

## ZMP 2014 Nr. 4

**Alter, Gesundheitszustand, Einkommen und Vermögen sind bei der Beurteilung der Angemessenheit der Erstreckung zu beurteilen: Das Mietgericht erwog in einem Kündigungsschutzverfahren, es sei nachvollziehbar, dass eine 87-jährige Beklagte mit gesundheitlichen Beschwerden nur noch ein Umzug ins Altersheim in Betracht ziehe und keine Wohnung mehr suche. Zudem hielt das Gericht fest, die Chance einen Altersheimplatz zu bekommen sei grösser, sobald ein fixer Auszugstermin für die Beklagte feststehe. Bei der Berechnung des zumutbaren monatlichen Mietzinses wurde auch das Vermögen der Beklagten berücksichtigt.**

*Die Vermieterin (Klägerin) hatte der Mieterin (Beklagten) mit Kündigung vom 1. Juni 2012 das Mietverhältnis auf den 31. März 2013 gekündigt, da sie die Liegenschaft umbauen wollte. Der Rechtsvertreter der Beklagten erklärte, die Beklagte sei hochbetagt, weshalb für sie nur noch ein Platz in einem Altersheim in Frage komme. Mit ihrem monatlichen Einkommen könne sie sich überdies nur einen Mietzins von Fr. 1'500.– im Monat leisten.*

Aus dem Urteil des Mietgerichts vom 27. Februar 2014:

### "III.

#### 2.2. Wirtschaftliche und persönliche Verhältnisse der Mieterin

(...)

2.2.3. Bei der Beurteilung der Angemessenheit der Erstreckung eines Mietverhältnisses sind sowohl die Einkommens- und Vermögensverhältnisse als auch das Alter und der Gesundheitszustand als massgebende Kriterien zu berücksichtigen (Lachat/Spirig, Mietrecht für die Praxis, 8. Aufl., Zürich 2009, S. 645). Nach der Faustregel der Praxis ist als Mietzins im Regelfall nicht mehr als ein Drittel des Nettoeinkommens für den Wohnungsmietzins eines Ersatzobjekts aufzuwen-

den (ZK-Higi, Art. 272 OR N 171; SVIT-Kommentar Mietrecht III, Art. 272 OR N 26). Zu berücksichtigen ist zudem das Vermögen. Verfügt der Mieter über namhaftes Vermögen, aber ein relativ bescheidenes Einkommen bzw. minimale Einkünfte, ist namentlich bei Rentnern zu prüfen, inwieweit es zumutbar ist, das Vermögen für die Mietkosten aufzubreuchen (SVIT-Kommentar Mietrecht III, Art. 272 OR N 26; ZK-Higi, Art. 272 OR N 173). Im Rahmen der persönlichen Verhältnisse ist auch zu beachten, dass sich besonders betagte und kranke Menschen in der Regel weniger intensiv um eine Wohnung bemühen können als jüngere gesunde Personen (SVIT-Kommentar Mietrecht III, Art. 272 OR N 21).

2.2.4. Bei einem monatlichen Einkommen von Fr. 4'500.– steht der Beklagten nach der erwähnten Faustregel maximal ein Betrag von Fr. 1'500.– für den Mietzins eines Ersatzobjekts zur Verfügung. Bei dem relativ grossen Vermögen von Fr. 176'000.– ist es der Beklagten indes zuzumuten, bei Bedarf darauf zurückzugreifen.

2.2.5. Gemäss ärztlichem Attest von Dr. med. C. C. bestehen bei der Beklagten mehrere gesundheitlich bedingte Einschränkungen, insbesondere bezüglich Sehkraft und Gehfähigkeit, zusammen mit allgemeiner zunehmender altersbedingter körperlicher Schwäche. Ein allfälliger Umzug bedeute angesichts ihres Gesundheitszustands eine aussergewöhnliche Belastung und es könne ihr nicht zugemutet werden, zuerst in eine Wohnung und erst dann in ein Altersheim zu ziehen. Es besteht keine Veranlassung, auf das ärztliche Zeugnis nicht abzustellen. Die darin erwähnten Feststellungen erscheinen angesichts des Alters der Beklagten ohne weiteres als nachvollziehbar und einleuchtend. Die Beklagte erklärte anlässlich ihrer Befragung, dass sie oft Schmerzen im Bein, Durchblutungsstörungen und starke Arthrose im Knie habe. Vor allem das Gehen und Tragen bereiteten ihr Mühe. Sie brauche für alles sehr viel Zeit. Zudem sei ihre Sehfähigkeit eingeschränkt. Körperlich sei sie nicht mehr in der Lage, einen eigenen Haushalt zu führen, weshalb sie sich entschieden habe, ins Altersheim zu gehen. Dieser Entscheid der Beklagten ist in Anbetracht dieser Umstände nachvollziehbar und realistisch.

2.2.6. Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Beklagte aufgrund ihrer persönlichen Verhältnisse bei der Suche nach einem Ersatzobjekt eingeschränkt ist und für sie nur noch ein Altersheimplatz in Frage kommen dürfte.

(...)

#### 2.4. Suchbemühungen

(...)

2.4.3. Aus den durch die Beklagte eingereichten Unterlagen geht hervor, dass sie ihre Suche nach einem Ersatzobjekt auf die Bewerbung um einen Platz im Altersheim A. beschränkte. Auf Befragen machte die Beklagte zwar geltend, sie habe sich zusätzlich noch im Altersheim B. angemeldet, aber das Altersheim A. gefalle ihr wesentlich besser. Die Anmeldung im Altersheim B. wurde nicht belegt.

2.4.4. Der Beklagten kann angesichts ihres Alters und ihres Gesundheitszustands nicht vorgeworfen werden, ihre Suche auf einen Platz im Altersheim beschränkt zu haben. Etwas anderes kommt für sie ernstlich nicht mehr in Frage. Auf dem freien Wohnungsmarkt hätte sie kaum eine Chance, eine Wohnung zu bekommen, sodass nur beschränkte Suchbemühungen – zumal in einem Ersterstreckungsverfahren – nicht zu ihrem Nachteil ausfallen. Immerhin wäre es der Beklagten zuzumuten gewesen, sich in weiteren Altersheimen um einen Platz zu bemühen, allenfalls auch in einem anderen Quartier.

(...)

#### 2.7. Art und Dauer der Erstreckung

(...)

2.7.3. Es ist davon auszugehen, dass die Chancen der Beklagten, in absehbarer Zeit einen Platz im Altersheim zu bekommen, grösser werden, sobald ein fixer Auszugstermin feststeht. Weiter ist zu berücksichtigen, dass die Klägerin über eine rechtskräftige Baubewilligung verfügt und mit dem geplanten Abbruch- und Neubauvorhaben beginnen könnte, sobald alle Mieter aus der Liegenschaft aus-

gezogen sind. Aus den genannten Gründen ist eine definitive Erstreckung anzuordnen."

**Zürcher Mietrechtspraxis (ZMP):** Entscheidungen des Mietgerichtes und der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich. Ausgabe 2014, 24. Jahrgang.

Herausgegeben vom Mietgericht des Bezirkes Zürich, Postfach, 8026 Zürich

© Mietgericht des Bezirkes Zürich, Redaktion: lic. iur. F. Saluz, Leitender Gerichtsschreiber