

Tribunal fédéral – 4A_246/2023

Ire Cour de droit civil

Arrêt du 17 juillet 2023

Résiliation ; prolongation

Congé contraire à la bonne foi ; congé donné en raison d'un projet de travaux ; conditions d'une prolongation de bail

Art. 271 al. 1, 272 CO

Un congé est contraire à la bonne foi – et donc annulable (art. 271 al. 1 CO) – **lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection** et qu'il apparaît ainsi purement chicanier ou consacrant une disproportion crasse entre l'intérêt du locataire au maintien du contrat et celui du bailleur à y mettre fin (consid. 3.1.1).

En matière de résiliation signifiée en raison d'un **projet de travaux** sur l'objet loué, le congé est contraire à la bonne foi lorsque le bailleur n'a pas l'intention de procéder aux travaux annoncés, mais souhaite en réalité louer le bien à un nouveau locataire. En ce qui concerne la faisabilité du projet, **le congé contrevient à la bonne foi lorsqu'un projet de rénovation est manifestement incompatible avec les dispositions de droit public applicables ou objectivement impossible, de sorte qu'il ne sera pas autorisé**. Il doit être manifeste que l'autorisation pour les travaux envisagés sera refusée ; une probabilité non négligeable de rejet ne suffit pas (consid. 3.1.2).

L'octroi d'une prolongation de bail (art. 272 CO) a pour but de donner au locataire plus de temps pour la recherche d'un nouveau logement. **Les efforts du locataire pour se reloger doivent être pris en compte dès la première prolongation** ; celle-ci sera octroyée lorsque le tribunal peut difficilement estimer si un objet de remplacement approprié pourra être trouvé. En outre, **des efforts pour rechercher un nouveau logement ne peuvent pas être exigés de personnes qui, en raison de leur âge, d'une maladie ou d'une invalidité, ne sont pas en mesure de trouver un logement de remplacement** (consid. 4.1.2). Le tribunal dispose d'une grande marge de manœuvre pour décider du type et de la durée de la prolongation, de sorte que **le Tribunal fédéral ne revoit cette décision qu'avec retenue** (consid. 4.1.3).

Besetzung

Bundesrichterin Jametti, Präsidentin,

Bundesrichterin Kiss, May Canellas,

Gerichtsschreiber Brugger.

Verfahrensbeteiligte

A.,

vertreten durch Rechtsanwältin Juliane Hogrefe,

Beschwerdeführerin,

gegen

B.,

vertreten durch Rechtsanwalt Michael Peter Sutter,

Beschwerdegegner.

Gegenstand

Mietvertrag, Kündigung, Erstreckung,

Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, vom 17. April 2023 (NG220011-O/U).

Sachverhalt:

A.

A. (Klägerin, Beschwerdeführerin) schloss mit B. (Beklagter, Beschwerdegegner) im Jahr 2006 einen Mietvertrag über eine 4-Zimmerwohnung mit Parkplatz in U. ab. Im Jahr 2014 unterzeichneten die Parteien weitere Mietverträge für zwei Lagerräume. Diese Mietverhältnisse wurden mit amtlichem Formular vom 29. Januar 2021 per 31. März 2022 gekündigt. Als Kündigungsgrund gab der Beklagte eine Gesamtsanierung der Liegenschaft an.

B.

Mit Eingabe vom 20. Oktober 2021 erhob die Klägerin Klage beim Mietgericht des Bezirksgerichts Zürich. Sie beantragte zusammengefasst, die Kündigungen seien für missbräuchlich zu erklären und aufzuheben, eventualiter seien die Mietverhältnisse erstmals um vier Jahre zu erstrecken und die Mietzinsen seien während der Erstreckungsphase herabzusetzen.

Mit Urteil und Beschluss vom 2. Juni 2022 beschloss das Mietgericht, dass das Verfahren **abgeschrieben werde, soweit sich der Beklagte mit einer einmaligen und definitiven Erstreckung des Mietverhältnisses bis zum 30. September 2022 sowie einer Reduktion des Mietzinses während der Erstreckung einverstanden erklärt habe. Im Übrigen wies das Mietgericht die Klage ab. Es erklärte die Kündigungen für gültig und gewährte keine (weitere) Erstreckung des Mietverhältnisses.**

Dagegen erhob die Klägerin Berufung an das Obergericht des Kantons Zürich. Mit Beschluss und Urteil vom 17. April 2023 wies das Obergericht den prozessualen Antrag auf Edition der Akten des Baurekursgerichts ab. **Es wies die Berufung im Haupt- und Eventualbegehren ab und bestätigte das Urteil des Mietgerichts.** Das Obergericht kam zusammengefasst zum Schluss, die Erstinstanz sei zu Recht zum Ergebnis gelangt, die Klägerin habe die Treuwidrigkeit der Kündigungen nicht nachgewiesen. Auch die erstinstanzliche Abweisung der Erstreckung - über die vom Beklagten anerkannte einmalige Erstreckung von sechs Monaten hinaus - sei nicht zu beanstanden.

C.

Gegen das Urteil des Obergerichts erhebt die Beschwerdeführerin Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht. Sie beantragt, das Urteil des Obergerichts sei aufzuheben und die Kündigungen seien für missbräuchlich zu erklären und aufzuheben. Eventualiter seien die Mietverhältnisse erstmals um vier Jahre zu erstrecken. Subeventualiter sei die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Der Beschwerdegegner beantragt, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Die Vorinstanz verzichtete auf Vernehmlassung. Die Beschwerdeführerin replizierte.

Mit Verfügung vom 12. Juni 2023 wurde der Beschwerde mangels Opposition die aufschiebende Wirkung erteilt.

Erwägungen:

1.

Die Sachurteilsvoraussetzungen sind erfüllt und geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Unter Vorbehalt einer rechtsgenügenden Begründung (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG; vgl. Erwägung 2) ist daher auf die Beschwerde einzutreten.

2.

2.1. Mit Beschwerde in Zivilsachen können Rechtsverletzungen nach Art. 95 und 96 BGG gerügt werden. Die Beschwerde ist hinreichend zu begründen, andernfalls wird darauf nicht eingetreten (BGE 134 II 244 E. 2.1). In der Beschwerdeschrift ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der

angefochtene Akt Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG). Unerlässlich ist, dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Verletzung von Bundesrecht liegt. Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerdeschrift nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im kantonalen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (BGE 140 III 86 E. 2, 115 E. 2).

2.2. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Dazu gehören sowohl die Feststellungen über den streitgegenständlichen Lebenssachverhalt als auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen). Es kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 Abs. 2 BGG). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (BGE 140 III 115 E. 2; 135 III 397 E. 1.5). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können (Art. 97 Abs. 1 BGG).

Für eine Kritik am festgestellten Sachverhalt gilt das strenge Rügeprinzip von Art. 106 Abs. 2 BGG (BGE 140 III 264 E. 2.3 mit Hinweisen). Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern diese Voraussetzungen erfüllt sein sollen (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen). Wenn sie den Sachverhalt ergänzen will, hat sie zudem mit präzisen Aktenhinweisen darzulegen, dass sie entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat (BGE 140 III 86 E. 2). Genügt die Kritik diesen Anforderungen nicht, können Vorbringen mit Bezug auf einen Sachverhalt, der vom angefochtenen Entscheid abweicht, nicht berücksichtigt werden (BGE 140 III 16 E. 1.3.1).

3.

In ihrem Hauptbegehren verlangt die Beschwerdeführerin, die Kündigungen der Mietverträge seien für missbräuchlich zu erklären und aufzuheben.

3.1.

3.1.1. Die ordentliche Kündigung eines Mietvertrages setzt keinen besonderen Kündigungsgrund voraus. Mieter und Vermieter sind nach Art. 266a Abs. 1 OR grundsätzlich frei, ein unbefristetes Mietverhältnis unter Einhaltung der vertraglichen oder gesetzlichen Fristen und Termine zu beenden. **Die Kündigung von Wohn- oder Geschäftsräumen ist indessen gemäss Art. 271 Abs. 1 OR anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst** (BGE 148 III 215 E. 3.1.1 f.; 145 III 143 E. 3.1). **Als treuwidrig gilt eine Kündigung allgemein, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse ausgesprochen wird und damit aus reiner Schikane erfolgt oder Interessen der Parteien tangiert, die in einem krassen Missverhältnis zueinander stehen** (BGE 145 III 143 E. 3.1; 142 III 91 E. 3.2.1). Ob eine Kündigung gegen Treu und Glauben verstösst, beurteilt sich in Bezug auf den Zeitpunkt, in dem sie ausgesprochen wird (BGE 148 III 215 E. 3.1.4; 145 III 143 E. 3.1; 142 III 91 E. 3.2.1).

3.1.2. Das Bundesgericht hat zur Kündigung wegen einem Bauprojekt entschieden, dass die Kündigung unter anderem gegen die Regeln von Treu und Glauben verstösst, wenn der Vermieter das Bauprojekt gar nicht realisieren, sondern die Mietwohnungen lediglich neu vermieten will. Im Hinblick auf die Durchführbarkeit des Vorhabens verstösst die Kündigung insbesondere dann gegen Treu und Glauben, **wenn das Renovationsprojekt des Vermieters mit den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen offensichtlich unvereinbar oder objektiv unmöglich ist, so dass es mit Sicherheit nicht bewilligt wird.** Die Gültigkeit der Kündigung setzt jedoch nicht voraus, dass der Vermieter die erforderlichen Bewilligungen bereits erhalten oder die hierzu erforderlichen Dokumente eingereicht

hat. Es kommt allein darauf an, ob im Zeitpunkt der Kündigung die Bewilligung der geplanten Arbeiten **ganz offensichtlich ausgeschlossen erscheint. Eine nicht vernachlässigbare Wahrscheinlichkeit einer Verweigerung ("probabilité non négligeable de refus") genügt nicht.** Mit anderen Worten muss das Projekt bereits zu diesem Zeitpunkt offensichtlich mit den Vorschriften des öffentlichen Rechts unvereinbar sein. Spätere Ereignisse, wie die Verweigerung der Baubewilligung, können diese Beurteilung nicht umstossen. Diese Umstände können aber allenfalls dazu beitragen, den Grad der Unmöglichkeit des Projekts zur Zeit der Kündigung zu beurteilen. Eine Kündigung verstösst jedoch nicht allein deswegen gegen Treu und Glauben, weil das ursprüngliche Projekt für eine Bewilligung geändert werden muss, um von der Verwaltungsbehörde genehmigt werden zu können (ausführlich dazu: BGE 148 III 215 E. 3.2.2 mit Hinweisen).

3.2. Auf diese Rechtsprechung stützte sich die Vorinstanz. Sie kam in Bestätigung des erstinstanzlichen Entscheids zum Schluss, dass die Beschwerdeführerin die Treuwidrigkeit der Kündigung nicht habe nachweisen können.

Bereits die Erstinstanz habe festgestellt, dass der Beschwerdegegner das Sanierungsvorhaben vor den Kündigungen habe ausarbeiten lassen. Er habe für Planungsarbeiten des Projekts aus dem Jahr 2020 dem Architekturbüro eine Rechnung von Fr. 19'386.-- bezahlt. Weiter seien durch den Architekten bis zum 20. April 2021 Kosten von Fr. 98'000.-- angefallen, wovon der Beschwerdegegner bereits eine Akontozahlung über Fr. 40'000.-- beglichen habe. Diese erstinstanzlichen Feststellungen beanstandete die Beschwerdeführerin nicht. Die Leistungen des Architekturbüros und die damit zusammenhängenden Zahlungen des Beschwerdegegners sowie, dass er zeitnah nach der Kündigung das Baubewilligungsverfahren einleitete, habe die Erstinstanz korrekt als starke Indizien für die Ernsthaftigkeit des Sanierungswillens des Beschwerdegegners berücksichtigt. Es obliege der Beschwerdeführerin als Kündigungsempfängerin zu beweisen, dass die Kündigung aus einem verpönten oder ohne schützenswerten Grund erfolgt sei. Der Beschwerdeführerin gelinge dies nicht. Das auch unter dem Aspekt, dass der Beschwerdegegner angeblich falsche Pläne mit dem Baugesuch eingereicht und mangelhafte Ausführungen zu bestimmten notwendigen Angaben im Baugesuch gemacht habe. Massgebend sei der tatsächliche ernsthafte Sanierungswille zum Zeitpunkt der Kündigung. Zu diesem Zeitpunkt habe der Beschwerdegegner bereits Sanierungspläne ausarbeiten lassen, woraus auch einige Kosten entstanden seien. Es sei nicht ersichtlich, inwiefern die Einreichung von angeblich falschen Plänen im Baugesuch zu einem Zeitpunkt nach der Kündigung gegen einen ernsthaften Sanierungswillen zum Kündigungszeitpunkt sprechen sollte. Schliesslich habe der Beschwerdegegner - gemäss der Beschwerdeführerin - die korrekten Pläne im Baurekursverfahren nachgereicht. Dieses von der Beschwerdeführerin geltend gemachte Novum spräche - wenn es in zeitlicher Hinsicht darauf ankäme - gerade für den Sanierungswillen des Beschwerdegegners. Er habe demnach auch nach Einreichung des Baugesuchs weitere Handlungen vorgenommen, damit ihm die Baubewilligung für das Sanierungsprojekt ausgestellt werde. Es erübrige sich damit, die Akten des Baurekursgerichts für den Beweis zu edieren, dass der Beschwerdegegner im Baurekursverfahren tatsächlich Pläne der Liegenschaft nachgereicht habe. Denn auch unter der Annahme, dass die Liegenschaftspläne anfangs nicht korrekt gewesen seien, könne darauf keineswegs von einem fehlenden Sanierungswillen des Beschwerdegegners geschlossen werden. **Im Sinne der Erstinstanz sei zu bestätigen, dass der ernsthafte Sanierungswille des Beschwerdegegners zum Zeitpunkt der Kündigung gegeben war.**

Wie die Erstinstanz zutreffend ausgeführt habe, so die Vorinstanz weiter, sei das Bauprojekt mit Bauentscheid vom 3. November 2021 unter gewissen Auflagen und Bedingungen bewilligt worden. Aus dieser nachträglich erteilten Bewilligung sei zu schliessen, dass das Bauprojekt im Zeitpunkt der Zustellung der Kündigung an die Beschwerdeführerin nicht offensichtlich mit den Regeln des öffentlichen Baurechts unvereinbar gewesen sei, sondern vielmehr unter Vorbehalt der entsprechenden Auflagen und Bedingungen habe bewilligt werden können. Den Umstand, dass ursprünglich nicht korrekte Pläne eingereicht worden seien, habe der Beschwerdegegner spätestens mit der von der Beschwerdeführerin geltend gemachten Einreichung der richtigen Pläne korrigiert. Auch aufgrund dieser Pläne, bei welchen gewisse eingezogene Wände neu eingezeichnet worden

sein, könne nicht der Schluss gezogen werden, das Bauprojekt sei im Zeitpunkt der Zustellung der Kündigung mit dem öffentlichen Recht nicht vereinbar gewesen. In wieweit das Projekt den lärmtechnischen Vorgaben nicht entsprechen solle, verdeutlicht die Beschwerdeführerin im Übrigen nicht. Ihren pauschalen Einwänden, dass das Bauvorhaben aufgrund lärmschutzrechtlicher Vorgaben und fehlender Berücksichtigung der Behindertengerechtigkeit eindeutig nicht realisierbar sei, könne somit nicht gefolgt werden. **Zusammengefasst dringe die Beschwerdeführerin mit ihren Beanstandungen gegen die Kündigung nicht durch.**

3.3. Diese überzeugenden Erwägungen vermag die Beschwerdeführerin vor Bundesgericht nicht als bundesrechtswidrig auszuweisen.

3.3.1. Die Beschwerdeführerin rügt einleitend eine offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts. Zu diesem Zweck schildert sie ausführlich tatsächliche Elemente zum Baugesuch des Beschwerdegegners und dem Baubewilligungsverfahren (insbesondere Lärmschutznormen, Trennwände, Behindertengerechtigkeit, Geologie für die Wärmepumpe). Aufgrund dieser Umstände liege kein realisierbares Bauprojekt vor, weshalb der Beschwerdegegner keinen Sanierungswillen gehabt habe. Zudem enthalte die erteilte Baubewilligung zahlreiche Auflagen und Bedingungen und das Verfahren vor Baurekursgericht sei sistiert.

Inwiefern diese tatsächlichen Umstände für die hier strittige Frage der Kündigungen der Mietverhältnisse entscheidungswesentlich sein könnten, legt die Beschwerdeführerin mit ihren Ausführungen nicht hinreichend dar (Erwägung 2.2), und ist auch nicht ersichtlich. Bereits die Vorinstanz hat der Beschwerdeführerin zutreffend dargelegt, dass aus den angeblich falschen Plänen im Baugesuch und den angeblich mangelhaften Ausführungen im Baugesuch unter den gegebenen Umständen nicht auf einen mangelnden Sanierungswillen des Beschwerdegegners im Zeitpunkt der Kündigung geschlossen werden kann. Dasselbe gilt auch für die spätere Sistierung des Baurekursverfahrens.

Die Beschwerdeführerin scheint auch zu verkennen, dass eine Kündigung nicht bereits deshalb gegen Treu und Glauben verstösst, weil das ursprüngliche Bauprojekt zur Erlangung einer Baubewilligung abgeändert werden muss, um von der Baubewilligungsbehörde genehmigt zu werden, oder von der Behörde mit Auflagen oder Bedingungen bewilligt wird. Vielmehr liegt nur dann ein treuwidriges Verhalten des Vermieters vor, wenn bereits im Zeitpunkt der Kündigung offensichtlich ist, dass das Bauvorhaben gegen die anwendbaren öffentlich-rechtlichen Bestimmungen verstösst oder objektiv unmöglich ist, so dass es mit Sicherheit nicht bewilligt wird. Inwiefern das vom Beschwerdegegner geplante Sanierungsvorhaben im Kündigungszeitpunkt in diesem Sinne objektiv unmöglich oder mit den öffentlichrechtlichen Bauvorschriften offensichtlich nicht vereinbar gewesen sein soll, legt die Beschwerdeführerin nicht rechtsgenügend dar. Das zumal, als das Bauprojekt, wie bereits die Vorinstanz zutreffend ausgeführt hat, mit Bauentscheid vom 3. November 2021 unter gewissen Auflagen und Bedingungen bewilligt wurde, was trotz des hängigen Rechtsmittelverfahrens vor dem Baurekursgericht ein starkes Indiz dafür darstellt, dass das Bauprojekt im Zeitpunkt der Kündigung nicht offensichtlich unvereinbar mit den Vorschriften des öffentlichen Baurechts war.

3.3.2. Die Beschwerdeführerin reicht mit ihrer Replik dem Bundesgericht in diesem Zusammenhang sodann ein Wohnungsinserat vom 19. Juni 2023 ein. Es handelt sich dabei um eine Tatsache, die nach dem angefochtenen Entscheid vom 17. April 2023 entstanden ist. Diese kann als echtes Novum vor Bundesgericht nicht berücksichtigt werden (BGE 143 V 19 E. 1.2).

3.3.3. Inwiefern die Kündigungen der Mietverhältnisse gestützt auf den vorinstanzlich festgestellten Sachverhalt bundesrechtswidrig sein sollen, wird von der Beschwerdeführerin nicht rechtsgenügend dargelegt. Es bleibt daher beim Entscheid der Vorinstanz, dass die Beschwerdeführerin die Treuwidrigkeit der Kündigungen nicht nachweisen konnte.

4.

Die Beschwerdeführerin verlangt in ihrem Eventualbegehren die Erstreckung der Mietverhältnisse.

4.1.

4.1.1. Ein Mietverhältnis kann erstreckt werden, wenn die Beendigung der Miete für den Mieter oder seine Familie eine Härte zur Folge hat, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist (Art. 272 Abs. 1 OR). Für Wohnräume kann es um höchstens vier, für Geschäftsräume um höchstens sechs Jahre erstreckt werden (Art. 272b Abs. 1 OR). **Die Erstreckung des Mietverhältnisses bezweckt in erster Linie, dem Mieter für die Suche neuer Räume mehr Zeit zu lassen, als ihm nach der ordentlichen Kündigungsfrist zur Verfügung stünde** (BGE 142 III 336 E. 5.3.1). Als Härte im Sinne von Art. 272 OR kommen folglich Umstände in Betracht, die es dem Mieter verunmöglichen, in der verbleibenden Zeit ein Ersatzobjekt zu finden. Darunter fallen nur Schwierigkeiten und Unannehmlichkeiten, die sich durch eine Erstreckung des Mietverhältnisses abwenden oder mindern lassen (dazu: Urteile 4A_292/2021 vom 31. August 2021 E. 4.1; 4A_552/2019 vom 21. April 2020 E. 5.2.2; je mit Hinweisen).

4.1.2. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung sind Suchbemühungen bereits im ersten Erstreckungsverfahren zu berücksichtigen (BGE 116 II 3a; Urteile 4A_292/2021 vom 31. August 2021 E. 4.1; 4A_148/2020 vom 20. Mai 2020 E. 2.1; je mit Hinweisen). **Für eine erstmalige Erstreckung spricht, wenn nur schwer abzuschätzen ist, ob innert der gewährten Erstreckung ein geeignetes Ersatzobjekt gefunden werden kann und - namentlich unter Berücksichtigung der Suchbemühungen des Mieters - zu einem späteren Zeitpunkt mit Blick auf die örtlichen Verhältnisse auf dem Immobilienmarkt zusätzliche Anhaltspunkte zu erwarten sind.** Ferner ist zu beachten, dass Suchbemühungen nicht verlangt werden können von Personen, die infolge Alter, Krankheit oder Invalidität derart hilflos sind, dass sie zur Suche von Ersatzraum gar nicht in der Lage sind (Urteil 4A_292/2021 vom 31. August 2021 E. 4.1 mit Hinweisen)

4.1.3. Bei der Festlegung der Art und Dauer der gewährten Erstreckung steht dem Gericht innerhalb des gesetzlichen Rahmens ein weiter Ermessensspielraum zu (BGE 125 III 226 E. 4b). Derartige Ermessensentscheide **überprüft das Bundesgericht mit Zurückhaltung** und greift nur ein, wenn die Vorinstanz grundlos von in Lehre und Rechtsprechung anerkannten Grundsätzen abgegangen ist, wenn sie Tatsachen berücksichtigt hat, die für den Entscheid im Einzelfall keine Rolle hätten spielen dürfen, oder wenn sie umgekehrt Umstände ausser Betracht gelassen hat, die hätten beachtet werden müssen. Es greift ausserdem in Ermessensentscheide ein, wenn sich diese als offensichtlich unbillig, als in stossender Weise ungerecht erweisen (BGE 142 III 336 E. 5.3.2; 135 III 121 E. 2; je mit Hinweisen).

4.2.

4.2.1. Die Erstinstanz erwog im Wesentlichen, es seien keine substantiellen Suchbemühungen der Beschwerdeführerin zu erkennen. Sie behauptete nur in allgemeiner Art und Weise, dass ihre Suchbemühungen erfolglos geblieben seien und dass es keine Objekte auf dem Markt gebe, welche ihren Anforderungen entsprechen würden. Aus ihren Ausführungen lasse sich ableiten, dass sie sich für keine einzige Wohnung beworben habe. **Insgesamt könne festgehalten werden, dass ernsthafte Suchbemühungen weder substantiiert behauptet noch genügend dokumentiert seien.** Die ungenügend aufgezeigten Suchbemühungen würden jedenfalls keine Härte auf dem Wohnungsmarkt zu belegen vermögen.

4.2.2. Die Vorinstanz schützte auch diese Erwägungen der Erstinstanz. Die Beschwerdeführerin beanstandete im kantonalen Berufungsverfahren zunächst die Feststellung der Erstinstanz, wonach sie sich bisher für keine Wohnung beworben habe, nicht substantiiert. Auch reiche sie im Berufungsverfahren keine neuen Nachweise über konkrete Bemühungen zur Wohnungssuche ein und

stelle diesbezüglich auch keine Behauptungen auf. Vielmehr scheine sie sich auf den Standpunkt zu stellen, eine Suche wäre nicht erfolgsversprechend. Allein mit dem Hinweis auf den notorisch ausgetrockneten Wohnungsmarkt in der Stadt U. komme die Beschwerdeführerin ihrer Behauptungslast indessen nicht nach. Damit könne grundsätzlich auf die Tatsachenfeststellungen der Erstinstanz zu den Suchbemühungen abgestellt werden.

Dass der gesundheitliche Zustand die Beschwerdeführerin bei der Wohnungssuche behindere, sei ein im Berufungsverfahren erstmals geltend gemachtes Novum. Die Beschwerdeführerin habe weder ihre gesundheitliche Beeinträchtigung substantiiert noch die Novenqualität begründet. Das Novum sei folglich nicht zuzulassen. Zu ihren behaupteten fehlenden technischen Kenntnissen und ihrem Alter sei festzuhalten, dass die Beschwerdeführerin bei der Erstinstanz ausgeführt habe, sie habe für die Wohnungssuche ein Tablet gekauft. Damit habe sie mehrmals am Tag nach geeigneten Mietobjekten gesucht. Sie habe dabei jeweils umgehend gesehen, wenn die Wohnung beispielsweise wegen einer fehlenden separaten Toilette ungeeignet sei. Da Wohnungsinserate grösstenteils auf Plattformen im Internet aufgeschaltet würden und die Beschwerdeführerin diese sogar mehrmals am Tag überprüft habe, sei kein Nachteil aufgrund der behaupteten fehlenden technischen Kenntnisse erkennbar.

Die Beschwerdeführerin stütze sich ferner für ihre Behauptung der erfolglosen Suchbemühungen auf einen Entscheid des Genfer Cour de justice vom 7. April 2003. Der Fall betreffe einen 79-jährigen Mieter, welcher seit 30 Jahren Mieter der betreffenden Wohnung gewesen sei. Ausserdem hätten Betreibungen gegen ihn vorgelegen und er habe sich in schwierigen finanziellen Verhältnissen befunden. Die Mietdauer von 30 Jahren habe der Cour de justice als aussergewöhnlich lang bewertet. Weiter sei angenommen worden, dass eine betagte Person mehr Mühe mit einem Auszug habe. **Die dort zu beurteilenden Umstände seien indes mit den vorliegenden nicht vergleichbar.** Es läge weder ein derart langes Mietverhältnis vor noch sei die Beschwerdeführerin in demselben hohen Alter. Die Beschwerdeführerin sei im Zeitpunkt der Kündigung knapp 68 Jahre alt gewesen. Inwiefern sie aufgrund ihres Alters mehr Mühe bei der Wohnungssuche haben solle, sei nicht erkennbar und führe sie auch nicht anschaulich aus. Zudem gehe sie noch heute einer regelmässigen Arbeitstätigkeit nach. Es sei unter diesen Umständen nicht davon auszugehen, sie wäre derart hilflos, dass die Anforderungen an die zu belegenden Suchbemühungen tiefer anzusetzen wären. Sie könne daher aus dem zitierten Entscheid nichts zu ihren Gunsten ableiten.

Was ein angemessenes Ersatzobjekt darstelle, so die Vorinstanz weiter, hänge von den Bedürfnissen des Mieters ab. Bei der im Einzelfall stets im Auge zu behaltenden Ersatzlösung könne sich der Mieter nicht nach dem idealen Ersatzobjekt ausrichten, sondern habe sich auf ein Ersatzobjekt zu konzentrieren, das für ihn objektiv ohne Weiteres als tragbar gleichwertig erscheine. Das könne unter Umständen auch ein kleineres Lokal als das bisherige sein, ein ungünstiger gelegenes Geschäftslokal, ein weniger preiswertes Objekt usw. Vorliegend sei aufgrund der gemischt genutzten Wohnung nachvollziehbar, dass ein separates WC - welches vom privaten Badezimmer räumlich getrennt sei - für die Beschwerdeführerin notwendig sei. Hierzu sei der Beschwerdeführerin in ihrer Argumentation zu folgen, dass sich im Badezimmer viele persönliche Gegenstände befänden, weshalb es ihr nicht zumutbar sei, dieses mit den Kundinnen und Kunden zu teilen. In den von der Beschwerdeführerin eingereichten Wohnungsinseraten befänden sich jedoch diverse Anzeigen, welche ein vom Badezimmer separates WC aufweisen. Selbst mit den wenigen, von der Beschwerdeführerin dokumentierten Inseraten lasse sich somit nicht nachweisen, dass das Erfordernis eines separaten WCs ihre Wohnungssuche derart erschwert habe und eine Härte begründen würde. Hinsichtlich der Lage des Ersatzobjekts sei zwar verständlich, dass die Beschwerdeführerin möglichst nahe am bisherigen Standort verbleiben möchte. Mangels hinreichender Suchbemühungen vermöge die Beschwerdeführerin aber nicht darzutun, dass sich die Suche nach einem Ersatzobjekt in der Nähe einer Verbindung des öffentlichen Verkehrs besonders schwierig gestalte. Mit der Erstinstanz falle aufgrund des gut ausgebauten ÖV-Netzes in der Stadt U. auch durchaus ein Standort in der Nähe des Quartiers V. in Betracht. Somit würden sich die Suchbemühungen der Beschwerdeführerin auch bezüglich der Auswahl der ins Auge gefassten Wohnungen als ungenügend erweisen. Hinzu komme, dass die Beschwerdeführerin die Kündigung des Mietverhältnisses vierzehn Monate vor dem

Kündigungstermin erhalten habe und ihr überdies vom Beschwerdegegner eine sechsmonatige Erstreckung bis Ende September 2022 gewährt worden sei, so dass ihr mehr als eineinhalb Jahre für die Suche zur Verfügung gestanden wären. **Insgesamt vermöge die Beschwerdeführerin mangels hinreichender Suchbemühungen nicht nachzuweisen, dass die Suche nach einem geeigneten Ersatzobjekt für sie mit einer Härte im Sinne von Art. 272 OR verbunden sei.**

4.3.

4.3.1. Die Beschwerdeführerin wendet sich zunächst gegen die Erwägung der Vorinstanz, wonach sie zum ersten Mal im Berufungsverfahren geltend gemacht habe, dass ihr gesundheitlicher Zustand sie bei der Wohnungssuche behindere. Entgegen der Auffassung der Vorinstanz habe ihr Rechtsvertreter in der Hauptverhandlung ausgeführt, dass die Beschwerdeführerin aufgrund ihrer früheren Erkrankung eine Mietwohnung brauche, in der sie wohnen und arbeiten könne, "um zwischendurch Ruhepausen einlegen zu können". Die Beschwerdeführerin habe sodann in der Hauptverhandlung auf die Ergänzungsfrage ausgesagt, dass der Weg zu einer möglichen Ersatzwohnung steil sei und es zudem eine Treppe habe, was "für mich und meine Kunden nicht" gehe.

Damit vermag die Beschwerdeführerin die Erwägungen der Vorinstanz nicht als bundesrechtswidrig auszuweisen: An der ersten referenzierten Stelle wurde lediglich vorgebracht, dass die Beschwerdeführerin aufgrund früherer Erkrankungen während ihrer Arbeit Ruhepausen einlegen müsse und deshalb eine Wohnung benötige, in der sie wohnen und arbeiten könne. Die sich aus der gemischten Nutzung der Wohnung ergebenden Anforderungen an die Wohnung wurden von der Vorinstanz berücksichtigt. Dass die Beschwerdeführerin darüber hinaus aufgrund ihres aktuellen Gesundheitszustands bei der Wohnungssuche behindert wäre, machte sie mit dieser pauschalen Aussage nicht geltend. In der zweiten referenzierten Passage behauptete die Beschwerdeführerin bloss pauschal in der Parteibefragung, dass eine Ersatzwohnung mit Treppen und an einem steilen Hang für sie und ihre Kunden nicht "gehe". Aus dieser knappen Antwort geht indessen nicht klar hervor, ob die Hanglage und die Treppe für die Beschwerdeführerin oder bloss für ihre Kunden ein Problem darstellen. Jedenfalls ergibt sich aus dieser nicht weiter begründeten Aussage keine rechtsgenügende Behauptung, dass der Gesundheitszustand die Beschwerdeführerin bei der Wohnungssuche behindert, sodass auch nicht beurteilt zu werden braucht, ob diese Vorbringen im Rahmen der Parteibefragung überhaupt prozesskonform ins erstinstanzliche Verfahren eingebracht worden wären. Die Vorinstanz ist daher zu Recht davon ausgegangen, dass es sich beim Vorbringen der Beschwerdeführerin im Berufungsverfahren, dass sie ihr Gesundheitszustand bei der Wohnungssuche hindere, um ein unzulässiges Novum handelt, das nicht berücksichtigt werden kann. Dasselbe gilt für das bundesrechtliche Verfahren. Dementsprechend erübrigt es sich auch, auf das Arzzeugnis vom 10. Mai 2023 und das ärztliche Rezept vom gleichen Tag einzugehen. Ohnehin handelt es sich dabei um Tatsachen, die erst nach dem angefochtenen Entscheid vom 17. April 2023 entstanden sind und nicht berücksichtigt werden können (dazu oben Erwägung 3.3.2).

4.3.2. Auch in der Sache gehen die Ausführungen der Beschwerdeführerin zur Erstreckung fehl: Die Vorinstanz stellte fest, dass sich die Beschwerdeführerin auf keine Wohnung beworben habe. Diese Feststellung stellt die Beschwerdeführerin vor Bundesgericht nicht in Frage. Damit gilt als erstellt, dass sich die Beschwerdeführerin seit Erhalt der Kündigung um keine einzige Wohnung beworben hat. Vielmehr scheint sich die Beschwerdeführerin, wie schon vor der Vorinstanz, auf den Standpunkt zu stellen, eine Suche nach einer Ersatzwohnung sei nicht erfolgsversprechend. Die Vorinstanz hat diesen Standpunkt zu Recht widerlegt. Sie berücksichtigte dafür die wenigen von der Beschwerdeführerin unternommenen Suchbemühungen, ihre technischen Kenntnisse, ihr Alter und ihre behauptete Hilflosigkeit, die Anforderungen an eine Ersatzwohnung insbesondere wegen der gemischten Nutzung der Mietwohnung, deren Lage, die eingeräumte Kündigungsfrist und die bereits vom Beschwerdegegner gewährte Erstreckung. Unter Berücksichtigung dieser Umstände kam die Vorinstanz zum Schluss, dass die Suchbemühungen der Beschwerdeführerin ungenügend gewesen seien und eine weitere Erstreckung abzulehnen sei.

Gegen diesen Ermessensentscheid der Vorinstanz wiederholt die Beschwerdeführerin im Wesentlichen nur ihre Argumentation aus dem vorinstanzlichen Verfahren, gewichtet die von ihr vorgebrachten Umstände anders als die Vorinstanz, behauptet, die Vorinstanz habe keine Interessenabwägung vorgenommen, und kommt zum Schluss, dass ihr entgegen der Vorinstanz eine Erstreckung zu gewähren sei. **Mit ihren Ausführungen zeigt sie jedoch nicht auf, zumindest nicht hinreichend, dass die Vorinstanz bei ihrem Ermessensentscheid grundlos von anerkannten Grundsätzen abgewichen wäre, dass sie Tatsachen berücksichtigt hätte, die für den Entscheid im Einzelfall keine Rolle hätten spielen dürfen, oder dass sie umgekehrt Umstände unberücksichtigt gelassen hat, die hätten beachtet werden müssen.** Bereits aus diesem Grund ist auf ihre Vorbringen zum Erstreckungsentscheid nicht weiter einzutreten. Im Übrigen ist auch nicht ersichtlich, inwiefern die Vorinstanz mit ihrem sorgfältig begründeten Erstreckungsentscheid Bundesrecht verletzt hätte. Es bleibt damit auch bezüglich der Erstreckung beim Entscheid der Vorinstanz.

5.

Nach dem Ausgeführten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdeführerin kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 5'500.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

Die Beschwerdeführerin hat den Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 6'500.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 17. Juli 2023

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Jametti

Der Gerichtsschreiber: Brugger