

# ZH\_OBERGERICHT NG210002 vom 19. April 2021

ZH Obergericht, 2021-04-19, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_obergericht\\_NG210002](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_NG210002)

FR: ZH\_OBERGERICHT NG210002 du 19 avril 2021

IT: ZH\_OBERGERICHT NG210002 del 19 aprile 2021

## Erwägungen

### E. 1

Februar 2021 Berufung bei der II. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Zürich mit den eingangs genannten Anträgen (act. 42). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-39). Der den Berufungsklägern mit Verfügung vom 11. Februar 2021 auferlegte Kostenvorschuss von Fr. 8'100.-- wurde rechtzeitig geleistet (act. 46-48). Auf weitere prozessleitende Anordnungen wurde verzichtet. Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

### E. 1.1

A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ (Kläger und Berufungskläger, nachfolgend Berufungskläger) mieteten mit Vertrag vom 24. April 2010 von C.\_\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_\_ (Beklagte und Berufungsbeklagte, nachfolgend Berufungsbeklagte) bzw. deren Eltern ein 6-Zimmer-Einfamilienhaus an der E.\_\_\_\_\_ -strasse ... in ... F.\_\_\_\_\_ zu einem monatlichen Mietzins von Fr. 3'300.-- (act. 1 S. 6, act. 17 S. 4, act. 4/2). Die Berufungsbeklagten kündigten das Mietverhältnis mit amtlich genehmigtem Formular vom 11. Juni 2019 per 30. Juni 2020 mit der Begründung "Eigenbedarf C.\_\_\_\_\_ und Familie" (act. 4/4).

### E. 1.2

Nach dem durch die Berufungskläger eingeleiteten, erfolglosen Schlichtungsversuch der Schlichtungsbehörde Winterthur erhoben die Berufungskläger

- 4 - am 2. März 2020 (Datum Poststempel) Klage beim Mietgericht Winterthur und beantragten in der Sache die Ungültigerklärung bzw. Aufhebung der Kündigung und eventualiter die Erstreckung des Mietverhältnisses um vier Jahre (act. 1 und act. 3). Nach Durchführung des Verfahrens wies das Mietgericht Winterthur mit Urteil vom 18. Dezember 2020 das Kündigungs- und Erstreckungsbegehren ab, unter Kosten- und Entschädigungspflicht zu Lasten der Berufungskläger (act. 38 = act. 41). Für die Einzelheiten des vorinstanzlichen Verfahrens kann auf die im angefochtenen Entscheid ausführlich dargestellte Prozessgeschichte verwiesen werden (act. 41 S. 2 ff.).

### E. 1.3

Gegen dieses Urteil erhoben die Berufungskläger mit Eingabe vom

### E. 2.1

Erstinstanzliche Entscheide in vermögensrechtlichen Angelegenheit mit einem Streitwert über Fr. 10'000.-- sind mit Berufung anfechtbar (Art. 308 Abs. 1 und 2 ZPO). Das Berufungsverfahren richtet sich nach den Art. 308 ff. ZPO. Die Berufung ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Aus der Obliegenheit, das Rechtsmittel zu begründen (Art. 311 Abs. 1 ZPO), ergibt sich zudem, dass die Berufung Rechtsmittelanträge zu enthalten hat.

## **E. 2.2**

Die vorliegende Berufung vom 1. Februar 2021 wurde innert der Rechtsmittelfrist schriftlich, mit Anträgen versehen und begründet bei der Kammer als der zuständigen Rechtsmittelinstanz eingereicht. Die Berufungskläger sind durch den angefochtenen Entscheid beschwert und zur Berufung legitimiert, weshalb auf die Berufung einzutreten ist.

- 5 -

## **E. 2.3**

Mit der Berufung kann die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Neue Tatsachen und Beweismittel werden nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO). Die Berufungsinstanz wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO). Sie ist daher weder an die Argumente der Parteien noch an die Begründung des vorinstanzlichen Entscheides gebunden (vgl. BGE 133 II 249 E. 1.4.1). Die Begründungspflicht (Art. 53 ZPO) verpflichtet das Gericht nicht dazu, sich mit jedem einzelnen rechtlichen oder sachverhaltlichen Einwand der Parteien eingehend auseinanderzusetzen. Vielmehr darf sich das Gericht in der Begründung seines Entscheides auf die wesentlichen Überlegungen konzentrieren, von welchen es sich hat leiten lassen und auf die sich sein Entscheid stützt (vgl. statt vieler: BK ZPO-Hurni, Art. 53 N 60 f.).

## **E. 2.4**

Die Berufungskläger rügen mit der Berufung einerseits die unrichtige Anwendung der Art. 271/271a OR, Art. 272 OR, Art. 152 ZPO sowie Art. 53 ZPO und andererseits die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes. Zudem enthält die Berufung Noven. Auf die Vorbringen der Berufungskläger und insbesondere auf die Zulässigkeit der Noven wird in den nachfolgenden Erwägungen soweit eingegangen, als dies für die Entscheidungsfindung erforderlich ist.

## **E. 3.1**

Die Berufungskläger machten bei der Vorinstanz im Rahmen des Kündigungsschutzes die Treuwidrigkeit der Kündigung gemäss Art. 271 und Art. 271a OR, im Besonderen die Vergeltungs- und Änderungskündigung (Art. 271a Abs. 1 lit. a und b OR), geltend (act. 41 S. 7). Die Vorinstanz hat die rechtlichen Grundlagen sowie die Voraussetzungen der Anfechtbarkeit einer Kündigung ausführlich und zutreffend dargestellt. Es kann grundsätzlich darauf verwiesen werden (vgl. act. 41 S. 6 f.). Allgemein gilt das Folgende:

### **E. 3.1.1**

Unbefristete Mietverträge können und dürfen von beiden Parteien unter Wahrung der vertraglichen oder, wenn keine solchen vereinbart wurden, gesetzlichen Fristen und Termine gekündigt werden (Art. 266a Abs. 1 OR). Eine andere

- 6 - regelhafte Möglichkeit, ein unbefristetes Mietverhältnis aufzulösen, besteht nicht. Die Möglichkeit der ordentlichen, also regelhaften Auflösung des Mietvertrages kommt beiden Parteien gleichermassen zu. Die Kündigung ist daher grundsätzlich an keine besonderen Voraussetzungen geknüpft und jede Partei kann das Mietverhältnis ohne anderweitig gerechtfertigten Grund kündigen (vgl. BGer 4A\_484/2012 vom 28. Februar 2013, E. 2.3.1, in: MRA 1/14, S. 41, mit Verweis auf BGE 4A\_414/2009 vom 9. Dezember 2009, E. 3.1 und BGer 4A\_327/2015 vom 9. Februar 2016, E. 3.2.1). Es gilt somit der Grundsatz, dass

eine Kündigung stets zulässig ist, wenn sie nicht gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst. Art. 271 Abs. 1 OR verpflichtet die Parteien eines Mietvertrages weder zu Treue noch zu einem Verzicht auf ihr vertragliches oder gesetzliches Kündigungsrecht, sondern verlangt lediglich Anstand bei der Vertragsauflösung (vgl. ZK OR-HIGI, Zürich 1996, Art. 271 OR N 59). Es gilt daher im jeweils konkreten Einzelfall zu prüfen, ob die in Frage stehende Kündigung gegen Treu und Glauben verstösst.

### **E. 3.1.2**

Eine Kündigung gilt dann als treuwidrig, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse des Vermieters und damit aus reiner Schikane erfolgt, sich auf einen vorgeschobenen Grund stützt oder Interessen der Parteien tangiert, welche in einem krassen Missverhältnis zueinander stehen. Massgebend für die Frage, ob eine Kündigung gegen Treu und Glauben verstösst, ist dabei die Situation im Zeitpunkt, in welchem sie ausgesprochen wird (beispielhaft: BGE 140 III 496, E. 4.1; BGE 138 III 59, E. 2.1; je mit weiteren Hinweisen).

### **E. 3.2**

Vergeltungskündigung

#### **E. 3.2.1**

Insbesondere ist nach Art. 271a Abs. 1 lit. a OR eine Kündigung dann anfechtbar, wenn sie ausgesprochen wird, weil der Mieter nach Treu und Glauben Ansprüche aus dem Mietverhältnis geltend macht. Ansprüche aus dem Mietverhältnis sind die sich aus dem Vertrag und den zwingenden gesetzlichen Bestimmungen ergebenden Ansprüche des Mieters, unter anderem auch die Mängelrechte (BSK OR I-WEBER, 7. Aufl. 2020, Art. 271/271a N 10). Vorausgesetzt wird ein Kausalzusammenhang zwischen dem Verhalten des Mieters und der Kündigung. Zu berücksichtigen ist etwa ein (naher) zeitlicher Zusammenhang oder

- 7 - auch die Plausibilität der Begründung der Kündigung. Ergibt sich, dass auch ein loyaler Vermieter unter den gleichen Umständen eine Kündigung ausgesprochen hätte, so ist die Kündigung gültig (BSK OR I-WEBER, 7. Aufl. 2020, Art. 271/271a N 12).

#### **E. 3.2.2**

Die Vorinstanz erachtete die Voraussetzungen für eine sog. Rache Kündigung als nicht gegeben und bezeichnete die E-Mail des Berufungsbeklagten 2 an die Berufungsklägerin 1 vom 26. September 2016 als Kernpunkt der klägerischen Argumentation (act. 41 S. 9). Diese E-Mail enthält folgende einschlägigen Textpassagen (act. 4/16): "Betreffend die Uebernahme der Kosten: wir werden die Rechnung für den Service / die Reparatur der Heizung in den nächsten Tagen begleichen. Nach Rücksprache mit unserem Verwandten und Chef einer Liegenschaftenverwaltungs-firma hat sich folgendes ergeben: eigentlich wäre ein Serviceabo abzuschliessen und durch den Mieter zu bezahlen, dies hätte aber bei Mietantritt abgeschlossen werden müssen. Da unsere Eltern dies nicht mit Euch vereinbart hatten, können wir nachträglich keinen Servicevertrag verlangen. Da unsere Eltern aber die Miete günstig angeboten haben, in der Erwartung, dass es bei anderen anfallenden Kosten (damit sind nicht Reparaturen gemeint) keine Diskussionen gibt. Die Enkalkung des Boilers wäre aber Sache des Mieters gewesen, ebenso die Reinigung des Fallstrangs; die nächste Enkalkung sowie allfällig eine Verstopfung des Fallstrangs werden wir also Euch in Rechnung stellen. Wir werden den für 10 Jahre gültigen Vertrag auf Ende der

Vertragslaufzeit kündigen, was wir mit einem eingeschriebenen Brief tun werden. Momentan ist noch unklar, ob wir Euch einen weiteren neuen Vertrag anbieten können, falls Ihr überhaupt einen wünscht. Ich bitte Euch, uns baldmöglichst über ein allfälliges Interesse zu informieren, danke. Eventuell werden wir Eigenbedarf anmelden und/oder das Haus komplett kernsanieren. Wir werden aber sicherlich den jetzigen Vertrag rechtzeitig kündigen, um zukünftig weitere Missverständnisse betreffend der Service-, Betriebs- und Unterhaltskosten zu vermeiden."

- 8 - Die Vorinstanz erwog sodann, nach Ansicht der Berufungskläger hätten die Berufungsbeklagten ihnen mit dieser E-Mail gedroht, den Mietvertrag zu kündigen, wenn sie (die Berufungskläger) weiterhin Rechte aus dem Mietverhältnis geltend machen würden, wobei es darum gegangen sei, Diskussionen über Mängelrechte inskünftig zu vermeiden. Einerseits seien damit die (nicht näher substantiierten und bestrittenen) "Diskussionen" vor dem 26. September 2016 nach der eigenen Darstellung der Berufungskläger für die Kündigung nicht kausal. Andererseits hätten es die Berufungskläger unterlassen, rechtsgenügend darzulegen, wann nach dem 26. September 2016 sie weiterhin welche konkreten Rechte aus dem Mietvertrag geltend gemacht hätten, die dann zum endgültigen Kündigungsschluss der Berufungsbeklagten geführt hätten. Im Gegenteil sei davon auszugehen, dass zwischen 2016 und der Kündigung keine "Diskussionen" stattgefunden hätten, weil die Berufungskläger ausführen würden, "die Diskussion um die Mängelbeseitigung aus dem Jahr 2016" habe nach der Kündigung "wieder aufgenommen werden müssen". Sei nun nicht davon auszugehen, dass es zwischen der E-Mail vom 26. September 2016 und der Kündigung zu weiteren "Diskussionen" bezüglich der Heizung bzw. Unterhaltungspflichten gekommen sei, so falle die Behauptung der deswegen ausgesprochenen Rache Kündigung in sich zusammen. Denn die Berufungskläger hätten ausgeführt, die Berufungsbeklagten hätten das Mietverhältnis nur darum gekündigt, weil ihnen die Diskussionen lästig gewesen seien und sie diese nicht mehr gewollt hätten. Auch aus der E-Mail-Korrespondenz ab dem

### **E. 3.2.3**

Die Berufungskläger machen zunächst geltend, die Vorinstanz habe das Recht auf Beweisabnahme gemäss Art. 152 Abs. 1 ZPO verletzt, indem sie es un-

- 9 - terlassen habe, die von ihr form- und fristgerecht beantragte Parteibefragung der Berufungskläger zum Thema Verhältnis zwischen den Parteien, zu den Diskussionen betreffend Mängelbehebung und auch zu den bis heute nicht behobenen Mängeln abzunehmen und zu würdigen. Nach Ansicht der Vorinstanz sei die Diskussion um die Mängelbehebung am Mietobjekt nicht belegt. Notorisch hätten sich viele dieser Diskussionen mündlich abgespielt, womit die Abnahme der Zeugenbefragung zur Feststellung der tatsächlichen Situation unabdingbar gewesen sei (act. 42 S. 19 ff.). Die Kausalität zwischen der mit E-Mail vom 26. September 2016 ausgesprochenen Kündigungsandrohung und der Kündigung vom 11. Juni 2019 sei gegeben. Die erwähnte, an die Berufungsklägerin 1 adressierte Rechnung der G. \_\_\_\_\_ AG vom 4. August 2016 hätte bis zum 3. September 2016 bezahlt werden müssen. Die Berufungsbeklagten hätten die fristgemässe Bezahlung ganz offensichtlich verweigert und damit die Berufungsklägerin 1 ganz bewusst dem Risiko einer Betreibung ausgesetzt. Die Berufungsklägerin 1 sei deshalb nervös gewesen und habe mehrfach mündlich bei den Berufungsbeklagten interveniert, worauf diese mit E-Mail vom 26. September 2016 eingelenkt und die Bezahlung schliesslich doch übernommen hätten. Wäre die Berufungsklägerin 1 befragt

worden, so wäre dieser Sachverhalt richtig festgestellt worden (act. 42 S. 25 f.). Weiter machen die Berufungskläger geltend, das Wort Missverständnis in der E-Mail vom 26. September 2016 bringe mehr als deutlich zum Ausdruck, dass es zwischen den Parteien Diskussionen und Meinungsverschiedenheiten gegeben habe, und zwar insbesondere betreffend die Bezahlung der Rechnung der G.\_\_\_\_\_ AG vom 4. August 2016. Zudem hätten die im E-Mail genannte defekte Heizung und defekten Poollampen mit Schreiben vom 26. September 2019 noch einmal gerügt werden müssen. Deshalb seien die Mängel aus dem Jahr 2016 augenscheinlich nicht behoben worden. Die Rechnungen der G.\_\_\_\_\_ AG vom

#### **E. 3.2.4**

Jede Partei hat das Recht, dass das Gericht die von ihr form- und fristgerecht angebotenen tauglichen Beweismittel abnimmt (Art. 152 Abs. 1 ZPO). Ein zulässiges Beweismittel ist nebst anderen die Parteibefragung (Art. 168 Abs. 1 lit. f ZPO), bei welcher das Gericht eine (oder beide) Parteien zu den rechtserheblichen Tatsachen befragt (Art. 191 ZPO). Der Beweisanspruch einer Partei setzt indes einen Beweisgegenstand nach Art. 150 Abs. 1 ZPO, also rechtserhebliche und streitige Tatsachen, voraus. Im ordentlichen Verfahren (mit Verhandlungsgrundsatz) haben die Parteien dem Gericht die Tatsachen, auf die sie ihre Begehren stützen, darzulegen und die Beweismittel zu nennen (Art. 55 Abs. 1 ZPO). Das bedeutet einerseits, dass jede Partei eine Behauptungs-, Substantiierungs- und Beweisführungslast trifft. Der Tatsachenvortrag muss schlüssig, also widerspruchsfrei und vollständig sein, die behaupteten Tatsachen müssen in einer detaillierten Art und Weise geschildert werden, so dass darüber (der offerierte) Beweis abgenommen werden kann (ZK ZPO-SUTTER-SOMM/SCHRANK, 3. Aufl. 2016, Art. 55 N 21, N 23 und N 31b). Das Gericht ist an die Tatsachen gebunden, welche die Parteien vorbringen, und darf keine über die Parteibehauptungen hinausgehenden Ermittlungen vornehmen. Wird eine prozessrelevante Tatsache nicht dargelegt bzw. behauptet und im Bestreitungsfall mit Beweismitteln erhärtet, so darf sie vom Gericht bei der Entscheidungsfindung auch nicht berücksichtigt werden

- 11 - (ZK ZPO-SUTTER-SOMM/SCHRANK, 3. Aufl. 2016, Art. 55 N 11 ff.). Sind die Ausführungen einer Partei unklar, widersprüchlich, unbestimmt oder unvollständig, gibt das Gericht im Rahmen der materiellen Prozessleitung den Parteien durch entsprechende Fragen Gelegenheit zur Klarstellung oder Ergänzung ihrer Vorbringen (Art. 56 ZPO; ZK ZPO-SUTTER-SOMM/GRIEDER, 3. Aufl. 2016, Art. 56 N 3). Wie weit das Gericht eingreifen soll, hängt indes von den Umständen des Einzelfalls, namentlich von der Unbeholfenheit der betroffenen Partei, ab (BGer 4A\_444/2013 vom 05.02.2014 E. 6.3.3). Ist eine Partei anwaltlich vertreten, hat das Gericht die Fragepflicht mit grosser Zurückhaltung vor allem dann auszuüben, wenn Irrtum oder unverschuldetes Versehen zu vermuten sind (ZK ZPO-SUTTER-SOMM/GRIEDER, 3. Aufl. 2016, Art. 56 N 40). Die gerichtliche Fragepflicht dient hingegen nicht dazu, Unsorgfalt oder prozessuale Nachlässigkeiten der Parteien auszugleichen (BGer 5A\_921/2014 vom 11.03.2015, BGer 4A\_444/2013 vom 05.02.2014 E. 6.3.3). Gegenüber Anwälten besteht eine allgemeine Erwartung an ihre Befähigung zur Prozessführung und sie haben sich an einem objektiven Sorgfaltsmassstab messen zu lassen (BK ZPO-HURNI, Art. 56 N 29; OFK ZPO-SARBACH, 2. Aufl. 2015, Art. 56 N 2). Handelt es sich um eine Streitigkeit im vereinfachten Verfahren aus Miete und Pacht betreffend Kündigungsschutz oder Erstreckung, stellt das Gericht den Sachverhalt von Amtes wegen fest (Art. 247 Abs. 2 lit. a

i.V.m. Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO). Auch die geltende Untersuchungsmaxime entbindet die Parteien aber nicht von ihrer Mitwirkungspflicht und das Gericht beschränkt sich auf die Mitwirkung an der Feststellung des Sachverhalts und der Beweiserhebung (BRUNNER/STEININGER, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 247 N 6). Es bleibt auch diesfalls grundsätzlich Sache der Parteien, das Tatsächliche des Streitigen vorzutragen sowie die allenfalls zu erhebenden Beweismittel nach Möglichkeit zu benennen. Die Beteiligung des Gerichts tritt lediglich ergänzend dazu, wobei sich das Ausmass der Hilfestellung auch hier individuell nach den intellektuellen Fähigkeiten der Parteien, der Schwierigkeit der Materie, dem Machtgefälle zwischen den Parteien sowie anhand des Umstandes, ob eine Partei anwaltlich vertreten ist oder nicht, richtet. Sind beide Parteien anwaltlich vertreten, so soll sich das Ge-

- 12 - richt genauso zurückhalten, wie im ordentlichen Verfahren (BRUNNER/STEININGER, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 247 N 10 und N 12).

### **E. 3.2.5**

Im vorliegenden Verfahren sind beide Parteien anwaltlich vertreten, so dass es nach dem Gesagten trotz der hier geltenden Untersuchungsmaxime den Parteien obliegt, die rechtserheblichen Tatsachen in einer detaillierten Art und Weise zu benennen. Anderes machen die Berufungskläger auch nicht geltend. Fehlt es an einer rechtsgenügenden Behauptung, so ist darüber auch kein Beweis abzunehmen. Soweit die Berufungskläger eine Verletzung des rechtlichen Gehörs bzw. eine unterlassene Beweisabnahme rügen, ist festzuhalten, dass sie bei der Vorinstanz weder in der Klage noch anlässlich der Hauptverhandlung konkret behauptet haben, sie hätten die Berufungsbeklagten mehrfach zur Zahlung der Rechnung der G.\_\_\_\_\_ AG vom 4. August 2016 aufgefordert. Wie bereits die Vorinstanz zutreffend festgehalten hat, erwähnten die Berufungskläger wiederholt "Diskussionen" zwischen den Parteien um die Beseitigung von Mängeln, ohne aber diese näher zu beschreiben und mithin zu substantiieren. Ebenso fehlten konkrete Ausführungen zum "angespannten Verhältnis zwischen den Parteien" (vgl. act. 1 S. 10 ff., act. 34 S. 5 f., S. 11 f. und S. 19 f. und Prot. VI S. 8 ff.). Die Berufungskläger bringen mit der Berufung im Übrigen auch nicht vor und zeigen nicht auf, in diesem Zusammenhang die Tatsachen nicht bloss pauschal behauptet, sondern derart detailliert geschildert zu haben, dass darüber die dazu offerierte Parteibefragung hätte abgenommen werden können und sollen. Folglich ist keine Verletzung von Art. 152 Abs. 1 ZPO durch die Vorinstanz zu erkennen.

### **E. 3.2.6**

Entgegen der Ansicht der Berufungskläger lässt sich sodann aus der E-Mail des Berufungsbeklagten 2 an die Berufungsklägerin 1 vom 26. September 2016 nichts zu Gunsten ihrer Argumentation ableiten. Das darin enthaltene Wort "Missverständnis" bezeichnet aus etymologischer Sicht die (unbeabsichtigte) falsche Deutung einer Aussage oder Handlung. Daraus, wie auch aus dem Umstand, dass die Rechnung der G.\_\_\_\_\_ AG vom 4. September 2016 an die Berufungskläger adressiert war, kann jedenfalls nicht zwangsläufig geschlossen werden, dass sich die Berufungsbeklagten vor der E-Mail vom 26. September 2016 geweigert hätten, die Rechnung oder auch andere von ihr zu tragende Kosten zu

- 13 - bezahlen bzw. es unterlassen hätten, Mängel zu beseitigen, oder dass die Berufungskläger überhaupt Mängelrechte geltend gemacht hätten. Dass nach der Reparatur der Heizung gemäss Rechnung der G.\_\_\_\_\_ AG vom 4. September 2016 bis zum Zeitpunkt der

Kündigung am 11. Juni 2019 Mängel an der Heizung oder aber auch andere Mängel bestanden hätten, deren Beseitigung die Berufungskläger geltend gemacht hätten, wurde weder substantiiert behauptet noch belegt. Insbesondere datieren die weiteren im Recht liegenden Rechnungen der G. \_\_\_\_\_ AG von Oktober 2019 bis April 2020 (vgl. act. 18/18, act. 18/19 und act. 18/22- 25). Einerseits erfolgten sie also, wie auch die Mängelrüge vom 26. September 2019, nach der Kündigung, weshalb sie von vornherein nicht kausal für den Kündigungsentschluss der Berufungsbeklagten sein konnten. Andererseits lässt sich aus der Tatsache, dass zu einem deutlich späteren Zeitpunkt (nach der Kündigung) offenbar weitere Reparaturen vorgenommen werden mussten und eine Mängelrüge erfolgte – selbst wenn es sich um dasselbe Problem bei der Heizung gehandelt hätte – nicht ableiten, dass schon während der vorangegangenen Jahre Probleme bestanden hätten, die die Tauglichkeit des Mietobjekts zum vorausgesetzten Gebrauch tangiert hätten, geschweige denn, dass dies zur Geltendmachung von Mieterrechten geführt hätte. Infolgedessen ist auch nicht weiter darauf einzugehen, welchem Zweck der Handwerkertermin vom 13. Juni 2019 gedient hätte. Die Vorinstanz hat demnach das Vorliegen einer Vergeltungskündigung zu Recht verneint.

### **E. 3.3**

Kündigung während Sperrfrist

#### **E. 3.3.1**

Art. 271a Abs. 1 lit. e und Abs. 2 OR erklären auch diejenige Kündigung als anfechtbar, die vor Ablauf von drei Jahren ausgesprochen wird, nachdem sich der Mieter mit dem Vermieter ausserhalb eines Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens über eine Forderung aus dem Mietverhältnis geeinigt hat. Von einer Einigung kann nur gesprochen werden, wenn die Parteien eine Ungewissheit unter gegenseitigen Zugeständnissen abschliessend bereinigen. Entscheidend sind vorab die Zugeständnisse des Vermieters. Vorausgesetzt ist dabei, dass der Vermieter seinen Standpunkt erst nach längeren Diskussionen aufgibt. Keine Einigung liegt hingegen vor, wenn es zu keiner Auseinandersetzung kommt, weil insbesondere

- 14 - der Vermieter sofort einlenkt, oder wenn der Streit nicht (definitiv) bereinigt wird und die Differenz zwischen den Parteien in der Schwebe bleibt. Keine Sperrfrist läuft auch dann, wenn eine aussergerichtliche Einigung nicht durch gegenseitiges Nachgeben der Parteien in einer unklaren Rechtssituation zustande kommt oder wenn die Einigung Bagatellstreitigkeiten betrifft (BSK OR I-WEBER, 7. Aufl. 2020, Art. 271/271a N 26 f.; SVIT-Kommentar/FUTTERLIEB, 4. Aufl. 2018, Art. 271a OR N 79 ff.).

#### **E. 3.3.2**

Die Vorinstanz erwog der Vollständigkeit halber, aus der E-Mail des Berufungsbeklagten 2 an die Berufungsklägerin 1 vom 26. September 2016 lasse sich weder direkt noch indirekt entnehmen, dass sich die Berufungsbeklagten vorher geweigert hätten, "Mängel" am Mietobjekt zu beheben und/oder dass es diesbezüglich zu "Diskussionen" gekommen sei. Vielmehr sei an der Heizung ein Service/eine Reparatur erfolgt und die Berufungsbeklagten hätten die Übernahme der an die Berufungsklägerin 1 adressierten Rechnung der Firma G. \_\_\_\_\_ vom

#### **E. 3.3.3**

Die Berufungskläger bringen dagegen vor, die Rechnung der G.\_\_\_\_\_ AG vom 4. August 2016 über Fr. 607.-- sei nicht als Bagatellfall einzustufen, sofern betreffend die Auslösung der Sperrfrist nach Art. 271a Abs. 2 OR überhaupt zwischen Bagatellfällen und anderen Fällen zu unterscheiden sei. Die Berufungsbe- klagten hätten die Rechnung auch nicht auf erste Aufforderung hin bezahlt, weil sie dies nicht bis zum 4. September 2016 getan hätten. Die Berufungsbeklagten hätten erst am 26. September 2016 in die Übernahme der Rechnung eingewilligt. Bis zu diesem Zeitpunkt hätten sie die Bezahlung offensichtlich verweigert, wes- halb die Einigung am 26. September 2016 eine Sperrfrist ausgelöst habe, innert welcher die Kündigung erfolgt sei (act. 42 S. 34 f.).

#### **E. 3.3.4**

Den Berufungsklägern ist beizupflichten, dass nach der bundesgerichtli- chen Rechtsprechung eine Bagatellstreitigkeit etwa bei Beträgen von Fr. 6.50

- 15 - oder Fr. 57.40, nicht aber im Falle einer Nebenkostenabrechnung von Fr. 675.-- anzunehmen ist (vgl. BGE 130 III 563 E. 2.1; BGer 4A\_38/2010 vom 1.4.2010 E. 6.2; vgl. auch BSK OR I-WEBER, 7. Aufl. 2020, Art. 271/271a N 27). Die Frage, ob im vorliegenden Fall die Rechnung der G.\_\_\_\_\_ AG über Fr. 607.-- (vgl. act. 18/14) als eine Bagatelle bezeichnet werden kann, ist vorliegend indessen ohne Belang, weil die Vorinstanz die für die Auslösung einer Sperrfrist vorausge- setzte Einigung der Parteien bereits zu Recht verneinte. Wie vorstehend in E. 3.2.5. ausgeführt, haben die Berufungskläger bei der Vorinstanz weder be- hauptet noch belegt, die Berufungsbeklagten vor der E-Mail vom 26. September 2016 mehrmals zur (fristgerechten) Bezahlung der Rechnung der G.\_\_\_\_\_ AG vom 4. August 2016 aufgefordert zu haben. Sodann behaupteten und belegten die Berufungskläger auch nicht, wann die Berufungsbeklagten von der an die Berufungskläger adressierten Rechnung Kenntnis erhielten und von ihnen zur Zahlung aufgefordert wurden, oder dass sich die Berufungsbeklagten auf die angeblichen Aufforderungen hin geweigert hätten, zu bezahlen. Damit wurde nicht dargelegt, dass betreffend die Übernahme der Rechnung eine (länge- re) Auseinandersetzung zwischen den Parteien stattgefunden hatte und die Beru- fungsbeklagten mit der Zusicherung einen zuvor eingenommenen Standpunkt nach längeren Diskussionen unter Zugeständnissen aufgegeben hätten. Daher verneinte die Vorinstanz ebenfalls zu Recht das Vorliegen einer Kündigung wäh- rend einer Sperrfrist.

#### **E. 3.4**

Änderungskündigung

##### **E. 3.4.1**

Art. 271a Abs. 1 lit. b OR erklärt eine ausgesprochene Kündigung als an- fechtbar, wenn der Vermieter dadurch eine einseitige Vertragsänderung zu Lasten des Mieters durchsetzen will. Zweck ist, zu verhindern, dass der Mieter vor die Wahl gestellt ist, entweder die Forderung des Vermieters anzunehmen, oder aber auszuziehen. Vorausgesetzt wird ein Kausalzusammenhang zwischen der Kündi- gung und der Vertragsänderung, wobei keine Rolle spielt, in welcher zeitlichen Abfolge Änderungsbegehren und Kündigung zueinander stehen (BSK OR I- WEBER, 7. Aufl. 2020, Art. 271/271a N 15 m.H.; SVIT-Kommentar/FUTTERLIEB,

##### **E. 3.4.2**

Die Vorinstanz verneinte das Vorliegen einer Änderungskündigung mit der Begründung, der E-Mail vom 16. September 2016 lasse sich nicht entnehmen, dass die Berufungsbeklagten den Berufungsklägern damit eine Vertragsänderung angezeigt hätten. Vielmehr hätten die Berufungsbeklagten höchstens in Aussicht gestellt, mit den Berufungsklägern "allenfalls" – sollten diese interessiert sein – Vertragsverhandlungen für die Zeit nach Beendigung der festen Vertragsdauer aufzunehmen. Entgegen den Behauptungen der Berufungskläger sei auch den Ausführungen der Berufungsbeklagten [im vorinstanzlichen Verfahren] nicht zu entnehmen, dass (im oder bis im Herbst 2018) ein Abschluss eines Mietvertrages zu für die Berufungskläger ungünstigeren Konditionen diskutiert worden sei, sondern lediglich, dass im Herbst 2018 der Abschluss eines neuen Mietvertrages ein Thema gewesen sei. Die Behauptung der Berufungskläger werde auch nicht durch die E-Mail vom 31. August 2019 gestützt. Es sei unerfindlich, wie die Berufungsbeklagten mit der am 11. Juni 2019 ausgesprochenen Kündigung auf einen im Herbst 2018 (also sechs Monate früher) thematisierten Vertrag hätten einwirken können. Ein Zwang zum Abschluss eines neuen Mietvertrages hätte von den Berufungsbeklagten nur aufgebaut werden können, wenn den Berufungsklägern effektiv ein neuer Vertrag (zu ungünstigeren Konditionen) angeboten worden wäre. Das hätten aber selbst die Berufungskläger nicht behauptet (act. 41 S. 12 ff.).

#### **E. 3.4.3**

Die Berufungskläger halten diesbezüglich an ihrer vorinstanzlichen Argumentation fest und führen aus, mit Blick auf die E-Mail vom 26. September 2016 sei das Motiv klar. Die angedrohte Kündigung habe dazu gedient, das Mietverhältnis zu den noch mit den Eltern ausgehandelten Konditionen zu beenden und das Terrain für den Abschluss eines neuen Mietvertrags mit für die Berufungskläger ungünstigeren Konditionen zu ebnen. Zu weiteren Verhandlungen und zum Abschluss eines neuen Mietvertrages sei es deshalb nicht gekommen, weil sie sich eine solche Änderungskündigung nicht hätten bieten lassen und die Kündigung angefochten hätten. Bis im Herbst 2018 sei ein neuer Mietvertrag besprochen worden. Dass im Nachhinein kein neuer Mietvertrag zustande gekommen sei, sei irrelevant (act. 42 S. 30 f.).

- 17 -

#### **E. 3.4.4**

Wie bereits die Vorinstanz zutreffend festgestellt hat, lässt sich der E-Mail vom 26. September 2016 keine konkrete Vertragsänderung entnehmen. Auch wenn die Formulierung "um zukünftig weitere Missverständnisse betreffend der Service, Betriebs- und Unterhaltungskosten" im Gesamtkontext so verstanden werden kann, dass ein neuer Mietvertrag eine Verpflichtung der Mieter zum Abschluss eines Serviceabos enthalten würde, kann daraus nicht geschlossen werden, dass sich die Konditionen des Mietvertrags insgesamt zu Ungunsten der Berufungskläger geändert hätten. Sodann ist unbestritten, dass den Berufungsklägern bis zum Herbst 2018 ein neues Mietverhältnis in Aussicht gestellt worden war. Dass dabei Verhandlungen über einen konkreten Mietvertrag (zu für die Berufungskläger ungünstigeren Konditionen) geführt wurde, wurde von den Berufungsklägern lediglich pauschal behauptet und von den Berufungsbeklagten bestritten. Die Berufungskläger machten weder Angaben zum konkreten Inhalt noch reichten sie dafür Belege ein. Damit wurde weder eine Vertragsänderung, noch ein entsprechender Kausalzusammenhang rechtsgenügend geltend gemacht, weshalb die Vorinstanz das

Vorliegen einer unzulässigen Änderungskündigung ebenfalls zu Recht verneint hat.

### **E. 3.5**

Eigenbedarf

#### **E. 3.5.1**

Schliesslich führt unter dem Aspekt von Treu und Glauben gemäss Art. 271 Abs. 1 OR auch ein erhebliches Interessenmissverhältnis zwischen einem Mieter und Vermieter zur Anfechtbarkeit der Kündigung. Ob ein erhebliches Interessenmissverhältnis besteht, ist im Einzelfall zu entscheiden, aber jedenfalls nicht leichthin anzunehmen. Eine Kündigung verstösst nicht bereits deshalb gegen den Grundsatz von Treu und Glauben, weil sie für den Mieter eine Härte darstellt (BGE 140 III 496 E. 4.1). Auch ist es grundsätzlich mit Treu und Glauben vereinbar, dass der Kündigende geringere Eigeninteressen über die gewichtigeren Interessen des Vertragspartners stellt (BSK OR I-WEBER, 7. Aufl. 2020, Art. 271/271a N 6; BGer 4A\_297/2010 vom 6.10.2010, E. 2.2; BGer 4A\_322/2007 vom 12.11.2007, E. 6). Eine Interessensabwägung zwischen dem Interesse des Vermieters, über sein Eigentum zu verfügen, und demjenigen des Mieters, in den Mieträumlichkeiten zu verbleiben, darf bei der Prüfung der Missbräuchlichkeit

- 18 - bzw. Gültigkeit der Kündigung gerade nicht vorgenommen werden. Es sind allein die Vermieterinteressen auf ihre Legitimität hin zu überprüfen (vgl. OGer ZH NG180011 vom 3.10.2019, E. III.1.3.1; BGer 4A\_18/2016 vom 26.8.2016, E. 3.2; BGer 4A\_484/2012 vom 28. Februar 2013, E. 2.3.1 und E. 2.3.3 mit Hinweis auf BGE 136 III 190 E. 2; BGer 4A\_19/2016, E. 2.2, m.w.H.). Ein legitimes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt vor, wenn die Kündigung einem objektiv ernsthaften und schutzwürdigen Motiv, wie beispielsweise der Verwendung für eigene Bedürfnisse, entspricht (SVIT-Kommentar/FUTTERLIEB,

#### **E. 3.5.2**

Die Vorinstanz erachtete den zulässigen Kündigungsgrund des Eigenbedarfs als gegeben und führte aus, für die Beurteilung, ob der als Kündigungsgrund geltend gemachte Eigenbedarf des Berufungsbeklagten 1 effektiv vorliege, sei irrelevant, ob er in einem ungekündigten Mietverhältnis lebe oder nicht und die Anerkennung dieser Tatsache sei entgegen der Berufungskläger offensichtlich nicht damit gleichzusetzen, dass der Berufungsbeklagte 1 anerkannt hätte haben sollen, keinen Eigenbedarf an der Liegenschaft zu haben. Auch die Ausführungen der Berufungskläger hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Berufungsbeklagten 1 sowie zur Anzahl möglicher anderer Objekte könnten keinen Zweifel an der Ernsthaftigkeit des Eigenbedarfs wecken. Die von den Berufungsbeklagten dokumentierten Bemühungen für den Erwerb anderer Liegenschaften durch den Berufungsbeklagten 1 würden klar dafür sprechen, dass dieser seit spätestens Juni 2017 auf der Suche sei. Die Berufungskläger hätten auch nicht bestritten, dass der Berufungsbeklagte 1 mit seiner Familie effektiv in ein Einfamilienhaus ziehen wolle. Auch würden die Berufungskläger selber davon ausgehen, dass die Ausführungen der Berufungsbeklagten, wonach es für den Berufungsbeklagten 1 einfacher sei die streitgegenständliche Liegenschaft zu finanzieren als eine Drittliegenschaft, weil er mit dem Berufungsbeklagten 2 bereits Eigentümer sei, nachvollziehbar und plausibel seien. Es erscheine sodann als nachvollziehbar und plausibel, dass der Berufungsbeklagte 1 mit seiner Familie möglichst bald umziehen möchte, um einen Schulwechsel des Sohnes H. \_\_\_\_\_ in der Unterstufe (1. bis 3. Klasse) wenn immer möglich zu vermeiden. Da es nach

wie vor dem allge- meinen Sprachgebrauch entspreche, mit "Schulbeginn" die erste Klasse und nicht

- 19 - bereits den Eintritt in den Kindergarten zu meinen, lasse sich aus der Wortwahl im E-Mail vom 31. August 2019 nichts Anderes ableiten. Es liege in der Natur der Sache, dass bis zum Auszug der Berufungskläger ein Einzug des Berufungsbe- klagten 1 nicht erfolgen könne. Wenn sich der Auszug aufgrund des vorliegenden Verfahrens näher an den Schulbeginn von H.\_\_\_\_\_ verschiebe, so sei klar, dass der Berufungsbeklagte 1 aus tatsächlichen Gründen keinen vollumfänglichen Umbau der Liegenschaft vor dem Umzug realisieren könne. Wenn die Berufungs- kläger aus diesen Umständen abzuleiten versuchen, der Eigenbedarf sei vorge- schoben, so sei dies offensichtlich haltlos. Sodann treffe zwar zu, dass der erste ordentliche Kündigungstermin nach der E-Mail vom 26. September 2016 gemäss Mietvertrag der 31. Mai 2020 gewesen wäre. Aus dem Wortlaut der E-Mail lasse sich indes nicht ableiten, dass die Berufungsbeklagten Eigenbedarf "vorschieben" würden. Vielmehr zeige die E-Mail mögliche Alternativen auf. Es ergebe sich nicht, dass bei einer künftigen Kündigung Eigenbedarf vorgeschoben würde, son- dern dass möglicherweise eine Kündigung wegen Eigenbedarfs ausgesprochen werde (act. 41 S. 15 ff.).

### **E. 3.5.3**

Die Berufungskläger bestreiten das Vorliegen eines tatsächlichen Eigenbe- darfs des Berufungsbeklagten 1 und bringen wie bereits bei der Vorinstanz vor, der Berufungsbeklagte 1 lebe derzeit noch immer in einem ungekündigten Miet- verhältnis, weshalb der Eigenbedarf von vornherein nicht dringlich sei. Überdies seien die Suchbemühungen für ein alternatives Kaufobjekt nicht belegt. So gingen aus den Belegen teilweise keine Angaben über das avisierte Kaufobjekt hervor. Auch sei der vorgelegte Abtretungsvertrag im Entwurfsstadium stecken geblieben und weder unterzeichnet noch öffentlich beurkundet worden. Das ungekündigte Mietverhältnis, die Tatsache, dass der Sohn H.\_\_\_\_\_ im Kündigungszeitpunkt be- reits in Winterthur in den Kindergarten gegangen sei und das zweite Kind im Tee- nageralter fest verwurzelt sein dürfte, und dass der Berufungsbeklagte 2 die um- fassenden Umbaupläne bislang nie belegt habe, würden am Eigenbedarf doch erhebliche Zweifel wecken (act. 42 S. 31 ff.).

### **E. 3.5.4**

Entgegen der Ansicht der Berufungskläger setzt die Kündigung mit der Be- gründung des Eigenbedarfs im vorliegenden Kontext keine Dringlichkeit voraus,

- 20 - weil nach dem vorstehend Ausgeführten keine Kündigungssperrfrist nach Art. 271a Abs. 1 lit. e und Abs. 2 OR besteht (Art. 271a Abs. 3 lit. a OR). Nach- dem die Berufungskläger einen Missbrauchstatbestand gemäss Art. 271a Abs. 1 und 2 OR nicht darzulegen vermochten (siehe E. 3.2-3.4 vorstehend), haben die Berufungsbeklagten ihren Eigenbedarf auch nicht im Sinne eines Gegenbeweises zu belegen (SVIT-Kommentar/FUTTERLIEB, 4. Aufl. 2018, Art. 271a OR N 15, N 25 und N 83). Es genügt, dass die Berufungsbeklagten ihr legitimes Interesse, also hier den Eigenbedarf, schlüssig behaupten. Demzufolge haben die Berufungsbe- klagten die Suchbemühungen des Berufungsbeklagten 1 nicht lückenlos zu bele- gen. Mit den eingereichten Unterlagen des Berufungsbeklagten 1 betreffend die Finanzierung von drei Häusern im Zeitraum von 2017 bis 2019 (vgl. act. 18/27-29) vermag er sein Interesse an einem Umzug in ein Haus zu untermauern. Ingsge- samt erscheint das Interesse des Berufungsbeklagten 1 an einem Umzug in ein Haus nachvollziehbar und plausibel, wie es bereits die Vorinstanz zutreffend

fest- gestellt hat. Ebenso verhält es sich mit dem vorgelegten Abtretungsvertrag betref- fend die streitgegenständliche Liegenschaft, womit die Berufungsbeklagten das Interesse des Berufungsbeklagten 1 an der streitgegenständlichen Liegenschaft bekunden (vgl. act. 18/30). Dass der Vertrag nicht unterzeichnet ist und es sich um einen Entwurf handeln dürfte, lässt den Eigenbedarf nicht als vorgeschoben und die Kündigung als missbräuchlich erscheinen. Auch lässt die Tatsache, dass das gegenwärtige Mietverhältnis des Berufungsbeklagten 1 nicht gekündigt ist, nicht an einem begründeten Interesse zweifeln. Im Gegenteil kann der Vermieter auf Grund des sozialen Mieterschutzes nicht damit rechnen, umgehend nach Ab- lauf der Kündigungsfrist über sein Eigentum verfügen zu können. Wie auch das vorliegende Verfahren zeigt, kann sich eine mögliche Verwendung während un- bestimmter Zeit verzögern, weshalb es geradezu vernünftig erscheint, mit der Aufgabe der aktuellen Wohngelegenheit zuzuwarten.

### **E. 3.5.5**

Mit der Vorinstanz ist demnach festzustellen, dass die Berufungskläger die Missbräuchlichkeit der Kündigung nicht darzulegen vermögen und die Kündigung wegen Eigenbedarfs der Berufungsbeklagten daher zulässig ist.

- 21 -

## **E. 4**

Aufl. 2018, Art. 272 OR N 27). Als Härte fallen Umstände in Betracht, die es dem Mieter verunmöglichen, in der bis zur Vertragsbeendigung verbleibenden Zeit ein Ersatzobjekt zu beschaffen. Darunter fallen von vornherein nur Schwie- rigkeiten und Unannehmlichkeiten, die sich durch eine Erstreckung des Mietver- hältnisses abwenden oder vermindern lassen. Die gewöhnlichen mit einer Kündi- gung verbundenen, allenfalls unangenehmen oder gar harten Umstände rechtfertigen eine Erstreckung dagegen nicht (BGer 4A\_552/2019 vom 21.4.2020 E. 5.2.2 m.H.a. BGer 4A\_639/2018 vom 21.11.2019 E. 6.1; 4A\_556/2015 vom 3.5.2016 E. 4.2; je mit Hinweisen). Nur wenn eine Härte vorliegt, erfolgt eine Interessenabwägung mit den Interessen des Vermieters (SVIT-Kommentar/HULLIGER, 4. Aufl. 2018, Art. 272 OR N 16; BGer 4A\_552/2019 vom 21.4.2020 E. 5.2.1), wobei – anders als bei der Kündi- gung – stets die Verhältnisse im Zeitpunkt des Erstreckungsentscheides massge- bend sind (BSK OR I-WEBER, 7. Aufl. 2020, Art. 272 N 3c und N 5). Als Vermieter- interesse kommt in erster Linie der Kündigungsgrund in Betracht (BSK OR I- WEBER, 7. Aufl. 2020, Art. 272 N 5). Bei der Interessenabwägung sind nach Art. 272 Abs. 2 OR unter anderem die Dauer des Mietverhältnisses (lit. b), die persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Verhältnisse der Parteien und deren Verhalten (lit. c), einen allfälligen Eigenbedarf des Vermieters und die Dringlich- keit dieses Bedarfs (lit. d) sowie die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume (lit. e) zu beachten.

### **E. 4.1**

Der Mieter kann die Erstreckung eines 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 (Art. 272 Abs. 1 OR). Keine Berücksichtigung findet grundsätzlich die Härte für einen Drit- ten (BSK OR I-WEBER, 7. Aufl. 2020, Art. 272 N 4a; SVIT-Kommentar/HULLIGER,

### **E. 4.2**

Die Vorinstanz verweigerte eine Erstreckung des Mietverhältnisses wegen fehlender Härte für die Berufungskläger und verzichtete in der Folge auf eine Interessenabwägung. Sie erwoog zusammengefasst, die effektive Dauer des Mietverhältnisses allein sei nicht härtebegründend und es liege keine anderweitige Orts-

- 22 - gebundenheit vor. Die Berufungskläger würden nicht behaupten, dass einer oder beide ein politisches Amt mit Wohnsitzpflicht in der Gemeinde ausüben würden. Die Mitgliedschaft im Tennisclub F.\_\_\_\_\_ sei mit dem Ausdruck einer E-Mail vom

### **E. 4.3**

Die Berufungskläger bringen dagegen vor, die Vorinstanz habe es unterlassen, eine Interessenabwägung vorzunehmen und dabei das langjährige Mietver-

- 24 - hältnis, im Rahmen der persönlichen Verhältnisse der Mieter ihr Alter, die gesundheitlichen Probleme, die Sitzverlegung der J.\_\_\_\_\_ und die Beziehung zu I.\_\_\_\_\_ sowie die Verhältnisse auf dem Immobilienmarkt zu berücksichtigen (act. 42 S. 38 f.). Im Wesentlichen führen die Berufungskläger aus, das Mietverhältnis habe bis zum Beendigungszeitpunkt des Mietverhältnisses und demnach über zehn Jahre gedauert, womit von einem langen Mietverhältnis auszugehen sei, was bereits eine besondere Härte begründe (act. 42 S. 39 f.). Zur Mitgliedschaft im TC F.\_\_\_\_\_ sei zudem auch die Parteibefragung der Berufungskläger als Beweis offeriert worden. Durch das Stellen entsprechender Fragen, hätte die Vorinstanz Zweifel an der Mitgliedschaft im TC F.\_\_\_\_\_ und in der SVP F.\_\_\_\_\_ ausräumen können. Hinzu komme, dass sie die Mitgliedschaften auch für das Jahr 2021 verlängert hätten, wie aus den entsprechenden neu eingereichten E-Mails vom 19. Januar 2021 und 12. Januar 2021 hervorgehe. Die Ausübung eines politischen Amtes mit Wohnsitzpflicht sei nicht notwendig. Bereits eine Mitgliedschaft begründe eine vertiefte Verbundenheit mit dem Wohnort (act. 42 S. 40 f.). Der Umstand, dass Herr I.\_\_\_\_\_ in Gehdistanz wohne und er und die Berufungskläger sich gegenseitig unterstützen würden, sei unter dem Aspekt des Alters und der persönlichen Verhältnisse der Berufungskläger zu würdigen. Gerade jetzt seien sie auf Grund von Unfällen, Alter und Krankheit auf die Hilfe von Herrn I.\_\_\_\_\_ angewiesen. Mit der Kündigung und der damit allenfalls verbundenen räumlichen Distanzierung werde diese Hilfe gekappt oder zumindest erschwert, was sehr wohl eine Härte darstelle (act. 42 S. 41). Als Beweis für den engen Kontakt, seien die Zeugenaussage von I.\_\_\_\_\_ und die Parteibefragung angeboten und durch die Vorinstanz ebenfalls nicht abgenommen worden (act. 42 S. 21 und S. 23). Ferner sei die Behauptung der Berufungsbeklagten, dass sie mit diversen Nachbarn im Konflikt stehen würden, unsubstantiiert und unbelegt. Wie die neu eingereichte Korrespondenz um die Weihnachtstage zeige, würden sie viele Freundschaften am Wohnort pflegen. Ebenfalls für die Ortsgebundenheit spreche der Sitz der J.\_\_\_\_\_ in K.\_\_\_\_\_, weil es ihnen möglich sein müsse, ihren Wohnort in einer relativ kurzen Distanz zum Arbeitsort beizubehalten (act. 42 S. 42). Zudem begründe ein hohes Alter, wie dasjenige des Berufungsklägers 2, regelmässig eine extreme Härte. Er könne ein neues, ungewohntes und mehrstöckiges Einfami-

- 25 - lienhaus auf Grund seines Gesundheitszustandes nicht bewohnen. Derzeit bewohne er ein Zimmer im Erdgeschoss und halte sich vorwiegend im EG der Liegenschaft auf (act. 42 S. 42 f.). Suchbemühungen würden im Rahmen einer ersten Erstreckung keine Voraussetzungen darstellen und seien vorliegend auch nicht zur Beurteilung einer Härte auf dem Wohnungsmarkt heranzuziehen. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (BGer

4A\_15/2014 vom 26.5.2014 E. 4.1) würde bei Mietern, die sich wie vorliegend in gesundheitlich angeschlagenem Zustand und im fortgeschrittenen Alter befänden, nur eingeschränkte bzw. gar keine Suchbemühungen verlangt. Selbst wenn sie zu berücksichtigen wären, wäre vorliegend ein Einfamilienhaus mit mindestens 6 Zimmern, welches durch die Berufungskläger trotz ihres Alters und Gesundheitszustandes bewohnt werden könne und im Raum F.\_\_\_\_\_ gelegen sei, vergleichbar. Die Vorinstanz werfe den Berufungsklägern sodann vor, nur eine Absage vorweisen zu können. Sie habe die Berufungskläger aber nicht wie beantragt persönlich befragt. Das wäre wichtig gewesen, weil die Absagen in der Praxis oft mündlich mitgeteilt würden (act. 42 S. 45 f.). Die Vorinstanz habe schliesslich im Zusammenhang mit der Suche eines zumutbaren Ersatzobjekts gänzlich die erschwerten Umstände auf Grund des Alters, des Gesundheitszustandes und der Covid-19-Pandemie unberücksichtigt gelassen. Neu sei auch zu beachten, dass der Berufungskläger 2 im Januar 2021 aus gesundheitlichen Gründen erneut habe hospitalisiert werden müssen, was kräftemässig auch viel von der Berufungsklägerin 1 fordere. Die Vorinstanz habe eine Erschwerung des Umzuges durch die gesundheitlichen Beeinträchtigungen verneint. Die Berufungskläger hätten mehrere Arztzeugnisse vorgelegt und zum Beweis ihrer gesundheitlichen Probleme die Parteibefragung und die Befragung der Hausärztes der Berufungskläger beantragt. Es sei nicht nachvollziehbar, wie die Vorinstanz unter Berücksichtigung der Arztzeugnisse und einer unvollständigen Beweisabnahme zum Schluss komme, die gesundheitlichen Beeinträchtigungen würden nicht ins Gewicht fallen (act. 42 S. 46 f.). Zu guter Letzt fehle in der vorinstanzlichen Auseinandersetzung eine Gesamtbetrachtung sämtlicher Umstände. Selbst wenn die langjährige Mietdauer, die Ortsgebundenheit, die Sitzverlegung der J.\_\_\_\_\_, das Alter, die Suchbemühungen und der Gesundheitszustand für sich allein nicht härtebegründend seien, so hätte eventuali-

- 26 - ter zumindest eine Gesamtbetrachtung der Situation stattfinden und als eine Härte begründend erkannt werden müssen (act. 42 S. 48).

#### **E. 4.4**

Vorab ist unter Hinweis auf E. 3.2.4. f. vorstehend festzuhalten, dass die Vorinstanz auch im Rahmen der Prüfung einer Erstreckung keine Parteibefragungen und Zeugenbefragungen durchzuführen hatte, weil es die Berufungskläger hier ebenfalls versäumt haben, die den Beweisofferten zugrunde liegenden Behauptungen konkret und substantiiert aufzustellen. Es genügt nicht, lediglich pauschal die Absage von mehreren Vermietern oder allgemein einen über die mit den eingereichten Arztzeugnissen belegte gesundheitliche Einschränkung hinausgehenden schlechten Gesundheitszustand zu behaupten. Zudem würde der Beweis, dass sich die Berufungskläger und I.\_\_\_\_\_ gegenseitig unterstützen, und dass die Berufungskläger Mitglieder in der SVP und im Tennisclub F.\_\_\_\_\_ sind, nichts am Ergebnis ändern, wie nachfolgend zu zeigen sein wird (vgl. E. 4.9.). Zudem scheinen die Berufungskläger zu verkennen, dass eine Interessenabwägung erst dann zu erfolgen hat, wenn die Kündigung für die Mieter eine Härte darstellt.

#### **E. 4.5**

Vor diesem Hintergrund hat sich die Vorinstanz zu Recht zunächst auf die Prüfung der Frage, ob eine Härte vorliegt, beschränkt und die Suchbemühungen der Berufungskläger gewürdigt, weil im Rahmen der Beurteilung der Härte auch die Suchbemühungen des

Mieters zu würdigen sind (SVIT-Kommentar/HULLIGER, 4. Aufl. 2018, Art. 272 OR N 16). Es wird vorausgesetzt, dass der Mieter sich sofort nach Erhalt einer Kündigung ernsthaft um andere Räume bemüht. Dies gilt schon in einem Ersterstreckungsverfahren und nicht erst in einem allfälligen Zweiterstreckungsverfahren (SVIT-Kommentar/HULLIGER, 4. Aufl. 2018, Art. 272 OR N 37 f. mit Hinweis auf BGE 102 II 256; BGE 110 II 249; BGer 4A\_106/2014 vom 28.4.2014 E. 4.1; BGer 4A\_577/2009 vom 4.3.2010 und BGer 4A\_452/2010 vom 22.11.2010; ZK OR-HIGI, 4. Aufl. 1996, Art. 272 N 215). Denn umfassend belegte und ernsthafte Suchbemühungen bilden das beste Beweismittel für eine konkrete Härte. Dabei darf der Mieter im Rahmen einer ersten Erstreckung nach einem gleichwertigen Mietobjekt punkto Preis, Lage, Grösse, Zustand und Ausstattung suchen. Allerdings sind die Anforderungen an die Suchbemühungen von Perso-

- 27 - nen die infolge Alter, Krankheit oder Invalidität hilflos sind, tiefer (BSK OR I-WEBER, 7. Aufl. 2020, Art. 272 N 13).

#### **E. 4.6**

Wie aus den bei der Vorinstanz eingereichten Unterlagen ersichtlich ist, gab es auf dem Mietmarkt in F.\_\_\_\_\_ und Umgebung ohne Weiteres Objekte, die mit der streitgegenständlichen Liegenschaft hinsichtlich Lage, Preis, Grösse, Zustand und Ausstattung vergleichbar waren (act. 41 S. 28; act. 4/32, act. 37/1 und act. 37/3). Nach der unbestrittenen Feststellung der Vorinstanz haben die Berufungskläger bis zum vorinstanzlichen Entscheid aber nur eine Anmeldung bei Homegate, drei Bewerbungen und eine Anfrage bzw. davon nur eine Absage durch einen Vermieter (Haus in L.\_\_\_\_\_) dargelegt. Ein einziges weiteres Objekt (Haus in M.\_\_\_\_\_) haben die Berufungskläger selber ausgeschlossen. Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass die Berufungskläger widersprüchlich argumentieren, wenn sie in erster Linie den Verbleib in der streitgegenständlichen Liegenschaft priorisieren (vgl. E. 3 vorstehend), und nach eigenen Angaben nach gleichwertigen Mietobjekten suchen. Gleichzeitig lehnen die Berufungskläger aber ein Einfamilienhaus, das wie das derzeitige Mietobjekt auch mehrstöckig ist, unter Hinweis auf den Gesundheitszustand des Berufungsklägers 2 als nicht gleichwertig ab, mit der Begründung, es würde über drei Stockwerke und damit zu viele Treppen verfügen, obwohl sie selber ausführen, der Berufungskläger 2 bewohne in der streitgegenständlichen Liegenschaft vorwiegend auch nur das Erdgeschoss. Im Übrigen behaupten die Berufungskläger, wie bereits ausgeführt, ihren schlechten Gesundheitszustand lediglich pauschal, ohne aber aufzuzeigen und nachzuweisen, inwiefern er sie konkret bei der Suche nach einem Ersatzobjekt eingeschränkt hätte. Insbesondere legen sie nicht dar, dass einer daraus resultierenden allfälligen Härte mit einer Erstreckung begegnet werden könnte, wie etwa bei einer bloss vorübergehenden gesundheitlichen Einschränkung. Die Berufungskläger machten auch keine konkreten Besonderheiten bzw. Schwierigkeiten bei der Ersatzlösung, wie beispielsweise ein bevorstehender Übertritt in eine Alterswohnung oder eine behindertengerechte Wohnung, geltend. Auch diesbezüglich genügt der lediglich pauschale Hinweis auf Schwierigkeiten im Zusammenhang mit dem Alter, der Gesundheit oder der aktuellen Covid-19-Pandemie wegen nicht.

- 28 -

#### **E. 4.7**

Hinzu kommt, dass die Berufungsbeklagten das Mietverhältnis nicht unter Einhaltung der vertraglich vereinbarten Frist von drei Monaten per 30. Juni 2020 gekündigt haben, sondern die Kündigung bereits vom 11. Juni 2019 datiert (vgl. act. 4/2 und act. 4/4). Die Berufungskläger hatten also bis zum vorinstanzlichen Entscheid für die Suche nach einem Ersatzobjekt über zwölf Monate und damit das Vierfache der vertraglichen und auch üblichen Zeit zur Verfügung. Unter Berücksichtigung dieses Umstandes vermögen die in dieser Zeit getätigten bzw. belegten Suchbemühungen den Anforderungen für die Begründung einer Härte bei Weitem nicht zu genügen. Daran ändert nichts, dass die Berufungskläger die Suchbemühungen in der Zwischenzeit seit dem vorinstanzlichen Entscheid, also eineinhalb Jahre nach Erhalt der Kündigung, intensiviert haben, wie sie behaupten. Damit wird einerseits eine Auseinandersetzung mit den im Berufungsverfahren neu gemachten Ausführungen und eingereichten Belegen zu den Suchbemühungen, die grundsätzlich zulässige Noven darstellen, obsolet (vgl. act. 42 S. 12 ff. und act. 45/24-32). Andererseits kann auch eine Auseinandersetzung mit den sich auf die Zeit nach dem vorinstanzlichen Entscheid beziehenden neuen Ausführungen und Belegen zum aktuellen Gesundheitszustand der Berufungskläger (vgl. act. 42 S. 16 ff. und act. 45/35-38) unterbleiben, zumal sich aus diesen nichts Wesentliches für die Zeit vor dem vorinstanzlichen Entscheid ableiten lässt.

#### **E. 4.8**

Die Berufungskläger haben unbestrittenermassen ein gewisses Alter. Dieses lässt sie nach den Umständen in Bezug auf die Suchbemühungen aber nicht als derart hilflos erscheinen, dass die Anforderungen an die zu belegenden Suchbemühungen tiefer wären. Wie die Vorinstanz bereits zutreffend festgestellt hat, ist nur das Alter des Berufungsklägers 2 mit über 80 Jahren als hoch zu qualifizieren, während sich das Alter der Berufungsklägerin 1 von beinahe 64 Jahren auf die Suchbemühungen nicht massgeblich auswirkt. Da die Berufungskläger unbestrittenermassen gemeinsam eine Wohnung suchen, ist hier insbesondere auf die Fähigkeiten der Berufungsklägerin 1 abzustellen. Weiter sind beide Berufungskläger nach eigenen Angaben noch immer berufstätig. Dementsprechend machen die Berufungskläger gerade auch geltend, in der Nähe des Arbeitsortes wohnen zu müssen. Zwar reichten die Berufungskläger bei der Vorinstanz Arztzeugnisse ein (vgl. act. 35/35-41), aus welchen ersichtlich ist, dass die Berufungskläger an

- 29 - zwei einzelnen Tagen (am 5. November 2019 und 20. Oktober 2020) nicht verhandlungsfähig waren und die Berufungsklägerin 1 während 27 Tagen bzw. der Berufungskläger 2 während 12 Tagen zu 100 % arbeitsunfähig waren. Die Berufungskläger waren folglich in den massgebenden rund 18 Monaten bis zum vorinstanzlichen Entscheid nur vorübergehend und – abgesehen von ein paar Tagen – nicht zu 100 % arbeitsunfähig. Hinzu kommt, dass die Berufungskläger nicht ausgeführt haben, aus welchem Grund sie arbeitsunfähig gewesen seien bzw. inwiefern diese Arbeitsunfähigkeit bzw. der Gesundheitszustand sie konkret daran gehindert hätte, Suchbemühungen zu tätigen. Dasselbe gilt für die pauschalen Ausführungen zu Einschränkungen durch die Covid-19-Pandemie. Alleine der Umstand, dass der Berufungskläger 2 und allenfalls auch die Berufungsklägerin 1 einer Risikogruppe angehören, begründet keine persönliche Einschränkung bei der Suche nach einem Ersatzobjekt. Infolgedessen ist nicht von einer alters- oder gesundheitlich bedingten Hilflosigkeit der Berufungskläger auszugehen, die die wenigen Suchbemühungen während den ersten 18 Monaten nach der Kündigung zu rechtfertigen vermöchte.

#### **E. 4.9**

Weisen die Berufungskläger nicht nach, dass sie für die Suche nach einem Ersatzobjekt bzw. einer Ersatzlösung mehr Zeit benötigen, fällt die Erstreckung aus diesem Grund von vornherein ausser Betracht (vgl. ZK OR -HIGI, 4. Aufl. 1996, Art. 272 N 86). Abgesehen davon ist mit Bezug auf die einzelnen Argumente der Berufungskläger zu den persönlichen Verhältnissen und der Ortsverbundenheit auf das Folgende hinzuweisen: Auch die im Berufungsverfahren neu eingereichten und grundsätzlich als zulässige Noven zu berücksichtigenden E-Mails vom 12. und 19. Januar 2021 (vgl. act. 45/13-14) ändern nichts daran, dass der Umstand der blossen Mitgliedschaft im Tennisclub F.\_\_\_\_\_ und in der SVP F.\_\_\_\_\_ keine Härte begründen würde, der mit einer Erstreckung begegnet werden könnte. Zu Recht verzichtete die Vorinstanz deshalb auf die Parteibefragung und fügte in der Begründung an, eine Härte wäre unter Umständen anzunehmen, wenn die Mitgliedschaft bzw. ein damit verbundenes Amt eine Wohnsitzpflicht (verbunden mit einem Mangel an Ersatzobjekten in F.\_\_\_\_\_) voraussetzen würde, was die Berufungskläger aber nicht behaupteten. Zweitens reichen die Berufungskläger mit der Berufung neue E-Mail-Korrespondenzen mit den Nach-

- 30 - barn vom 25.-28. Dezember 2020 ein (act. 45/52). Sie sind als echte Noven ebenfalls zu berücksichtigen und vermögen nunmehr die Behauptung der Berufungskläger, sich mit den Nachbarn in F.\_\_\_\_\_ gut zu verstehen, zu untermauern. Die durch Freundschaften und nachbarschaftliche Beziehungen entstehende Ortsverbundenheit wäre allenfalls im Rahmen einer Interessenabwägung zu berücksichtigen, sie begründet grundsätzlich aber noch keine Härte. Denn die Pflege solcher Beziehungen setzt nicht zwingend einen Wohnsitz in F.\_\_\_\_\_ voraus. Dass es im vorliegenden Fall anders wäre, behaupten die Berufungskläger nicht. Eine Erstreckung würde die durch den Wegzug entstehenden Nachteile nicht mildern, sondern nur zeitlich verzögern. Und es gilt auch hier, dass die Berufungskläger einen Mangel an Ersatzobjekten in F.\_\_\_\_\_ und Umgebung nicht nachgewiesen haben. Drittens führt die Vorinstanz zutreffend an, dass eine allfällige Härte für I.\_\_\_\_\_ als Dritter nicht zu berücksichtigen ist. Eine räumliche Distanzierung von Herrn I.\_\_\_\_\_ könnte für die Berufungskläger dann eine Härte darstellen, wenn sie im Alltag auf seine Unterstützung angewiesen wären und auch ihn unterstützen. Ob das so ist, kann hier allerdings offen bleiben, und die Vorinstanz verzichtete dementsprechend auch diesbezüglich zu Recht auf eine Beweisabnahme, weil die Berufungskläger nur pauschal behaupteten, durch einen Wegzug würde die gegenseitige Unterstützung gekappt. Sie behaupten auch in der Berufungsschrift nicht, konkret ausgeführt zu haben, worin die gegenseitige Unterstützung bestehe und warum sie nicht auch von einem anderen Ort in der Umgebung aus geleistet werden könne bzw. dass die gegenseitige Erreichbarkeit notwendigerweise Gehdistanz voraussetze. Selbst wenn dies so wäre, vermögen die Berufungskläger aber mangels Nachweises von erfolglosen Suchbemühungen nicht aufzuzeigen, dass sie mittels Erstreckung mehr Zeit für die Suche einer Ersatzlösung in der unmittelbaren Umgebung benötigen. Viertens begründet auch der Umstand der Sitzverlegung der J.\_\_\_\_\_ keine härtebegründende Ortsverbundenheit, weil der Arbeitsort in K.\_\_\_\_\_ (in der ungefähr gleichen Zeit) nicht nur aus F.\_\_\_\_\_ erreichbar ist. Das hat ebenfalls bereits die Vorinstanz zutreffend festgestellt.

#### **E. 4.10**

Schliesslich kann ein jahrzehntealtes Mietverhältnis im engeren Zusammenhang mit weiteren Gründen, wie beispielsweise der Ortsverbundenheit oder dem Alter des Mieters,

zu einer Härtesituation führen (BSK OR I-WEBER, 7. Aufl. 2020,

- 31 - Art. 272 N 8 m.H.; ZK OR -HIGI, 4. Aufl. 1996, Art. 272 N 146 f.). Eine lange Mietdauer allein begründet hingegen noch keine besondere Verwurzelung des Mieters im Quartier (OGer ZH NG010019 vom 22.2.2002, in: MRA 4/02 S. 152 ff.), geschweige denn eine Härte. Das Mietverhältnis zwischen den Parteien dauerte nicht (mehrere) Jahrzehnte, sondern gerade zehn Jahre und einen Monat, und die Kündigung wurde den Berufungsklägern bereits nach neun Jahren zugestellt, so dass ihnen (somit auch dem sich im hohen Alter befindenden Berufungsbeklagten 2) genügend Zeit zur Verfügung stand, um sich mit der neuen Situation auseinanderzusetzen. Unter Berücksichtigung dieser Umstände und den vorstehenden Ausführungen zu den weiteren geltend gemachten Härtegründen, insbesondere zur Ortsverbundenheit und den persönlichen Verhältnissen, ist auch in einer Gesamtbetrachtung von keiner Härte auszugehen.

#### **E. 4.11**

Vor diesem Hintergrund erübrigt sich grundsätzlich eine Abwägung mit den Interessen der Berufungsbeklagten und dementsprechend eine Auseinandersetzung mit den diesbezüglichen Eventualerwägungen der Vorinstanz und den entsprechenden Ausführungen in der Berufungsschrift. Der Vollständigkeit halber ist zu den überwiegenden Interessen der Berufungsbeklagten lediglich Folgendes zu bemerken: Wie in E. 3.5 vorstehend ausgeführt, ist vom Eigenbedarf des Berufungsbeklagten 1 auszugehen. Während es bei der Prüfung der Anfechtbarkeit der Kündigung nicht darauf ankommt, ob der Eigenbedarf dringlich ist, wird im Rahmen der Interessenabwägung bei der Erstreckung die Unzumutbarkeit des Zuwartens mit der Selbstnutzung vorausgesetzt (BSK OR I-WEBER, 7. Aufl. 2020, Art. 272 N 11; BGE 118 II 50). Die Dringlichkeit des Eigenbedarfs ist zeitlich und sachlich zu verstehen, wobei die Gründe von gewisser Bedeutung sein müssen, und sie ist immer dann anzunehmen, wenn der Vermieter nachweisen kann, dass er das Mietobjekt auf einen bestimmten Zeitpunkt hin benötigt. Eine Zwangs- oder gar Notlage des Vermieters wird aber nicht vorausgesetzt (SVIT-Kommentar/HULLIGER, 4. Aufl. 2018, Art. 272 OR N 60 ff.). Auch hier ändert also nichts, dass der Berufungsbeklagte 1 in einem ungekündigten Mietverhältnis lebt und die Eigentumsabtretung noch nicht vollzogen wurde, sich der Berufungsbe-

- 32 - klagte 1 mithin nicht in einer Zwangslage befindet. Mit dem (unbestrittenen) Umstand, dass der Sohn des Berufungsbeklagten 1 planmässig ab Sommer 2021 neu die Schule (1. Klasse) besucht, legten die Berufungsbeklagten hingegen eine Dringlichkeit dar. Dabei hielt die Vorinstanz zutreffend fest, die für ein Kind mit einem Ortswechsel und Schuleintritt verbundenen Schwierigkeiten können einfacher überwunden werden, je eher der Einzug erfolgt. Dadurch besteht für das Kind die Möglichkeit, sich bereits vorher an die Umgebung und möglicherweise an die künftigen Mitschüler zu gewöhnen. Weiter ist der Vorinstanz beizupflichten, dass die streitgegenständliche Liegenschaft unbestrittenermassen vor dem Einzug des Berufungsbeklagten 1 bauliche Massnahmen erfordert, was insbesondere im heutigen Zeitpunkt für einen möglichst raschen Auszug der Berufungskläger spricht.

#### **E. 4.12**

Demzufolge ist die Abweisung des Erstreckungsbegehrens durch die Vorinstanz ebenfalls nicht zu beanstanden. Die Berufung erweist sich insgesamt als unbegründet und ist abzuweisen.

- 33 - 5. 5.1. Die Prozesskosten für das Berufungsverfahren setzen sich aus den Gerichtskosten (Entscheidgebür) und der Parteientschädigung zusammen (Art. 95 Abs. 1 ZPO). Die Prozesskosten werden grundsätzlich der unterliegenden Partei auferlegt (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgangsgemäss werden die Berufungskläger für das Berufungsverfahren kosten- und entschädigungspflichtig. 5.2. Die Entscheidgebür berechnet sich im Kanton Zürich nach der Gebühren- verordnung des Obergerichts vom 8. September 2010 (GebV OG), welche im Zivilprozess unter Berücksichtigung von Zeitaufwand und Schwierigkeit des Falles streitwertabhängige Gebühren vorsieht (§ 2 Abs. 1 lit. a, c und d GebV OG). Dem tragen die Tarife gemäss §§ 4 ff. GebV OG Rechnung. Ausgehend von einem Streitwert in Höhe von rund Fr. 125'000.-- (vgl. act. 46) ist die Entscheidgebür in Anwendung von § 4 Abs. 1-3, § 7 Abs. 1 sowie § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG auf Fr. 8'100.-- festzusetzen und den Berufungsklägern in solidarischer Haftung aufzuerlegen. Eine Parteientschädigung ist den Berufungsbeklagten mangels Um- trieben, die zu entschädigen wären, nicht zuzusprechen. Es wird erkannt: 1. Die Berufung wird abgewiesen. Das Urteil des Mietgerichtes des Bezirksge- richtes Winterthur vom 18. Dezember 2020 wird bestätigt. 2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebür wird auf Fr. 8'100.-- festgesetzt, den Berufungsklägern in solidarischer Haftung auferlegt und mit dem von ihnen geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. 3. Eine Parteientschädigung wird nicht zugesprochen.

- 34 - 4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagten unter Bei- lage des Doppels der Berufungsschrift samt Beilagen (act. 42 und act. 45), sowie an das Mietgericht des Bezirksgerichtes Winterthur, je gegen Emp- fangsschein, und an die Obergerichtskasse. Nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück. 5. Eine Beschwerde gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert 30 Tagen von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesge- richt, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG). Dies ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG. Es handelt sich um eine mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 125'000.--. Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung. Obergericht des Kantons Zürich II. Zivilkammer Die Vorsitzende: i.V. Der Gerichtsschreiber: lic. iur. E. Lichti Aschwanden MLaw R. Jenny versandt am: 20. April 2021

## **E. 7**

Februar 2020, der das Jahresprogramm und das Protokoll der Generalver- sammlung angehängt seien, belegt. Die Berufungskläger seien darin aber nicht namentlich erwähnt und sie würden auch nicht behaupten, dass sie bei einem Wohnsitzwechsel die Mitgliedschaft verlieren würden. Die Pflege der nicht näher bekannten Freundschaften dürfte ohne Weiteres auch von einer Nachbargemein- de aus möglich sein. Die Unterstützung des ebenfalls in F.\_\_\_\_\_ wohnenden On- kels, I.\_\_\_\_\_, sei ein Drittinteresse, das für die Beurteilung der Erstreckung nicht massgeblich sei. Damit erübrige sich eine Prüfung der bestrittenen Hilfsbedürftig- keit von I.\_\_\_\_\_. Und der enge Kontakt zu ihm als einzige Person im Dorf, lasse keine relevante Ortsgebundenheit entstehen (act. 41 S. 22 ff.). Auch die Verle- gung des Firmensitzes der J.\_\_\_\_\_ am 6. Oktober 2017 nach K.\_\_\_\_\_ könne kei- ne Verwurzelung der Berufungskläger an F.\_\_\_\_\_, sondern höchstens an die von

dort aus ungefähr in derselben Zeit erreichbaren anderen Gemeinden im Umkreis begründen (act. 41 S. 24 f.). Zudem befinde sich der Berufungskläger 2, nicht aber die Berufungsklägerin 1 in einem vorgerückten Alter, so dass weniger Ersatzobjekte zur Verfügung stünden. Eine Einschränkung bei den möglichen Ersatzräumen sei auf Grund des Alters nicht ersichtlich (act. 41 S. 25 f.). Sodann würden die Berufungskläger nur eine Absage eines Vermieters belegen und es gehe aus den vorgelegten E-Mails hervor, dass die Berufungskläger ein Angebot abgesagt hatten, weil das Haus zu viele Treppen gehabt habe. Unbestritten müsse in der Liegenschaft in F.\_\_\_\_\_ auch eine Treppe überwunden werden, weshalb die Berufungskläger ihre Suche nicht auf Einfamilienhäuser ohne Treppe beschränken könnten. Mit der Anmeldung bei Homegate, drei Bewerbungen vor Klageeinleitung und einer Anfrage bei einem Vermieter während des Verfahrens würden die Suchbemühungen auch mengenmässig weit unter den Anforderungen an genügende Bemühungen liegen. Die Suche nach einem Einfamilienhaus habe zwischen Juni und September 2019 auf Homegate über 20 Treffer ergeben, wobei sich die Berufungskläger nur zu einem Einfamilienhaus geäussert hätten. Aus welchen Gründen alle anderen für sie nicht in Frage kämen, hätten sie nicht dar-

- 23 - gelegt. Auf Grund der ungenügenden Suchbemühungen sei die Erstreckung zwar nicht ausgeschlossen, aber es werde auch keine Härte auf dem Wohnungsmarkt dokumentiert. Nachdem die Berufungskläger selbst nicht nach Wohnungen gesucht hätten und sie mit dem bisherigen Mietzins von Fr. 3'300.-- im gehobenen Preissegment suchen könnten, sei ohne Weiteres davon auszugehen, dass sie innert kurzer Frist eine solche Wohnung finden könnten (act. 41 S. 27 f.). Dabei sei eine Einschränkung auf der administrativen Seite der Suche auf Grund gesundheitlicher Beeinträchtigung grundsätzlich auszuschliessen, da die Berufungskläger mit der J.\_\_\_\_\_ noch berufstätig seien, sie nach den vorgelegten Arztzeugnissen im Zeitraum zwischen dem Empfang der Kündigung am 13. Juni 2019 und der Hauptverhandlung vom 20. Oktober 2020 nur während 12 Tagen gleichzeitig krankgeschrieben gewesen seien und die Zugehörigkeit zu einer Risikogruppe die Suche nach einem Ersatzobjekt nicht erschwere (act. 41 S. 29 f.). Schliesslich hielt die Vorinstanz im Rahmen einer Eventualbegründung fest, selbst wenn auf Grund des Alters des Berufungsklägers 2 auf eine Härte zu schliessen sei, sei das Erstreckungsbegehren auf Grund eines überwiegenden Interesses der Berufungsbeklagten abzuweisen. Der Eigenbedarf sei ausgewiesen und auch die Dringlichkeit sei gegeben. Das Interesse des Berufungsbeklagten 1 an einem baldigen Umzug, damit der Sohn spätestens ab dem ersten Schultag der 1. Klasse (im Sommer 2021) die Schule in F.\_\_\_\_\_ besuchen könne, erscheine plausibel. Je eher der Einzug erfolge, desto einfacher könnten die mit einem Orts- und Schulwechsel verbundenen Schwierigkeiten überwunden werden, während sich ein Umzug für die Berufungskläger auch mit einer Mieterstreckung ohnehin nicht vermeiden liesse. Es sei unbestritten, dass am Mietobjekt vor dem Einzug des Berufungsbeklagten 1 noch bauliche Massnahmen erforderlich seien, womit sich sein Interesse an einem möglichst raschen Auszug der Berufungskläger nochmals erhöhe. Je früher die Berufungskläger ausziehen würden, desto mehr Zeit stehe dem Berufungsbeklagten 1 für Umbau- und/oder Renovationsarbeiten zur Verfügung (act. 41 S. 30 ff.).