

## **ZMP 2020 Nr. 4**

### **Art. 271a Abs. 1 lit. e OR. Ausnahmen der Sperrfrist nach einem Schlichtungs- oder Gerichtsverfahren.**

*Die von der Praxis entwickelten Ausnahmen der Sperrfrist nach einer Einigung ausserhalb eines Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens gemäss Art. 271a Abs. 2 OR gelten auch für eine Sperrfrist, die im Anschluss an ein Verfahren vor Schlichtungsbehörde oder vor Gericht ausgelöst worden sein soll. Keine Sperrfrist läuft daher nicht nur, wenn die Mieter das Verfahren missbräuchlich eingeleitet haben. Ausgenommen sind auch Verfahren und Vergleiche über Bagatellen sowie über formelle Irrtümer oder Verfahren und Vergleiche, denen kein ernsthafter Streit vorausgegangen ist, weil die Vermieterin sich in für die Mieter schon bei Einleitung des Verfahrens erkennbarer Weise sofort bereit erklärt hat, den direkt bei der Schlichtungsbehörde eingebrachten Anliegen zu entsprechen (E. IV.1.1.2). Selbst wenn in einem solchen Fall von der Auslösung einer Sperrfrist auszugehen wäre, müsste zumindest die Berufung darauf trotz Kenntnis des erheblichen Interesses der Vermieterin an der Kündigung (Interesse einer anderen Konzerngesellschaft an der Nutzung der Sache) als rechtsmissbräuchliches Verhalten eingestuft werden, wenn die Mieter in der Zwischenzeit ein von ihnen selber als zumutbar bezeichnetes Ersatzobjekt abgelehnt und daher explizit nicht am Eventualantrag auf Erstreckung festgehalten haben (E. IV.1.2.6).*

Aus dem Urteil des Mietgerichts MB190012-L vom 12. Dezember 2019 (rechtskräftig; Gerichtsbesetzung: Weber, Reller, Schenk; Gerichtsschreiberin Zeko):

"(...)

### **I. Sachverhalt und Prozessgeschichte**

#### **1. Sachverhalt**

1.1. Die Erstbeklagten und Zweitkläger (nachfolgend: Beklagten) schlossen im Februar 1993 mit der X1, einer Gesellschaft der X-Gruppe, einen Mietvertrag über die 4 ½-Zimmer-Maisonette-Wohnung Nr. Y im 5./6. Obergeschoss und das Kellerabteil Nr. 44 der Liegenschaft N.-strasse Y in Zürich ab.

1.2. Im Jahr 2013 beschloss die X-Gruppe, ihre Konzernstruktur anzupassen. Seither bildet die X0 AG die Konzernmuttergesellschaft, die 100% der Anteile der X1 AG hält, welche das operative (...)geschäft führt. Im Zuge der Restrukturierung wurde im November 2013 die [X2 AG, ] Erstklägerin und Zweitbeklagte (nachfolgend: Klägerin), als 100%ige Tochtergesellschaft der X1 AG gegründet, mit dem Zweck des Erwerbs, Haltens, Verwaltens und Veräusserns von Grundstücken im In- und Ausland sowie von Beteiligungen an in- und ausländischen kotierten und nicht kotierten Kapital- und Personengesellschaften, welche vorab im Immobilienbereich tätig sind. Bestimmungsgemäss wurden im Dezember 2013 sämtliche schweizerischen Liegenschaften der X-Gruppe von der X1 AG auf die Klägerin transferiert, wodurch auch das vorliegende Mietverhältnis gestützt auf Art. 261 OR auf die Klägerin überging. Gleichzeitig schlossen die Klägerin und die X1 AG einen Vermögensverwaltungsvertrag, in dem sich Letztere unter anderem verpflichtete, für Erstere allgemeine Vermögensverwaltungs-Dienstleistungen für die Mietwohnungen des Gebäudes N.-strasse Y zu übernehmen. Die Klägerin ist ein ausschliessliches Immobiliengefäss ohne Angestellte; die eigentliche Verwaltungstätigkeit besorgen gestützt auf den genannten Vertrag Angestellte der X1 AG.

1.3. Ebenfalls im Jahr 2013 fällte die Konzernleitung der X-Gruppe den Entscheid, alle Mitarbeiter der Schweiz im [Gebäude mit der Mietwohnung] zusammenzuziehen, und startete mit der Realisierung des Projekts «Campus X». Derzeit sind die Mitarbeiter auf die Standorte N.-strasse Y in Zürich [sowie ein Gebäude in B] verteilt. Der Standort B soll durch die X-Gruppe aufgegeben werden. Für die Umsetzung eines einheitlichen Zürcher Standorts wurde anfangs Juni 2016 beschlossen, das bestehende [Gebäude] für einen Neubau ohne integrierte Mietwohnungen abzureissen. Ab diesem Zeitpunkt wurden die Mieter des [Gebäudes mit der Mietwohnung] sodann mit neun Informationsbriefen über den jeweiligen Stand des Projekts «Campus X» in Kenntnis gesetzt. In einem Schreiben vom 1. Juni 2016 kündigte die Liegenschaftsverwaltung der Klägerin den Bewohnern der Liegenschaft (...) den Abbruch der Baute mit einem anschliessenden Neubau zur Nutzung als reines Bürogebäude an, unter Aufhebung der Wohnungen. Der Gestaltungsplan für den Neubau wurde (...) am 28. August 2019 auf den 25. Oktober

2019 in Kraft gesetzt. Das am 23. Januar 2019 (...) eingereichte Baugesuch ist hingegen noch pendent.

1.4. Mit Schreiben vom 9. Oktober 2018 informierte die Liegenschaftsverwaltung die Beklagten über einen infolge Verlegung der durch das Gebäude führenden Seewasserleitung erforderlichen Kellerabtausch wie folgt: "Der Abtausch findet per 31. Dezember 2018 statt. Im beiliegenden Plan ersehen Sie den entsprechenden Kellerersatz. Auf Ihren Wunsch werden wir diesen sehr gerne mit Ihnen besichtigen." Für die Inkonvenienz werde eine einmalige Entschädigung von Fr. 300.– ausbezahlt. Dem Schreiben legte die Liegenschaftsverwaltung zudem, "um nichts zu versäumen", ein ausgefülltes amtliches Formular zur Mitteilung von einseitigen Vertragsänderungen bei. Anstelle des sich im 3. Untergeschoss befindlichen Kellerabteils Nr. 44 mit einer Fläche von ca. 14.5 m<sup>2</sup> wurde den Beklagten ein Kellerabteil im 2. Untergeschoss mit einer Fläche von 12.5 m<sup>2</sup> angeboten. Die Beklagten reagierten gegenüber der Liegenschaftsverwaltung nicht auf die angezeigte einseitige Vertragsänderung. Indessen reichten sie bei der Schlichtungsbehörde Zürich Klage (...) ein. Sie machten geltend, dass weder die Kündigungsfrist noch der Kündigungstermin eingehalten worden seien; im Übrigen wollten sie das Kellerabteil im 3. Untergeschoss behalten, in dem sich auch ihr Garagenparkplatz befinde. Die Klägerin initiierte darauf Vergleichsgespräche. In einer Vereinbarung mit der Klägerin vom 13. Dezember 2018 verpflichteten sich die Beklagten, das Kellerabteil Nr. 44 zurückzugeben, während sich die Klägerin verpflichtete, den Beklagten ein Kellerabteil im 3. Untergeschoss sowie einen ehemaligen Materialraum im 2. Untergeschoss zur Verfügung zu stellen und eine einmalige Entschädigung von Fr. 500.– zu zahlen. In der Folge zogen die Beklagten die Klage wegen aussergerichtlicher Einigung zurück. Das Schlichtungsverfahren wurde mit Beschluss vom 9. Januar 2019 abgeschlossen.

1.5. Die hier interessierende Kündigung des Mietverhältnisses per 30. September 2019 erfolgte am 4. Februar 2019 mit amtlichem Formular an beide Beklagten samt Begleitschreiben. Die Kündigung wurde mit dringendem Eigenbedarf an Arbeitsplätzen für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter „von X“ begründet.

1.6. Zwischen März und Mitte August 2019 wurden den Beklagten Ersatzangebote unterbreitet, von denen die Beklagten eines als zumutbares Ersatzobjekt in genügender Nähe der von den Beklagten besuchten [Kultstätte] anerkannten.

## 2. *Prozessgeschichte*

2.1. Mit Eingabe vom 25. Februar 2019 machten die Beklagten das vorliegende Verfahren bei der Schlichtungsbehörde Zürich anhängig. Anlässlich der Schlichtungsverhandlung am 30. April 2019 konnte keine Einigung erzielt werden. Stattdessen unterbreitete die Schlichtungsbehörde den Parteien mit Beschluss desselben Tages einen Urteilsvorschlag. Nachdem der Urteilsvorschlag von beiden Parteien innert Frist abgelehnt worden war, erteilte die Schlichtungsbehörde beiden Parteien mit Beschluss vom 23. Mai 2019 je die Klagebewilligung, die beiden Parteien am 24. Mai 2019 zugestellt werden konnte.

2.2. Die Klägerin reichte mit ihrer Eingabe am 27. Mai 2019 fristgerecht die vorliegende Erstklage beim Mietgericht Zürich mit den eingangs erwähnten Rechtsbegehren ein. (...). In der Zwischenzeit folgte am 12. Juni 2019 mit fristgerechter Eingabe der Beklagten beim Mietgericht Zürich die Zweitklage mit eingangs erwähnten und später modifizierten Rechtsbegehren. Mit Verfügung vom 18. Juni 2019 vereinigte das Mietgericht Zürich sodann die Klagen. Am 26. Juni 2019 wurden die Parteien zur Hauptverhandlung auf den 18. September 2019 vorgeladen. Noch vor Durchführung der Hauptverhandlung anerkannten die Beklagten mit ihrer Eingabe vom 22. August 2019, dass im Falle einer gültigen Kündigung die Erstreckung des Mietverhältnisses ausgeschlossen sei, da den Beklagten zwischenzeitlich mindestens ein zumutbares Ersatzobjekt i.S.v. Art. 272a Abs. 2 OR angeboten worden sei, und zogen ihr Eventualbegehren [auf Erstreckung] zurück. Anlässlich der Hauptverhandlung vom 18. September 2019 (...) erstatteten die Parteien ihre ersten Parteivorträge. Die anschliessenden Vergleichsgespräche führten zu keiner Einigung. Die Klägerin verzichtete mit Eingabe vom 25. September 2019 unter Vorbehalt einer Stellungnahme zum Ergebnis eines allfälligen Beweisverfahrens auf weitere Parteivorträge. Da eine entsprechende Verzichtserklärung der Beklagten vorerst ausblieb, wurden die Parteien am 17. Oktober 2019 zur Fortsetzung der Hauptverhandlung auf den 4. Dezember 2019 vorgeladen. In der Folge ver-

zichteten indessen auch die Beklagten mit Eingabe vom 25. November 2019 vorbehaltlos auf weitere (erste) Parteivorträge. Hernach wurde die auf den 4. Dezember 2019 angesetzte Fortsetzung der Hauptverhandlung abgesetzt und das Verfahren mit Verfügung vom 26. November 2019 für spruchreif erklärt.

## II. Prozessuales

Die Erst- und Zweitklage betreffen eine Mietstreitigkeit nach Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO mit einem Fr. 30'000.– übersteigenden Streitwert über eine im Bezirk Zürich gelegene Wohnung. Folglich ist das Mietgericht Zürich als Kollegialbehörde örtlich und sachlich für die Beurteilung der vorliegenden Streitigkeit im vereinfachten Verfahren zuständig (Art. 33 und 35 Abs. 1 lit. b ZPO; § 21 Abs. 1 lit. a i.V.m. § 26 GOG).

Bei einer Mietstreitigkeit nach Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO gilt gemäss Art. 247 Abs. 2 lit. a ZPO die sog. soziale Untersuchungsmaxime (OFK ZPO-LAZOPOULOS/LEIMGRUBER, 2. Aufl., Art. 247 N 4). Das Gericht stellt den Sachverhalt von Amtes wegen fest (Art. 247 Abs. 2 lit. a ZPO i.V.m. Art. 243 Abs. 2 ZPO). Es beschränkt sich allerdings darauf, bei der Feststellung des Sachverhalts und der Beweiserhebung mitzuwirken. Grundsätzlich ist es Sache der Parteien, das Tatsächliche vorzutragen und die Beweismittel zu nennen, doch hat das Gericht durch Belehrungen und Befragungen der Parteien darauf hinzuwirken, dass der relevante Sachverhalt vorgetragen bzw. ergänzt wird (BGE 141 III 569 E. 2.3.1; BGE 139 III 13 E. 3.2; BSK ZPO-MAZAN, 3. Aufl., Art. 247 N 4). Dabei ist für das Ausmass der richterlichen Hilfe unter anderem ausschlaggebend, wie kompliziert die Materie ist, wie weit die intellektuellen Fähigkeiten der betroffenen Partei reichen, ob diese anwaltlich vertreten oder rechtskundig ist und ob ein Machtgefälle zwischen den Parteien besteht (KUKO ZPO-FRAEFEL, 2. Aufl., Art. 247 N 10; DIKE-Komm-ZPO-BRUNNER/STEININGER, 2. Aufl., Art. 247 N 12). Wenn die Parteien anwaltlich vertreten sind, hat das Gericht wie in einem ordentlichen Verfahren grundsätzlich Zurückhaltung zu üben (BGE 141 III 569 E. 2.3.1; Botschaft ZPO, BBI 2006 7221 ff., S. 6956). Insbesondere bei einem einvernehmlichen Sachvortrag ist das Gericht an diesen gebunden, sofern er nicht offensichtlich falsch ist und sich nachteilig auf die sozial schwächere Partei auswirkt (OFK ZPO-

LAZOPOULOS/LEIMGRUBER, a.a.O., Art. 247 N 6; KUKO ZPO-FRAEFEL, a.a.O., Art. 247 N 9).

### III. Parteistandpunkte

#### 1. *Auslösung der Sperrfrist nach Art. 271a Abs. 1 lit. e Ziff. 4 OR*

1.1. Die Klägerin stellt sich auf den Standpunkt, dass die Einigung bzw. der Rückzug der Klage betreffend Kellerabtausch bei der Schlichtungsbehörde im Dezember 2018 keine Sperrfrist ausgelöst habe: Zwischen den Parteien sei gar nie ein Streit über den Kellerabtausch entstanden, weil die Klägerin nie auf ihren Standpunkten beharrt, sondern Lösungsvorschläge unterbreitet habe, die schliesslich zum Ziel geführt hätten. Fraglich sei vor diesem Hintergrund, weshalb die Beklagten ohne Vorankündigung ein Anfechtungsverfahren bei der Schlichtungsbehörde eingeleitet hätten. Zur Durchsetzung der geltend gemachten Missachtung von Kündigungsfrist und -termin sei die Klage nicht erforderlich gewesen, weil die Vertragsänderung gemäss Art. 266a Abs. 2 i.V.m. Art. 269d Abs. 3 OR ihre Wirkung von Gesetzes wegen auf den nächstmöglichen Termin entfaltet hätte. Es sei deshalb davon auszugehen, dass die Beklagten das Schlichtungsverfahren missbräuchlich eingeleitet hätten, um in den Genuss der Kündigungssperrfrist zu gelangen. Von einer missbräuchlichen Verfahrenseinleitung sei stets auszugehen, wenn der Mieter mit seinem Anliegen an die Schlichtungsbehörde oder das Gericht gelange, bevor er dieses dem Vermieter unterbreitet habe.

Sofern eine Streitigkeit über den Kellerabtausch angenommen werde, handle es sich lediglich um eine Bagatelle, welche unabhängig davon, ob sie vor oder erst nach Einleitung eines Verfahrens bereinigt worden sei, keine Kündigungssperrfrist i.S.v. Art. 271a Abs. 1 lit. e Ziff. 4 OR habe auslösen können. Das Kellerabteil sei nach objektiver Betrachtung als untergeordneter Teil eines Mietobjekts zu betrachten, insbesondere weil in der Regel in Mietverträgen nicht definiert werde, welches Kellerabteil einem Mieter zusammen mit der Wohnung überlassen werde. In casu sei neben der unbeachtlichen exakten Lage des hier mit der Wohnungsnummer übereinstimmenden Kellerabteils die einzige Differenz zwischen dem alten und

neuen Kellerabteil die unbedeutend und bagatellhaft kleinere Fläche von rund 2 m<sup>2</sup>.

Zudem könnten nur Vertragsänderungen zum Nachteil des Mieters, die dem Missbrauchsschutz unterliegen, eine Sperrfrist auslösen. Dies sei beim Abtausch eines Kellerabteils mit einem gleichwertigen, marginal kleineren Kellerabteil nicht der Fall. Die Verwendung des amtlichen Formulars sei deshalb nicht erforderlich gewesen, um den Kellerabtausch anzuzeigen. Dieses sei rein vorsorglich und um nichts zu versäumen verwendet worden.

Zweck des zeitlichen Kündigungsschutzes sei der Schutz vor Vergeltungs- oder Rachekündigungen. Die Koinzidenz einer Kündigung und eines vorangehenden Verfahrens schaffe zwar die Grundlage der Anfechtbarkeit, führe gemäss Gesetzeswortlaut aber nicht direkt zur Ungültigkeit, sondern sei lediglich ein Indiz für die Missbräuchlichkeit. Es bestehe somit eine widerlegbare Rechtsvermutung. Die Rechtsvermutung könne einerseits durch den Nachweis eines Tatbestands nach Art. 271a Abs. 3 OR, andererseits auch durch die rechtsmissbräuchliche Inanspruchnahme des Kündigungsschutzes umgestossen werden. Missbräuchlich sei die Berufung auf die Kündigungssperrfrist, wenn der Kündigungsentschluss nachweislich vor dem eingeleiteten Verfahren, das zur Sperrfrist geführt habe, gefasst worden sei. Dies sei vorliegend der Fall, weil die Klägerin bereits im Juni 2016 den Kündigungswillen gefasst und ihn den Beklagten gegenüber unmissverständlich zum Ausdruck gebracht habe. Aufgrund der Informationsschreiben hätten die Beklagten nicht damit rechnen können, dass die Klägerin es sich mit der Realisierung des Bauvorhabens noch anders überlege.

1.2. Die Beklagten machten geltend, dass die Sperrfrist nach Art. 271a Abs. 1 lit. e Ziff. 4 OR ausgelöst worden sei. Es spiele keine Rolle, dass sie das Schlichtungsgesuch wegen der getroffenen aussergerichtlichen Einigung zurückgezogen hätten. Es handle sich hierbei um eine anderweitige Einigung i.S.v. Art. 271a Abs. 1 lit. e Ziff. 4 OR, die für die Beklagten aufgrund des grösseren Ersatzraumes und der höheren Entschädigung wesentlich vorteilhafter gewesen sei als das Ansinnen der Klägerin gemäss Änderungsmitteilung vom 9. Oktober 2018.

Den Beklagten könne eine missbräuchliche Einleitung des Schlichtungsverfahrens nicht vorgeworfen werden, da es für Mietende legitim sei, eine mit amtlichem Formular angezeigte einseitige Vertragsänderung anzufechten. Mieter treffe keine Pflicht, Kontakt mit der Verwaltung aufzunehmen, bevor eine Vertragsänderung angefochten werde. In casu seien die Anzeige mittels amtlichen Formulars und die Anfechtung ausserdem zu Recht erfolgt, weil das Ersatzangebot kleiner gewesen, an einem anderen Ort gelegen und die Entschädigung mickrig gewesen sei. Es habe sich um eine Vertragsänderung zum Nachteil der Beklagten gehandelt. Des Weiteren sei das Verhalten der Klägerin ursächlich für die Verfahrenseinleitung gewesen. Sodann habe es den Beklagten an einer rechtsmissbräuchlichen Absicht gefehlt, weil sie mangels Kenntnis der dreijährigen Kündigungssperrfrist bei der Verfahrenseinleitung gar nicht an diese gedacht hätten.

Eine Bagatellstreitigkeit sei schon deshalb ausgeschlossen, weil das Bundesgericht im Urteil 4A\_271/2014 vom 19. November 2014 im Kontext einer Zahlungsverzugskündigung nach Art. 257d OR bereits eine Forderung von Fr. 164.50 nicht mehr als Bagatelle bezeichnet, sondern als hinreichenden Grund für eine ausserordentliche Kündigung erachtet habe. Zudem gebe es Mieter, die eine Wohnung ablehnten, wenn nicht genügend Stauraum vorhanden sei. Ein Kellerabteil sei somit kein untergeordneter Teil des Mietobjekts. Im Übrigen spiele die Frage der Bagatellstreitigkeit nur im Anwendungsbereich von Art. 271a Abs. 2 OR eine Rolle, mithin bei einer Einigung der Parteien über eine Mietstreitigkeit ausserhalb eines Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens. Bei einer Sperrfrist nach einem Schlichtungsverfahren sei es unerheblich, ob es wegen einer Bagatelle eingeleitet worden sei oder nicht bzw. ob überhaupt ein beizulegender Streit zwischen den Parteien bestanden habe.

Gegen den Vorwurf der rechtsmissbräuchlichen Berufung auf die zeitliche Kündigungssperre brachten die Beklagten vor, dass Art. 271a Abs. 1 lit. e OR keine gesetzliche Vermutung aufstelle, die widerlegt werden könne. Vielmehr sei die Sperrfrist nach Durchführung des Schlichtungsverfahrens eine Rechtsfolge, die einzig durch die in Art. 271a Abs. 3 OR aufgelisteten Gründe durchbrochen werden könne. Auf die gesetzliche Konsequenz der Sperrfrist könne man sich nicht rechtsmissbräuchlich berufen. Es sei irrelevant, ob ein Vermieter den Kündigungswillen



bereits drei Jahre vor der Kündigung gefasst habe. Entscheidend sei einzig, ob die Kündigung wie vorliegend während der Sperrfrist ausgesprochen worden sei.

2. *Dringender Eigenbedarf einer juristischen Person nach Art. 271a Abs. 3 lit. a OR*

2.1. Die Klägerin fordert eine weite Auslegung des Eigenbedarfsbegriffes. Wenn eine Konzerngesellschaft in ihrem eigenen Gebäude Mitarbeiter von anderen Gesellschaften desselben Konzerns unterbringe, also einer mit der kündigenden Gesellschaft wirtschaftlich eng verbundenen Unternehmung, sei dies als Eigenbedarf zu qualifizieren. Aus Sicht des Sozialschutzes spiele es keine Rolle, bei welcher Konzerngesellschaft ein Mitarbeiter angestellt sei, da die Konzernstruktur aus rein unternehmensorganisatorischen Gründen gewählt worden sei und sich die Mitarbeiter mit dem Konzern – und nicht mit einzelnen Konzerngesellschaften – identifizierten.

Der Gesellschaftszweck der Klägerin, der unter anderem im Halten und Verwalten von Grundstücken bestehe, werde durch die Vermietung der Flächen im Neubau an die X3 AG mustergültig erfüllt.

Auch die Dringlichkeit des Bedarfs sei gegeben, denn das Projekt der Klägerin lasse sich sogleich umsetzen und beruhe auf einem aktuellen und realisierbaren Projekt. Dieses setze einen Abriss des Gebäudes und die Errichtung eines Neubaus voraus. Ein dringender Bedarf erfordere gemäss Rechtsprechung nicht das Vorliegen einer Baubewilligung im Zeitpunkt der Kündigung, soweit mit einer Erteilung der Bewilligung nur auch gerechnet werden könne. Die Klägerin verfüge über ein ausgewiesenes Bedürfnis, über die gekündigte Fläche zu verfügen, das entsprechende Bauprojekt sei ausgereift und mit dessen Bewilligung könne bis Ende 2019 gerechnet werden. Ein Verzicht auf die Nutzung der Liegenschaft für die Realisierung des Projekts oder auch nur dessen Verzögerung sei mit enormen Kosten verbunden und wirtschaftlich unzumutbar.

2.2. Die Beklagten liessen ausführen, dass juristische Personen keine Verwandten und mangels Heiratsfähigkeit auch keine Verschwägerten im Sinne von Art. 271a Abs. 3 lit. a OR haben könnten. Es sei deshalb unzulässig, den Bedarf

einer Gesellschaft, die dem selben Konzern angehöre wie die Vermieterin, als Eigenbedarf zu betrachten. Im Gegenteil verbiete sich eine weite Auslegung. Im Urteil des Bundesgerichts 4C.139/2000 vom 10. Juli 2000 E. 2b habe dieses in einem obiter dictum festgehalten, die Berufung einer juristischen Person auf den Wunsch ihres Aktionärs, die vermieteten Räume selbst zu bewohnen, breche sich am Einwand, dass es sich beim Aktionär um eine von der Gesellschaft unabhängige Person handle. Wenn man sich zur Erlangung gewisser Vorteile im Rechtsverkehr einer bestimmten Rechtsform bediene, müsse man sich auch die damit verbundenen Nachteile entgegenhalten lassen. Zudem sei in BGE 142 III 336 E. 5.2.2.2 klar festgehalten worden, dass eine juristische Person Eigenbedarf i.S.v. Art. 261 Abs. 2 lit. a OR nur zur Ausübung ihrer eigenen Interessen – und nicht derjenigen des Aktionärs – geltend machen könne. Im Urteil des Bundesgerichts 4A\_128/2019 vom 3. Juli 2019 sei das Motiv einer Aktiengesellschaft, eine Wohnung dem Alleinaktionär zu vermieten, im Rahmen einer ordentlichen Kündigung ausserhalb der Sperrfrist bei der Interessensabwägung nach Art. 272 OR zwar als berücksichtigungsfähig erachtet worden; eine Durchbrechung der Sperrfrist aufgrund einer solchen Nutzung habe das Bundesgericht aber als sehr zweifelhaft bezeichnet.

Des Weiteren monieren die Beklagten, dass die Klägerin das neue Gebäude nicht auf eigenes Risiko und v. a. nicht ihrem Zweck entsprechend nutzen, insbesondere keine eigenen Arbeitnehmenden dort unterbringen wolle, sondern solche anderer Konzerngesellschaften.

Die Beklagten kritisieren die weite Auslegung des Begriffs der Dringlichkeit durch das Bundesgericht. Mit der Umdeutung der Dringlichkeit in Unzumutbarkeit werde der Anwendungsbereich des Ausnahmetatbestands von Art. 271a Abs. 3 lit. a OR massiv erweitert, was nicht der Intention des Gesetzgebers entspreche. Mit "dringend" sei gemäss Duden gemeint, etwas "unbedingt und rasch" zu benötigen. Bei Neubauprojekten sei nicht nur die Frage zu prüfen, ob das Projekt realisierbar sei, sondern ob die Realisierung dringend sei. Vorliegend sei dies nicht der Fall, weil in P. genügend Arbeitsplätze vorhanden seien.

#### IV. Materielles

##### 1. *Auslösung der Sperrfrist nach Art. 271a Abs. 1 lit. e Ziff. 4 OR*

###### 1.1. Grundlagen

1.1.1. Eine Kündigung durch den Vermieter ist anfechtbar, wenn sie vor Ablauf von drei Jahren nach Abschluss eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens ausgesprochen wird, in dem der Vermieter mit dem Mieter einen Vergleich geschlossen oder sich sonst wie geeinigt hat (Art. 271a Abs. 1 lit. e Ziff. 4 OR). Der Vergleich kann während eines hängigen Verfahrens auch aussergerichtlich erzielt werden und bewirkt den Schutz grundsätzlich bereits, wenn der Vermieter lediglich geringe Konzessionen macht (BGE 130 III 563 E. 2.1; Botschaft vom 27. März 1985 zur Revision des Miet- und Pachtrechts, BBl 1985 I 1389 ff., S. 1460; Mietrecht für die Praxis/THANEI, 9. Aufl., S. 808; ZK-HIGI, Art. 271a OR N 294; CALAMO, Die missbräuchliche Kündigung der Miete von Wohnräumen, S. 259).

In BGE 141 III 101 entschied das Bundesgericht, dass der zeitliche Kündigungsschutz nach Art. 271a Abs. 1 lit. d OR von der Klageanhebung bis zur rechtskräftigen Erledigung des Verfahrens unabhängig davon greift, ob der Vermieter über das Verfahren orientiert wurde oder davon nach Treu und Glauben wissen konnte (BGE 141 III 101 E. 2). Das Bundesgericht betont den weiten Anwendungsbereich der Sperrfrist. Auch wenn ihr Zweck darin liegt, im Anschluss an einen Konflikt die Beendigung eines missliebigen Verfahrens mittels Kündigung durch den Vermieter zu verhindern sowie dem Mieter die Durchsetzung seiner mietrechtlichen Ansprüche zu ermöglichen, ohne eine Kündigung des Vermieters befürchten zu müssen, kann der Vermieter die Sperrfrist nicht durch den Nachweis beseitigen, dass seiner Kündigung ein legitimes Motiv zugrunde gelegen hat (BGE 141 III 101 E. 2.2 und 2.7; ebenso schon BGE 131 III 33 E. 3). Auch wenn die Klägerin letztlich zum gleichen Ergebnis gelangt, ist es entgegen ihren Ausführungen nicht ganz korrekt, von einer Vermutung der Missbräuchlichkeit einer Kündigung während der Sperrfrist zu sprechen, denn ein Beweis des Gegenteils im Sinne des Nachweises eines bestehenden legitimen Kündigungsmotivs steht dem Vermieter grundsätzlich nicht offen.

1.1.2. Die dreijährige Sperrfrist entfällt allerdings ungeachtet der Durchbrechungsgründe von Art. 271a Abs. 3 OR unter besonderen Umständen. Lehre und Rechtsprechung haben dazu einen Katalog entwickelt, der gleichermassen für alle Sperrfristen von Art. 271a Abs. 1 lit. d und e sowie Abs. 2 gilt. Ausgangspunkt ist die Bestätigung des allgemeinen Rechtsmissbrauchsverbots in Art. 271a Abs. 1 lit. d OR, wonach die Sperrfrist während eines Verfahrens nicht gilt, wenn der Mieter dieses missbräuchlich eingeleitet hat (Mietrecht für die Praxis/THANEI, a.a.O., S. 808; SVIT-K-FUTTERLIEB, Art. 271a OR N 49; BSK OR I-WEBER, 6. Aufl., Art. 271/271a N 27). Auch LACHAT bringt diesen Vorbehalt bei der Sperrfrist während der drei Jahre nach Abschluss des Verfahrens gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. e OR an und postuliert hier eine analoge Anwendung von Art. 271a Abs. 1 lit. d OR (LACHAT, in: LACHAT/GROBET THORENS/RUBLI/STASTNY, Le bail à loyer, 5. Aufl., Lausanne 2019, S. 981 und Fn. 200). Weitere Fälle sind Verfahren über Bagatellen sowie gerichtliche oder aussergerichtliche Einigungen nach Bagatellstreitigkeiten und erst recht Fälle, in denen es gar nicht erst zu einem relevanten Streit gekommen ist, weil der Vermieter einem Ansinnen des Mieters sofort nachgegeben hat. Auch wenn Lehre und Rechtsprechung in diesen Fällen von echten Ausnahmen der Sperrfrist ausgehen, lassen sich sämtliche Fallkategorien auch als Ausfluss des Rechtsmissbrauchsverbots nach Art. 2 Abs. 2 ZGB verstehen: Zwar hat die Sperrfrist auch gegenüber an sich legitimen Kündigungsgründen Bestand. Anders verhält es sich, wenn sie angerufen wird, obwohl die vorausgegangenen Ereignisse von vornherein nicht die Qualität haben, eine Kündigung des Vermieters zu provozieren. In solchen Fällen wird entweder das Institut zweckwidrig verwendet oder seine Anrufung bewirkt ein krasses Interessenmissverhältnis (dazu BSK ZGB I-HONSELL, 6. Aufl., Art. 2 N 4; Bsp.: Verfahren bzw. Einigung über eine Bagatellstreitigkeit [Urteil des Bundesgerichts 4A\_38/2010 vom 1. April 2010 E. 6.2] oder bei gänzlichem Fehlen eines relevanten Streits [BGE 130 III 563 E. 2.1], sofortiges Nachgeben des Vermieters [Urteil des Bundesgerichts 4A\_46/2010 vom 27. April 2010 E. 4.2]; Verfahren, das wegen eines unbewussten Formfehlers des Vermieters eingeleitet wurde; Unterliegen des Vermieters im Verfahren zu einem unerheblichen Teil).

Ein Teil der Lehre nimmt wie die Klägerin unter Verweis auf BGE 130 III 563 E. 2.3 an, von einer missbräuchlichen Einleitung eines Verfahrens sei auszugehen, wenn ein Mieter seinen Vermieter vor Verfahrenseinleitung nicht mit seinem Anspruch konfrontiert, obwohl dessen Ablehnung durch den Vermieter nicht bereits von vornherein feststeht (SVIT-K-FUTTERLIEB, Art. 271a OR N 40 und N 49; CALAMO, a.a.O., S. 251 f.; ROHRER, in: MRA 4/15 S. 243 f.). THANEI und HIGI vertreten hingegen die Ansicht, dass kein Verstoss gegen Treu und Glauben vorliege, wenn der Mieter vor Einleitung des Verfahrens mit dem Vermieter keinen Kontakt aufnimmt (Mietrecht für die Praxis/THANEI, a.a.O., S. 803; ZK-HIGI, Art. 271a OR N 257). In BGE 130 III 563 trat das Bundesgericht der Ansicht der Mieterin entgegen, nach der Praxis bestehe ein relevanter Unterschied zwischen aussergerichtlichen und gerichtlichen Vergleichen, was die Tragweite der Sperrfrist betreffe. Die Mieterin hatte argumentiert, dies verleite die Mieter geradezu zur Einleitung eines Schlichtungsverfahrens ohne Kontaktierung des Vermieters oder zur Erhebung übersetzter Forderungen. Das Bundesgericht stellte eine Differenz zwischen gerichtlichen und aussergerichtlichen Vereinbarungen mit Recht in Abrede und betonte mit Bezug auf den erhöhten Schutz im Rahmen eines Verfahrens, bei den angeblich geförderten Verhaltensweisen des Mieters würde sich eine Berufung auf die Sperrfrist wohl als rechtsmissbräuchlich erweisen (BGE 130 III 563 E. 2.3). Damit ist allerdings nicht gesagt, dass allein die Einleitung eines Schlichtungsverfahrens ohne vorherige Kontaktierung der Gegenpartei sich zwangsläufig als rechtsmissbräuchlich erweist. Im Gegenteil sprechen gerade die Genehmigungswirkung der unterlassenen Anfechtung einer Vertragsänderung nach Art. 269d OR, die kurze Anfechtungsfrist sowie die Rechtsbelehrung im Formular über die genannten Umstände dagegen, dem Mieter tel quel Rechtsmissbrauch zu unterstellen, wenn er ohne vorgängige Kontaktnahme mit dem Vermieter die Schlichtungsbehörde anruft. Selbst ob eine belastende Vertragsänderung vorliegt, ist u.U. schwierig zu bestimmen, sodass der Vermieter stets vorsichtshalber zum Formular, die Mieterin zur Anfechtung greifen wird (SVIT-K-B. ROHRER, Art. 269d OR N 70 f.; Mietrecht für die Praxis/OESCHGER/ZAHRADNIK, a.a.O., S. 427 ff.). Ein Missbrauch liegt nur vor, wenn der Mieter ein Verfahren einleitet, obwohl Indizien dafür bestehen, dass trotz zunächst unklarer Ansichten der Gegenseite auch ohne das Verfahren kein relevanter Konflikt resultieren würde, oder wenn er das Schlich-

tungsverfahren gar einzig mit dem Ziel vom Zaun bricht, von der dreijährigen Kündigungssperrfrist zu profitieren. Da Art. 2 Abs. 2 ZGB einen offensichtlichen Rechtsmissbrauch voraussetzt, ist mit solchen Annahmen aber Zurückhaltung am Platz (CALAMO, a.a.O., S. 129; gl. M.: Mietrecht für die Praxis/THANEI, a.a.O., S. 808).

Was die Qualität der vor die Schlichtungsbehörde oder das Gericht getragenen Auseinandersetzung angeht, lässt sich nicht allein aufgrund des Diskussionsthemas der Parteien bestimmen, ob durch das Verfahren oder die Einigung im Rahmen desselben eine Sperrfrist ausgelöst wird oder nicht. Nach höchstgerichtlicher Praxis kann insbesondere die Sperrfrist im Anschluss an eine Einigung ausserhalb eines Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens nach Art. 271a Abs. 2 OR nicht geltend gemacht werden, wenn zwischen den Parteien keine Streitigkeit bestand, weil eine Partei den Aufforderungen ihres Vertragspartners unmittelbar entsprochen hat (Urteil des Bundesgerichts 4A\_46/2010 vom 27. April 2010 E. 4.2). Dies ergibt sich bereits aus dem systematischen Zusammenhang der Norm, die an Art. 271a Abs. 1 lit. e OR anknüpft. Diese Bestimmung soll dem Mieter während drei Jahren seit Abschluss eines Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens Schutz vor einer Rachekündigung vermietetseits gewähren. Ein solches Verfahren setzt notwendigerweise voraus, dass unter den Parteien über Forderungen aus dem Mietverhältnis Uneinigkeit geherrscht hat (BGE 130 III 563 E. 2.1). Mit diesen Ausführungen hat das Bundesgericht sich aber nur zur Abgrenzung zwischen Art. 271a Abs. 1 lit. e OR von Art. 271a Abs. 2 OR geäussert. Den genannten Erwägungen lässt sich nicht entnehmen, dass die Einleitung eines Schlichtungsverfahrens in tatsächlicher Hinsicht zwangsläufig stets vor dem Hintergrund eines echten Streits erfolgt ist. Im Gegenteil nimmt das Bundesgericht, wo dies nicht der Fall ist, ebenfalls eine Ausnahme von der Sperrfrist an, auch wenn es dabei statt auf eine echte Ausnahme eher in Richtung der Anwendung des Rechtsmissbrauchsverbots zielt (so das obiter dictum a.a.O. in E. 2.3). Auch Bagatellstreitigkeiten sind entgegen der Auffassung der Beklagten vom Anwendungsbereich der verfahrensinduzierten Sperrfrist gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. e OR ausgeschlossen – genau gleich wie vom Anwendungsbereich von Art. 271a Abs. 2 OR (Urteil des Bundesgerichts 4A\_38/2010 vom 1. April 2010 E. 6.2; BSK OR I-WEBER, a.a.O.,

Art. 271/271a N 27; SVIT-K-FUTTERLIEB, Art. 271a OR N 9 und N 46; ZK-HIGI, Art. 271a OR N 294). Sie sind jedoch nicht leichthin anzunehmen (BSK OR I-WEBER, a.a.O., Art. 271/271a N 27).

Ein Streit über ein Kellerabteil kann während des damit zusammenhängenden Verfahrens oder nach einem gerichtlichen oder aussergerichtlichen Vergleich durchaus eine Sperrfrist auslösen. Das angerufene Gericht hat entschieden, dass eine Streitigkeit über den Abtausch eines Kellerabteils, welcher eine irrtümliche Doppelvermietung des fraglichen Abteils sowie eine eigenmächtige Räumung des bislang von der Klägerin benutzten Abteils durch eine konkurrierende Mieterin vorausgegangen waren, die Sperrfrist nach Art. 271a Abs. 1 lit. e OR auszulösen vermag (ZMP 2017 Nr. 8 E. IV. 2.2.1 und E. IV. 2.3.3). Ein Streit über den Abtausch eines im Mietvertrag spezifizierten Kellerabteils stellt folglich nicht *per se* eine Bagatellstreitigkeit dar.

## 1.2. Anwendung auf den vorliegenden Fall

1.2.1. Die Kündigung erfolgte in casu knapp einen Monat nach Abschluss des Schlichtungsverfahrens formell korrekt mittels amtlichen Formulars separat an beide Beklagten. Zwischen den Parteien blieb zu recht unstrittig, dass die Kündigung während des zeitlichen Anwendungsbereichs von Art. 271a Abs. 1 lit. e OR ausgesprochen wurde und sich mit dem Abbruch- und Neubauvorhaben der Klägerin auf einen legitimen Kündigungsgrund stützt. In dem zwischen den Parteien zur Erledigung des Schlichtungsverfahrens geschlossenen Vergleich gewährte die Klägerin den Beklagten eine 21 Tage längere Frist für den Kellerabtausch als zunächst vorgeschlagen, stellte ihr zusätzlich zum gewünschten Kellerersatz im 3. Untergeschoss einen ehemaligen Materialraum zur Verfügung und erhöhte die schon mit der Ankündigung vom 9. Oktober 2018 offerierte Entschädigung von Fr. 300.– auf Fr. 500.–.

1.2.2. Der vorliegende Vergleich vom 13. Dezember 2018 betrifft den Gegenstand des Schlichtungsverfahrens MK180835 und wurde zur Erledigung dieses Verfahrens geschlossen. Die Einigung fällt zweifellos in den Anwendungsbereich von Art. 271a Abs. 1 lit. e Ziff. 4 OR und nicht in denjenigen von Art. 271a Abs. 2 OR. Ob die einseitige Vertragsänderung aufgrund des 2 m<sup>2</sup> (13.8 %) kleineren Keller-

abteils im 2. statt 3. Untergeschoss bereits die Schwelle einer Mehrbelastung erreichte, ist irrelevant. Es steht der Vermieterin keineswegs frei, die Mietsache oder einen Teil davon ohne Zustimmung der Mieter durch ein anderes Objekt zu ersetzen, so dass derartige Vertragsänderungen stets als einseitig im Sinne von Art. 269d Abs. 3 OR zu betrachten sind. Es mag zutreffen, dass Kellerabteile, die in Zusammenhang mit Wohn- oder Geschäftsräumen vermietet werden, bisweilen nicht schon beim Vertragsschluss spezifiziert werden, wie die Klägerin geltend macht. Hier verhielt es sich aber unbestrittenermassen anders, wie sich aus dem Mietvertrag ergibt, wo deutlich vom Abteil Nr. 44 die Rede ist.

1.2.3. Für eine rechtsmissbräuchliche Einleitung des Schlichtungsverfahrens MK180835 durch die Beklagten bestehen gewisse Indizien, auf die im Detail in Zusammenhang mit der Qualität der angeblichen Streitigkeit zurückzukommen ist (offene Information der Klägerin über das Projekt, erfolgte Hilfsangebote in Zusammenhang mit den bevorstehenden Kündigungen, im Begleitschreiben zur Vertragsänderung signalisierte Gesprächsbereitschaft vor dem Hintergrund des bekannt gemachten Projekts, späteres Verhalten der Beklagten, besonders in Zusammenhang mit der Ablehnung des von ihnen selber als zumutbar bezeichneten Ersatzobjekts, das ihnen während des vorliegenden Gerichtsverfahrens angeboten wurde). Diese wecken auch Zweifel an der Behauptung der Beklagten, sie hätten um die gesetzliche Regelung bezüglich Sperrfrist nicht gewusst, auch wenn ihnen zuzugestehen ist, dass sie im Schlichtungsverfahren um die Vertragsänderung unbestrittenermassen nicht anwaltlich vertreten waren. Wie es sich damit aber genau verhält, kann offen bleiben.

1.2.4. Trotz Einleitung eines Schlichtungsverfahrens kann hier von einem relevanten Streit der Parteien nämlich nicht ausgegangen werden. Schon in der Änderungsmitteilung vom 9. Oktober 2018 hatte die Klägerin eine Besichtigung sowie eine Entschädigung offeriert und die Verlegung der Seewasserleitung als Grund für die Massnahme angegeben. Ein Befehlston lässt sich dem Schreiben entgegen der Wahrnehmung der Beklagten nicht entnehmen. Aufgrund des Schreibens war für die Beklagten auch der Zusammenhang mit dem Bauprojekt klar, über welches sie von der Klägerin seit 2016 regelmässig auf dem Laufenden gehalten worden waren, gepaart mit einem entsprechenden Unterstützungsangebot für die



Wohnungssuche vom 12. Juli 2018. Auch sonst bemühte sich die Klägerin stets, die Mieterinnen und Mieter zufriedenzustellen, wie etwa die auch den Beklagten ausbezahlte Entschädigung gemäss Vereinbarung vom 4. September 2018 für Störungen durch ein im Bereich der Mietliegenschaft durch Dritte am 10. Juni 2018 veranstaltetes Rennen mit Elektromobilen zeigt. All dies liess für die Beklagten von allem Anfang an die aller Wahrscheinlichkeit nach vorhandene Bereitschaft der Klägerin erkennen, ihnen auch in der Sache des Kellerabteils so weit wie möglich entgegenzukommen, um die Umsetzung des Bauprojektes nicht durch mietrechtliche Auseinandersetzungen zu gefährden. Im Verlauf des Verfahrens bestätigte sich dies, indem die Klägerin die Wünsche der Beklagten sowohl bezüglich der Tauschobjekte für den Kellerraum als auch betreffend Umtriebsentschädigung ohne Umschweife erfüllte, sobald die Beklagten sie geäussert hatten. Selbst die Beklagten beharrten nicht auf ihrem für die Einleitung des Schlichtungsverfahrens angegebenen Motiv der Nichteinhaltung des vertraglichen Termins, sondern gaben das Abteil bereits per 21. Januar 2019 zurück. Sie nahmen auch Abstand von der aufgrund eines Missverständnisses zwischen den Beklagten aufgetretenen Forderung der Beklagten 2 nach einer Entschädigung von Fr. 1'500.– statt Fr. 500.–. Dass es über diese Fragen Gespräche gab und die klägerische Liegenschaftsverwalterin am 7. Dezember 2018 den heutigen klägerischen Rechtsvertreter einschaltete, als sie den Eindruck hatte, ohne seine Hilfe keine Lösung erzielen zu können (...), impliziert keinen relevanten Streit, denn wie das Bundesgericht ebenfalls schon festgestellt hat, muss dem Vermieter der Standpunkt des Mieters erst substantiiert dargelegt werden, bevor er seine Haltung dazu einnehmen kann (BGE 130 III 563 E. 2.3 sowie Sachverhalt A., aus welchem hervorgeht, dass auch in jenem Fall der schliesslich getroffenen Vereinbarung ein längerer Austausch zwischen den Parteien über die Entschädigung umbaubedingter Störungen vorausgegangen war). Die Aufgabe des klägerischen Rechtsvertreters beschränkte sich vorliegend darauf, den Beklagten am 11. Dezember 2018 einen ergänzten Vorschlag zu unterbreiten, der dann mit geringfügigen weiteren Anpassungen nach den Wünschen der Beklagten zwei Tage später zum Vergleich vom 13. Dezember 2018 führte.

1.2.5. Zusammenfassend sind der Austausch und die Einigung zwischen den Parteien betreffend Kellerabteil nicht als Ausdruck eines rechtlich relevanten Streites einzustufen. Selbst die Beklagten räumen im Ergebnis ein, dass die Diskussionen nicht annähernd eine mit dem Fall gemäss ZMP 2017 Nr. 8 vergleichbare Qualität erreichten, sondern in bestem Einvernehmen geführt wurden ([so die Aussage des Beklagten 1:] «I'm a reasonable man», vgl. ..., unbestritten gemäss Prot. ...). Wollte man entgegen den vorstehenden Ausführungen von einer Meinungsverschiedenheit ausgehen, wäre sie als Bagatelle einzustufen, denn nachdem die Klägerin durch die Verfahrensanzeige der Schlichtungsbehörde Kenntnis über die ablehnende Haltung der Beklagten hatte, ging sie ohne Weiteres auf die Beklagten zu, liess mit sich über den Wunsch nach einer höheren Entschädigung sowie die Bedürfnisse der Beklagten betr. Grösse, Anzahl und Lage der Ersatzobjekte mit sich reden und kam diesen Anliegen nach. Die Chancen, die Verlegung des Kellerabteils notfalls auch gegen den Willen der Beklagten durchzusetzen, standen im Übrigen dank der zumutbaren, marginalen Änderung und dem erheblichen Interesse der Klägerin am Kellerabtausch sehr gut. Selbst die von den Beklagten neben den tatsächlichen Auswirkungen zunächst bemängelte Nichteinhaltung der Kündigungsfrist und des Kündigungstermins war nicht Gegenstand einer ernsthaften Meinungsverschiedenheit, wie der Vergleichstext zeigt.

1.2.6. Überdies haftet der Berufung der Beklagten auf die Kündigungssperrfrist jedenfalls aus heutiger Sicht ein offensichtlicher Rechtsmissbrauch an. Dass der vorliegende Kündigungsentschluss nicht auf Rachemotiven gründete und die Kündigung nur während der Sperrfrist erfolgte, weil eine frühere Kündigung als Kündigung auf Vorrat qualifiziert worden wäre, ist zwar unerheblich, wie schon dargelegt wurde (Ziff. IV.1.1.1). Doch auch wenn legitime Kündigungsmotive alleine nicht genügen, um eine Sperrfrist auszuschliessen bzw. zu beseitigen, liegt hier ein offensichtliches Missverhältnis der Interessen vor: Die Beklagten geben aufgrund ihrer modifizierten Anträge im Eventualpunkt zu, dass sie keinen Erstreckungsanspruch haben, weil die Klägerin ihnen ein zumutbares Ersatzobjekt angeboten hat, das sie ohne nachvollziehbaren Grund ablehnten. Die den Beklagten am Herzen liegende Distanz zu [Kultstätte] wäre vom Ersatzobjekt aus sogar kürzer gewesen als vom derzeitigen Mietobjekt aus. Das Interesse der Beklagten am Fortbestand

des Mietverhältnisses ist daher einerseits vergleichsweise gering. Andererseits kennen die Beklagten das aufwendige und – ungeachtet der umstrittenen Höhe der Kosten bzw. Folgekosten von Verzögerungen – zweifelsohne teure Projekt der Klägerin bzw. des Konzerns, dem die Klägerin angehört, seit langem bestens. Die Klägerin informierte die Beklagten bereits anfangs Juni 2016 und seither regelmässig über ihre Gesamterneuerungs- sowie die damit einhergehenden Kündigungspläne aller Mietverhältnisse in der Mietliegenschaft und unterstützte die Beklagten sowie die übrigen betroffenen Mieter intensiv bei der Suche nach einer neuen Wohnung (...; vgl. dazu auch die offerierte Spezialbetreuung im Begleitschreiben zur Kündigung, ...). Die Beklagten verwenden die Sperrfrist einzig, um ungeachtet der sich bereits in der Umsetzungsphase befindlichen Gesamterneuerungspläne der Klägerin möglichst lange im Mietobjekt bleiben zu können. Zu diesem Zweck wurde das Institut der Kündigungssperrfrist nicht geschaffen. Falls den Beklagten inzwischen die Ersatzlösung aufgrund ihres Verhaltens verlorengegangen ist, haben sie sich dies selbst zuzuschreiben.

1.2.7. Damit braucht nicht näher geprüft zu werden, ob der Bedarf für eine Konzerngesellschaft als Eigenbedarf im Sinne von Art. 271a Abs. 3 lit. a OR gewertet werden könnte. Auf die erheblichen Zweifel, die das Bundesgericht hegt, wurde schon hingewiesen. Das angerufene Gericht sowie das Obergericht des Kantons Zürich haben die Frage in anderem Zusammenhang verneint (ZMP 2018 Nr. 11, wo allerdings inzwischen wohl eine Beschwerde beim Bundesgericht pendent ist).

1.2.8. Andere Argumente gegen die Gültigkeit der Kündigung bringen die Beklagten nicht vor. Diese ist daher für gültig zu erklären.

## 2. *Keine Erstreckung des Mietverhältnisses*

2.1. Gemäss Art. 273 Abs. 5 OR prüft das Gericht von Amtes wegen, ob das Mietverhältnis zu erstrecken ist, wenn es eine Kündigung für gültig erklärt. Darin liegt letztlich eine Ausnahme von der Dispositionsmaxime, sodass sich das Gericht in solchen Fällen stets zum Erstreckungsanspruch zu äussern hat.

2.2. Wie schon erwähnt, haben die Beklagten explizit anerkannt, dass die Klägerin ihnen im Laufe des vorliegenden Gerichtsverfahrens ein angemessenes Er-

satzobjekt an der O.-strasse Y angeboten hat. Entsprechend haben sie mit Eingabe vom 22. August 2019 auf ihren ursprünglichen Eventualantrag auf Mieterstreckung verzichtet (act. 22; act. 29 S. 1 und Prot. S. 18). Da sich die Parteien somit einig darüber sind sowie glaubhaft dargelegt haben, dass den Beklagten mindestens ein zumutbares Ersatzobjekt i.S.v. 272a Abs. 2 OR angeboten wurde (act. 26 Rz. 80 ff.; act. 28/46 und Prot. S. 18), ist eine Erstreckung ausgeschlossen und es erübrigen sich Weiterungen.

### V. Kosten- und Entschädigungsfolgen

Die Kosten- und Entschädigungsfolgen sind grundsätzlich der unterliegenden Partei aufzuerlegen (Art. 106 ZPO). Dem Verfahrensausgang entsprechend haben die Beklagten die Kosten vollumfänglich zu tragen und der Klägerin eine Parteientschädigung zu bezahlen. Die ordentliche, aus dem Streitwert von Fr. 149'682.– resultierende Gerichtsgebühr ist nach § 7 lit. a GebV OG um einen Drittel zu ermässigen, weshalb die Gerichtsgebühr Fr. 7'160.– beträgt. Bei der Bestimmung der Parteientschädigung der anwaltlich vertretenen Gegenpartei ist wiederum eine Reduktion um einen Drittel angezeigt, da die Streitwertberechnung auf einer periodischen Leistung beruht (§ 4 Abs. 3 AnwGebV), sodass eine Parteientschädigung von Fr. 9'970.– inkl. MwSt. anfällt.

(...)

**Zürcher Mietrechtspraxis (ZMP):** Entscheidungen des Mietgerichtes und der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich. Ausgabe 2020, 30. Jahrgang.

Herausgegeben vom Mietgericht des Bezirkes Zürich, Postfach, 8036 Zürich

© Mietgericht des Bezirkes Zürich, Redaktion: MLaw J. Mosele, Leitende Gerichtsschreiberin; lic. iur. F. Saluz, Leitender Gerichtsschreiber; Dr. R. Weber, Mietgerichtspräsident