

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

4A_703/2016

Urteil vom 24. Mai 2017

I. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichterin Kiss, Präsidentin,
Bundesrichterinnen Klett, Hohl, Niquille, May Canellas,
Gerichtsschreiber Lüthi.

Verfahrensbeteiligte
A. _____,
vertreten durch Rechtsanwalt Peter Zahradnik,
Beschwerdeführer,

gegen

Pensionskasse B. _____,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Urban Hulliger,
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand
Mietvertrag; Kündigung,

Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich, II. Zivilkammer,
vom 7. November 2016.

Sachverhalt:

A.
Die Pensionskasse B. _____ (Beklagte, Beschwerdegegnerin) ist Eigentümerin der Überbauung C. _____. Diese umfasst acht Mehrfamilienhäuser mit insgesamt zweiundachtzig Wohnungen, zwanzig Maisonettewohnungen, vier Ateliers, zwei Gewerberäumen sowie diversen Einstellplätzen. A. _____ (Kläger, Beschwerdeführer) ist seit 1. Juli 2004 Mieter einer 5 1/2-Zimmer-Maisonettewohnung in dieser Überbauung. Die Beklagte kündigte den Mietvertrag am 26. Februar 2014 per 30. September 2014. Sie begründete dies mit dringenden Sanierungsarbeiten der Gipsdecken in sämtlichen Wohnungen der Überbauung, die nicht in Anwesenheit von Mietparteien durchgeführt werden könnten.

B.
Mit Eingabe vom 11. März 2014 focht der Kläger die Kündigung bei der Schlichtungsbehörde des Bezirks Zürich an. Nach gescheitertem Schlichtungsversuch gelangte er am 7. November 2014 an das Mietgericht Zürich. Mit Urteil vom 28. Juni 2016 erklärte dieses die Kündigung in Abweisung des Hauptbegehrens für gültig. Es erstreckte das Mietverhältnis bis 30. September 2015; soweit weitergehend wies es das Eventualbegehren um Erstreckung ab. Der Kläger gelangte daraufhin an das Obergericht des Kantons Zürich. Ohne bei der Beklagten eine Berufungsantwort einzuholen, wies dieses die Berufung mit Urteil vom 7. November 2016 ab.

C.
Dagegen erhob der Kläger am 9. Dezember 2016 Beschwerde in Zivilsachen, eventualiter subsidiäre Verfassungsbeschwerde. Er beantragt, das angefochtene Urteil sei kostenfällig aufzuheben und die Kündigung als ungültig zu erklären. Eventualiter sei das Mietverhältnis längstmöglich zu erstrecken, subeventualiter die Sache zur Ergänzung des Sachverhalts und zur Neuurteilung an das Obergericht zurückzuweisen. Während das Obergericht auf Vernehmlassung verzichtet hat, beantragt die Beschwerdegegnerin, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Der Beschwerdeführer hat unaufgefordert eine Replik eingereicht, zu der die Beschwerdegegnerin nicht

mehr inhaltlich Stellung nahm.

Mit Präsidialverfügung vom 13. Februar 2017 wurde dem Gesuch des Beschwerdeführers um aufschiebende Wirkung stattgegeben.

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 S. 397 mit Hinweisen). Beim angefochtenen Urteil handelt es sich um einen Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG einer letzten kantonalen Instanz (Art. 75 Abs. 1 BGG) und das Streitwerterfordernis (Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG) ist erfüllt. Auf die Beschwerde in Zivilsachen ist - unter Vorbehalt einer genügenden Begründung (Art. 42 Abs. 2 BGG) - einzutreten; für eine subsidiäre Verfassungsbeschwerde besteht damit kein Raum (Art. 113 BGG).

2.

2.1. Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Mit Blick auf die allgemeinen Begründungsanforderungen an eine Beschwerde (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 86 E. 2 S. 88 f. mit Hinweisen). Eine qualifizierte Rügepflicht gilt hinsichtlich der Verletzung von Grundrechten und von kantonalem 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; BGE 136 I 49 E. 1.4.1 S. 53 mit Hinweis). Unerlässlich ist im Hinblick auf Art. 42 Abs. 2 BGG, 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 S. 89, 115 E. 2 S. 116). Erfüllt eine Beschwerde diese Anforderungen nicht, ist darauf nicht einzutreten.

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 S. 17 f. 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 S. 117; 135 III 397 E. 1.5 S. 401). 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 mit Hinweisen). 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 S. 18).

Tatsachen oder Beweismittel, die erst nach dem vorinstanzlichen Urteil entstanden sind (wie etwa der in der Replik vorgetragene Stand der Sanierung im Februar 2017), können vom Bundesgericht gemäss Art. 99 Abs. 1 BGG nicht berücksichtigt werden (BGE 139 III 120 E. 3.1.2 S. 123; auch etwa Urteil 9C_793/2016 vom 3. März 2017 E. 1.2).

2.3. Macht die beschwerdeführende Partei eine Verletzung des Willkürverbots geltend, genügt es nicht, wenn sie bloss ihre eigene Darstellung derjenigen der Vorinstanz gegenüberstellt und behauptet, der angefochtene Entscheid sei willkürlich (BGE 134 II 349 E. 3 S. 352 mit Hinweisen). Sie hat vielmehr im Einzelnen anhand der Erwägungen des angefochtenen Entscheids darzulegen, inwiefern dieser an einem qualifizierten und offensichtlichen Mangel leidet (BGE 137 V 57 E. 1.3 S. 60; 135 III 232 E. 1.2 S. 234; je mit Hinweisen). Willkür liegt dabei nicht schon vor, wenn eine andere Lösung ebenfalls in Betracht zu ziehen oder gar vorzuziehen wäre, sondern nur, wenn der

angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Der angefochtene Entscheid ist dabei nur aufzuheben, wenn er auch im Ergebnis und nicht nur in der Begründung verfassungswidrig ist (BGE 140 III 16 E. 2.1 S. 18 f.; 139 III 334 E. 3.2.5 S. 339; je mit Hinweisen).

Die Beweiswürdigung erweist sich als willkürlich, wenn das Gericht Sinn und Tragweite eines Beweismittels offensichtlich verkannt hat, wenn es ohne sachlichen Grund ein wichtiges und entscheidewesentliches Beweismittel unberücksichtigt gelassen hat oder wenn es auf der Grundlage der festgestellten Tatsachen unhaltbare Schlussfolgerungen gezogen hat (BGE 137 III 226 E. 4.2 S. 234 mit Hinweisen). Allein dass die vom Gericht gezogenen Schlüsse nicht mit der Darstellung der beschwerdeführenden Partei übereinstimmen, belegt noch keine Willkür (BGE 140 III 264 E. 2.3 S. 266 mit Hinweisen). Entsprechend genügt es nicht, lediglich einzelne Beweise anzuführen, die anders als im angefochtenen Entscheid gewichtet werden sollen, und dem Bundesgericht in appellatorischer Kritik die eigene Auffassung zu unterbreiten, als ob diesem eine freie Sachverhaltsprüfung zukäme (vgl. nur etwa Urteil 4A_606/2015 vom 19. April 2016 E. 2.1).

2.4. Diese Voraussetzungen werden von den Parteien nur ungenügend beachtet. Die Beschwerdegegnerin ist im Übrigen nicht von deren Einhaltung entbunden, bloss weil die Vorinstanz keine Berufungsantwort bei ihr einholte. Unbeachtlich sind daher sämtliche Ausführungen des Beschwerdeführers unter dem Titel "Sachverhalt" ebenso wie diejenigen der Beschwerdegegnerin unter dem Titel "Zusammenfassung Sachverhalt" sowie die Stellungnahme des Beschwerdeführers dazu. Ebenfalls unberücksichtigt zu bleiben haben die zahlreichen Sachverhaltsergänzungen, welche die Parteien ohne Aktenhinweise an anderen Stellen in den Rechtsschriften machen.

3.

Zur Begründung seines Hauptbegehrens macht der Beschwerdeführer geltend, die Kündigung verstosse gegen den Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 271 OR). In diesem Zusammenhang rügt er mehrere Sachverhaltsfeststellungen als willkürlich, was vorab zu prüfen ist, da andernfalls der in rechtlicher Hinsicht zu beurteilende Sachverhalt nicht feststeht.

3.1. Die Vorinstanz stellte fest, die Beschwerdegegnerin habe die Kündigung im Begleitschreiben zum amtlichen Formular damit begründet, sie sehe sich gezwungen, "[A]ufgrund einer dringenden Sanierung der Gipsdecken in sämtlichen Wohnungen der Überbauung C._____, die nicht in Anwesenheit von Mietparteien durchgeführt werden kann", das Mietverhältnis aufzulösen. Anlässlich der Schlichtungsverhandlung habe sie sodann offengelegt, dass sich die Sanierungsarbeiten nicht nur auf die Gipsdecken beschränken würden, sondern drei Schwerpunkte aufwiesen (Flachdach- und Loggienabdichtungen, Gipsdecken und Nasszellenabdichtungen), die aufeinander abgestimmt werden müssten.

Dass die Decke seines Mietobjekts bedingt sanierungsbedürftig sei, räume der Beschwerdeführer selbst ein. Weiter bestreite er nicht, dass die Deckensanierung einzelner Wohnungen sofort erfolgen müsse. Unbestritten sei schliesslich, dass beim Bau der Überbauung gepfuscht worden sei und diese zahlreiche Mängel habe.

Von einem unausgereiften Sanierungsprojekt könne keine Rede sein. Dass eine Sanierung der Gipsdecken ohne die Räumung der Zimmer nicht möglich sei und die Möbel während den Arbeiten ausserhalb der Wohnung gelagert werden müssten, gestehe der Beschwerdeführer selbst zu. Auch das von ihm angerufene Parteigutachten halte fest, für die Deckensanierung müssten die Wohnungen ganz geräumt sein. Die Nutzung der Wohnung würde somit allein schon durch die Deckensanierung erheblich eingeschränkt. Würde auf Kündigungen verzichtet, wäre zudem eine Etappierung notwendig, wie der Beschwerdeführer ebenfalls einräume. Eine Etappierung führe aber zu höherem bautechnischem und organisatorischem Aufwand und zudem wohl zu höheren Kosten.

3.2. Der Beschwerdeführer rügt die vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellungen in mehrfacher Hinsicht als willkürlich. Dabei begnügt er sich zuweilen allerdings mit der Verwendung des Wortes "willkürlich" zusammen mit appellatorischer Kritik oder sogar ganz ohne Begründung. Den Anforderungen an Willkür rügen (vgl. E. 2.3) genügt solches nicht, weshalb darauf nicht einzugehen ist. Zu behandeln bleiben folgende Willkür rügen:

3.2.1. Zunächst sei aktenwidrig und willkürlich, dass er selber eingeräumt habe, die Decke seines Mietobjekts sei bedingt sanierungsbedürftig. Im Bericht, auf den er sich an der von der Vorinstanz angegebene Stelle bezogen habe, sei festgehalten, bei der Decke seines Mietobjekts seien mittelfristig Putzablösungen möglich. Die Hohlstellen seien klein und träten im Anschluss an die Wände auf. Vermutlich würde sich der Putz aber nicht von selbst lösen, sondern eher bei künftigen

Renovationsarbeiten. Ihm deshalb zu unterstellen, er habe eingeräumt, die Decke seines Mietobjekts sei bedingt sanierungsbedürftig, sei willkürlich.

Der Bericht, auf den sich der Beschwerdeführer bezogen hat, unterscheidet drei Stufen des Deckenzustands: 1) rot markierte Decken, die baldmöglichst saniert werden müssten, weil sich der Putz von selber lösen könne. 2) gelb markierte Decken, wie beim Beschwerdeführer, wo mittelfristig Putzablösungen möglich seien. Diese Decken könnten entweder bei einer Renovation örtlich oder vollflächig saniert werden, der Entscheid liege bei der Eigentümerin. 3) nicht markierte Decken, bei welchen längerfristig keine Putzablösungen zu erwarten seien und die entsprechend auch längerfristig nicht saniert werden müssten. Wenn die Vorinstanz die Gefahr mittelfristiger Putzablösungen, wie sie gemäss diesem Bericht im Mietobjekt des Beschwerdeführers besteht, mit einer bedingten Sanierungsbedürftigkeit dieses Mietobjekts gleichsetzte, erscheint das zutreffend; von Willkür kann jedenfalls nicht die Rede sein.

3.2.2. Willkürlich sei sodann die Feststellung der Vorinstanz, er habe nicht bestritten, dass die Deckensanierung einzelner Wohnungen sofort erfolgen müsse. An der von der Vorinstanz angegebenen Stelle in der Berufungsschrift habe er nur dargelegt, welche Sanierungsarbeiten in seinem Mietobjekt bereits durchgeführt worden seien.

Die Erstinstanz kam zum Schluss, bei den rot markierten Decken seien kurzfristig Putzablösungen möglich und eine Sanierung sei daher von Nöten (vgl. E. 3.2.1 hiavor). Da die Beschwerdegegnerin bei solchen Putzablösungen haftpflichtig werden könne, sei es ihr nicht zu verargen, wenn sie diese Decken möglichst rasch sanieren wolle. Die Vorinstanz war der Ansicht, der Beschwerdeführer habe diese Feststellung in seiner Berufung nicht in Frage gestellt. Als Beleg dafür gab sie die erste Seite der materiellen Ausführungen in der Berufung sowie die folgenden Seiten ("ff.") an.

Soll ein bestimmter Punkt in einer Rechtschrift nicht bestritten worden sein (ohne aber ausdrücklich anerkannt worden zu sein), lässt sich hierfür zwangsläufig keine genaue Fundstelle ausmachen. Um Willkür darzutun, genügt dementsprechend der blosser Hinweis auf eine "unpräzise" Fundstellenangabe nicht. Vielmehr wäre es diesfalls am Beschwerdeführer, mit einem einfachen Aktenhinweis aufzuzeigen, an welcher Stelle in der Berufung die von der Vorinstanz angeblich übergangene Bestreitung erfolgt sein soll. Dies tut er jedoch nicht und eine solche Bestreitung ist auch nicht ersichtlich. Willkür ist entsprechend nicht dargelegt.

3.2.3. Willkürlich sei schliesslich die vorinstanzliche Feststellung, wonach die Beschwerdegegnerin nach Auswertung von 600 Proben der Gipsdecken sowie ersten Erkenntnissen aus der Untersuchung der Loggien und Flachdächer zum Schluss gekommen sei, eine Kündigung werde unumgänglich. Die Vorinstanz habe weiter festgehalten, wenn ein Vermieter seine Planung aufgrund neuer Erkenntnisse anpasse und sich erst nach umfangreichen Abklärungen entschliesse, Kündigungen auszusprechen, sei dies weder ungewöhnlich noch treuwidrig. Der Kündigungsgrund der Sanierung sei nicht vorgeschoben und die Ernsthaftigkeit der Sanierungsbemühungen liesse sich nicht bestreiten.

Nach der Expertise D. _____ vom November 2013 seien jedoch bis zur Kündigung am 26. Februar 2014 keine neuen Erkenntnisse bezüglich Sanierungsbedürftigkeit der Loggien und Flachdächer mehr erlangt worden. Die diesbezüglichen Berichte E. _____ seien erst nach der Kündigung erstellt worden. Die Kostenermittlung der Generalunternehmerin vom 10. Februar 2014 beinhalte aber trotzdem bereits ein vollständiges Bauprogramm, in dem die Sanierung der Flachdächer, Loggien und Nasszellen sowie der Gipsdecken mit Baubeginn April 2014 vorgesehen gewesen sei; dies bei ungekündigten Mietverhältnissen. Der Auftrag für eine umfassende Sanierung müsse daher schon Wochen resp. Monate vor der Kündigung vorgelegen haben. Es seien folglich nicht neue Erkenntnisse gewesen (womit Erkenntnisse gemeint sein dürften, welche die Beschwerdegegnerin nach ihrem Schreiben vom 16. Oktober 2013 [siehe zu diesem nachfolgend E. 6.1] erlangte), aufgrund deren die Beschwerdegegnerin ihre Planung geändert und beschlossen habe, Kündigungen auszusprechen. Wahrer Grund für die Kündigungen sei vielmehr die Ertragsoptimierung gewesen. Ohne Kündigungen wäre eine Anpassung der Mietzinsen nach den bloss werterhaltenden Sanierungsarbeiten nämlich nicht möglich gewesen. Die Beschwerdegegnerin habe die Mietzinsen vergleichbarer Wohnungen nach der Sanierung erhöht, wobei diese Erhöhungen nicht durch Kosten gerechtfertigt seien.

Zutreffend ist zwar, dass die schriftlichen Berichte E. _____ erst nach der Kündigung erstellt worden sind. Die Vorinstanz stellte diesbezüglich aber fest, die ersten Erkenntnisse aus der Untersuchung der Loggien und Flachdächer seien erst "später [im Bericht vom März 2014] vermerkt" worden, worauf der Beschwerdeführer nicht eingeht. Im Bericht selber ist festgehalten, der Experte habe den Zustand der Flachdächer im Herbst 2013 begutachtet. Entsprechend naheliegend ist es, dass die Beschwerdegegnerin diesbezügliche erste Erkenntnisse bereits im Herbst 2013 erlangte und nicht erst nach der nachträglichen Erstellung des schriftlichen Berichts im März 2014. Die Kostenermittlung vom Februar 2014, die u.a. auch Arbeiten an den Flachdächern umfasst, bestätigt

dies denn auch. Letztere basiert übrigens darauf, dass zwar die Überbauung grundsätzlich noch bewohnt ist, die zu sanierenden Wohnungen aber jeweils geräumt sind; ob die Räumung der Wohnungen durch Kündigungen oder anderswie herbeigeführt wird, wird in der Kostenermittlung nicht thematisiert. Die vom Beschwerdeführer behaupteten Unstimmigkeiten in der zeitlichen Abfolge sind nicht erstellt, weshalb dieser Gesichtspunkt nicht gegen die Folgerung der Vorinstanz spricht, wonach die

Beschwerdegegnerin die Planung ihrem jeweiligen Erkenntnisstand angepasst und sich schliesslich aufgrund des umfassenden Sanierungsbedarfs zu Kündigungen entschlossen habe. Es ist dementsprechend auch nicht willkürlich, wenn die Vorinstanz es als erwiesen ansah, dass die beabsichtigte Sanierung der Kündigungsgrund war. Hieran nichts zu ändern vermag, wenn die Beschwerdegegnerin bei Neuvermietungen nach der Sanierung höhere Mietzinsen als zuvor verlangen sollte; dies weist die Sanierung noch nicht als einen bloss vorgeschobenen Grund aus resp. wird allein dadurch die Feststellung, die Sanierung sei der wahre Kündigungsgrund, nicht willkürlich.

3.3. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass eine willkürliche Sachverhaltsfeststellung nicht dargelegt ist.

4.

4.1. Die ordentliche Kündigung eines Mietvertrags setzt keine besonderen Kündigungsgründe voraus. Die Vertragsparteien sind grundsätzlich frei, das (unbefristete) Mietverhältnis unter Einhaltung der Fristen und Termine zu kündigen (Art. 266a OR). Einzige Schranke bildet der Grundsatz von Treu und Glauben: Bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen ist die Kündigung anfechtbar, wenn sie gegen diesen Grundsatz verstösst (Art. 271 Abs. 1 OR; vgl. auch Art. 271a OR). Allgemein gilt eine Kündigung als treuwidrig, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse und damit aus reiner Schikane erfolgt oder Interessen der Parteien tangiert, die in einem krassen Missverhältnis zueinander stehen. Der Umstand, dass die Kündigung für den Mieter eine Härte darstellt, 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; 140 III 496 E. 4.1 S. 497; 138 III 59 E. 2.1 S. 62).

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 S. 92 f.; 140 III 496 E. 4.1 S. 497; 138 III 59 E. 2.1 S. 62). Den Kündigungsgrund festzustellen, gehört zur Sachverhaltsermittlung (BGE 136 III 190 E. 2 S. 192 mit Hinweisen); an diese Sachverhaltsfeststellungen ist das Bundesgericht grundsätzlich gebunden (siehe E. 2.2 hiervor).

4.2. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung verstösst eine Kündigung im Hinblick auf Umbau- oder Sanierungsarbeiten, die eine Weiterbenutzung des Mietobjekts erheblich einschränken, nicht gegen den Grundsatz von Treu und Glauben. Werden die geplanten Arbeiten hingegen nicht oder nur unerheblich erschwert oder verzögert, wenn die Mieterschaft im Mietobjekt verbleibt, besteht kein schützenswerter Grund für die Vermieterschaft, dennoch zu kündigen (grundlegend BGE 135 III 112 E. 4.2 S. 120). Missbräuchlich ist eine solche Kündigung auch, wenn das Projekt als nicht realitätsnah oder objektiv unmöglich erscheint, namentlich weil es offensichtlich mit den Bestimmungen des öffentlichen Rechts unvereinbar ist, sodass die Vermieterschaft die notwendigen Bewilligungen mit Sicherheit nicht erhalten wird (BGE 140 III 496 E. 4.1 S. 497 und E. 4.2.1 S. 499). Dass die Vermieterschaft bereits die nötigen Bewilligungen erhalten oder die hierzu erforderlichen Dokumente hinterlegt hat, ist für eine Gültigkeit der Kündigung aber nicht vorausgesetzt (BGE 140 III 496 E. 4.1 S. 497 f. mit Hinweisen).

Ob der Verbleib der Mieterschaft im Mietobjekt geeignet wäre, (bautechnische und organisatorische) Erschwerungen, zusätzliche Kosten oder eine Verzögerung der Bauarbeiten nach sich zu ziehen, die über das Unerhebliche hinausgehen, hängt von den ins Auge gefassten Arbeiten ab. Die Gültigkeit der Kündigung setzt somit voraus, dass bereits im Zeitpunkt der Kündigung ein genügend ausgereiftes und ausgearbeitetes Projekt vorliegt, aufgrund dessen abgeschätzt werden kann, ob die geplanten Arbeiten eine Räumung des Mietobjekts erforderlich machen. Erfolgt eine Kündigung im Hinblick auf ein Projekt, das noch nicht so weit fortgeschritten ist, um diese Frage gestützt auf den Stand des Projekts im Zeitpunkt der Kündigung beurteilen zu können, verstösst sie gegen Treu und Glauben (BGE 140 III 496 E. 4.2.2 S. 499 mit Hinweisen; vgl. auch BGE 142 III 91 E. 3.2.1 S. 93).

4.3. Aufgrund der willkürfreien Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz (vgl. E. 3.1) steht fest, dass die Beschwerdegegnerin im Kündigungszeitpunkt über ein Bau- bzw. Sanierungsprojekt bezüglich der Überbauung mit drei Schwerpunkten (Flachdach- und Loggienabdichtungen, Gipsdecken und Nasszellenabdichtungen) verfügte. Der Wille der Beschwerdegegnerin, die entsprechenden Arbeiten

ausführen zu lassen, sowie die Realitätsnähe und Umsetzbarkeit des Projekts standen nicht in Frage. Im Rahmen dieses Projekts ist u.a. eine Sanierung aller Gipsdecken im Mietobjekt des Beschwerdeführers vorgesehen. Um diese Arbeiten durchführen zu können, ist es notwendig, dass die Zimmer während der gesamten Arbeitsdauer geräumt sind und die Möbel ausserhalb der Wohnung gelagert werden. Bereits die projektgemässe Gipsdeckensanierung für sich alleine (also noch ohne Berücksichtigung der Arbeiten an den Flachdächern, Loggien und Nasszellen sowie den Auswirkungen etwa hinsichtlich Staub- und Lärmbelastung, welche die Deckensanierungen in den weiteren Wohnungen zeitigen), schränkt die Nutzung des Mietobjekts des Beschwerdeführers erheblich ein.

Im Kündigungszeitpunkt waren somit Sanierungsarbeiten projektiert, deren Realisierung durch einen Verbleib des Beschwerdeführers im Mietobjekt derart tangiert würden, dass die Beschwerdegegnerin den Mietvertrag im Hinblick darauf kündigen konnte, ohne dadurch gegen Treu und Glauben zu verstossen. Das bestreitet der Beschwerdeführer denn auch gar nicht, zumindest nicht hinreichend. Er macht insofern nur geltend, gemäss Vorinstanz genüge "jeder Mehraufwand", der durch eine Weiterdauer des Mietverhältnisses während den Arbeiten entstehen würde, womit eine Kündigung, der eine Sanierung zu Grunde liege, "einfach immer gültig" wäre. Dass die Vorinstanz feststellte, die Zimmer müssten während der gesamten Dauer der Deckensanierung geräumt sein und das Mietobjekt könne während dieser Zeit nicht resp., wenn überhaupt, höchstens erheblich eingeschränkt genutzt werden, blendet der Beschwerdeführer dabei aus. Bereits mit Blick darauf trifft seine Behauptung nicht zu, die Vorinstanz lasse einen noch so geringfügigen Mehraufwand schon genügen.

4.4. Dass die Kündigung gleichwohl gegen Treu und Glauben verstossen soll, leitet der Beschwerdeführer denn auch aus anderen Gründen ab. Primär ist er der Ansicht, die Treuwidrigkeit der Kündigung ergebe sich aus deren Begründung, da diese unvollständig und ungenau gewesen sei (nachfolgend E. 5). Ferner widerspreche die Kündigung dem früheren Verhalten der Beschwerdegegnerin resp. enttäusche berechtigtes Vertrauen von ihm (nachfolgend E. 6).

5.

Die Beschwerdegegnerin begründete die Kündigung im Begleitschreiben zum amtlichen Formular wie folgt:

"Aufgrund einer dringenden Sanierung der Gipsdecken in sämtlichen Wohnungen der Überbauung C._____, die nicht in Anwesenheit der Mietparteien durchgeführt werden kann, sehen wir uns leider gezwungen, das mit Ihnen bestehende Mietverhältnis mit Wirkung auf 30. September 2014 aufzulösen."

5.1. Der Beschwerdeführer führt aus, als Mieter habe er das Recht, während der Anfechtungsfrist eine genügend klare Begründung zu erhalten, die es ihm ermögliche, die Chancen einer Kündigungsanfechtung abzuschätzen. Ein Vermieter müsse an seine Begründung gebunden sein, höchstens eine Ergänzung oder Verdeutlichung des angegebenen Grundes sei noch zulässig. Eine falsche Begründung führe zur Missbräuchlichkeit der Kündigung.

Die Begründung der Kündigung erachtet er insbesondere aus drei Gründen als unvollständig bzw. unzutreffend. Erstens seien im Kündigungszeitpunkt hinsichtlich der Deckensanierung keine Sofortmassnahmen (mehr) notwendig gewesen, weshalb die Sanierung nicht dringend gewesen sei - dringend könne übrigens nicht mit rasch gleichgesetzt werden. Zweitens werde darin das wahre Ausmass der beabsichtigten Arbeiten verschwiegen, indem bloss die Gipsdeckensanierung genannt werde, nicht aber die weiteren, zugleich ins Auge gefassten Sanierungsarbeiten. Drittens hätten nicht wie angegeben in sämtlichen Wohnungen der Überbauung die Gipsdecken saniert werden müssen. In fünfzehn Wohnungen seien diese nämlich bereits saniert gewesen, weshalb die Begründung auch insofern ungenau sei.

5.2. Die Vorinstanz hielt einleitend fest, die Beschwerdegegnerin sei auf dem von ihr angegebenen Kündigungsgrund zu behaften. Die Begründung sei weder ungenau noch falsch. Die Decke des Mietobjekts des Beschwerdeführers sei bedingt sanierungsbedürftig (vgl. dazu auch E. 3.2.1), während die Decken anderer Wohnungen sofort zu sanieren gewesen seien (siehe hierzu E. 3.2.2). Die Beschwerdegegnerin habe die Deckensanierung in den Wohnungen der Überbauung insgesamt als dringlich eingestuft. Dringlichkeit sei dabei nicht mit Gefahr gleichzusetzen. Auch wenn nur ein Teil der Wohnungen umgehend in Stand gestellt werden müsse, könne sich daraus bei einer Gesamtsanierung eine Dringlichkeit für das gesamte Projekt ergeben. Bei einer Kündigung müssten nicht sogleich alle Gründe genannt werden. Eine spätere Ergänzung und Präzisierung bleibe zulässig und selbst das eigentliche Nachschieben zusätzlicher Kündigungsgründe sei unter Vorbehalt des Rechtsmissbrauchsverbots nicht ausgeschlossen. Anlässlich der Schlichtungsverhandlung habe die

Beschwerdegegnerin den ursprünglich angegebenen Kündigungsgrund (Gipsdeckensanierung) bloss ergänzt, indem sie näher erläutert habe, dass die Deckensanierung im Rahmen einer Gesamtsanierung der Liegenschaft

vorgenommen werde. Durch solche Ergänzungen werde die Kündigung nicht automatisch treuwidrig. Die Begründung, wonach umfassende Deckensanierungen in der Überbauung vorgenommen werden müssten, sei deutlich; die vorzunehmenden Arbeiten seien damit ausdrücklich beschrieben. Jedermann könne sich daraus eine Vorstellung der anstehenden Arbeiten machen. Inwiefern es dem Beschwerdeführer nicht möglich gewesen wäre, gestützt auf diese Information zu prüfen, ob diese Arbeiten bei bestehendem Mietverhältnis nicht hätten ausgeführt werden können, sei nicht ersichtlich.

5.3.

5.3.1. Nach der allgemein auf Kündigungen bezogenen Rechtsprechung des Bundesgerichts bedarf eine ordentliche Kündigung keiner Begründung, um gültig zu sein (BGE 125 III 231 E. 4b S. 239); sie ist jedoch auf Verlangen zu begründen (Art. 271 Abs. 2 OR). Eine mangelnde oder fehlerhafte Begründung führt nicht automatisch zur Treuwidrigkeit der Kündigung, kann allerdings ein Indiz dafür sein, dass an der Kündigung kein schützenswertes Interesse besteht. Insbesondere wenn der angegebene Kündigungsgrund bloss vorgeschoben und zugleich der wahre Grund nicht feststellbar ist, ist ohne Weiteres von einer Treuwidrigkeit auszugehen (BGE 138 III 59 E. 2.1 S. 62; 132 III 737 E. 3.4.2 S. 744 f.; je mit Hinweisen).

Das Gesetz bestimmt nicht, bis wann die Gründe für eine ordentliche Kündigung vorgebracht werden können. Insbesondere schreibt es nicht vor, dass dies innert einer bestimmten Frist nach dem Ersuchen der Mieterschaft um Begründung oder spätestens im Schlichtungsverfahren erfolgen müsste. Das Bundesgericht kam daher unter anderem mit Blick auf die prozessrechtlichen Bestimmungen zum Novenrecht zum Schluss, die Kündigungsgründe könnten grundsätzlich auch noch im erstinstanzlichen Gerichtsverfahren vorgebracht werden. Weiter hielt es fest, unter Vorbehalt des Rechtsmissbrauchsverbots schliesse das Gesetz selbst ein späteres Nachschieben zusätzlicher Gründe nicht aus. Ein solches Nachschieben könne allerdings ein Indiz zu Ungunsten der kündigenden Partei sein oder Kostenfolgen nach sich ziehen. Die Ergänzung oder Präzisierung schon vorgebrachter Gründe sei schliesslich an sich ohne Weiteres zulässig (BGE 138 III 59 E. 2.3 S. 65). Spezifisch zu Kündigungen, die im Hinblick auf Sanierungs- und Umbauarbeiten erfolgten, hielt das Bundesgericht demgegenüber fest, ohne hinreichend genaue Auskünfte sei die Mieterschaft nicht in der Lage, den Realitätsbezug des Projekts und die Belastung einzuschätzen, die ihre Anwesenheit für die Durchführung der beabsichtigten Arbeiten haben würde. Die Mieterschaft habe das Recht, von der Vermieterschaft eine Begründung zu erhalten (Art. 271 Abs. 2 OR), die es ihr - innert der gesetzlichen Frist von 30 Tagen nach Empfang der Kündigung (Art. 273 Abs. 1 OR) - erlaube, die Chancen einer Anfechtung der Kündigung abzuschätzen (BGE 142 III 91 E. 3.2.1 S. 93; 140 III 496 E. 4.2.2 S. 499 f.; ferner auch Urteil 4A_625/2014 vom 25. Juni 2015 E. 4 und 5).

5.3.2. Aufgrund des Vorangehenden erscheint es angebracht, aufzuzeigen, wie es sich mit der Begründung von ordentlichen Kündigungen im Mietrecht und insbesondere bei Kündigungen im Hinblick auf Sanierungs- und Umbauarbeiten verhält. Dies vor allem auch, weil in den diesbezüglichen Erwägungen von BGE 142 III 91 und 140 III 496 nicht Bezug genommen wird auf die generelle Rechtsprechung, namentlich etwa auf BGE 138 III 59, wodurch das Verhältnis ungeklärt bleibt. In der Literatur wird dies infolgedessen, gerade bezüglich dem Nachschieben von Gründen, sowohl in die eine als auch in die andere Richtung interpretiert (kritisch hinsichtlich einer gesteigerten rechtlichen Bedeutung der Begründung etwa HERZOG/KÄGI, Die Rechtsprechung des Bundesgerichts zum Mietvertragsrecht im Jahr 2015, Jusletter vom 13. März 2017, Rz. 30; PHILIPPE CONOD, in: *Droit du bail à loyer et à ferme*, 2. Aufl. 2016, N. 24 und 31a f. zu Art. 271 OR; derselbe, *Congé rénovation, Résumé et analyse de l'arrêt 4A_31/2014*, in: Newsletter bail.ch, Oktober 2014, Ziff. III in fine; MARCO GIAVARINI, Kündigung wegen Liegenschaftssanierung - Darstellung und Würdigung der aktuellen Praxis des Bundesgerichts, MietRecht Aktuell [MRA] 2016 S. 193; ZINON KOUMBARAKIS,

Sanierungskündigung / Anforderung an die Begründung, MRA 2016 S. 94 f.; eine Absage an die rechtliche Zulässigkeit des Nachschiebens von Gründen begrüssend hingegen THOMAS KOLLER, Die mietrechtliche Rechtsprechung des Bundesgerichts im Jahr 2014, ZBJV 2016 S. 40 f.; ROGER WEBER, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht, Bd. I, 6. Aufl. 2015, N. 6 und v.a. 33 zu Art. 271 OR).

5.3.3. Klarzustellen ist dies dahingehend, dass eine Begründung der Kündigung auch dann kein Gültigkeitserfordernis ist, wenn die Kündigung im Hinblick auf Sanierungs- oder Umbauarbeiten erfolgt (im Ergebnis ebenso bereits Urteil 4A_583/2014 vom 23. Januar 2015 Sachverhalt lit. A und E. 2.1).

Die Gesetzeslage ist stets dieselbe und es sind keine Gründe ersichtlich, weshalb diesbezüglich ausnahmsweise etwas anderes gelten sollte als sonst. Die allgemeinen Grundsätze bezüglich Begründung der Kündigung, auf welche zurückzukommen hier kein Anlass besteht, finden also bei Sanierungs- und Umbaukündigungen ebenfalls Anwendung.

Die Formulierungen in BGE 142 III 91 und 140 III 496, die auf die Begründung abzustellen und diese letztlich zu einem Gültigkeitserfordernis zu erheben scheinen, erweisen sich daher als missverständlich, zumal aus rechtlicher Sicht die Begründung der Kündigung in beiden Fällen gar nicht entscheidungswesentlich war (dahingehend auch URBAN HULLIGER, Sanierungskündigung, MRA 2016 S. 102). Die Kündigungen erwiesen sich nämlich nicht aufgrund "unzureichender" Begründungen als treuwidrig, sondern weil im massgeblichen Zeitpunkt der Kündigungen (noch) keine genügend konkreten, umsetzbaren und realitätsnahen Projekte bestanden, aufgrund deren überhaupt hätte beurteilt werden können, ob und inwiefern die Arbeiten durch die Anwesenheit der Mieterschaft tangiert würden (vgl. dazu E. 4.2). Deutlich zeigt sich dies in den zwei letzten Absätzen von E. 4.2.2 von BGE 140 III 496 und auch in der zusammenfassenden E. 3.2.3 von BGE 142 III 91 wird einzig auf den Stand des Projekts abgestellt, nicht auf die Begründung. Die Kündigungen erfolgten somit jeweils auf Vorrat und damit verfrüht, weshalb an ihnen, jedenfalls zu diesem Zeitpunkt, kein schutzwürdiges Interesse bestand - deshalb waren sie treuwidrig. Selbst wenn nun die angedachten, sich aber im

entscheidenden Moment noch nicht in einem realitätsnahen Projekt konkretisierten Sanierungs- und Umbauarbeiten in der Kündigungsbegründung detaillierter umschrieben worden wären, die Begründung also "besser" gewesen wäre, hätte sich hieran nichts geändert; die Kündigung wäre nach wie vor verfrüht und daher treuwidrig gewesen.

5.3.4. Hervorzuheben ist allerdings gleichzeitig, dass der Begründung auf faktischer Ebene, d.h. im Rahmen der Beweiswürdigung, eine erhebliche Bedeutung zukommen kann, auch wenn es sich bei ihr aus rechtlicher Sicht bloss um eine Obliegenheit der kündigenden Partei handelt. Spezifisch bei Sanierungs- oder Umbaukündigungen verhält es sich so, dass wenn die Vermieterschaft im Zeitpunkt der Kündigung über ein genügend ausgereiftes Projekt verfügt, es ihr an sich ohne Weiteres möglich und zumutbar ist, die Kündigung auch entsprechend genau zu begründen (sei es von sich aus oder spätestens auf Verlangen hin), so dass sich gestützt auf diese Angaben ein Bild davon machen lässt, ob und inwiefern die Anwesenheit der Mieterschaft diese Arbeiten tangieren würde (geradezu vorbildlich etwa die Begründung in Urteil 4A_409/2016 vom 13. September 2016 Sachverhalt lit. B). Vor diesem Hintergrund kann es - ebenso wie eine fehlerhafte Begründung (so schon BGE 125 III 231 E. 4b S. 239 f.) - ein Indiz dafür sein, dass an der Kündigung kein schützenswertes Interesse besteht, wenn zur Begründung bloss pauschal Sanierungs- oder Umbauarbeiten angegeben werden. Gegen die Wahrhaftigkeit sowohl des einen als auch des anderen Grundes kann es sodann sprechen, wenn die kündigende Partei zunächst einen Grund als Motiv für die Kündigung angibt, sich im Laufe des Verfahrens alsdann aber auf einen anderen beruft (so im Ergebnis Urteil 4C.131/2003 vom 6. August 2003 E. 3.2; vgl. auch THOMAS KOLLER, Die mietrechtliche Rechtsprechung des Bundesgerichts im Jahr 2012, ZBJV 2013 S. 914 in fine; siehe ferner BGE 138 III 59 E. 2.3 S. 65); es sei denn, es bestünden nachvollziehbare Beweggründe für ein solches Vorgehen (etwa Urteil 4C.85/2006 vom 24. Juli 2006 E. 2; kritisch dazu DAVID LACHAT, La motivation de la résiliation du bail, CdB 2008 S. 71 f.).

5.3.5. Vorliegend ist aufgrund der (auch unter Berücksichtigung möglicher Indizwirkungen der Kündigungsbegründung) willkürfreien Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz erwiesen, dass die Beschwerdegegnerin im Kündigungszeitpunkt über ein Sanierungsprojekt verfügte, das sämtliche Kriterien erfüllte, um im Hinblick auf dessen Realisierung die Mietverhältnisse kündigen zu können, ohne dadurch gegen Treu und Glauben zu verstossen (vgl. E. 4.3).

Selbst wenn nun die Begründung der Kündigung bezüglich Dringlichkeit der Arbeiten und deren Durchführung in sämtlichen Wohnungen der Überbauung ungenau sowie hinsichtlich dem Umfang der Arbeiten (zunächst) unvollständig gewesen sein sollte, wie der Beschwerdeführer geltend macht, würde dadurch die Kündigung, die aus einem schutzwürdigen Grund erfolgte, noch nicht treuwidrig (im Ergebnis vergleichbar Urteil 4A_518/2010 vom 16. Dezember 2010, wo die Kündigung zwar bloss unspezifisch mit "lourds travaux de rénovation" begründet wurde, aber dennoch nicht als treuwidrig qualifiziert wurde, weil in tatsächlicher Hinsicht erstellt war, dass im Kündigungszeitpunkt ein Projekt bestand, das alle Voraussetzungen erfüllte; vgl. auch zit. Urteil 4A_583/2014, wo die Begründung erst anlässlich der Schlichtungsverhandlung abgegeben wurde). Nicht zu behandeln sind hier allfällige Kostenfolgen, die "ungenügende" Begründungen nach sich ziehen könnten (vgl. etwa zit. Urteil 4C.85/2006 E. 2.1.2).

Der Beschwerdeführer erachtet die Kündigung ferner als treuwidrig, weil sie in mehrfacher Hinsicht im Widerspruch zum früheren Verhalten der Beschwerdegegnerin stehe resp. berechtigtes Vertrauen von ihm enttäusche.

6.1. Erstens sei ihm mit Schreiben vom 16. Oktober 2013 versichert worden, die Abklärungen bezüglich der Gipsdecken hätten ergeben, dass in einigen Wohnungen Sofortmassnahmen notwendig seien. In seiner Wohnung seien jedoch keine Hohlstellen gefunden worden. Er habe nach diesem Schreiben in guten Treuen davon ausgehen dürfen, eine künftig möglicherweise geplante Gipsdeckensanierung werde keine Kündigung notwendig machen.

Es trifft zu, dass laut Schreiben vom 16. Oktober 2013 im Mietobjekt des Beschwerdeführers keine Hohlstellen entdeckt wurden und dort entsprechend keine Sofortmassnahmen erforderlich waren. Hieran anschliessend wird in diesem Schreiben allerdings festgehalten, die Eigentümerschaft ziehe dennoch gegebenenfalls in Betracht, sämtliche Gipsdecken der Überbauung zu sanieren. Zu Recht kam die Vorinstanz infolgedessen zum Schluss, dieses Schreiben habe beim Beschwerdeführer kein berechtigtes Vertrauen dahingehend begründet, eine allfällige Gipsdeckensanierung werde ohne Kündigung erfolgen; Treuwidrigkeit ist nicht auszumachen.

6.2. Zweitens sei die Überbauung erst 14 Jahre alt. Er habe daher nicht damit rechnen müssen, dass ihm so kurze Zeit nach der Erstellung wegen Sanierungsarbeiten gekündigt werde, zumal zwischen 2006 und 2010 immer wieder grössere Mängelbeseitigungen vorgenommen worden seien, ohne dass deswegen gekündigt worden sei.

Die Vorinstanz hielt zutreffend fest, aus dem Umstand, dass im Mietobjekt bereits Einzelsanierungen und Mängelbehebungen ohne Kündigung stattgefunden hätten, ergebe sich mangels Kausalität bzw. ausreichendem Sachzusammenhang nicht, dass das Mietverhältnis bei (nicht vergleichbaren) Sanierungsarbeiten an der Überbauung ebenfalls nicht gekündigt werde. Eine diesbezügliche Erwartungssicherheit bzw. Vertrauensgrundlage sei dadurch nicht geschaffen worden. Zu ergänzen bleibt bloss, dass es sich mit dem verhältnismässig jungen Alter der Überbauung ebenso verhält, solange die Sanierungsbedürftigkeit (wie hier) ausgewiesen ist - das Alter des Mietobjekts allein begründet noch keine Vertrauensgrundlage.

6.3. Drittens habe der Beschwerdegegnerin bereits am 10. Februar 2014 im Rahmen der Kostenermittlung ein konkretes Bauprogramm mit verbindlichen Zeitplänen vorgelegen, das von ungekündigten Mietverhältnissen ausgegangen sei. Die Beschwerdegegnerin habe sich widersprüchlich verhalten, wenn sie, anstatt dieses Programm umzusetzen, mit den Kündigungen ihren eigenen Zeitplan verunmöglicht habe.

Entgegen der Darstellung des Beschwerdeführers erfolgte in der Kostenermittlung und im dazugehörigen Bauprogramm keine Auseinandersetzung mit der Frage der Kündigung der Mietverhältnisse (vgl. bereits E. 3.2.3). Wenn sich die Beschwerdegegnerin in Kenntnis dieser Unterlagen für Kündigungen entschied, verhielt sie sich dementsprechend nicht widersprüchlich.

Selbst wenn das Bauprogramm beim Beschwerdeführer den Eindruck erwecken sollte, es werde darin von ungekündigten Mietverhältnissen ausgegangen, hätte dies aufgrund des zeitlichen Ablaufs kein rechtsrelevantes berechtigtes Vertrauen bei ihm zu begründen vermocht, das durch die Kündigung enttäuscht worden wäre. Denn der Beschwerdeführer behauptet selber nicht, er habe bereits vor der Kündigung Kenntnis von diesem Bauprogramm gehabt; weder stellte die Vorinstanz solches fest noch wäre dies ersichtlich. Durch diese Dokumente konnte daher beim Beschwerdeführer vor der Kündigung kein schutzwürdiges Vertrauen entstanden sein.

6.4. Viertens seien unbestrittenermassen bei mindestens fünfzehn anderen Wohnungen der Überbauung die Gipsdecken zu einem früheren Zeitpunkt ersetzt worden, ohne dass damals den davon betroffenen Mietern gekündigt worden sei. Die Vorinstanz gehe darauf jedoch nicht ein. Dem Beschwerdeführer sei nicht mitgeteilt worden, weshalb bei ihm - im Gegensatz dazu - eine Gipsdeckensanierung nur nach einer Kündigung möglich sein solle.

Die Beschwerdegegnerin anerkannte im Rahmen des erstinstanzlichen Verfahrens, sie habe in den "letzten Jahren" in insgesamt fünfzehn Wohnungen der Überbauung bereits Not-Sanierungsarbeiten an den Gipsdecken durchgeführt. Dies jeweils in unbewohntem Zustand, namentlich acht Mal bei Mieterwechseln, fünf Mal durch Unterbringung der Mieter in Ersatzwohnungen und zwei Mal während längerer Ferienabwesenheiten.

Der Beschwerdeführer scheint die ihm gegenüber ausgesprochene Kündigung als treuwidrig zu erachten, weil die Beschwerdegegnerin früher in anderen Mietobjekten derselben Überbauung bereits Gipsdecken sanierte, ohne die betroffenen Mietverhältnisse zu kündigen, z.B. indem sie einen Mieterwechsel abwartete. Ob und inwiefern ein bestimmtes Vorgehen gegenüber anderen Mietern in früheren Jahren beim Beschwerdeführer eine schutzwürdige Vertrauensbasis zu begründen vermag

resp. sich die Beschwerdegegnerin treuwidrig verhält, wenn sie nunmehr anders vorgeht als früher, braucht nicht behandelt zu werden. Voraussetzung dafür wäre nämlich jedenfalls, dass die Ausgangslage vergleichbar ist, was vorliegend nicht der Fall ist. Einerseits geht es um über Jahre hinweg verteilte Not-Sanierungen (mit im Übrigen unbekanntem Umfang) von Decken in einzelnen Wohnungen; andererseits handelt es sich um eine gross angelegte Sanierung der Gipsdecken in den (noch nicht notsanierten) Wohnungen der gesamten Überbauung. Aus dem Vorgehen in der einen Situation lässt sich für das Vorgehen im anderen, nicht vergleichbaren Fall nichts ableiten.

Sollte der Beschwerdeführer mit diesem Argument hingegen andeuten wollen, die Sanierungsarbeiten würden durch einen Verbleib von ihm im Mietobjekt höchstens unwesentlich erschwert, sei auf E. 4.3 verwiesen - das trifft nicht zu. Vielmehr konnten die Gipsdecken auch bei den Not-Sanierungen in der Vergangenheit nur in geräumten und unbewohnten Wohnungen durchgeführt werden.

6.5. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass auch die weiteren Gründe, die der Beschwerdeführer für eine Treuwidrigkeit der Kündigung vorbringt, nicht überzeugen. Nicht einzugehen ist auf seine Ausführungen zu Kündigungen, die zum Zwecke der Ertragsoptimierung erfolgen. Die Vorinstanz stellte willkürfrei fest, die Sanierung sei der wahre Kündigungsgrund (vgl. E. 3.2.3), weshalb dies nichts zur Sache tut. Das Hauptbegehren ist somit abzuweisen. Zu prüfen bleibt die eventualiter beantragte Erstreckung resp. die subeventualiter beantragte Rückweisung.

7.

Der Beschwerdeführer bringt zur Begründung seines Eventual- und Subeventualbegehrens vor, die Vorinstanz habe die erstinstanzliche Abweisung des Erstreckungsbegehrens zu Unrecht geschützt und einen Härtefall willkürlich verneint. Er sei von einer missbräuchlichen Kündigung ausgegangen, weshalb an die Suchbemühungen nicht so grosse Anforderungen gestellt werden dürften, wie wenn er im Hauptstandpunkt eine Erstreckung verlangt hätte. Erst nach dem Entscheid des Mietgerichts habe er davon ausgehen müssen, dass womöglich auch die Vorinstanz die Gültigkeit der Kündigung schützen könnte. Die Vorinstanz habe ohne Abklärung der effektiven Härtegründe entschieden, weshalb die Sache zur entsprechenden Prüfung an die Vorinstanz zurückzuweisen sei.

Die Vorinstanz hielt fest, nach Art. 272 Abs. 1 OR könne der Mieter die Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung der Miete für ihn oder seine Familie eine Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre. Ohne Härtefall gebe es keine Erstreckung. Der Beschwerdeführer stelle nicht in Abrede, dass bei ihm kein Härtefall vorliege. Eine Interessenabwägung sei daher müssig; eine weitere Erstreckung ausgeschlossen.

Der Beschwerdeführer äussert sich primär zu den Suchbemühungen. Die Feststellung, wonach er nicht in Abrede gestellt habe, dass bei ihm kein Härtefall vorliege, bestreitet er nicht, jedenfalls nicht ausdrücklich. Als willkürlich weist er diese Feststellung erst recht nicht aus - die blosser Behauptung, es sei willkürlich, dass die Vorinstanz von diesem oder jenem ausgegangen sei, genügt den Anforderungen an eine Willkürüge (vgl. E. 2.3) offensichtlich nicht. Damit steht für das Bundesgericht bindend fest (vgl. E. 2.2), dass keine Härte gegeben ist.

Sollte der Beschwerdeführer der Ansicht sein, die Vorinstanz hätte aufgrund der sozialen Untersuchungsmaxime (Art. 247 Abs. 2 lit. a i.V.m. Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO) das Vorliegen eines Härtefalls von sich aus untersuchen müssen, verkennt er die Tragweite dieser Maxime. Nach dem Willen des Gesetzgebers ist das Gericht im Rahmen der sozialen Untersuchungsmaxime bloss einer erhöhten Fragepflicht unterworfen. Wie unter der Verhandlungsmaxime müssen die Parteien selbst den Stoff beschaffen. Das Gericht kommt ihnen nur mit spezifischen Fragen zur Hilfe, damit die erforderlichen Behauptungen und die entsprechenden Beweismittel genau aufgezählt werden. Es ermittelt aber nicht aus eigenem Antrieb. Ist eine Partei durch einen Anwalt vertreten, kann und muss sich das Gericht ihr gegenüber wie bei Geltung der Verhandlungsmaxime zurückhalten (BGE 141 III 569 E. 2.3 S. 575 ff. mit Hinweisen). Bevor ein Gericht überhaupt Beweismittel würdigt und so den strittigen Sachverhalt feststellt, bedarf es entsprechender Behauptungen der Parteien. Ist eine Partei anwaltlich vertreten, gilt dies im Grundsatz eben auch im Anwendungsbereich der sozialen Untersuchungsmaxime (vgl. Urteil 4A_702/2016 vom 23. März 2017 E. 3.2). Stellte der anwaltlich vertretene Beschwerdeführer nicht in Abrede, dass bei ihm kein Härtefall vorliegt, ist nicht zu beanstanden, wenn das Gericht dem nicht von sich aus weiter nachging.

Besteht keine Härte, fällt eine Erstreckung ausser Betracht, wie die Vorinstanz zutreffend festhielt. Damit erübrigt es sich, auf die weiteren Vorbringen des Beschwerdeführers zur Erstreckung einzugehen; das Eventual- sowie das Subeventualbegehren sind abzuweisen.

8.

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Beschwerdeführer 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. 5'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

3.

Der Beschwerdeführer hat die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 6'000.-- zu entschädigen.

4.

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

Lausanne, 24. Mai 2017

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Kiss

Der Gerichtsschreiber: Lüthi