzielle Interessen.
  3. Subeventualiter, also für den Fall, dass eine Erstreckung in Betracht gezogen wird, ist zu entscheiden, ob eine solche erstmalig oder definitiv gewährt wird. Es wird diesfalls beantragt, eine definitive, also letztmalige Erstreckung zu gewähren. Eine solche rechtfertigt sich, wenn eine zuverlässige Prognose über alle massgebenden Faktoren schon im Zeitpunkt des ersten Erstreckungsverfahrens möglich ist. Grundsätzlich rechtfertigt sich deshalb eine definitive Erstreckung in all jenen Fällen, in denen auf längere Sicht keine Veränderung der Verhältnisse auf Seiten der Parteien zu erwarten ist (ZK OR-Higi, Art. 272b N 42; SVIT Kommentar, Art. 272b OR N 4 und 6; Ruf, Mieterstreckung, S. 195 Rz 4.110 ff. m.H.). Die Erteilung der Baufreigabe wird innert Kürze erfolgen. Da somit das Interesse des Klägers an der Realisierung seines Projektes von keinen erheblichen Unsicherheiten beeinflusst werden kann, rechtfertigt sich – wenn überhaupt – nur eine einmalige und definitive Mieterstreckung.

Abschliessend ersuche ich um Gutheissung der eingangs gestellten Anträge, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. 8 % MwSt.) zu Lasten der Beklagten.

Namens des Klägers:

[Unterschrift des Rechtsanwaltes des Klägers]

[Name des Rechtsanwaltes des Klägers]

zweifach

**Beilage**: Beweismittelverzeichnis zweifach mit den Urkunden im Doppel