

Il est de jurisprudence constante qu'il n'est **pas contraire à la bonne foi** au sens de l'art. 271 CO pour un bailleur de résilier le bail en raison de **sa volonté de vendre la chose louée et par conséquent d'en tirer un meilleur prix**. Il n'est pas nécessaire que le bailleur ait déjà trouvé un acheteur. A fortiori, le bailleur est en droit de résilier le bail, en respectant le préavis, lorsqu'il dispose d'une opportunité concrète de conclusion d'un contrat de vente. **L'art. 261 CO n'est pas un obstacle**. Cette disposition a uniquement pour vocation d'empêcher une résiliation extraordinaire en cas de vente, mais pas une résiliation ordinaire (consid. 2.2).

Besetzung

Bundesrichterin Kiss, Präsidentin,
Bundesrichterinnen Hohl, Niquille,
Gerichtsschreiber Leemann.

Verfahrensbeteiligte

A.,
Beschwerdeführerin,

gegen

B.,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Raymond Bisang,
Beschwerdegegner.

Gegenstand

Kündigung eines Mietvertrags,

Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, vom 20. Mai 2019 (NG180014-O/U).

Sachverhalt:

A.

C., die Rechtsvorgängerin von B., U., (Vermieter, Beklagter, Beschwerdegegner) vermietete mit **Mietvertrag** vom 11. April 2012 die 4.5-Zimmer-Wohnung mit Gartenanteil und einem Einstellplatz in der Garage im Erdgeschoss der Liegenschaft V. in W. per 1. Juni 2012 an A., Zürich, (Mieterin, Klägerin, Beschwerdeführerin).

C. beschloss einige Jahre später, ihre 4.5-Zimmer-Wohnung **an der V. in Zürich zu verkaufen**. Mit dem Verkauf beauftragte sie die D. GmbH. Diese schloss im Auftrag von C. am 12. Juni 2017 eine Reservationsvereinbarung mit dem Beklagten für einen Kaufpreis von Fr. 2 Mio. ab. Am 13. Juni 2017 kam eine weitere Reservationsvereinbarung mit E. für einen Kaufpreis von Fr. 2.1 Mio. zustande. Nachdem Letzterer aber die Reservationsanzahlung nicht rechtzeitig geleistet hatte, schloss C. mit dem Beklagten am 23. Juni 2017 eine modifizierte Reservationsvereinbarung über einen Kaufpreis in der Höhe von Fr. 2 Mio. ab. Darin verpflichteten sich neu beide Vertragspartner, im Falle eines Rücktritts eine Aufwands-/Auslagenentschädigung in der Höhe von 30 % der Reservationszahlung zu leisten.

Am 27. Juni 2017 kündigte C. das Mietverhältnis mit A. unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfristen und -termine ordentlich auf den 30. September 2017. Als Grund für die Wohnungskündigung gab sie den Verkauf der Liegenschaft an. Die am 27. Juni 2017 ausgesprochene Kündigung focht die Mieterin mit Eingabe vom 27. Juli 2017 fristgemäss bei der Schlichtungsbehörde des Bezirks Zürich an.

Der Beklagte erwarb das Mietobjekt während des noch hängigen Verfahrens vor der Schlichtungsstelle mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 14. August 2017 zu einem Kaufpreis von Fr. 1.9 Mio. Die Eigentumsübertragung erfolgte noch am gleichen Tag.

In der Schlichtungsverhandlung vom 13. Oktober 2017 konnte keine Einigung erzielt werden und es wurde der Klägerin die Klagebewilligung ausgestellt.

B.

B.a. A. erhob in der Folge beim Mietgericht Zürich Klage gegen B..

Mit Urteil vom 30. Oktober 2018 erklärte das Mietgericht die Kündigung vom 27. Juni 2017 für gültig und wies das Eventualbegehren der Klägerin um Erstreckung des Mietverhältnisses ab.

B.b. Mit Urteil vom 20. Mai 2019 wies das Obergericht des Kantons Zürich eine von der Mieterin gegen den mietgerichtlichen Entscheid vom 27. Juni 2017 erhobene Berufung ab und bestätigte den angefochtenen Entscheid.

C.

Mit Beschwerde in Zivilsachen beantragt die Klägerin dem Bundesgericht, es sei das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich vom 20. Mai 2019 aufzuheben und die Kündigung vom 27. Juni 2017 sei für ungültig zu erklären. Gleichzeitig ersuchte sie um Erteilung der aufschiebenden Wirkung.

Mit Eingabe vom 4. Juli 2019 äusserte sich der Beschwerdegegner zum Gesuch um aufschiebende Wirkung und beantragte die Abweisung des Gesuchs.

Auf die Einholung von Beschwerdeantworten wurde verzichtet.

Erwägungen:

1.

Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist (Art. 29 Abs. 1 BGG; BGE 141 III 395 E. 2.1).

1.1. Die Beschwerde betrifft eine Zivilsache (Art. 72 BGG) und richtet sich gegen den Entscheid (Art. 90 BGG) eines oberen kantonalen Gerichts, das als Rechtsmittelinstanz entschieden hat (Art. 75 BGG). Die Beschwerdeführerin ist mit ihren Anträgen unterlegen (Art. 76 BGG), der Streitwert ist erreicht (Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG) und die Beschwerdefrist (Art. 100 Abs. 1 BGG) ist eingehalten.

Auf die Beschwerde ist unter Vorbehalt hinreichender Begründung (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG) einzutreten.

1.2. Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es ist somit weder an die in der Beschwerde geltend gemachten Argumente noch an die Erwägungen der Vorinstanz gebunden; es kann eine Beschwerde aus einem anderen als dem angerufenen Grund gutheissen oder eine Beschwerde mit einer von der Argumentation der Vorinstanz abweichenden Begründung abweisen. Mit Blick auf die Begründungspflicht der beschwerdeführenden Partei (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG) behandelt es aber grundsätzlich nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel nicht geradezu offensichtlich sind; es ist jedenfalls nicht gehalten, wie eine erstinstanzliche Behörde alle sich stellenden rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn diese vor Bundesgericht nicht mehr vorgetragen werden (BGE 140 III 115 E. 2 S. 116; 137 III 580 E. 1.3;

397 E. 1.4). Eine qualifizierte Rügepflicht gilt hinsichtlich der Verletzung von Grundrechten und von kantonalem und interkantonalem Recht. Das Bundesgericht prüft eine solche Rüge nur insofern, als sie in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG). Stützt sich der angefochtene Entscheid auf mehrere selbständige Begründungen, so muss sich die Beschwerde mit jeder einzelnen auseinandersetzen, sonst wird darauf nicht eingetreten (BGE 142 III 364 E. 2.4 S. 368 mit Verweisen; vgl. auch BGE 143 IV 40 E. 3.4 S. 44).

Unerlässlich ist im Hinblick auf Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG, dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Rechtsverletzung liegt. Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerdeschrift nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im vorinstanzlichen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (BGE 140 III 86 E. 2 S. 89, 115 E. 2 S. 116). Die Begründung hat ferner in der Beschwerdeschrift selbst zu erfolgen und der blosser Verweis auf Ausführungen in anderen Rechtsschriften oder auf die Akten reicht nicht aus. Für die Beschwerdeantwort gelten dieselben Begründungsanforderungen (BGE 140 III 115 E. 2 S. 116).

1.3. 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 143 IV 241 E. 2.3.1; 140 III 115 E. 2 S. 117, 264 E. 2.3 S. 266). 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 S. 266 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 S. 18 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 S. 90).

1.4. Die Beschwerdeführerin verkennt diese Grundsätze teilweise. Sie stellt ihren rechtlichen Vorbringen zunächst eine Sachverhaltsdarstellung voran, in der sie die Hintergründe des Verkaufs der fraglichen Wohnung und die Beweggründe für die Kündigung unter Hinweis auf eingereichte Beilagen sowie Aktenstücke des kantonalen Verfahrens aus eigener Sicht schildert, ohne substantiiert Ausnahmen von der Sachverhaltsbindung geltend zu machen. Auch in ihrer weiteren Beschwerdebegründung unterbreitet sie dem Bundesgericht verschiedentlich ihre Sicht der Dinge und weicht von den tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz ab oder erweitert diese, ohne die gesetzlichen Anforderungen an eine hinreichende Sachverhaltsrüge zu erfüllen. So behauptet sie etwa, C. habe ihr mündlich versichert, Käufer ohne Eigennutzungsabsichten zu bevorzugen, damit sie in der Wohnung bleiben könne. Zudem beruft sie sich in unzulässiger Weise auf ein am 10. Juni 2017 per WhatsApp übermitteltes Video, das für ihre Darstellung der angeblichen Beweggründe von C. für die Kündigung der Wohnung sprechen soll, und behauptet, die Kündigung sei durch eine persönliche Abneigung motiviert gewesen und habe - zumindest als Nebeneffekt - darauf abgezielt, sie in eine schwierige Situation zu bringen. Die entsprechenden Vorbringen haben unbeachtet zu bleiben.

Da die Beschwerdeschrift in unzulässiger Weise tatsächliche und rechtliche Vorbringen vermengt, ist über weite Strecken kaum mehr erkennbar, welche Bundesrechtssätze und inwiefern sie durch den angefochtenen Entscheid verletzt sein sollen, wenn die verbindlichen Feststellungen im angefochtenen Entscheid zugrunde gelegt werden (Art. 105 Abs. 1 BGG).

Unbeachtlich ist im Übrigen der blosser Verweis der Beschwerdeführerin auf ihre Ausführungen vor der Vorinstanz zur angeblichen Ungültigkeit der Kündigung.

2.

Die Beschwerdeführerin rügt, die ausgesprochene Kündigung sei treuwidrig erfolgt; die Vorinstanz habe die Kündigung zu Unrecht als gültig erachtet und damit Art. 271 OR wie auch Art. 261 OR verletzt.

2.1. 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. 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 S. 146; 142 III 91 E. 3.2.1 S. 92; 140 III 496 E. 4.1 S. 497; 138 III 59 E. 2.1 S. 62). Der Umstand, dass die Kündigung für den Mieter eine Härte darstellt, genügt nicht; eine solche ist nur im Hinblick auf eine Erstreckung des Mietverhältnisses nach Art. 272 OR relevant (BGE 142 III 91 E. 3.2.1 S. 92 f.; 140 III 496 E. 4.1 S. 497; 138 III 59 E. 2.1 S. 62; je mit Hinweisen).

Das Motiv der Kündigung ist eine Tatfrage (BGE 145 III 143 E. 3.1 S. 146; 136 III 190 E. 2 S. 192; 115 II 484 E. 2b). Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts obliegt es dem Empfänger der Kündigung zu beweisen, dass diese aus einem verpönten oder ohne schützenswerten Grund erfolgte. Der Kündigende hat jedoch redlich zur Wahrheitsfindung beizutragen; er hat die Kündigung auf Verlangen zu begründen (Art. 271 Abs. 2 OR) und im Bestreitungsfall alle für die Beurteilung des Kündigungsgrunds notwendigen Unterlagen vorzulegen (BGE 145 III 143 E. 3.1 S. 146; 138 III 59 E. 2.1 S. 62; 135 III 112 E. 4.1 S. 119).

Ob eine Kündigung gegen Treu und Glauben verstösst, beurteilt sich in Bezug auf den Zeitpunkt, in dem sie ausgesprochen wird (BGE 142 III 91 E. 3.2.1; 140 III 496 E. 4.1 S. 497). Gegenstand der Anfechtung ist damit grundsätzlich der Kündigungsgrund zum Zeitpunkt der Kündigung. Fällt der Grund, aus dem die Kündigung ausgesprochen wurde, in der Folge dahin, wird die Kündigung nicht nachträglich treuwidrig (BGE 145 III 143 E. 3.1 S. 147; 138 III 59 E. 2.1 S. 62).

2.2. Der angefochtene Entscheid hält in tatsächlicher Hinsicht fest, dass C. spätestens am 27. Juni 2017 und damit im Zeitpunkt des Aussprechens der Kündigung bekannt war, dass der Beschwerdegegner das Mietobjekt zur Eigennutzung zu erwerben beabsichtigte; dies sei auch der Grund dafür gewesen, dass C. gegenüber der Beschwerdeführerin nur gerade vier Tage nach Abschluss der modifizierten Reservationsvereinbarung mit dem Beschwerdegegner die Kündigung per 30. September 2017 ausgesprochen habe. Die Vorinstanz erwog, C. habe an der Kündigung vom 27. Juni 2017 ein schützenswertes Interesse gehabt. Es sei ein einleuchtendes und verständliches Motiv, eine Wohnung zu den für einen potentiellen Erwerber vorteilhaften Bedingungen zu verkaufen, weil dies unter anderem den Kaufpreis mitbestimme. Aufgrund der Akten und des unbestrittenen Sachverhalts treffe dies auch im konkreten Fall zu. Der Beschwerdegegner habe eine Wohnung zum Zweck gesucht, diese zusammen mit seiner Verlobten selbst bewohnen zu können. Wenn am 27. Juni 2017 noch etwas nicht konkret bzw. definitiv gewesen sei, so sei dies das Zustandekommen eines gültigen Kaufvertrags über die Liegenschaft V. in W. für einen Kaufpreis von Fr. 2 Mio. gewesen, werde dies durch die Reservationsvereinbarung nämlich keineswegs garantiert, weil bis zur öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrags der potentielle Käufer vom Kauf (unter Tragung der vereinbarten Folgen des Vertragsrücktritts) jederzeit wieder Abstand nehmen könne. Vorliegend habe der Beschwerdegegner C. die Liegenschaft denn schliesslich auch nicht für den in der Reservationsvereinbarung festgehaltenen Kaufpreis von Fr. 2 Mio. abgekauft, sondern für einen um Fr. 100'000.-- reduzierten Kaufpreis von Fr. 1.9 Mio. Weshalb die Liegenschaft letztlich zu einem tieferen Kaufpreis verkauft wurde, könne offenbleiben; da C. bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung am 23. Juni 2017 bekannt gewesen sei, dass der Beschwerdegegner die Wohnung zusammen mit seiner Verlobten selbst

zu bewohnen wünschte, das Kaufobjekt somit möglichst bald mietfrei sein sollte, kündigte sie das Mietverhältnis mit der Beschwerdeführerin nur wenige Tage später am 27. Juni 2017. Ein solches Vorgehen sei aus Sicht eines unbefangenen Dritten nachvollziehbar und verletze weder den Anstand noch den Grundsatz von Treu und Glauben, zumal nicht einmal die Beschwerdeführerin geltend mache, C. habe ihr zugesichert, nur an einen Käufer ohne Eigennutzungsabsichten zu verkaufen. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin habe C. somit offenkundig nicht einzig im Interesse des Beschwerdegegners und ohne jegliches Eigeninteresse gehandelt. Vielmehr habe ihr die Kündigung gedient, weil damit günstige Voraussetzungen für die Kaufvertragsverhandlungen geschaffen worden seien.

Hinsichtlich des Schutzgedankens von Art. 261 und Art. 271 OR sei ausserdem anzumerken, dass gemäss konstanter Rechtsprechung eine Kündigung als nicht treuwidrig erachtet werde, wenn ein Vermieter im Hinblick auf einen Verkauf des Mietobjekts zur Erzielung eines besseren Kaufpreises für das mietfreie Objekt eine Kündigung ausspreche, und zwar noch bevor er einen Käufer für dieses gefunden habe. Vor diesem Hintergrund müsse es auch zulässig sein, dass ein Vermieter aus Rücksicht auf den Mieter und in der Hoffnung, dass er einen Käufer finde, der den Mieter übernehme, mit der Kündigung zuwarte und diese erst im Hinblick auf den konkreten Abschluss eines Kaufvertrags mit einem Käufer mit Eigenbedarf ausspreche. Ansonsten würde es dazu führen, dass ein Vermieter mit Verkaufsabsichten vorsichtshalber immer schon dann kündigen müsse, wenn noch gar kein konkreter Käufer in Sicht sei; das liege auch nicht im Interesse von Mietern. Der Mieter werde bei einer ordentlichen Kündigung durch den veräussernden Vermieter auch nicht schlechter bzw. bei einer Kündigung durch den erwerbenden Vermieter nicht besser gestellt. Art. 261 OR statuiere den Grundsatz der Weitergeltung des Mietvertrags auch beim Verkauf des Mietobjekts bzw. den Übergang des Mietverhältnisses auf den neuen Eigentümer. Er garantiere dem Mieter indes keinen Anspruch auf Weiternutzung. Die Bestimmung entziehe dem veräussernden Vermieter zwar die Möglichkeit, das Mietverhältnis wegen der Veräusserung ausserordentlich zu kündigen; eine ordentliche Kündigung sei (im Rahmen von Art. 271 f. OR) aber grundsätzlich zulässig. Und kündige der neue Eigentümer in Anwendung der statuierten Kündigungsmöglichkeiten ausserordentlich und damit früher, als es der Vertrag mit dem veräussernden Vermieter gestattet hätte, so könne der Mieter von diesem nach Art. 261 Abs. 3 OR zwar Schadenersatz verlangen, ein realobligatorischer Anspruch gegenüber dem neuen Eigentümer bestehe indes nicht. Die am 27. Juni 2017 per 30. September 2017 ausgesprochene Kündigung sei aus diesen Gründen gültig.

2.3. Die Beschwerdeführerin vermag die Erwägungen im angefochtenen Entscheid nicht als bundesrechtswidrig auszuweisen. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung sind auch rein ökonomische Motive des Vermieters für eine Kündigung des Mietverhältnisses nicht grundsätzlich verpönt (BGE 136 III 190 E. 2; 120 II 105 E. 3b/bb). Das Bundesgericht hat in verschiedenen Entscheiden die vom Vermieter ausgesprochene ordentliche Kündigung im Hinblick auf den Verkauf der Immobilie zu den besten Konditionen im konkreten Fall als nicht missbräuchlich erachtet (dazu ausführlich Urteil 4A_475/2015 vom 19. Mai 2016 E. 4.4 mit Hinweis auf Urteile 4A_484/2012 vom 28. Februar 2013 E. 2.3; 4A_322/2007 vom 12. November 2007 E. 5-6; 4C.176/2004 vom 8. September 2004 E. 2; 4C.267/2002 vom 18. November 2002 E. 2.3; vgl. auch Urteil 4C.425/2004 vom 9. März 2005 E. 1.1). Die Vorinstanz hat zutreffend in Bezug auf den Zeitpunkt der erfolgten Kündigung geprüft, ob diese gegen Treu und Glauben verstösst. Wie im angefochtenen Entscheid - für das Bundesgericht verbindlich (Art. 105 Abs. 1 BGG) - festgestellt, bezweckte die damalige Vermieterin C. im Zeitpunkt der ordentlichen Kündigung vom 27. Juni 2017 einzig den Zweck, die Chancen für einen Verkauf zu den besten Bedingungen bzw. zu einem vorteilhaften Kaufpreis zu erhöhen. Inwiefern dies unter den konkreten Umständen missbräuchlich sein soll, vermag die Beschwerdeführerin vor Bundesgericht nicht aufzuzeigen. Vielmehr kritisiert sie in appellatorischer Weise die vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellungen hinsichtlich der Beweggründe für die Kündigung und stellt den von der Vorinstanz festgestellten Zusammenhang mit den Verkaufskonditionen in Frage, ohne jedoch eine hinreichende Sachverhaltsrüge zu erheben. Inwiefern die Vorinstanz Bundesrecht verletzt haben soll, indem sie ein schützenswertes Interesse von C. an der ausgesprochenen Kündigung vom 27. Juni 2017

bejahte, ist ebenso wenig ersichtlich wie ein krasses Missverhältnis der Interessen. Entgegen dem, was die Beschwerdeführerin anzunehmen scheint, führt zudem der Umstand, dass die erfolgte Kündigung - wie sich nachträglich herausstellte - nicht zur Räumung der Wohnung zum Kündigungstermin führte und der Beschwerdegegner mit seiner Verlobten noch nicht in die erworbene Wohnung einziehen konnte, nicht zur Missbräuchlichkeit der Kündigung im damaligen Zeitpunkt (vgl. BGE 145 III 143 E. 3.1 S. 147; 138 III 59 E. 2.1 S. 62).

Eine Verletzung von Art. 271 OR ist ebenso wenig ersichtlich wie eine solche von Art. 261 OR. Die Vorinstanz hat in diesem Zusammenhang zutreffend festgehalten, dass Art. 261 OR dem Mieter keine Weiternutzung garantiert und die Bestimmung auch eine ordentliche Kündigung im Hinblick auf eine Veräusserung nicht grundsätzlich ausschliesst (vgl. etwa auch PETER HIGI/CHRISTOPH WILDISEN, in: Zürcher Kommentar, 5. Aufl. 2019, N. 28 zu Art. 261/261a OR).

3.

Mit dem blossen Hinweis darauf, dass sie nur für die mündliche Verhandlung vor der ersten Instanz und zur Berufung vor Obergericht eine anwaltliche Vertretung habe beziehen können, während sie die ursprüngliche Klage und die Beschwerde selber habe verfassen müssen, und dem damit verbundenen - jedoch nicht weiter begründeten - Einwand, diesem Umstand sei trotz Geltung der eingeschränkten Untersuchungsmaxime nach Art. 247 Abs. 2 lit. a ZPO "gefühlte nicht wirklich Rechnung getragen [worden]", zeigt die Beschwerdeführerin nicht auf, inwiefern die Vorinstanz im Ergebnis Bundesrecht verletzt hätte.

Ebenso wenig leuchtet ein, was die Beschwerdeführerin aus dem Umstand, dass die Berufung dem Beschwerdegegner nicht zur schriftlichen Stellungnahme zugestellt wurde (Art. 312 Abs. 1 ZPO), zu ihren Gunsten ableiten will. Inwiefern die Vorinstanz die soziale Untersuchungsmaxime (Art. 247 Abs. 2 lit. a i.V.m. Art. 243 Abs. 2 lit. c OR) nur einseitig zugunsten der Gegenpartei ausgeübt hätte, vermag die Beschwerdeführerin im Übrigen nicht konkret aufzuzeigen.

4.

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Mit dem Entscheid in der Sache wird das Gesuch um aufschiebende Wirkung gegenstandslos.

Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Dem Beschwerdegegner, der sich nur zum Gesuch um aufschiebende Wirkung zu äussern hatte, ist für das bundesgerichtliche Verfahren eine reduzierte Parteientschädigung zuzusprechen (Art. 68 Abs. 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 5'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

Die Beschwerdeführerin hat den Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 1'000.-- zu entschädigen.

4.

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

Lausanne, 9. September 2019

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Kiss

Der Gerichtsschreiber: Leemann