

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: NG170019-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur und Oberrichter Dr. P. Higi sowie Gerichtsschreiberin MLaw N. Menghini-Griessen

Urteil vom 9. März 2018

in Sachen

A. _____,

Kläger und Berufungskläger,

gegen

B. _____ GmbH,

Beklagte und Berufungsbeklagte,

vertreten durch Rechtsanwalt X. _____

betreffend
Kündigungsschutz / Anfechtung

Berufung gegen ein Urteil des Mietgerichtes Zürich vom 16. August 2017
(MB150013)

Rechtsbegehren:

(act. 1 S. 2)

- "1. Es sei die Kündigung vom 30. November 2014 per 31. Juni 2015 [recte 30. Juni 2015] als missbräuchlich zu erklären.
2. Eventualiter sei das Mietverhältnis um vier Jahre zu erstrecken."

Urteil des Mietgerichtes Zürich vom 16. August 2017:

(act. 127 = act. 131 = act. 133)

1. In Abweisung der Klage wird die Kündigung vom 30. November 2014 per 30. Juni 2015 für gültig erklärt.
2. Das Eventualbegehren betreffend Erstreckung des Mietverhältnisses wird abgewiesen.
3. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf:
Fr. 4'337.00 für das Hauptverfahren,
Fr. 1'000.00 für das Ausstandsverfahren; die weiteren Kosten betragen:
Fr. 0.00 Barauslagen
Fr. 5'337.00 Kosten total
4. Die Kosten werden dem Kläger auferlegt und von diesem unter Verrechnung seines Kostenvorschusses von Fr. 2'900.– bezogen. Der Restbetrag von Fr. 2'437.– wird vom Kläger nachgefordert.
5. Der Kläger wird verpflichtet, der Beklagten eine Parteientschädigung von Fr. 5'817.– (inkl. 8 % MwSt.) zu bezahlen.
6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, je als Gerichtsurkunde.
7. [Rechtsmittelbelehrung].

Berufungsanträge:

des Klägers und Beschwerdeführers (act. 132):

- "1. Es sei das Urteil des Mietgerichts Zürich vom 16. August 2017, Dispositiv Ziffern 1., 2., 4., und 5. aufzuheben
2. Es sei die Kündigung vom 30. November 2014 per 31. Juni 2015 [recte 30. Juni 2015] als missbräuchlich zu erklären.
3. Die Kosten des Verfahrens vor Mietgericht Zürich (mit Ausnahme der Kosten für das Ausstandsverfahren von Fr. 1'000.00) seien der Beklagten aufzuerlegen und es sei dem Kläger für das Verfahren vor Mietgericht Zürich eine Prozessentschädigung von Fr. 3'435.34 zuzusprechen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten."

Erwägungen:

1. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1.1. Mit "Mietvertrag für Wohnräume" vom 16. Februar 1998 (act. 3/4) mietete A. _____ (fortan Kläger) ab 1. April 1998 eine 4-Zimmerwohnung im 2. Stock der Liegenschaft C. _____-strasse ..., ... Zürich. Der Mietvertrag war dreimonatlich im Voraus auf Ende März, Juni oder September kündbar. Mit amtlichem Formular vom 5. Juni 2009 (act. 3/5) zeigte die D. _____ (fortan Verwaltung) die Erhöhung des mit dem Netto- identischen Bruttomietzinses auf Fr. 892.00 an. Mit Kaufvertrag vom 24. Juli 2014 erwarb die B. _____ GmbH (fortan Beklagte) die Liegenschaften C. _____-strasse ..., ..., ..., ..., ... und ... und wurde per 21. bzw. 23. August 2014 Eigentümerin (act. 3/6). Das Mietverhältnis mit dem Kläger ging auf die Beklagte über (Art. 261 OR).

1.2. Nach Durchführung einer Mieterinformation am 29. November 2014, an welcher der Kläger nicht teilgenommen hatte, orientierte die Verwaltung die Mieter (inkl. dem Kläger) gleichentags schriftlich über die wichtigsten Punkte der Mieterinformation. Sie führte in ihrem Schreiben aus, es bestehe erheblicher Handlungsbedarf aufgrund der schlechten Bausubstanz der Liegenschaften, die teilweise über 100 Jahre alt und in den letzten 40 Jahren nie umfassend saniert worden seien. Die Beklagte sehe deshalb von einer Weiterführung der Liegenschaften in der momentanen Form ab. Alle Mietverträge würden auf den 30. Juni 2015

gekündigt, die Kündigungen würden am 1. Dezember 2014 verschickt. Auf ausdrücklichen Wunsch der Mieterschaft bestehe die Möglichkeit, durch Unterzeichnung eines befristeten Abbruchvertrags mit einmonatiger Kündigungsfrist jeweils auf jedes Monatsende bis zum voraussichtlichen Baubeginn am 30. Juni 2016 in der Wohnung zu verbleiben (vgl. act. 3/7).

1.3. Mit amtlichem Formular vom 30. November 2014 (act. 3/8) kündigte die Beklagte dem Kläger die Wohnung per 30. Juni 2015, wobei sie im Begleitschreiben zur Kündigung Bezug auf die Mieterversammlung und das Orientierungsschreiben vom 29. November 2014 nahm (act. 3/9). Für die nachfolgende Korrespondenz zwischen dem Kläger und der Verwaltung der Beklagten wird auf den vorinstanzlichen Entscheid (act. 131 E. I.4 ff. S. 3 f.) verwiesen.

1.4. Mit Eingabe vom 30. Dezember 2014 wandte sich der Kläger mit dem Ersuchen, es sei die Kündigung vom 30. November 2014 per 30. Juni 2015 für missbräuchlich zu erklären, eventualiter das Mietverhältnis um vier Jahre zu erstrecken, an die Schlichtungsbehörde des Bezirks Zürich, welche ihm am 20. März 2015 die Klagebewilligung erteilte (act. 4).

1.5. Am 29. April 2015 gelangte der Kläger mit dem eingangs erwähnten Rechtsbegehren an das Mietgericht Zürich (act. 1), welches mit Urteil vom 15. August 2017 (act. 127 = 131 = 133, fortan act. 131) die Klage sowie das eventualiter gestellte Gesuch um Erstreckung des Mietverhältnisses abwies (vgl. für die Prozessgeschichte vor Vorinstanz im Übrigen act. 131 E. I.2 S. 5 ff.).

1.6. Dagegen erhob der Kläger am 14. September 2017 Beschwerde beim Obergericht (act. 132). Der mit Verfügung vom 3. Oktober 2017 (act. 135) festgesetzte Kostenvorschuss wurde fristgerecht bezahlt (vgl. act. 137).

1.7. Mit Eingaben vom 20. November 2017 (act. 139) und 2. Dezember 2017 (act. 140) reichte der Kläger unaufgefordert weitere Stellungnahmen ein.

1.8. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-129). Auf die Einholung einer Berufungsantwort kann verzichtet werden (Art. 312 Abs. 1 ZPO). Die Sache ist spruchreif.

2. Formelles

2.1. Erstinstanzliche Endentscheide sind mit Berufung anfechtbar (Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO), wobei diese in vermögensrechtlichen Angelegenheiten nur zulässig ist, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.00 beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Im Anfechtungs- und Kündigungsschutzverfahren bestimmt sich der Streitwert nach dem Bruttomietzins ab Eingang des Rechtsmittels bis zum Ablauf der dreijährigen Sperrfrist von Art. 271a Abs. 1 lit. e OR zuzüglich der ordentlichen Kündigungsfrist (vgl. PETER DIGGELMANN, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 91 N. 44). Unter Berücksichtigung des Bruttomietzinses von Fr. 892.00 monatlich (vgl. act. 3/5) ist der Streitwert der Berufung ohne Weiteres gegeben.

2.2. Die vorliegende Berufung vom 14. September 2017 (Datum Poststempel) wurde innert der Rechtsmittelfrist schriftlich, mit Anträgen versehen und begründet bei der zuständigen Rechtsmittelinstanz eingereicht (vgl. Art. 311 ZPO). Der Kläger ist durch den angefochtenen Entscheid beschwert und damit zur Berufung legitimiert. Unbeachtlich bleiben die vom Kläger nach Ablauf der Beschwerdefrist eingereichten Stellungnahmen (vgl. oben E. 1.7). Der Kläger verkennt, dass er sein Rechtsmittel nach Ablauf der Berufungsfrist nicht mehr ergänzen kann. Daran ändert auch nichts, wenn in der Zwischenzeit ein klärender und einschlägiger Bundesgerichtsentscheid ergangen wäre, wie der Kläger der Auffassung zu sein scheint. Im Übrigen hat das Gericht das Recht von Amtes wegen anzuwenden (vgl. sogleich E. 2.3) und lag der bundesgerichtliche Entscheid, welcher offenbar Auslöser für die Ergänzungen des Klägers war, bereits zum Zeitpunkt des vorinstanzlichen Entscheides (und damit auch während der Berufungsfrist) vor.

2.3. Mit der Berufung kann die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes durch die Vorinstanz sowie die unrichtige Rechtsanwendung geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO); zu letzteren zählt auch die Unangemessenheit eines Entscheides, weshalb die ZPO diese nicht besonders aufführt. Gemäss Art. 311 Abs. 1 ZPO sind die entsprechenden Beanstandungen von der Berufung führenden Partei in der Berufungsschrift einzeln vorzutragen und zu begründen. Zwar besteht keine eigentliche Rügepflicht, aber eine Begründungslast: Die Berufung führende Partei

muss sich sachbezogen und substantiiert mit den Entscheidungsgründen des erstinstanzlichen Entscheides auseinandersetzen. Sie muss darlegen, inwiefern die Vorinstanz das Recht falsch angewendet hat bzw. welcher Sachverhalt unrichtig festgestellt worden sein und zu welchem abweichenden Ergebnis dies führen soll (vgl. zum Ganzen etwa HUNGERBÜHLER/BUCHER, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 311 N. 30 f., N. 36-41 und N. 45 ff.; ZK ZPO-REETZ/THEILER, 3. Aufl. 2016, Art. 311 N 36 ff.). Wiederholungen des bereits vor der ersten Instanz Vorgetragenen genügen den gesetzlichen Anforderungen an eine Begründung daher ebenso wenig wie allgemeine Kritik am angefochtenen Entscheid bzw. an den erstinstanzlichen Erwägungen. Die Begründung muss vielmehr dergestalt sein, dass die Berufungsinstanz sie ohne weiteres verstehen kann. Dies setzt voraus, dass die kritisierten Passagen des Entscheides wie auch die Akten, auf welche die Kritik abstützt, genau bezeichnet werden (vgl. BGE 138 III 374, E. 4.3.1 = Pra 102 [2013] Nr. 4). Das gilt auch im Bereich der – hier zur Anwendung gelangenden (vgl. Art. 247 Abs. 2 lit. a i.V.m. Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO) – sozialen Untersuchungsmaxime (vgl. OGer ZH LF140026 vom 13. Mai 2014, E. 5 m.w.H.). Genügt die Begründung den Anforderungen nicht, ist auf das Rechtsmittel nicht einzutreten (vgl. ZK ZPO-REETZ/THEILER, 3. Aufl. 2016, Art. 311 N. 36 ff. m.w.H.). Wird von der Berufung führenden Partei hingegen eine genügende Beanstandung vorgebracht, so wendet die Berufungsinstanz das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO) und prüft sämtliche Mängel frei und uneingeschränkt. Neue Tatsachen und Beweismittel können nur noch in den Schranken von Art. 317 ZPO vorgetragen werden, und zwar auch in Verfahren, die erstinstanzlich der Untersuchungsmaxime unterstehen (vgl. dazu auch BGE 138 III 625 = Pra 102 [2013] Nr. 26 und BGE 141 III 569 E. 2.3.3 S. 576 f.).

3. Vorbemerkungen

3.1. Der Kläger wendet sich im Berufungsverfahren gegen die Gültigkeit der Kündigung vom 30. November 2014 per 30. Juni 2015 (angefochtener Entscheid, Dispositivziff. 1). Ebenso beantragt er die Aufhebung der Abweisung seines Eventualbegehrens auf Erstreckung des Mietverhältnisses (angefochtener Entscheid, Dispositivziff. 2). In seiner Berufungsbegründung führt er aber aus, eine Erstre-

ckung des Mietverhältnisses werde nicht mehr beantragt (vgl. act. 132 S. 3). Entsprechend fehlen in seiner Berufung Auseinandersetzungen mit dem diesbezüglichen Entscheid der Vorinstanz, weshalb das Verfahren einzig noch auf die Frage der Missbräuchlichkeit der Kündigung zu beschränken und der vorinstanzliche Entscheid hinsichtlich der Abweisung des Eventualbegehrens bei einer Abweisung des Hauptbegehrens ohne weiteres zu bestätigen ist.

4. Die Voraussetzungen einer gültigen Umbau- resp. Sanierungskündigung

4.1. Umstritten ist vorliegend die Gültigkeit einer sogenannten Umbau resp. Sanierungskündigung.

4.2. Die Vorinstanz hat die rechtlichen Grundlagen für die Kündigung im konkreten Fall zutreffend wiedergegeben (vgl. act. 131 E. II. 3.3 S. 11 ff.). Zusammengefasst sei auf folgende Grundsätze verwiesen:

4.2.1. Die ordentliche Kündigung eines Mietvertrags setzt keine besonderen Kündigungsgründe voraus. Die Vertragsparteien sind grundsätzlich frei, das (unbefristete) Mietverhältnis unter Einhaltung der Fristen und Termine zu kündigen (Art. 266a OR). Einzige Schranke bildet der Grundsatz von Treu und Glauben: Bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen ist die Kündigung anfechtbar, wenn sie gegen diesen Grundsatz verstösst (Art. 271 Abs. 1 OR; vgl. auch Art. 271a OR). Eine Kündigung gilt als treuwidrig, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse und damit aus reiner Schikane erfolgt oder Interessen der Parteien tangiert, die in einem krassen Missverhältnis zueinander stehen. Der Umstand, dass die Kündigung für den Mieter eine Härte darstellt, macht sie nicht treuwidrig; eine Härte ist nur im Hinblick auf eine Erstreckung des Mietverhältnisses nach Art. 272 OR relevant. Ob eine Kündigung gegen Treu und Glauben verstösst, beurteilt sich in Bezug auf den Zeitpunkt, in dem sie ausgesprochen wird (vgl. BGer Urteil 4A_183/2017 vom 24. Januar 2018 E. 2; BGer Urteil 4A_703/2016 vom 24. Mai 2017, E. 4.1, nicht publ. in BGE 143 III 344, je mit Verweis auf BGE 142 III 91 E. 3.2.1 S. 92 f.; 140 III 496 E. 4.1 S. 497 und 138 III 59 E. 2.1 S. 62).

4.2.2. Nach der Rechtsprechung verstösst eine Kündigung im Hinblick auf Umbau- oder Sanierungsarbeiten, die eine Weiterbenutzung des Mietobjekts erheblich einschränken, nicht gegen den Grundsatz von Treu und Glauben, ausser sie sind ein Vorwand. Werden die geplanten Arbeiten hingegen nicht oder nur unerheblich erschwert oder verzögert, wenn die Mieterschaft im Mietobjekt verbleibt, besteht kein schützenswerter Grund für die Vermieterschaft, dennoch zu kündigen (grundlegend BGE 135 III 112 E. 4.2 S. 120). Ob der Verbleib der Mieterschaft im Mietobjekt geeignet wäre, (bautechnische und organisatorische) Erschwerungen, zusätzliche Kosten oder eine Verzögerung der Bauarbeiten nach sich zu ziehen, die über das Unerhebliche hinausgehen, hängt von den ins Auge gefassten Arbeiten ab. Die Gültigkeit der Kündigung setzt somit voraus, dass bereits im Zeitpunkt der Kündigung ein genügend ausgereiftes und ausgearbeitetes Projekt vorliegt, aufgrund dessen abgeschätzt werden kann, ob die geplanten Arbeiten eine Räumung des Mietobjekts erforderlich machen. Erfolgt eine Kündigung im Hinblick auf ein Projekt, das noch nicht so weit fortgeschritten ist, um diese Frage gestützt auf den Stand des Projekts im Zeitpunkt der Kündigung beurteilen zu können, verstösst sie gegen Treu und Glauben (vgl. BGer Urteil 4A_127/2017 vom 25. Oktober 2017 E. 2.4; BGer Urteil 4A_703/2016 vom 24. Mai 2017, E. 4.2, nicht publ. in BGE 143 III 344; BGE 140 III 496 E. 4.2.2 S. 499 und BGE 142 III 91 E. 3.2.1 S. 93). Missbräuchlich ist eine solche Kündigung auch, wenn das Projekt als nicht realitätsnah oder objektiv unmöglich erscheint, namentlich weil es offensichtlich mit den Bestimmungen des öffentlichen Rechts unvereinbar ist, sodass die Vermieterschaft die notwendigen Bewilligungen mit Sicherheit nicht erhalten wird (BGE 140 III 496 E. 4.1 S. 497 und E. 4.2.1 S. 499). Dass die Vermieterschaft bereits die nötigen Bewilligungen erhalten oder die hierzu erforderlichen Dokumente hinterlegt hat, wird für die Gültigkeit der Kündigung nicht vorausgesetzt (vgl. BGer Urteil 4A_127/2017 vom 25. Oktober 2017 E. 2.4 mit Verweis auf BGE 140 III 496 E. 4.1 S. 497 f.).

5. Zur Gültigkeit der Kündigung im vorliegenden Fall: Begründung der Vorinstanz

5.1. Zur Begründung der Kündigung: Die Vorinstanz erwog, die ordentliche Kündigung vom 30. November 2014 sei nicht begründet gewesen, was aber auch

nicht erforderlich gewesen sei. In einem Schreiben, welches die Beklagte einen Tag vor der Kündigung versandt habe, habe diese ausgeführt, dass "die besagten Liegenschaften teilweise über 100 Jahre alt sind und in den letzten 40 Jahren keine umfassende Sanierungen durchgeführt wurden", weshalb "von einer Weiterführung der Liegenschaften in der heutigen Form" abgesehen werde. Aus diesen Gründen habe man sich entschieden, alle Mietverträge zu kündigen. Es bestehe die Möglichkeit zur Unterzeichnung eines befristeten "Abbruchvertrags bis zum Baubeginn" (act. 3/7). Daraus, so die Vorinstanz, gehe hervor, dass ein Bauprojekt geplant gewesen war, welches gemäss der Ansicht der Beklagten den Verbleib der Mieter nach Baubeginn in der Liegenschaft verunmöglichte. Das Recht des Mieters, vom Vermieter eine Begründung der Kündigung zu erhalten (Art. 271 Abs. 2 OR), setze zudem voraus, dass der Mieter eine solche tatsächlich verlange. Vorliegend habe sich der Kläger erst mit E-Mail vom 31. Dezember 2014 an die Verwaltung gewandt, obwohl die Kündigung bereits am 1. Dezember 2014 versandt worden sei. Aufgrund der Festtage habe er vor dem 5. Januar 2015 und damit dem letzten Tag der Anfechtungsfrist keine Antwort erwarten können. Der Kläger habe die Kündigung bereits einen Tag zuvor, d.h. am 30. Dezember 2014, bei der Schlichtungsbehörde angefochten (act. 3/10). Der Kläger habe sich aufgrund seines Verhaltens den Mangel an Informationen selber zuzuschreiben (vgl. act. 131 E. II.3.4.1 S. 15 f.). Zum Einwand des Klägers, die Beklagte habe sich trotz mehrmaligem Nachfragen bis zur Schlichtungsverhandlung nicht auf ein bestimmtes Bauvorhaben festgelegt, führte die Vorinstanz aus, eine "entweder- oder Begründung" sei nicht per se unzulässig. Es sei stets erkennbar gewesen, dass die Beklagte ein Bauprojekt plane, welches den Verbleib des Klägers in der Wohnung verunmöglichte. Eine Präzisierung des Kündigungsgrundes zu einem späteren Zeitpunkt bzw. im gerichtlichen Verfahren sei zulässig (vgl. act. 131, E. II.3.4.1 S. 16).

5.2. Zum Kündigungsgrund resp. Bauprojekt: Die Vorinstanz führte fort, die Beklagte habe zwei Projektstudien vom 6. November 2014 ins Recht gelegt (act. 29/1 und act. 43/2; Projektstudie "G._____" und "H._____"). Dagegen habe der Kläger vorgebracht, es würden sich um vordatierte bzw. gefälschte Dokumente handeln. Seine Argumente hätten jedoch nicht überzeugt. Gemäss Termin-

übersicht des Architekturbüros seien für Oktober und November 2014 analytische Studien (Alt/Neu) geplant gewesen. Für Ende November sei anschliessend die Bauherrenbesprechung und die Information der Mieter / die Kündigung der Mietverträge vorgesehen gewesen. Die Studien hätten gemäss Terminübersicht im Dezember 2014 und Januar 2015 überarbeitet werden sollen, so dass Ende Januar 2015 der Variantenentscheid gefällt werden könne. Auf diese Terminübersicht hätten sich auch der Kläger (act. 35 S. 7) und E. _____ von der F. _____ AG nach Rücksprache mit dem Architekten in einer E-Mail vom 31. März 2015 (act. 37/5) berufen (vgl. act. 131 E. II.3.4.2 S. 17), weshalb es nachvollziehbar und naheliegend sei, dass die Projektstudien im November 2014 erstellt worden seien. Daran vermöge nichts zu ändern, dass diese dem Kläger erst anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 20. März 2015 erstmals präsentiert worden seien oder das Erstelldatum der pdf-Datei auf den 18. März 2015 laute. Im Übrigen habe sich der Kläger selber zuzuschreiben, dass er die Pläne nicht früher erhalten habe, wo er doch ein geplantes persönliches Gespräch mit der Eigentümerschaft vom 30. Januar 2015 40 Minuten vorher habe platzen lassen (vgl. act. 131 E. II.3.4.2 S. 17 f.). Die Vorinstanz sah die Bestreitung der Echtheit der Datierung der Projektstudien als nicht ausreichend begründet an und stellte daher auf diese und deren Datierung vom 6. November 2014 ab (vgl. act. 131 E. II.3.4.2 S. 17 f.). Was die Entwicklungsphase des Bauprojektes betrifft, wies die Vorinstanz darauf hin, dass eine Baubewilligung oder eine Baueingabe nicht erforderlich sei. Die Beklagte habe im Kündigungszeitpunkt über zwei von Architekten erstellte "Projektstudien" verfügt. Demnach könne nicht gesagt werden, das Projekt liege fern jeglicher greifbarer Realität. Das Bauprojekt sei in der Folge auch weiterentwickelt worden. Die Baueingabe sei am 11. August 2015 (act. 29/2) erfolgt und die Baubewilligung am 12. Januar 2016 (act. 53/1) erteilt worden (vgl. act. 131 E. II.3.4.4 S. 19). Die Vorinstanz weist sodann auf die Bestreitung des Klägers hin, wonach der Variantenentscheid – wie von der Beklagten behauptet – bereits im November 2014 gefallen resp. bereits zu diesem Zeitpunkt entschieden worden sei, dass die Liegenschaften nicht saniert, sondern abgerissen werden sollten. Sie führt Hinweise für beide Sachverhalte auf, um anschliessend festzuhalten, dass der Zeitpunkt des Variantenentscheides nicht entscheidend sei

(vgl. act. 131 E. II.3.4.3 S. 19). Der Mieter müsse einzig prüfen können, ob die von der Vermieterin ins Auge gefassten Umbauvarianten so tiefgreifend seien, dass sie bei bestehendem Mietverhältnis nicht ausgeführt werden könnten respektive eine Räumung des Mietobjekts erforderlich sei. Sowohl die "Projektstudie G._____" vom 6. November 2014 (act. 29/1) als auch die "Projektstudie H._____" vom 6. November 2014 (act. 43/2) würden den Abbruch und Neubau bzw. zumindest den Teil-Abbruch und Teil-Neubau des Mehrfamilienhauses C._____-strasse ..., in welchem sich das Mietobjekt des Klägers befinde, vorsehen. Damit stehe fest, dass ein Verbleib des Klägers im Mietobjekt unmöglich sei bzw. die geplanten Arbeiten die Räumung desselben zwingend erforderlich machten, unabhängig davon, welche der beiden Varianten umgesetzt werde (act. 131 E. II.3.4.4 S. 20). Die Vorinstanz hielt abschliessend fest, der Entscheid, das Mehrfamilienhaus C._____-strasse ... abzureissen, sei ausschliesslich Sache der Vermieterin. Dazu sei eine Leerkündigung schlicht notwendig. Das legitime Interesse, das Mietverhältnis mit dem Kläger aufzulösen, um abzureissen, verstosse vorliegend nicht gegen Treu und Glauben, zumal das Projekt der Beklagten greifbare Realität darstelle und objektiv nicht unmöglich sei. Es habe sich somit auch nicht um eine Kündigung "auf Vorrat" gehandelt (act. 131 E. II.3.4.6 S. 21).

5.3. Zum Vorwurf des Verstosses gegen Art. 271a Abs. 1 lit. b OR: Der Kläger brachte schliesslich im vorinstanzlichen Verfahren vor, die Beklagte habe mit dem Abbruchvertrag und der vorgeschobenen Kündigung wegen Sanierung eine nachteilige Vertragsänderung bewirken wollen. Die Vorinstanz führte dazu aus, gewisse Bestimmungen des Abbruchvertrages seien wohl auf eine unsorgfältige Vertragsredaktion respektive die Verwendung eines Standardvertrages zurückzuführen. Im Übrigen aber sei der höhere Mietzins im Abbruchvertrag des Klägers von der Verwaltung auf dessen E-Mail hin ohne Weiteres korrigiert worden. Dass dem Kläger, nachdem er einen Gesprächstermin mit der Verwaltung kurzfristig abgesagt und erklärte hatte, nicht länger bereit zu sein, unter dem Druck der ausgesprochenen Kündigung über einen neuen Vertrag zu diskutieren (act. 40/5), kein (angepasster) Abbruchvertrag mehr zugestellt worden sei, habe er sich selber zuzuschreiben. Die Vorinstanz ergänzte, trotz gewisser Bestimmungen des Abbruchvertrages, welche an sich im Zusammenhang mit einem bevorstehenden

Abbruch nicht einleuchtend seien, sei die Kündigung zwecks Realisierung eines Bauprojektes erfolgt. Dieses sei zum Zeitpunkt der Kündigung genügend ausgereift gewesen und seither vorangetrieben worden. Es könne daher nicht davon ausgegangen werden, dass die Beklagte durch den Abbruchvertrag nachteilige Bestimmungen habe einführen wollen (vgl. act. 131 E. II.3.4.7 S. 21 ff. und E. II.1.6 S. 3 f.).

6. Rügen des Klägers

6.1. Ungenügende Begründung der Kündigung: Im ersten Teil seiner Berufungsschrift (act. 132 S. 4 - 9) setzt sich der Kläger damit auseinander, dass die Begründung der Kündigung ungenügend gewesen sei. In diesem Zusammenhang bringt er vor, anlässlich der Information an der Mieterversammlung sei zum Bauprojekt nur äusserst vage informiert worden. Die Vorinstanz habe jedoch die vom Kläger angerufenen Zeugen nicht befragt (vgl. act. 132 S. 5 und S. 8). Aus der Mieterinformation, in welcher anschliessend über die wichtigsten Punkte der Mieterversammlung schriftlich informiert worden sei, gehe entgegen der Würdigung der Vorinstanz nicht in rechtsgenügender Deutlichkeit hervor, was die Beklagte im Zeitpunkt der Kündigung für ein Bauvorhaben verfolgt habe und ob dieses einen Verbleib des Klägers in der Liegenschaft verunmögliche (act. 132 S. 6). Die Vorinstanz habe ihm zu Unrecht unterstellt, dass er sich nach Erhalt der Kündigung früher bei der Beklagten nach einer Begründung hätte erkundigen müssen (vgl. insbesondere act. 132 S. 6 und 9). Der Kläger ist der Auffassung, die Beklagte habe ihre Kündigung – entgegen der Ansicht der Vorinstanz – anlässlich der Mieterversammlung und in der Mieterinformation durchaus begründet (act. 132 S. 7). Er habe davon ausgehen dürfen, dass auch innert Anfechtungsfrist keine weiteren Angaben zur bereits abgegebenen Kündigungsbegründung erfolgen würden (act. 132 S. 8). Auch die Beklagte sei davon ausgegangen, dass ihre Kündigung bereits ausreichend begründet worden sei (act. 132 S. 8). Es sei ihm daher innert der Anfechtungsfrist unmöglich gewesen, abzuschätzen, ob allfällige bauliche Massnahmen seinen Auszug aus der Wohnung erforderlich machen würden (act. 132 S. 9). "Die Beklagte [habe] ihre Kündigung demnach ungenügend begründet, weshalb diese wegen Missbräuchlichkeit aufzuheben [sei]" (act. 132

S. 9). Schliesslich rügt er die vorinstanzliche "Feststellung" als willkürlich, wonach die Beklagte dem Kläger, hätte er den geplanten Besprechungstermin vom 29. Januar 2015 wahrgenommen, anlässlich dieses Gesprächs sicher detaillierte Pläne vorgelegt hätte (act. 132 S. 13).

6.2. Wahrheitswidrige Begründung der Kündigung / unklarer Kündigungsgrund:
Weiter bringt der Kläger vor, die Begründung der Kündigung durch die Beklagte habe nicht der Wahrheit entsprochen und damit gegen Treu und Glauben verstossen (act. 132 S. 14 - 20). Entgegen der Ansicht der Vorinstanz lasse sich anhand der Angaben der Beklagten nicht feststellen, was sie im Zeitpunkt der Kündigung hinsichtlich der Liegenschaften C.____-strasse ...-... für bauliche Massnahmen geplant hatte. Es sei nicht klar gewesen, ob einzig saniert oder auch abgebrochen werden sollte. Der Kläger ist der Auffassung, die Beklagte habe im Zeitpunkt der Kündigung auch noch ein Sanierungsprojekt verfolgt. Die Aussage der Beklagten, beim Abbruchvertrag sei versehentlich auch von "umfassend erneuern / sanieren" die Rede gewesen, sei falsch. Die Vorinstanz habe sich fälschlicherweise nicht mit dieser Argumentation auseinandergesetzt; andernfalls hätte sie festgestellt, dass die Beklagte den Abbruchvertrag erst kurz vor der Kündigung in Auftrag gegeben habe und der Passus, man wolle entweder sanieren oder abrechen, den tatsächlichen Verhältnissen entsprochen habe (vgl. act. 132 S. 16). Die Vorinstanz habe zwar an der Darstellung der Beklagten gezweifelt. Sie habe dann aber fälschlicherweise den Schluss gezogen, dass es für das Verfahren unerheblich sei, wann der Variantenentscheid getroffen worden sei (vgl. act. 132 S. 16). Der Kläger will der Beklagten eine Verletzung von Treu und Glauben unterstellen, weil diese im ganzen Prozess ausgeführt habe, im Zeitpunkt der Kündigung nur noch die Abbruchvariante im Sinn gehabt zu haben. Wäre dies zutreffend, hätte die Beklagte anlässlich der Mieterversammlung einen falschen Sachverhalt vorgegaukelt. Sei es nicht zutreffend, hätte sie im Prozess einen unwahren Sachverhalt vorgetragen (vgl. act. 132 S. 16 ff.). Er weist sodann darauf hin, die Beklagte habe den Standpunkt vertreten, sich vor dem Kündigungszeitpunkt vom Projekt H.____ verabschiedet zu haben. Sie habe vorgetragen, das Projekt sei im Zeitpunkt der Kündigung nicht mehr aktuell gewesen (vgl. act. 132 S. 17 mit Verweis auf act. 38 S. 6 f., act 105 S. 4 und die Stellungnahme

des Klägers vom 15. Februar 2015). Das Gericht sei bei übereinstimmendem Sachvortrag an die Darstellung der Parteien gebunden (act. 132 S. 18 f.). Das Mietgericht habe fälschlicherweise angenommen, bei dem von der Beklagten im Moment der Kündigung verfolgten Sanierungsprojekt habe es sich um das Projekt "H._____" gehandelt. Tatsächlich sei bis heute offen, was für ein Sanierungsprojekt die Beklagte damals verfolgt habe (act. 132 S. 19). Da es sich nicht um das Projekt "H._____" gehandelt habe und somit zum Zeitpunkt der Kündigung detaillierte Angaben zum damals aktuellen Sanierungsprojekt gefehlt hätten, sei es für den Kläger unmöglich gewesen, sich ein Bild darüber zu machen, ob die Sanierung seinen Auszug aus der Wohnung erforderlich machen werde (act. 132 S. 20). Der Kläger rügt die vorinstanzliche Schlussfolgerung, wonach aufgrund der zwei im Kündigungszeitpunkt vorhandenen "Projektstudien" nicht gesagt werden könne, das Projekt der Beklagten liege fern jeglicher greifbarer Realität, als falsch, da das Projekt "H._____" im Zeitpunkt der Kündigung von der Beklagten gar nicht mehr verfolgt worden sei.

6.3. Vordatierung des Abbruchprojektes: Der Kläger ist der Ansicht, die Planstudie "G._____" sei im Zeitpunkt der Kündigung noch nicht vorgelegen, sondern erst im Hinblick auf die Schlichtungsverhandlung vom 20. März 2015 erstellt worden. Die Beklagte habe widersprechend argumentiert: Zuerst habe sie anlässlich der Hauptverhandlung und in der Stellungnahme vom 25. April 2016 ausgesagt, das Projekt sei fortlaufend verfeinert worden und dem Kläger sei am 31. März 2015 ein verfeinertes Vorprojekt zugestellt worden, weshalb dieses vom 18. März 2015 datiere (vgl. Prot. Vorinstanz, S. 23 und Stellungnahme vom 25. April 2016, act. 82 S. 6). Wäre diese Aussage zutreffend, hätten sich die eingereichten Planstudien vom 6. November 2014 und vom 18. März 2015 unterscheiden müssen, was aber nicht der Fall sei (act. 132 S. 26). Erst nachdem er darauf hingewiesen habe, habe sich die Beklagte korrigiert und vorgebracht, das Dokument trage das Datum vom 18. März 2015, weil es an diesem Datum in ein pdf-Dokument umgewandelt worden sei. Der Kläger schliesst aus dem Umstand, dass sich die eingereichten Dokumente nicht unterscheiden, es habe am 6. November 2014 keine solche Projektstudie gegeben und die eingereichte Projektstudie sei entsprechend vordatiert worden. Die Vorinstanz sei auf diese Widersprüche, welche ernsthafte

Zweifel an der Echtheit der Urkunde Planstudie "G._____" erwecken würden, nicht eingegangen. Die Beklagte habe den Echtheitsbeweis anzutreten; die ArchiCAD Datei sei zu edieren und darüber ein Gutachten durch einen Sachverständigen erstellen zu lassen (vgl. act. 132 S. 25 ff.).

6.4. Kündigung auf Vorrat: Der Kläger ergänzt, eine Kündigung hätte erst Ende März 2015 erfolgen dürfen, als ein ausgereiftes Projekt vorgelegen habe. Die Kündigung zu diesem Zeitpunkt wäre auch auf Ende Juni 2015 möglich gewesen und hätte daher für die Beklagte keinen Nachteil dargestellt. Bei der Kündigung der Beklagten vom November 2014 handle es sich daher – entgegen der Auffassung der Vorinstanz – um eine Kündigung auf Vorrat (act. 132 S. 28).

6.5. Treuwidriger Abbruchvertrag: Der Kläger bringt diverse Rügen im Zusammenhang mit dem Abbruchvertrag vor (act. 132 S. 21 - 25 und S. 10 - 13). Zuerst stört er sich an der Auslegung der Vorinstanz zur Frage, ob die Mieter unaufgefordert mit Abbruchverträgen rechnen durften oder aber den Mietern diese nur auf entsprechendes Verlangen und bei Interesse zugestellt werden sollten. Sodann bringt er vor, der Abbruchvertrag habe nachteilige Bestimmungen enthalten und verstosse damit gegen das Gebot der schonenden Rechtsausübung. Da der Abbruchvertrag erst nach Ablauf der Anfechtungsfrist der Kündigung versandt worden sei, hätten die Mieter, welche die Kündigung nicht angefochten hätten, nur noch die Wahl gehabt, diesen Vertrag zu akzeptieren. Das Mietgericht habe fälschlicherweise den Schluss gezogen, dass die nachteiligen Bestimmungen versehentlich in die Verträge aufgenommen worden seien. Zudem sei relevant, dass die Beklagte während zweier Wochen nicht auf die monierten Vertragsänderungen reagiert habe (act. 132 S. 12 und 22). Die Vorinstanz habe nicht berücksichtigt, dass bei einem anderen Mieter im Abbruchvertrag der Hypothekarzins korrigiert worden sei und in den Abbruchverträgen weitere Vertragspflichten zum Nachteil der Mieter aufgenommen worden seien (welche faktisch einer Mietzinserhöhung entsprächen). Die Kündigung sei durch dieses Vorgehen zweckentfremdet worden und es sei, entgegen der Ansicht der Vorinstanz, das Gebot der schonungsvollen Rechtsausübung verletzt worden. Entsprechend sei auch aus diesen Gründen die Kündigung für ungültig zu erklären (act. 132 S. 24 f.).

6.6. Treuwidriges Verhalten der Beklagten: Schliesslich wirft der Kläger der Beklagten vor, sich im Prozess nicht loyal verhalten zu haben und bis nach Schluss der Hauptverhandlung keine Unterlagen eingereicht zu haben, welche die Überprüfung des Kündigungsgrundes erlaubt hätten. Erst nach Schluss der Hauptverhandlung habe sie das Sanierungsprojekt "H._____" präsentiert, von welchem sie aber sogleich wieder angegeben habe, dieses sei im Zeitpunkt der Kündigung nicht mehr aktuell gewesen. Weitere Unterlagen hinsichtlich einer Sanierung fehlten; die Beklagte habe ein ausgereiftes Sanierungsprojekt nicht einmal glaubhaft gemacht. Zum Abbruchprojekt "G._____" habe die Beklagte den Hergang der Entstehung dieser Dokumente nicht belegt. Sie habe daher ihre Pflicht, bei der Wahrheitsfindung mitzuwirken, verletzt; eine Überprüfung des geltend gemachten Kündigungsgrundes sei nicht möglich gewesen. Die Vorinstanz sei darauf nicht eingegangen. Die Kündigung sei auch aus diesem Grund (Verletzung des Grundsatzes von Treu und Glauben) aufzuheben (vgl. act. 132 S. 29).

7. Würdigung

7.1. Zur Begründung der Kündigung: Die Vorinstanz stütze sich auf den Standpunkt, für den Kläger sei stets erkennbar gewesen, dass die Beklagte ein Bauprojekt plane, welches den Verbleib des Klägers in der Wohnung verunmögliche. Auch eine "entweder- oder Begründung" sei zulässig. Zudem habe der Kläger die Kündigung angefochten, bevor er überhaupt eine Begründung verlangt habe, weshalb er sich einen allfälligen Mangel an Informationen selber zuzuschreiben habe (vgl. oben E. 5.1). Ausschlaggebend ist aber, dass selbst eine mangelhafte Begründung der Kündigung nicht zu deren Treuwidrigkeit führt: Entgegen der Rechtsauffassung des Klägers stellt die Begründung der Kündigung kein Gültigkeitserfordernis dar. Die Überprüfung der Kündigung auf ihre Treuwidrigkeit setzt zwar in der Regel die Kenntnis der genauen Kündigungsgründe voraus. Die Begründung ist aber weder unabdingbare Voraussetzung für eine Anfechtung, noch statuiert Art. 271 Abs. 2 OR eine eigentliche Begründungspflicht. Es handelt sich vielmehr um eine Obliegenheit, welche sich, sofern ihr nicht entsprochen wird, bei der Beweiswürdigung im Anfechtungsverfahren auswirken und dadurch allenfalls zur Missbräuchlichkeit der Kündigung führen kann (vgl. ZK-HIGI, Die Miete, 1996,

Art. 271 N. 111 - 113 und Art. 271 N. 160). Eine mangelnde oder fehlerhafte Begründung führt somit nicht automatisch zur Treuwidrigkeit der Kündigung, kann allerdings ein Indiz dafür sein, dass an der Kündigung kein schützenswertes Interesse besteht (vgl. BGE 143 III 344 E. 5.3.1 S. 345 f.; BGer Urteil 4A_127/2017 vom 25. Oktober 2017 E. 2.3 und BGer Urteil 4A_183/2017 vom 24. Januar 2018 E. 2). Das Bundesgericht hat dies in den zitierten Entscheiden explizit auch für den Fall der Kündigung im Hinblick auf Sanierungs- oder Umbauarbeiten bestätigt (vgl. BGE 143 III 344, E. 5.3.3 S. 346). Weiter hat es festgehalten, dass die Kündigungsgründe auch noch im erstinstanzlichen Gerichtsverfahren vorgebracht werden können. Das Nachschieben von Gründen könne allerdings ein Indiz zu Ungunsten der kündigenden Partei sein oder Kostenfolgen nach sich ziehen, wohingegen die Ergänzung oder Präzisierung schon vorgebrachter Gründe ohne Weiteres zulässig sei (vgl. BGE 143 III 344 E. 5.3.1 S. 345 mit Hinweisen).

Auch wenn es sich bei der Begründung somit aus rechtlicher Sicht bloss um eine Obliegenheit der kündigenden Partei handelt, kommt ihr auf faktischer Ebene, d.h. im Rahmen der Beweiswürdigung, eine erhebliche Bedeutung zu. Spezifisch bei Sanierungs- oder Umbaukündigungen dürfte es dem Vermieter im Zeitpunkt der Kündigung ohne Weiteres möglich und zumutbar sein, die Kündigung entsprechend genau zu begründen (sei es von sich aus oder spätestens auf Verlangen hin), sofern er über ein genügend ausgereiftes Projekt verfügt. Ebenso wie eine fehlerhafte Begründung (so schon BGE 125 III 231 E. 4b S. 239 f.) kann es daher ein Indiz dafür sein, dass an der Kündigung kein schützenswertes Interesse besteht, wenn zur Begründung bloss pauschal Sanierungs- oder Umbauarbeiten angegeben werden (BGE 143 III 344 E. 5.3.4 S. 347 f. mit Hinweisen).

Zusammengefasst bedeutet dies, dass es zur Beurteilung einer allfälligen Treuwidrigkeit der Kündigung auf den Stand des Projekts zum Zeitpunkt der Kündigung ankommt und nicht auf die Art und Weise, wie die Kündigung begründet worden ist. Der Kläger kann daher aus einer allfällig ungenügenden Begründung alleine keine Missbräuchlichkeit herleiten, weshalb unter diesem Aspekt auch offen bleiben kann, ob die (an sich unbegründet erfolgte) Kündigung durch die Be-

klagte durch die vorgängige Mieterinformation oder die dem Kläger nachher zugestellten Erklärungen "ausreichend" begründet worden ist. In diesem Sinne war es auch nicht erforderlich, vom Kläger angerufene Zeugen – zum Vergleich der an der Mietversammlung und in der Mieterinformation mitgeteilten Begründung – anzuhören. Ebenso ist nicht relevant, was die Beklagte dem Kläger anlässlich der geplanten Besprechung vom 29. Januar 2015 mitgeteilt hätte, wäre der Kläger denn dazu erschienen (act. 132 S. 13). Die diesbezüglichen Rügen des Klägers sind daher unbegründet. Ergänzend ist aber mit der Vorinstanz darauf hinzuweisen, dass der Kläger die Kündigung angefochten hatte, bevor er sich am 31. Dezember 2014 an die Verwaltung wandte, um weitere Angaben über den Kündigungsgrund zu erfahren (vgl. act. 4 und act. 3/10). Dass ihm in Anbetracht der folgenden Feiertage vor Ablauf der Anfechtungsfrist keine weiteren Angaben zur Kündigung zur Verfügung standen, hat er sich daher selber zuzuschreiben und ist auch nicht als Indiz zu Ungunsten der Beklagten zu werten. Für die Fragen, ob im Prozess insgesamt genügende Angaben seitens der Beklagten vorlagen, um die Kündigung auf ihre Missbräuchlichkeit hin zu überprüfen, und wie das Verhalten der Beklagten im Prozess zu beurteilen ist, wird auf nachfolgende Erwägungen (insbesondere E. 7.2 und 7.5) verwiesen.

7.2. Zum Kündigungsgrund: Es stellt sich die Frage, ob im Zeitpunkt der Kündigung ein genügend ausgereiftes und ausgearbeitetes Projekt vorlag, aufgrund dessen abgeschätzt werden konnte, ob die geplanten Arbeiten eine Räumung des Mietobjekts erforderlich machten. Die Vorinstanz bejahte dies gestützt auf die zwei von der Beklagten eingereichten Projektstudien "H._____" und "G._____" vom 6. November 2014 (act. 29/1 und act. 43/2). Dabei liess sie offen, ob die Beklagte im Zeitpunkt der Kündigung noch beide Projekte verfolgte oder bereits einen Variantenentscheid getroffen hatte. Ihrer Auffassung nach erforderten beide Projektstudien eine Räumung des Objektes und erfüllten daher die Voraussetzungen an eine Kündigung wegen Sanierungs- respektive Umbau- / Abbrucharbeiten (vgl. act. 131 E. II.3.4.4 S. 20 und vorne, E. 5.2). Nachdem diese rechtliche Würdigung richtigerweise nicht beanstandet wurde – der Kläger rügt einzig, die Projektstudie "H._____" sei gar nicht mehr verfolgt worden (dazu sogleich E. 7.2.1) und die Projektstudie "G._____" sei vordatiert (unten, E. 7.2.2) – kann

offen gelassen werden, welche der beiden Varianten zum Kündigungszeitpunkt tatsächlich noch Thema war. Es ist entsprechend der vorinstanzlichen Feststellung festzuhalten, dass beide Varianten einen Abbruch oder zumindest einen Teilabbruch des Gebäudes mit der Hausnummer ... erforderten (act. 131 E. 3.4.4 S. 20), weshalb es einzig darauf ankommt, dass im Kündigungszeitpunkt tatsächlich eine dieser beiden Varianten und keine weitere Variante verfolgt wurde.

7.2.1. Sanierung oder Abbruch: Der Kläger rügt, die Vorinstanz habe fälschlicherweise offen gelassen, welche der beiden Varianten zum Kündigungszeitpunkt verfolgt worden sei. Fälschlicherweise deshalb, weil sie bei einer Prüfung hätte feststellen müssen, dass zwar noch von einer Sanierung und einem Abbruch die Rede gewesen sei, sich die Beklagte aber gleichzeitig vom Sanierungsprojekt "H._____" distanziert habe. Es sei daher eine anderweitige Sanierung im Raum gestanden; für diese seien jedoch bis heute keine Unterlagen vorgelegt worden, welche es erlaubt hätten, die Kündigung auf ihre Missbräuchlichkeit hin zu überprüfen (vgl. dazu ausführlich oben, E. 6.2). Für das Vorliegen eines weiteren Sanierungsprojekts lieferte der Kläger aber keinerlei Anhaltspunkte. Überdies hat die Beklagte, wie der Kläger selber ausführte und auch die Vorinstanz festhielt, im Prozess durchwegs behauptet, es sei zum Zeitpunkt der Kündigung nur noch das Abbruchprojekt "G._____" im Raum gestanden. Daraus hätte die Vorinstanz auch den Schluss ziehen können, es sei nur noch um das Abbruchprojekt gegangen. Dies hat sie alleine deshalb nicht, weil die Beklagte in Schreiben an die Mieter dennoch (sei es aus Versehen oder nicht) von beidem sprach. Daraus nun aber wie der Kläger abzuleiten, die Beklagte habe das Sanierungsprojekt "H._____" im Zeitpunkt der Kündigung nicht mehr verfolgt, aber ein anderweitiges, nie dargelegtes Sanierungsprojekt in Betracht gezogen, ist haltlos. Die Beklagte liess zwei Varianten, nämlich ein Sanierungsprojekt "H._____" und ein Abbruchprojekt "G._____" ausarbeiten und entschied sich zu einem sachverhältnismässig nicht erstellen Zeitpunkt für die Realisierung des Abbruchprojektes. Anhaltspunkte für ein weiteres, anderes Sanierungsprojekt liegen keine vor, weshalb sich die Vorinstanz zur rechtlichen Beurteilung der Kündigung zu Recht auf die beiden genannten Projekte beschränken durfte. Soweit der Kläger zur Darlegung seiner Position, wonach im Kündigungszeitpunkt sowohl eine Sanierung als auch ein

Abbruch Thema waren, diverse Zeugen aufführt, legt er nicht dar, diese bereits vor Vorinstanz genannt zu haben. Ebenso wenig rügt er, die Vorinstanz habe angebotene Beweismittel zu Unrecht nicht berücksichtigt. Da die Vorinstanz für die Frage der Missbräuchlichkeit der Kündigung von vornherein nicht als relevant erachtete, ob zum Zeitpunkt der Kündigung bereits ein Variantenentscheid getroffen worden war oder nicht, musste sie dazu auch keine Beweise abnehmen, sollten solche offeriert worden sein. Basierend auf dem vorinstanzlich festgestellten Sachverhalt ist schliesslich auch nicht erkennbar, inwiefern sich die Beklagte treuwidrig verhalten und den Mietern einen wahrheitswidrigen Sachverhalt vorgebracht hätte. Nach der unangefochten gebliebenen Feststellung der Vorinstanz war nach beiden Projekten erkennbar, dass eine Räumung erforderlich werden würde, weshalb sich die Mieter bewusst waren, dass sie die Wohnungen verlassen mussten. Schliesslich rügt der Kläger sinngemäss die Feststellung der Vorinstanz als falsch, wonach aufgrund der beiden Projektstudien nicht gesagt werden könne, das Projekt der Beklagten liege fern jeglicher greifbarer Realität. Er begründet dies aber nicht damit, dass das Sanierungs- oder das Abbruchprojekt keinen Realitätsbezug aufweisen würden, sondern damit, dass das Sanierungsprojekt "H._____" (im Kündigungszeitpunkt) gar nicht mehr verfolgt worden sei. Wenn sich aber die Beklagte im Kündigungszeitpunkt tatsächlich bereits für das Abbruchprojekt entschieden haben sollte (und das Sanierungsprojekt aus diesem Grund nicht mehr verfolgt worden wäre), käme es auf den Realitätsbezug des Sanierungsprojektes zur Beurteilung der Missbräuchlichkeit der Kündigung auch nicht mehr an. Diesfalls hätte immer noch das Abbruchprojekt vorgelegen, welches gemäss vorinstanzlicher Würdigung ebenfalls nicht fern jeglicher greifbarer Realität war. Auch diese Rüge ist daher unbehelflich und unbegründet.

7.2.2. Echtheit des Abbruchprojekts / Vordatierung: Im Zusammenhang mit der Echtheit der Projektstudie "G._____" rügt der Kläger, die Beklagte habe widersprüchlich argumentiert und die Vorinstanz sei auf diese Widersprüche nicht eingegangen (vgl. oben E. 6.4 und act. 132 S. 25 ff.). Auch diese Rüge – nach einer ungenügenden Auseinandersetzung mit den Vorbringen des Klägers respektive einer falschen Feststellung des Sachverhaltes und falschen Schlussfolgerung zum Echtheitsbeweis – ist unbegründet: Die Vorinstanz hat sich mit der Behaup-

tung des Klägers, wonach die Projektstudie gefälscht respektive vordatiert worden sei, befasst. Sie kam aufgrund verschiedener Umstände zum Ergebnis, es sei nachvollziehbar und naheliegend, dass die Projektstudien im November 2014 erstellt worden seien. Dabei würdigte sie insbesondere den von der Beklagten dargestellten Projektablauf anhand der vom Architekturbüro erstellten Terminübersicht (vgl. act. 37/6, act. 131 E. II.3.4.2 S. 17 f. und oben, E. 5.2). Was die angeblichen Widersprüche betrifft, erklärte die Beklagte in ihrer Stellungnahme vom 27. Juni 2016 im vorinstanzlichen Verfahren (act. 105 S. 4), dem Kläger seien am 31. März 2015 die Pläne des Vorprojektes "G._____" vom 6. November 2014 zugestellt worden. Es habe sich dabei – entgegen der irrtümlichen Darstellung durch die Beklagte vom 25. April 2016 – nicht um die Pläne des verfeinerten Projekts, sondern um die Pläne des Vorprojektes "G._____" vom 6. November 2014 gehandelt. Dies ergebe sich eindeutig aus dem E-Mail Verkehr zwischen E.____ von der F.____ AG und dem Kläger. Aus diesem E-Mail Verkehr (vgl. act. 3/17 = act. 107/1-2) geht klar hervor, dass es damals um die Pläne vom 6. November 2014 und damit um den Plansatz der Projektstudie ging. E.____ von der F.____ AG teilte dem Kläger mit E-Mail vom 27. März 2015 mit, sich mit dem Architekten getroffen zu haben. Aufgrund noch ausstehender Antworten zu wesentlichen Abklärungen wie Lärmschutzverordnung etc. werde das Vorprojekt nicht Ende März 2015 sondern neu definitiv am 29. April 2015 präsentiert und verabschiedet werden und anschliessend die Baueingabe Ende Juni / Anfangs Juli 2015 eingereicht werden. E.____ fragte daher den Kläger an, ob er ihm die Pläne vom 6. November 2014 (Projektstudie) zustellen solle oder anschliessend an die Projektpräsentation Ende April 2015 die aktualisierten Pläne nachreichen dürfe. Daraufhin antwortete der Kläger gleichentags, er möchte die Pläne vom November 2014 und anschliessend Ende April auch die Projektpräsentation erhalten (act. 107/1; vgl. act. 131 E. S.). Am 31. März 2015 schliesslich erhielt der Kläger von E.____ den "Plansatz Projektstudie vom 6. November 2014" sowie den "Zeitplan / Übersicht vom 27. Januar 2015" per E-Mail zugestellt (act. 37/5 = 107/2, vgl. zum Ganzen auch act. 131 E. 1.7 f. S. 4). Dieser E-Mail Verkehr ist für die Frage, welche Pläne dem Kläger damals übermittelt wurden, aussagekräftiger als die nachfolgende Darstellung der Beklagten im Prozess. Es ist daher nicht

massgeblich, ob die Beklagte hierzu – wohl irrtümlicherweise – widersprüchliche Aussagen machte, sondern was dem Kläger Ende März tatsächlich für Dokumente versandt wurden. Hätte es damals tatsächlich eine "verfeinerte" Projektstudie gegeben, wäre es naheliegend gewesen, dass E._____ dies in seiner E-Mail erwähnt und nicht von der Planstudie vom 6. November 2014 gesprochen hätte. Der einzige tatsächliche Hinweis auf eine Vordatierung liegt damit im (späteren) Erstellungsdatum der pdf-Datei. Hierzu hat die Vorinstanz zutreffend festgehalten, dass aus dem Erstellungsdatum einer pdf-Datei nichts hinsichtlich des tatsächlichen Erstellungsdatums einer in pdf umgewandelten Datei abgeleitet werden kann. Da ansonsten die weiteren Umstände, insbesondere die Terminübersicht, die Darstellung der Beklagten stützen, kann der Vorinstanz keine falsche Sachverhaltsermittlung vorgeworfen werden und war es bei dieser Ausgangslage auch nicht erforderlich, weitere Beweismittel abzunehmen. Es bleibt somit bei den Erwägungen der Vorinstanz, wonach keine konkreten Umstände oder Indizien vorliegen, die ernsthafte Zweifel an der Authentizität der Datierung der Projektstudie "G._____" zu erwecken vermögen (act. 131 E. II.3.4.2 S. 18).

7.3. Kündigung auf Vorrat: Der Kläger ist der Auffassung, die Kündigung hätte frühestens Ende März 2015 erfolgen dürfen. Damit ist er offenbar der Meinung, Ende März 2015 sei das Projekt soweit fortgeschritten gewesen, dass eine Kündigung hätte erfolgen können. Der Kläger begründet in seiner Berufung nicht, weshalb dies Ende März der Fall gewesen sei. Er rügte auch nicht die Würdigung der Vorinstanz als falsch, wonach gemäss beiden Projektstudien eine Räumung erforderlich gewesen sei. Da er somit nicht vorbringt, die – ihm Ende März 2015 zugestellte – Projektstudie sei qualitativ nicht ausreichend gewesen, sondern der Auffassung ist, diese habe nicht schon im November 2014 vorgelegen, ist auch diese (Folge-) Rüge unbegründet, nachdem seine Behauptung zur Vordatierung der Projektstudie erfolglos blieb (vgl. oben E. 7.2.2).

7.4. Abbruchvertrag: Der Kläger ist der Ansicht, die Beklagte habe mit der Kündigung einseitige Vertragsänderungen zu Lasten der Mieter durchsetzen wollen, weshalb die Kündigung auch aus diesem Grund (Art. 271a Abs. 1 lit. b OR) für ungültig zu erklären sei. Soweit er diesbezüglich die Auslegung der Vorinstanz zur

Frage rügt, ob die Mieter unaufgefordert mit Abbruchverträgen rechnen durften oder nicht, ist weder ersichtlich noch dargetan, inwiefern diese Frage für die Beurteilung der Anfechtbarkeit nach Art. 271 Abs. 1 lit. b OR relevant wäre. Schliesslich ist der Vorinstanz darin zuzustimmen, dass die Kündigung zwecks Realisierung eines Bauprojektes erfolgte. Das Bauprojekt wurde seither, was die Vorinstanz ebenfalls festgestellt hatte, vorangetrieben. Es liegen somit keinerlei Anhaltspunkte vor, dass die Kündigung erfolgt wäre, um nachteilige Bestimmungen einzuführen. Dagegen bringt der Kläger keine substantiierten Rügen vor, weshalb sich eine weitere Auseinandersetzung mit dem Abbruchvertrag an sich erübrigt. Hinzuweisen sei aber darauf, dass selbst wenn die Kündigung aus mehreren Gründen erfolgt wäre, was vorliegend nicht der Fall ist, die Kündigung bereits dann gültig ist, wenn von mehreren Gründen auch nur einer nicht treuwidrig ist. Anders wäre die Situation nur dann, wenn der nicht treuwidrige Grund bloss vorgeschoben wurde (vgl. BGer Urteil 4A_189/2008 vom 26. Januar 2009 E. 6.1 = mp 2/09, S. 100 ff. und BGer Urteil 4C_365/2006 vom 16. Januar 2007 E. 3.2 mit Hinweisen). Das ist hier klarerweise nicht der Fall. Die Bestimmungen im Abbruchvertrag sind somit für die Frage der Gültigkeit der Kündigung nicht relevant. Damit erübrigt es sich zu prüfen, ob die nachteiligen Bestimmungen versehentlich in den Vertragsentwurf aufgenommen worden sind oder nicht. Im Übrigen hat der Kläger die Kündigung angefochten, bevor ihm ein Abbruchvertrag zugestellt wurde. Durch den Zeitpunkt der Zustellung des Entwurfs sind ihm von vornherein keine Nachteile entstanden. Ferner wurde der höhere Mietzins im Entwurf des Klägers durch die Beklagte entschuldigt und korrigiert (vgl. act. 131 E. 3.4.7 S. 22 und act. 40/4). Was sodann anderen Mietern in deren Vertragsentwürfen offeriert worden ist, ist für das vorliegende Verfahren nicht relevant und musste durch die Vorinstanz auch nicht erstellt werden. Es kann hinsichtlich des Abbruchvertrages auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden (act. 131 E. 3.4.7 S. 21 ff.). Die Rügen des Klägers sind unbegründet.

7.5. Verhalten der Beklagten im Prozess: Soweit der Kläger das Verhalten der Beklagten im vorinstanzlichen Verfahren kritisiert, fehlt es an einer konkreten Rüge am vorinstanzlichen Entscheid. Soweit der Kläger der Vorinstanz vorwirft, sich nicht damit auseinandergesetzt zu haben, dass die Beklagte im Prozess die er-

forderlichen Dokumente nicht vorgebracht habe, kommt dieser Rüge keine eigenständige Bedeutung mehr zu. Die Vorinstanz hat aufgrund der eingereichten Projektstudien erwogen, es sei zum Zeitpunkt der Kündigung ein genügend ausgereiftes und ausgearbeitetes Projekt vorgelegen, aufgrund dessen habe abgeschätzt werden können, dass die geplanten Arbeiten eine Räumung des Mietobjekts erforderlich machen würden. Auch die Rügen nach der Vordatierung des Projektes "G. _____" überprüfte sie und hielt diese für unbegründet. Das Mietgericht erachtete die Vorbringen der Beklagten als glaubwürdig und ausreichend begründet. Nachdem weder eine Fälschung resp. Vordatierung noch ein anderweitiges Sanierungsprojekt in Erwägung zu ziehen ist, mithin die Beklagte die erforderlichen Dokumente zur Beurteilung der Rechtmässigkeit der Kündigung vorgelegt hat, sind auch diese Rügen unbegründet.

7.6. Nachdem der Kläger vollständig unterliegt und die Kostenfolgen nicht separat angefochten hat, bleibt es bei der vorinstanzlichen Regelung der Gerichtskosten und der Parteientschädigung.

8. Kosten

8.1. Ausgangsgemäss wird der unterliegende Kläger für das Berufungsverfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Grundlage für die Festsetzung der Gebühren bilden der Streitwert, der Zeitaufwand des Gerichts und die Schwierigkeit des Falls (vgl. § 2 Abs. 1 der Gebührenverordnung des Obergerichts vom 8. September 2010, GebV OG). Diesen Gesichtspunkten tragen die Regelungen in den §§ 4 ff. der GebV OG angemessene Rechnung; § 2 Abs. 1 GebV OG kommt daher höchstens die Rolle eines Korrektives zu. Beim Streit um die Gültigkeit einer Kündigung berechnet sich der Streitwert des Rechtsmittelverfahrens nach dem Bruttomietzins ab Eingang des Rechtsmittels bis zum Ablauf der dreijährigen Sperrfrist zuzüglich der ordentlichen Kündigungsfrist (vgl. vorne E. 2.1). Vorliegend ging die Berufung am 15. September 2017 bei der Kammer ein. Unter Berücksichtigung der dreijährigen Sperrfrist und der Kündigungsstermine per Ende März, Juni oder September (vgl. act. 131 E. 1 und act. 3/4) könnte der Vertrag bei der Gutheissung des Rechtsmittels des Klägers frühestens auf Ende Juni 2021 aufgelöst werden, was rund 45 Monaten und bei einem Bruttomietzins von

Fr. 892.00 (vgl. act. 3/5) einem Streitwert von rund Fr. 40'000.00 entspricht. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr ist daher ausgehend vom Streitwert von Fr. 40'000.00 zu bemessen. Zu berücksichtigen ist, dass der mit dem Fall verbundene Zeitaufwand keine Erhöhung der ordentlichen Gebühr, jedoch im Gegenzug auch keine Reduktion rechtfertigt; dem ist auch mit Blick auf § 4 Abs. 3 GebV OG Rechnung zu tragen. In Anwendung von § 4 Abs. 1 i.V.m. § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG ist die Entscheidgebühr auf Fr. 4'750.00 festzusetzen. Die Gerichtskosten sind dem Kläger aufzuerlegen und werden mit dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Parteienschädigungen sind keine geschuldet. Dem Kläger nicht, weil er unterliegt, der Beklagten nicht, weil ihr im Rechtsmittelverfahren kein zu entschädigender Aufwand entstanden ist.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen. Das Urteil des Mietgerichtes Zürich vom 16. August 2017 (MB150013) wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 4'750.00 festgesetzt.
3. Die Gerichtskosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden dem Kläger auferlegt und mit seinem Kostenvorschuss verrechnet. Im Mehrbetrag stellt die Obergerichtskasse Rechnung.
4. Es werden keine Parteienschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beklagte unter Beilage eines Doppels von act. 132 samt Beilagenverzeichnis und act. 139 und 140, sowie an das Mietgericht Zürich und an die Obergerichtskasse, je gegen Empfangsschein.

Nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.
6. Eine Beschwerde gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert 30 Tagen von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht,

1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG).

Dies ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG.

Es handelt sich um eine mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt rund Fr. 40'000.00.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Der Vorsitzende:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. P. Diggelmann

MLaw N. Menghini-Griessen

versandt am: