

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: NG120007-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichterin
lic. iur. M. Stammbach und Oberrichter Dr. P. Higi sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. F. Gohl Zschokke.

Urteil vom 21. September 2012

in Sachen

A. _____,

Kläger und Berufungskläger,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____,

gegen

1. **B.** _____,

2. **C.** _____,

3. **D.** _____,

4. **E.** _____,

Beklagte und Berufungsbeklagte,

1 - 4 vertreten durch Verwalterin Y. _____ AG, diese vertreten durch Rechtsanwalt
Dr. iur. Y1. _____,

betreffend **Erstreckung**

Berufung gegen ein Urteil des Mietgerichtes Zürich (Kollegialgericht) vom 19. Januar 2012 (MB110023)

Rechtsbegehren (act. 1 S. 2):

- "1. Die vier Mietverhältnisse seien zu erstrecken bis 30. September 2015, resp. sei das gesamte Mietverhältnis bis 30. September 2015 zu erstrecken.
2. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 8% MwSt) zulasten der Beklagten."

Urteil des Mietgerichtes Zürich vom 19. Januar 2012:

1. Das Mietverhältnis wird einmalig und definitiv bis zum 31. März 2013 erstreckt. Der Kläger wird für berechtigt erklärt, das Mietverhältnis unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist auf jedes Monatsende zu kündigen.
2. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf:
Fr. 4'600.00; die weiteren Kosten betragen:
Fr. 0.00 Barauslagen
Fr. 4'600.00 Kosten total
3. Die Kosten werden dem Kläger auferlegt und mit dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
4. Der Kläger wird verpflichtet, den Beklagten eine Parteientschädigung von Fr. 5'500.-- (zuzüglich 8% MwSt) zu bezahlen.
- 5./6. Schriftliche Mitteilung / Rechtsmittel

(act. 21 = act. 25 = act. 27)

Berufungsanträge:

des Klägers (act. 26 S. 2):

- "1. Das Urteil des Mietgerichtes Zürich vom 19. Januar 2012, Dispositiv Ziff. 1 bis 4, sei aufzuheben und es seien die vier Mietverhältnisse bis 30. September 2015, resp. sei das gesamte Mietverhältnis bis 30. September 2015, einmalig zu erstrecken, allenfalls erstmalig bis 31. März 2014.
2. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 8% MwSt) zulasten der Beklagten."

der Beklagten (act. 36 S. 2):

"Es sei die Berufung vollumfänglich abzuweisen;
unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich Mehrwertsteuer) zu Lasten
des Klägers und Berufungsklägers."

Erwägungen:

1. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1.1. Der Kläger schloss mit dem Rechtsvorgänger der Beklagten, deren Vater, am 12. Mai 2000 und am 11. Juli 2000 Mietverträge über ein Ladenlokal sowie eine Werkstatt mit Nebenzimmer im Parterre der Liegenschaft F._____ in ... Zürich. Als Mietbeginn war der 1. Oktober 2000 vereinbart und die Mietverträge sollten frühestens auf den 31. März 2006 kündbar sein, danach mit einer sechsmonatigen Kündigungsfrist jeweils auf Ende März und Ende September (vgl. act. 3/5 und act. 3/7). Mit Mietverträgen vom 12. Mai 2000 (act. 3/9a und act. 3/9b) mietete der Kläger zudem die Parkplätze Nr. 04 und 06 an der G._____ -Strasse in ... Zürich. Diese Mietverträge sind mit einer dreimonatigen Kündigungsfrist jeweils auf Ende März oder Ende September kündbar. Der Mietszins für alle Mietobjekte zusammen beträgt Fr. 2'200.-- brutto pro Monat (act. 1 S. 3).

1.2. Mit amtlichen Formularen vom 30. März 2011 (act. 3/6 = act. 3/8 = act. 3/10) kündigte die Gesellschaft G._____, eine einfache Gesellschaft, bestehend aus den Beklagten (vgl. act. 20), vertreten durch die Y._____ AG, dem Kläger die Mietverhältnisse auf den 31. März 2012. In einem Begleitschreiben vom 30. März 2011 (act. 17/1) wurde zur Begründung der Kündigung angeführt, eine Beurteilung der Liegenschaften durch die H._____ habe Handlungsbedarf gezeigt sowohl bezüglich besserer Nutzung des Parkplatzes als auch bezüglich der Bausubstanz der Häuser, welche inzwischen in die Jahre gekommen seien. Die Liegenschaften würden ersetzt durch neue Gebäude mit Minergie-eco Zertifikaten.

1.3. Der Kläger gelangte darauf an die Schlichtungsbehörde Zürich und verlangte, die Kündigungen seien für ungültig zu erklären, eventualiter seien die Mietverhältnisse für die Dauer von vier Jahren zu erstrecken (vgl. act. 3/1-3). Nach

durchgeführter Schlichtungsverhandlung vom 28. Juli 2011 unterbreitete die Schlichtungsbehörde den Parteien mit gleichentags ergangenen Beschluss einen Urteilsvorschlag. Am 3. August 2011 wurde von den Beklagten das Baugesuch eingereicht (vgl. act. 15 S. 6). Die Schlichtungsbehörde erteilte dem Kläger mit Beschlüssen vom 22. September 2011 (act. 3/1-3) die Klagebewilligungen, nachdem dieser den Urteilsvorschlag innert Frist abgelehnt hatte.

1.4. Mit Zuschrift vom 27. Oktober 2011 (act. 3/4) erklärten sich die Beklagten gegenüber dem Kläger in Anlehnung an Urteilsverschlüsse der Schlichtungsbehörde mit einer einmaligen und definitiven Erstreckung der fraglichen Mietverhältnisse bis 31. März 2013 verbindlich einverstanden und gewährten ihm ein vorzeitiges Auszugsrecht, jeweils auf Ende eines Monats, sofern dieses mindestens einen Monat im Voraus mit eingeschrieben zugestelltem Brief angezeigt werde. In der Folge reichte der Kläger mit Eingabe vom 31. Oktober 2011 (act. 1) Klage ein beim Mietgericht Zürich und verlangte, die vier Mietverhältnisse seien zu erstrecken bis 30. September 2015 respektive das gesamte Mietverhältnis sei bis 30. September 2015 zu erstrecken; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 8% MwSt) zulasten der Beklagten. Am 20. Dezember 2011 wurde die Baubewilligung erteilt (vgl. act. 17/13).

1.5. Nach Durchführung der Hauptverhandlung (Prot. S. 6 ff.) erstreckte das Mietgericht Zürich mit Urteil vom 19. Januar 2012 (act. 21 = act. 25 = act. 27) das Mietverhältnis zwischen den Parteien einmalig und definitiv bis zum 31. März 2013. Überdies erklärte es den Kläger für berechtigt, das Mietverhältnis unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist auf jedes Monatsende zu kündigen (vgl. Dispositivziffer 1). Es setze die Gerichtsgebühr auf Fr. 4'600.-- fest, auferlegte sie dem Kläger und verrechnete sie mit dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss (vgl. Dispositivziffern 2 und 3). Überdies verpflichtete es den Kläger, den Beklagten eine Parteientschädigung von Fr. 5'500.-- (zuzüglich 8% MwSt) zu bezahlen (vgl. Dispositivziffer 4).

1.6. Gegen diesen Entscheid erhob der Kläger mit Eingabe vom 18. Juni 2012 (Datum Poststempel; act. 26) rechtzeitig Berufung mit den eingangs erwähnten Anträgen (vgl. act. 22). Der Kläger leistete den ihm mit Präsidialverfügung vom

21. Juni 2012 (act. 29) auferlegten Kostenvorschuss von Fr. 4'500.-- fristgerecht (vgl. act. 30 und act. 33). Mit Verfügung vom 9. August 2012 wurden die Beklagten dazu aufgefordert, die Berufung zu beantworten. Sie taten dies rechtzeitig mit Eingabe vom 22. August 2012 (Datum Poststempel; act. 36; vgl. act. 35). Sie beantragten, es sei die Berufung vollumfänglich abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich Mehrwertsteuer) zu Lasten des Klägers und Berufungsklägers (act. 36 S. 2). Davon hat der Kläger am 28. August 2012 Kenntnis erhalten (vgl. act. 38).

2. Zur Berufung

2.1. Im angefochtenen Entscheid hat die Vorinstanz insoweit zutreffend erkannt (vgl. act. 21 S. 6 f.), dass der Mieter (von Wohn- und Geschäftsräumen) die Er-streckung eines Mietverhältnisses verlangen kann, 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 (vgl. Art. 272 Abs. 1 OR). Bei der Interessenabwägung sind alle Umstände des konkreten Einzelfalles zu berücksichtigen, namentlich die Dauer des Mietverhältnisses, die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Parteien und deren Verhalten sowie die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume (vgl. Art. 272 Abs. 2 OR). Das Mietverhältnis kann für Geschäftsräume um höchstens sechs Jahre erstreckt werden. Im Rahmen der Höchstdauer können eine oder zwei Erstreckungen ge-währt werden (vgl. Art. 272b Abs. 1 OR). Das Gericht entscheidet nach freiem Ermessen, mithin nach Recht und Billigkeit (Art. 4 ZGB), ob das Mietverhältnis zu erstrecken ist, und wenn ja, für welche Dauer. Dabei hat es den Zweck der Miet-erstreckung zu berücksichtigen, der darin besteht, dem Mieter mehr Zeit für die Suche von Ersatzräumlichkeiten zu geben als ihm nach der ordentlichen Kündi-gungsfrist zur Verfügung stünde (vgl. BGE 105 II 198 mit Hinweis auf BGE 102 II 256).

2.2. Der Kläger hat diese Ausführungen zu Recht nicht beanstandet (vgl. act. 26 S. 7). Er vertritt in seiner Berufungsschrift jedoch den Standpunkt, die Vorinstanz habe den massgeblichen Sachverhalt zu knapp bzw. unrichtig dargestellt und von ihm angebotene Beweise zu Unrecht nicht abgenommen (vgl. act. 26 S. 3 f., S. 5,

S. 6 und S. 12). Überdies habe die Vorinstanz bei ihrer Interessenabwägung die Interessen der Vermieter übergebührllich berücksichtigt und seine eigenen zu stark relativiert (vgl. act. 26 S. 7 f.). Auf die betreffenden Rügen des Klägers wird im Folgenden näher einzugehen sein.

2.3. Demgegenüber sind die allgemein erhobenen Einwände des Klägers gegen die von der Vorinstanz gewährte Erstreckungsdauer (vgl. act. 26 S. 7 f.) nicht zu berücksichtigen. Es spielt namentlich keine Rolle, ob die Bundesgerichtsentscheide, auf welche die Vorinstanz in ihren Erwägungen verwiesen hat, in einer vermietet- oder mieterfreundlichen Publikation wiedergegeben bzw. besprochen wurden. Auch lässt sich die Dauer der Erstreckung nicht danach bestimmen, ob eine sogenannte leichte, mittlere oder grosse Härte vorliegt, wie es vom Kläger unterstellt wird, indem er ausführt, die Vorinstanz habe eine faktische Erstreckung von 1 ½ Jahren als angezeigt gehalten, mithin eine Erstreckung im oberen Bereich, wenn eine leichte Härte seitens der Mieterschaft ausgemacht werden könne (act. 26 S. 8; vgl. auch act. 36 S. 7).

Vielmehr richtet sich die zuzubilligende Erstreckungsdauer – wie bereits dargelegt – nach dem Resultat der Abwägung zwischen den Vermieter- und den Mieterinteressen des konkreten Einzelfalles. Aus dem Umstand allein, dass die Gerichte in den diversen vom Kläger erwähnten (Einzel-)Fällen andere Erstreckungsdauern als angemessen erachtet haben als die Vorinstanz (vgl. act. 26 S. 8 f.), kann er deshalb ebenfalls nichts zu seinen Gunsten ableiten (vgl. auch act. 36 S. 8). Dies muss umso mehr gelten, als der Kläger – zu Recht – nicht behauptet hat, der den fraglichen Entscheiden jeweils zu Grunde liegende Sachverhalt sei mit dem vorliegend zu beurteilenden (nahezu) identisch. Es sind in der Tat erhebliche Unterschiede auszumachen. So wurde bis auf den vom Kläger erwähnten Bundesgerichtsentscheid 4C.139/2000 vom 10. Juli 2000 (vgl. MRA 3/2001, S. 75 ff.; act. 26 S. 8) in sämtlichen Fällen – anders als hier – nicht nur die Frage der angemessenen Erstreckung, sondern gleichzeitig auch die Gültigkeit der bis zu diesem Zeitpunkt strittigen Kündigung beurteilt. Der vom Kläger zuerst genannte Entscheid betrifft zudem – um das Gesagte noch etwas zu illustrieren – eine Garage mit Tankstelle, Laden und Auto- waschanlage, welche einer entsprechenden Bewilligung sowie einer Fläche von ca.

3'000 m² bedurften. Die betreffende Vermieterschaft hatte dabei nicht einmal ein Baubewilligungsverfahren eingeleitet (vgl. Urteil 4A_567/2010 vom 16. Dezember 2010, in: mp 2/11 S. 158 ff.; vgl. act. 26 S. 8). Was sich hieraus auf den vorliegenden Fall als vergleichbar herleiten lassen könnte, soweit es darauf ankommen könnte, bleibt unerfindlich. Zu vertiefen ist das alles indessen nicht, weil es – wie gezeigt – auf die konkreten Umstände des Einzelfalles ankommt.

3. Härte

3.1. Entsprechend dem Zweck der Erstreckung können in der Regel nur Umstände eine Härte begründen, welche die Suche nach einem geeigneten Ersatzobjekt in der zur Verfügung stehenden Zeit erschweren oder verunmöglichen (vgl. BGE 125 III 230; Lachat/Spirig, Mietrecht für die Praxis, 8. Auflage, Zürich 2009, 30/5.1 f.; SVIT-Kommentar, Das Schweizerische Mietrecht, 3. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2008, Art. 272 N 14, und ZK-Higi, Art. 272 N 83, je mit weiteren Hinweisen).

3.2. Umstände des Vertragsabschlusses und Dauer des Mietverhältnisses

Die Umstände des Vertragsschlusses und die Dauer des Mietverhältnisses sind zu berücksichtigen (vgl. Art. 272 Abs. 2 lit. a und b OR). Der Kläger macht in diesem Zusammenhang geltend, die Vorinstanz habe ausser Acht gelassen, dass er im Jahr 2000 nicht nur die Mietverträge mit dem Vater der Beklagten abgeschlossen habe, sondern das bestehende Schuhgeschäft des vormaligen Inhabers (bzw. Mieters) übernommen habe, welches sich während rund 50 Jahren im Mietobjekt befunden habe (act. 26 S. 3 f.; vgl. act. 12 S. 3 und Prot. VI S. 9).

Alleine aus der Tatsache, dass der Kläger (mit Wissen des Rechtsvorgängers der Beklagten) ein bestehendes Schuhgeschäft übernommen hat, welches sich bereits während mehreren Jahrzehnten in der streitbetroffenen Liegenschaft befand, kann er nichts zu seinen Gunsten ableiten. Es lässt sich daraus – unter Beachtung der geschlossenen Mietverträge (vgl. act. 3/5 und act. 3/7) – insbesondere kein Vertrauen auf eine lange Dauer der Mietverhältnisse begründen.

Dagegen ist der Umstand, dass zwischen dem Beginn der Mietverhältnisse am 1. Oktober 2000 und der Kündigung am 30. März 2011 zehneinhalb Jahre verstri-

chen sind, insofern zu berücksichtigen, als davon auszugehen ist, dass sich der Kläger während dieser Zeit eine gewisse lokale Kundschaft geschaffen hat (vgl. Urteil 4C.139/2000 des Bundesgerichts vom 10. Juli 2000, Erw. 2.c).

3.3. Wirtschaftliche und familiäre Verhältnisse

Bezüglich der von der Vorinstanz festgestellten wirtschaftlichen und familiären Verhältnisse des Klägers (vgl. act. 21 S. 7 f.) hat dieser in seiner Berufungsschrift einzig geltend gemacht, das Vermögen von Fr. 180'000.-- diene vornehmlich der Altersvorsorge und sekundär als Reserve für unvorhersehbare Geschehnisse, da die bislang angehäuften Altersguthaben von ihm und seiner Ehefrau lediglich rund Fr. 100'000.-- und Fr. 2'000.-- betragen würden (vgl. act. 26 S. 10 f. mit Hinweis auf act. 28/17 und act. 28/18). Hierbei handelt es sich um neue Vorbringen, die im Berufungsverfahren nicht zu hören sind (vgl. Art. 317 Abs. 1 ZPO). Zu Recht hat der Kläger nicht moniert, dass ihn die Vorinstanz auf seiner Erklärung behaftet hat, es sei ihm möglich, statt dem bisherigen Mietzins von insgesamt rund Fr. 2'200.-- einen solchen von bis zu Fr. 3'500.-- zu bezahlen (act. 21 S. 8 mit Hinweis auf Prot. VI S. 23; vgl. act. 26 S. 8). Es mag zwar zutreffen, dass dem Kläger und seiner Familie bei einem entsprechend höheren (aber offenbar noch tragbaren) Mietzins weniger finanzielle Mittel zur Verfügung stehen würden. Dies bewirkt – entgegen der von ihm vertretenen Ansicht (vgl. act. 26 S. 11) – jedoch keine Härte im Sinne von Art. 272 Abs. 1 OR.

3.4. Umsatzentwicklung

Ebenso wenig vermöchte es eine Härte gemäss Art. 272 Abs. 1 OR zu begründen, wenn der Kläger wegen der Beendigung der Mietverhältnisse eine von ihm avisierte Umsatzsteigerung nicht realisieren könnte. Es ist daher auch unerheblich, ob die – von den Beklagten bestrittene (vgl. act. 15 S. 15) – Behauptung des Klägers zutrifft, er hätte bzw. würde seinen Umsatz zwischen Herbst 2011 und Herbst 2015 von Fr. 290'000.-- auf Fr. 400'000.-- erhöhen können (vgl. act. 12 S. 2 und Prot. VI S. 8). In gleicher Weise ist es hinsichtlich einer Härte im Sinne des Gesetzes irrelevant, welchen Umsatz der Kläger im neu zu beziehenden Mietobjekt erzielen können wird. In beiden Fällen geht es um Prognosen einer Ent-

wicklung, die erheblich auch von allgemeinen wirtschaftlichen Faktoren beeinflusst wird, und insoweit um gar keine beweisbaren Tatsachenbehauptungen. Die Höhe des (mutmasslichen) künftigen Umsatzes kann die Suche nach einem geeigneten Ersatzobjekt von vornherein weder erschweren noch verunmöglichen. Es spielt deshalb weder eine Rolle, dass der Kläger behauptet hat, er habe mit erheblichen Umsatzeinbussen zu rechnen, wenn er sein Geschäft an einem nicht optimalen Standort weiterführen müsse (act. 12 S. 2 und Prot. VI S. 8), noch kommt es darauf an, dass dies von den Beklagten in Abrede gestellt wurde (vgl. act. 15 S. 15 f.).

Bei seiner diesbezüglichen Argumentation scheint der Kläger zu verkennen, dass die Ersteckung – wie erwähnt – die Suche nach einem geeigneten Ersatzobjekt erleichtern soll. Ein solches ist nicht erst dann vorhanden, wenn darin der selbe Umsatz erzielt werden kann wie im ursprünglich gemieteten Objekt. Mit Hinblick auf das ins Auge zu fassende Ersatzobjekt ist bereits an dieser Stelle festzuhalten, dass ein solches auch nicht geradezu ideal zu sein braucht. Ein Ersatzobjekt ist dann angemessen, wenn es objektiv als tragbar erscheint, was anhand von messbaren Vergleichskriterien wie Grösse, Lage und Preis etc. zu beurteilen ist. Das kann unter Umständen auch ein kleineres Lokal als das bisherige sein, ebenso ein ungünstiger gelegenes oder ein weniger preiswertes Objekt (vgl. BGE 116 II 449). Dem (möglichen) zukünftigen Umsatz des Klägers kommt folglich auch in dieser Hinsicht keine Relevanz zu. Dem Anliegen des Klägers, (nur) ein Ersatzobjekt als geeignet angesehen, welches ein vernünftiges wirtschaftliches Fortkommen weiterhin ermöglicht, ist im Rahmen der Prüfung der Quartierverbundenheit Rechnung zu tragen (Ziff.3.7 hiernach).

Es liegen demnach insoweit keine rechtserheblichen, streitigen Tatsachen vor, über die Beweis abzunehmen wäre (vgl. Art. 150 Abs. 1 ZPO und act. 36 S. 10 f.). Vor diesem Hintergrund rügt der Kläger zu Unrecht, die Vorinstanz habe die von ihm beantragte gerichtliche Expertise über den vermeintlichen Geschäftsverlauf des Ladens an Standorten ausserhalb der Kreise ... und ... sowie im Vergleich zum Verbleib im Quartier nicht erstellen lassen (act. 26 S. 12 und S. 15; vgl. act. 12 S. 2 und Prot. VI S. 8). Damit erübrigt es sich näher zu prüfen, ob die entspre-

chenden Behauptungen des Klägers überhaupt einer Expertise zugänglich wären (vgl. Prot. VI S. 16).

3.5. Warenlager

Im vorinstanzlichen Verfahren hat der Kläger unter anderem geltend gemacht, er sei auf die Erstreckung angewiesen, um sein Warenlager abzubauen, was seine wirtschaftliche Situation verbessern würde (vgl. Prot. VI S. 8 und S. 22). Diesbezüglich hat die Vorinstanz richtig bemerkt, dass der Kläger für den Umfang seines Lagers grundsätzlich selbst verantwortlich ist. Er schloss Mietverträge ab, die nach Ablauf einer Mindestdauer bis 31. März 2006 unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist auf Ende März bzw. Ende September kündbar waren (vgl. act. 3/5 und act. 3/7). Es hätte ihm obliegen, seine Lagerbestände diesen Gegebenheiten anzupassen (vgl. act. 21 S. 10). Daran vermag auch nichts zu ändern, dass der Kläger in seiner Berufungsschrift den Standpunkt vertritt, es sei lebensfremd und wirtschaftlich nicht angezeigt, den Lagerbestand nach dem Bestand eines Mietverhältnisses auszurichten, werde dieser doch in der Regel nach den Grundsätzen von Angebot und Nachfrage bestimmt, was wohl ca. 95 Prozent der Ladenmieterinnen und Ladenmieter so handhaben würden (vgl. act. 21 S. 13). Insbesondere hat sich der Kläger nicht mit den weiteren zutreffenden Argumenten der Vorinstanz auseinandergesetzt (vgl. act. 21 S. 10 und act. 26 S. 13). Der Kläger wird die im Lager befindlichen Schuhe auch an einem neuen Standort anbieten und verkaufen können. Abgesehen davon bliebe ihm bereits bis zum von den Beklagten zugestandenen Auszugstermin, dem 31. März 2013, genügend Zeit, den Lagerbestand – allenfalls mit Hilfe eines Totalausverkaufes – abzubauen.

3.6. Investitionen

Zu Recht hat der Kläger keine Einwände gegen die vorinstanzlichen Erwägungen erhoben, gemäss welchen die (angeblich) übernommenen bzw. selbst getätigten (von den Beklagten bestrittenen; vgl. act. 15 S. 16) Investitionen des Klägers, die seinen eigenen Angaben zufolge zum Teil ohnehin schon amortisiert sind (vgl.

act. 12 S. 3 sowie Prot. VI S. 9 und S. 22), keine Härte begründen (vgl. act. 21 S. 10 f. und act. 26 S. 13). Es ist deshalb ohne weiteres darauf zu verweisen.

3.7. Quartierverbundenheit

Der Kläger berief sich im vorinstanzlichen Verfahren auf seine Quartierverbundenheit (vgl. act. 12 S. 3 sowie Prot. VI S. 8, S. 9 und S. 13), welche von den Beklagten in Abrede gestellt wurde (vgl. Prot. VI S. 16). Er machte geltend, ein Grossteil der Kundschaft sei Stammkundschaft aus dem Quartier und aus der näheren Umgebung. Bei einem Wegzug aus dem Quartier bestehe die Gefahr, dass der Kläger einen erheblichen Kundenanteil verliere (act. 12 S. 3 sowie Prot. VI S. 9 und S. 12). Demgegenüber vertraten die Beklagten die Ansicht, dass der Kläger keinen Umsatzrückgang zu verkraften haben werde, wenn er das Suchfeld ein bisschen öffne und schlimmstenfalls einen Laden in einem anderen Quartier wiedereröffnen müsste (vgl. act. 15 und Prot. VI S. 17). Die klägerische Behauptung, ein Grossteil der Kundschaft sei Stammkundschaft aus dem Quartier und aus der näheren Umgebung, haben die Beklagten jedoch – entgegen dem vorinstanzlichen Urteil (vgl. act. 21 S. 11) – nicht (substantiiert) bestritten. Der blosser Hinweis allein, dass ein Schuhladen über direkte und indirekte Laufkundschaft verfüge (vgl. Prot. VI S. 16 f.), genügt jedenfalls nicht. Im Einklang mit der Vorinstanz ist deshalb aufgrund der allgemeinen Lebenserfahrung davon auszugehen, dass der Kläger bei einem Wegzug aus dem Quartier einen Teil seiner Stammkundschaft, welche er im Verlauf der langjährigen Mietverhältnisse gewinnen konnte, verlieren dürfte (vgl. act. 21 S. 11).

Wie der Kläger richtig bemerkt hat (vgl. act. 26 S. 13 f.), ist es vor diesem Hintergrund nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz die von ihm angebotenen Beweise für seine diesbezügliche Behauptungen (vgl. act. 12 S. 3 und Prot. VI S. 9) nicht abgenommen hat. Da die Quartierverbundenheit und der drohende Verlust eines Teils der Stammkundschaft die Suche nach einem geeigneten Ersatzobjekt örtlich begrenzt und auf diese Weise erschwert, liegt insoweit eine Härte im Sinne von Art. 272 Abs. 1 OR vor.

3.8. Verhältnisse auf dem örtlichen Markt; Ersatzobjekt / Suchbemühungen

Des weiteren können die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Geschäftsräume die Suche nach einem geeigneten Ersatzobjekt erschweren (vgl. Art. 272 Abs. 2 lit. e OR). Im Zusammenhang mit diesem Härtegrund sind die getätigten Suchbemühungen zu berücksichtigen (vgl. Urteil 4C.365/3006 des Bundesgerichts vom 16. Januar 2007, Erw. 4.1 mit weiteren Hinweisen).

Zwischen den Parteien wurde im vorinstanzlichen Verfahren kontrovers diskutiert, ob ein Mietobjekt im gleichen Quartier bzw. in den Kreisen ... und ... (act. 12 S. 3 sowie Prot. VI S. 8 und S. 10) oder ein solches innerhalb der gesamten Stadt Zürich (Prot. VI S. 15 f. und S. 17) als zumutbares Ersatzobjekt in Frage komme. Den Beklagten und der Vorinstanz ist insofern beizupflichten, als vom Kläger bei seiner Suche nach einem Ersatzobjekt eine gewisse Flexibilität (namentlich bezüglich Lage und Fläche) zu erwarten ist (vgl. Prot. VI S. 16 und S. 17 sowie act. 21 S. 13 und S. 14). Dies bedeutet indessen nicht, dass sich seine Suchbemühungen von Beginn an auf das gesamte Gebiet der Stadt Zürich zu erstrecken hatten. Vielmehr erscheint ein neues Mietobjekt in den Kreisen ... und ... als zumutbare Ersatzlösung, weshalb die Marktverhältnisse dieses Gebietes ausschlaggebend sind. Bei deren Prüfung ist sodann zu berücksichtigen, dass die gegenwärtig vom Kläger gemieteten Räumlichkeiten für den Verkauf, das Anpassen und die Reparatur von Schuhen geeignet sind und eine Ladenfläche von ca. 120 m² sowie eine Werkstattfläche von ca. 40 m² (samt Korridorflächen; vgl. Prot. VI S. 24) umfassen (act. 12 S. 2 und Prot. VI S. 8). Der Kläger berief sich zudem auf die gute Erreichbarkeit bzw. Verkehrsanbindung (vgl. act. 12 S. 3 und Prot. VI S. 10).

Erst mit seiner Berufungsschrift trägt der Kläger darüber hinaus vor, dass sich das neue Ladenlokal (wie das bisherige) im Parterre befinden und über Schaufenster verfügen müsse. Überdies sollten Parkierungsmöglichkeiten vorhanden sei, was bis dato der Fall gewesen sei. Ferner müssten gewisse Lärmimmissionen wegen Arbeiten mit der Schleif- und Bohrmaschine, Hämmern etc. geduldet sein (vgl. act. 26 S. 16). Hierbei handelt es sich um neue Vorbringen (vgl. act. 12 und Prot. VI S. 6 ff.), welche nicht zu berücksichtigen sind (vgl. Art. 317 Abs. 1 ZPO). Denn auch die "Natur" des vorliegenden Verfahrens bzw. die soziale Untersuchungs-

maxime gebieten kein uneingeschränktes Novenrecht in zweiter Instanz (Art. 247 Abs. 2 i.V.m. Art. 243 Abs. 2 lit.c. ZPO).

Hinsichtlich seiner Suchbemühungen führte der Kläger gegenüber der Vorinstanz aus, er habe sich mit generellen Anfragen an die I. _____ AG und an die Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich gewandt (act. 12 S. 3 mit Hinweis auf act. 14/22 und act. 14/23). Er habe sowohl im Internet als auch in den Zeitungen gesucht und besichtige auch Objekte, welche ihm von Bekannten empfohlen worden seien (Prot. VI S. 11). Grundsätzlich habe er jedes in den Kreisen ... und ... gefundene Mietobjekt auf Tauglichkeit und Verfügbarkeit geprüft (vgl. Prot. VI S. 10 und S. 23). Überdies suche er in den anderen Kreisen selektiv (Prot. VI S. 10). Demgegenüber wandten die Beklagten ein, der Kläger habe zu spät mit seinen Suchbemühungen begonnen und zu wenig intensiv gesucht. Die eingereichten Ausdrucke von homegate.ch würden nur einige wenige Daten zeigen. Auch von der Frequenz her habe der Kläger nicht genügend gesucht (Prot. VI S. 17).

Die Vorinstanz hat richtig erkannt, dass der Kläger erst ab Mitte Mai 2011 erste Schreiben an Liegenschaftenverwaltungen sandte (act. 21 S. 14 mit Hinweis auf act. 14/22+23 und act. 14/28). Die ersten Inserate von homegate.ch druckte er jedoch nicht erst am 24. Juli 2011 (vgl. act. 21 S. 14 mit Hinweis act.14/24 sowie act. 36 S. 13), sondern bereits am 27. Mai 2011 aus (vgl. act. 14/25 S. 2). In diesem Zusammenhang ist (erneut) zu bemerken, dass die Beklagten die Mietverhältnisse mit Formularen vom 30. März 2011 (act. 3/6 = act. 3/8 = act. 3/10) auf den 31. März 2012 gekündigt haben. Der Kläger hatte diese Kündigungen bei der Schlichtungsbehörde Zürich angefochten (vgl. act. 3/1-3). Bis zu deren Urteilsvorschlag vom 28. Juli 2011 durfte er davon ausgehen, seine betreffenden Rechtsbegehren hätten Aussicht auf Erfolg, weshalb in diesem frühen Stadium von ihm nur beschränkt Suchbemühungen erwartet werden konnten (vgl. Urteil 4A_62/2010 des Bundesgerichts vom 13. April 2010, Erw. 6.1.1 mit weiteren Hinweisen). Vor diesem Hintergrund lässt sich der Vorwurf, der Kläger habe wertvolle Zeit verstreichen lassen, bevor er die gebotenen Suchbemühungen an die Hand genommen habe (vgl. Prot. VI S. 17 und act. 21 S. 14 sowie act. 36 S. 13), von

vornherein nicht aufrecht erhalten. Dies muss umso mehr gelten, als der Kläger erst per 1. April 2012 ein neues Mietverhältnis hätte antreten können.

Den Akten lässt sich auch nicht entnehmen, dass sich die Suche des Klägers zu einem Grossteil auf Objekte bezog, die sich – für seine Verhältnisse und Vorstellungen – an ungeeigneter Lage befinden, wie es ihm von der Vorinstanz zur Last gelegt wird (vgl. act. 21 S. 14). Auch lässt sich aus dem Umstand, dass der Kläger nur wenige in Frage stehende Objekte in den Kreisen ... und ... finden, prüfen und vor Vorinstanz präsentieren konnte, keinesfalls folgern, er habe falsch gesucht (vgl. act. 26 S. 16 f.).

Ergänzend zum vorinstanzlichen Urteil ist sodann festzuhalten, dass entgegen der von den Beklagten vertretenen Auffassung (vgl. Prot. VI S. 17) das Mietobjekt an der ...strasse ... mit einer Nutzfläche von 52 m² (vgl. act. 14/30) nicht als zumutbarer Ersatz zu qualifizieren ist, stünde dem Kläger doch nicht einmal mehr ein Drittel der ursprünglich gemieteten Fläche zur Verfügung. Das Mietobjekt an der ...strasse weist zwar eine Nutzfläche von 120 m² auf; es sind darin aber auch eine Sauna, ein Dampfbad und ein Jacuzzi enthalten (vgl. act. 14/32), weshalb es vom Kläger zu Recht als für einen Schuhladen ungeeignet erachtet wird (vgl. Prot. VI S. 10). Darüber hinaus erscheint es zumindest fraglich, ob ein Verzicht auf rund 40 m² nutzbare Fläche nicht den Rahmen der vom Kläger geforderten Flexibilität sprengt. Unbeachtlich sind demgegenüber die neuen klägerischen Vorbehalte, dass das Ladenlokal in vier Räume unterteilt und zum Teil mit Säulen durchsetzt sei, und vorbestehende unnütze Investitionen wie Sauna etc. hätten käuflich übernommen werden müssen, wurden diese Einwände doch erst im Berufungsverfahren und damit verspätet vorgetragen (vgl. act. 26 S. 17 und Art. 317 Abs. 1 ZPO).

Auch die Mietobjekte an der ...strasse ... mit einer Fläche von 100 m² und an der J. _____-Strasse ... mit einer Fläche von knapp 100 m² sind – entgegen der Ansicht der Beklagten (vgl. Prot. VI S. 18) – nicht ohne weiteres als gross genug zu werten. Dies gilt auch unter Berücksichtigung dessen, dass der Kläger nicht auf die von ihm geforderte Mindestfläche von 150 m² (vgl. act. 12 S. 3 sowie Prot. VI S. 10 und S. 22) bestehen kann. Ferner ist zu beachten, dass mit dem erstge-

nannten Objekt auch der Verkauf von Inventar für Fr. 65'000.-- angeboten wurde (vgl. act. 12 S. 4 und act. 14/34), weshalb davon auszugehen ist, dass potentielle Mieter mit einer entsprechenden Übernahmebereitschaft bevorzugt werden dürften. Bezüglich des Objektes an der J.____-Strasse ... wies der Kläger bereits im vorinstanzlichen Verfahren darauf hin, dass die Vermieterschaft keinen Laden mehr, sondern nur noch Büros haben wolle (Prot. VI S. 10). Dies haben die Beklagten nicht substantiiert bestritten, sondern lediglich festgehalten, es sei offenbar nicht so, dass der Vermieter nicht mehr vermieten wolle. Er habe sich lediglich dafür entschlossen, das Objekt nochmals auszuschreiben (vgl. Prot. VI S. 18). Es spielt deshalb keine Rolle, dass der Kläger erst mit seiner Berufungsschrift für seine diesbezügliche Behauptung die Zeugeneinvernahme von K.____ zum Beweis offeriert hat (vgl. act. 26 S. 17), was zufolge Verspätung nicht mehr berücksichtigt werden kann (vgl. Art. 317 Abs. 1 ZPO).

Am Tag der vorinstanzlichen Verhandlung waren sich die Parteien dahingehend einig, dass auf homegate.ch Inserate betreffend rund 40 Geschäftsmietobjekte in den Kreisen ... und ... zu finden waren (vgl. Prot. VI S. 11 und S. 18). Der Kläger machte geltend, es seien nur zwei Objekte effektiv in Frage gekommen; ein Objekt im ..., dessen Mietzins noch nicht feststehe, und ein zweites, das man ebenfalls bereits angeschaut, aber als untauglich befunden habe (vgl. Prot. VI S. 11). Die Beklagten nannten ein Mietobjekt an der ...strasse ..., von welchem sie lediglich zwei Fotos einreichen liessen (act. 15 S. 9 mit Hinweis auf act. 17/14). Sie machten jedoch keinerlei Angaben darüber, inwiefern dieses hinsichtlich des Mietzinses und der Grösse zumutbar sein soll. Darüber hinaus verwiesen sie auf einen homegate.ch-Ausdruck mit 20 Inseraten (vgl. act. 15 S. 9 mit Hinweis auf act. 17/15), welchem sich ebenfalls kein zumutbares Ersatzobjekt entnehmen lässt. Der Kläger rügt deshalb zu Recht, dass weder die Beklagten noch die Vorinstanz aufgezeigt hätten, welche Möglichkeiten er – als behauptungs- und beweispflichtige Partei – nicht wahrgenommen habe (act. 26 S. 16 f. und S. 19 f.).

Mit den geltend gemachten Suchbemühungen hat der Kläger gegenüber der Vorinstanz hinreichend belegt, dass die Suche nach zumutbaren neuen Geschäftsräumlichkeiten auf Grund der Verhältnisse auf dem (ausgetrockneten; vgl. Prot. VI

S. 11) örtlichen Markt schwierig ist. Es liegt deshalb auch in dieser Hinsicht eine Härte vor.

In seiner Berufungsschrift macht der Kläger geltend, er habe auch nach Erlass des vorinstanzlichen Urteils mittels Internet und Zeitungsinseraten weitergesucht. Er habe im Kreis ... gar nichts finden können. Auszüge vom 6. und 23. Mai 2012 betreffend den Kreis ... würden aufzeigen, dass sich gewisse Mietobjekte nur schwer vermieten liessen und andererseits der grösste Teil aufgrund von Grösse, Lage oder anderweitiger Umstände für den Kläger nicht in Frage kommen würden. Hinsichtlich diverser Neuvermietungen in der "... " habe der Kläger erneut angefragt, bis dato indessen keine konkrete Antwort erhalten. Als sehr geeignet gelegen, da nahe am jetzigen Standort mit zudem besserer Passantenlage, wäre das Angebot an der ...strasse Das Mietobjekt bestehe aus zwei Teilflächen, welche 155 m² und 200 m² gross seien. Er habe bei der L._____, Frau M._____, nachgefragt, ob er eine der Teilflächen mieten könne und was die Konditionen seien. Sie habe ihm mitgeteilt, dass nur die Gesamtfläche von 355 m² an einen Mieter vermietet würde, wobei der Preis pro Quadratmeter Fr. 430.-- betrage. Zudem müssten 108 m² hinzugemietet werden. Die Nachfrage des Klägers, ob hinsichtlich des Mietzinses noch Spielraum bestehe, sei abschlägig beantwortet worden (act. 26 S. 18 f. mit Hinweis auf 28/30-32). Darüber hinaus habe er im Quartier Handzettel verteilt (act. 26 S. 19 mit Hinweis auf act. 28/33).

Mit diesen (von den Beklagten nicht in Abrede gestellten) Suchbemühungen hat der Kläger hinreichend belegt, dass es unverändert schwierig ist, ein zumutbares Ersatzobjekt zu finden. Es liegt demnach insoweit nach wie vor eine Härte vor.

3.9. Bei der geschilderten Sach- und Rechtslage ist es im Ergebnis nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz dem Kläger eine "mittlere" Härte zugebilligt hat (vgl. act. 26 S. 15).

4. Vermieterinteressen

4.1. Den Beklagten wurde die Baubewilligung für ihr Projekt (Abbruch der Liegenschaften und Erstellung eines Neubaus) am 20. Dezember 2011 erteilt (vgl.

act. 17/13). Diese Bewilligung ist zwischenzeitlich in Rechtskraft erwachsen (vgl. act. 26 S. 5 f. mit Hinweis auf act. 28/11 und act. 36 S. 5 mit Hinweis auf act. 37). Die Beklagten verfügen somit über ein gewichtiges und aktuelles Interesse, über die vom Kläger gemieteten Räumlichkeiten wieder vollumgänglich verfügen zu können (vgl. auch act. 21 S. 15).

4.2. Der Vorinstanz ist auch insoweit beizupflichten, als die Beklagten ein finanzielles Interesse daran haben, ihr Abbruch- und Neubauvorhaben möglichst rasch verwirklichen zu können (act. 21 S. 15 und S. 16). Ein solches hat auch der Kläger zu Recht nicht in Frage gestellt (act. 26 S. 21). Als Bauherren können die Beklagten selber entscheiden, wie sie den von ihnen geplanten Ersatzneubau konzipieren wollen und brauchen keine Etappierung anzustreben, welche wohl etwas teurer wäre (vgl. Prot. VI S. 18). Bei der Planung ihres Projektes, welches immerhin rund Fr. 20'000'000.-- kostet (vgl. act. 15 S. 6), hatten sie jedoch auch die Möglichkeit von (legitimen) Mieterstreckungen miteinzubeziehen. Sollten sie dies unterlassen haben, so hätten sie sich dies selbst anzulasten, weshalb sie erfolglos geltend machen, eine Mieterstreckung über den 31. März 2013 hinaus würde der zeitgerechten geplanten Projektrealisierung ab April 2013 entgegen stehen (vgl. act. 15 S.11). Ebenso wenig würde es sich rechtfertigen, einen Erstreckungsanspruch zu schmälern, weil die Beklagten das Bestehen eines solchen bei der Planung der Finanzierung nicht berücksichtigt haben (vgl. act. 15 S. 10).

4.3. Die Beklagten gaben bei der Vorinstanz zu bedenken, einer Realisierung ab April 2013 stehe einzig der Kläger entgegen (Prot. VI S. 18). Es sei allen Mietern ein vorzeitiges Auszugsrecht gewährt worden, von dem viele bereits Gebrauch gemacht hätten (act. 15 S. 3). Die Mietparteien würden sukzessiv die Liegenschaften verlassen, was zu Leerständen oder Notvermietungen zu bescheidenen Mietzinsen und damit zu finanziellen Einbussen führe (act. 15 S. 11 sowie Prot. VI S. 18 und S. 25). Man müsse nämlich berücksichtigen, dass es sich um sehr lange Mietverhältnisse gehandelt habe. Bevor man neu vermieten könne, müssten namhafte Investitionen und Renovationen getätigt werden (Prot. VI S. 25). Die Vorinstanz hat hierzu richtig bemerkt, dass Letzteres vom Kläger nicht bestritten wurde (vgl. act. 21 S. 16). Dieser machte einzig geltend, Zwischenvermietungen seien

– insbesondere im Hinblick auf die Wohnungsknappheit – möglich (act. 12 S. 4 und Prot. VI S. 11). Die Wohnungen seien bisher sehr günstig gewesen und könnten sich deshalb zu gleichen, wenn nicht sogar zu besseren Konditionen vermieten lassen. Die Nachfrage sei genügend gross (Prot. VI S. 23). Es trifft somit nicht zu, dass der Kläger bei der Vorinstanz den Standpunkt vertrat, Zwischenvermietungen seien ohne weiteres möglich, wie er es mit seiner Berufungsschrift behauptet (vgl. act. 26 S. 22). Soweit er dies im Berufungsverfahren neu vorträgt (vgl. act. 26 S. 21), ist er zufolge Verspätung nicht zu hören (vgl. Art. 317 Abs. 1 ZPO). Im Übrigen ist der Vorinstanz beizupflichten, dass (zeitlich beschränkte) Zwischenvermietungen in der Regel mit einem tieferen Mietzins verbunden sind (vgl. act. 21 S. 16). Drohende Leerstände können mit Zwischenvermietungen (weitgehend) verhindert werden, womit auch die von der Vorinstanz gefürchtete Gefahr einer Hausbesetzung (vgl. act. act. 21 S. 16) gebannt sein dürfte. Es sind mit den Zwischenvermietungen jedoch auch finanzielle Einbussen verbunden, welche bei der Interesseabwägung entsprechend zu berücksichtigen sind. Ferner trifft es zu, dass die Beklagten als private Vermieter eher auf die Einkünfte aus den Liegenschaften angewiesen sind als ein institutioneller Vermieter (vgl. act. 15 S. 11 und act. 21 S. 16).

4.4. Die Wahrscheinlichkeit, dass Zwischenmieter auf Ende der befristeten Vertragsdauer trotz Art. 272a Abs. 1 lit. d OR nicht ausziehen könnten (vgl. act. 21 S. 16), ist im Einklang mit dem Kläger als gering einzuschätzen. Insbesondere hat dieser zutreffend erkannt, dass bei einer solchen Konstellation eine Ausweisung rasch vollzogen werden könnte (vgl. act. 26 S. 21). Es ist jedoch auch den Beklagten dahingehend beizupflichten, dass ein Ausweisungsverfahren für sie mit finanziellen Kosten verbunden sein könnte (vgl. act. 36 S. 16), was bei der Interessenabwägung entsprechend zu berücksichtigen ist.

4.5. Die Beklagten machten im vorinstanzlichen Verfahren geltend, der Neubau erscheine mit Bezug auf verschiedene Bereiche als dringlich (vgl. act. 15 S. 10); es bestehe eine gewisse zeitliche und technische Dringlichkeit (act. 15 S. 18). Dies hat der Kläger in Abrede gestellt (act. 12 S. 4 und Prot. VI S. 11; vgl. auch act. 26 S. 7). Weder wurde von den Beklagten etwas Konkretes vorgebracht noch

ist sonst etwas ersichtlich, weshalb die geplanten Abbruch- und Neubauarbeiten wegen öffentlich-rechtlicher Auflagen oder eines drohenden Schadens als dringlich erscheinen könnten. Es ist deshalb der vom Kläger vertretene Standpunkt zu teilen.

4.6. Die Beklagten haben sodann zu Recht darauf hingewiesen, dass sie die Mietverhältnisse früher gekündigt haben, als sie nach Vertrag minimal verpflichtet gewesen wären (act. 15 S. 10). Überdies machten sie geltend, es sei allen Mietern ein vorzeitiges Auszugsrecht gewährt worden. An der Schlichtungsverhandlung vom 28. Juli 2011 sei das vorzeitige Auszugsrecht nochmals zugesichert worden. Dieses gelte auch heute noch. Der Kläger habe das Recht, sein Mietobjekt per Ende jeden Monats zu verlassen, wenn er dies den Beklagten mindestens einen Monat im Voraus anzeige (act. 15 S. 3). Bei der Vorinstanz hat der Kläger diese Sachverhaltsdarstellung nicht in Abrede gestellt. In seiner Berufungsschrift vertritt er neu den Standpunkt, die Möglichkeit des vorzeitigen Auszugs sei ihm erst anlässlich der mietgerichtlichen Verhandlung eingeräumt worden (act. 26 S. 22 f.). Dieses Vorbringen ist nicht nur verspätet und deshalb unbeachtlich (vgl. Art. 317 Abs. 1 ZPO), sondern es widerspricht der Aktenlage. Namentlich geht aus dem im vorinstanzlichen Verfahren eingereichten Schreiben des Rechtsvertreters der Beklagten an den Rechtsvertreter des Klägers vom 27. Oktober 2011 (act. 3/4) hervor, dass die Beklagten dem Kläger nach wie vor ein vorzeitiges Auszugsrecht gewähren würden und dazu bereit seien, die bis zum 31. März 2013 anerkannte Erstreckung sowie das gewährte vorzeitige Auszugsrecht auch ausserhalb eines Gerichtsverfahren vergleichsweise schriftlich festzuhalten.

4.7. Schliesslich bleibt zu bemerken, dass entgegen der von den Beklagten (act. 15 S. 10) und der Vorinstanz (act. 21 S. 15 und S. 16) vertretenen Auffassung öffentliche Interessen nicht relevant sind, sind doch lediglich Mieter- und Vermieterinteressen gegeneinander abzuwägen. Die diesbezügliche Rüge des Klägers ist folglich begründet (vgl. act. 26 S. 21 und S. 22). Es erübrigt sich deshalb, näher zu untersuchen, ob die geltend gemachten und von der Vorinstanz (zu Unrecht) berücksichtigten öffentlichen Interessen tatsächlich vorhanden sind.

5. Art und Dauer der Erstreckung

5.1. Die Festsetzung einer erstmaligen Erstreckung ist im Allgemeinen die Regel (vgl. ZK-Higi, Art. 272b N 36 und Lachat/Spirig, a.a.O., 30/8.4). Es kann jedoch eine einmalige (definitive) Erstreckung gewährt werden, wenn dafür ein überwiegendes Interesse der Vermieter besteht oder wenn hinreichend klar ist, dass der Mieter innert der Erstreckungsdauer ein Ersatzobjekt finden kann (vgl. ZK-Higi, Art. 272b N 42 und Lachat/Spirig, a.a.O., 30/8.5).

5.2. Im angefochtenen Entscheid hat die Vorinstanz richtig erkannt, dass die Parteien insofern übereinstimmen, als aufgrund der konkreten Umstände eine einmalige und definitive Erstreckung des Mietverhältnisses angezeigt sei (act. 21 S. 17). Namentlich vertrat der Kläger den Standpunkt, eine einmalige Erstreckung sei angezeigt, da alle massgeblichen Faktoren gegeben seien oder die Bewertung der verschiedenen Prognosen über die Entwicklung der Interessenlagen der Parteien möglich seien (Prot. VI S. 13). Insbesondere hat er auf entsprechende Nachfrage ausdrücklich und vorbehaltlos erklärt, er beantrage eine definitive Erstreckung (vgl. Prot. VI S. 6). Daran vermag auch nichts zu ändern, dass der Kläger in seiner Berufungsschrift geltend macht, er hätte keine einmalige und definitive Erstreckung gewünscht, falls diese nur von kurzer Dauer sein sollte (vgl. act. 26 S. 22).

5.3. Im Einklang mit der Vorinstanz und den Beklagten ist insbesondere festzuhalten, dass eine definitive Erstreckung für die Beklagten von grossem Interesse ist, damit sie die bevorstehenden Abbruch- und Neubauarbeiten bestimmt planen können (act. 21 S. 17 und act. 38 S. 9). Dieses Interesse überwiegt, so dass eine einmalige und definitive Erstreckung anzuordnen ist.

6. Fazit

Da die Vorinstanz – wie gezeigt – bei ihrer Interessenabwägung unter anderem auch nicht massgebliche Kriterien berücksichtigt hat, ist diese entsprechend zu korrigieren (vgl. auch act. 36 S. 7). Aufgrund der relevanten Umstände erscheint vorliegend eine einmalige und definitive Erstreckung bis zum 31. März 2014 als angemessen. In diesem Sinne ist ein neuer Entscheid zu fällen, unter ausgangs-

gemässer Neuregelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen (vgl. Art. 318 Abs. 1 lit. b und Abs. 3 ZPO).

7. Kosten- und Entschädigungsfolgen

Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die Kosten des erst- und zweitinstanzlichen Verfahrens dem Kläger zu 3/5 und den Beklagten unter solidarischer Haftung zu 2/5 aufzuerlegen (vgl. Art. 106 Abs. 2 und 3 ZPO). Die von der Vorinstanz für das erstinstanzliche Verfahren festgesetzte Entscheidgebühr von Fr. 4'600.-- wurde zu Recht nicht beanstandet, weshalb sie zu bestätigen ist (vgl. § 4 i.V.m. § 7 Abs. 1 lit. a GebV OG). Die Entscheidgebühr für das zweitinstanzliche Verfahren ist in Anwendung von § 4 i.V.m. § 7 Abs. 1 lit. a i.V.m. § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG auf Fr. 4'500.-- festzusetzen. Überdies ist der Kläger zu verpflichten, den Beklagten für das erstinstanzliche Verfahren eine reduzierte Parteientschädigung von Fr. 1'100.-- zuzüglich 8 % Mehrwertsteuer und für das zweitinstanzliche Verfahren eine reduzierte Parteientschädigung von Fr. 350.-- zuzüglich 8 % Mehrwertsteuer zu bezahlen (vgl. Art. 106 Abs. 2 und Art. 95 Abs. 3 ZPO sowie § 4 Abs. 1 und 3 AnwGebV, teilweise in Verbindung mit § 13 Abs. 1 und 2 AnwGebV).

Es wird erkannt:

1. Die Mietverhältnisse über die Räumlichkeiten in der Liegenschaft F. _____ in ... Zürich werden einmalig und definitiv bis zum 31. März 2014 erstreckt.
2. Die Gerichtskosten für das erstinstanzliche Verfahren werden auf Fr. 4'600.-- festgesetzt.
3. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 4'500.-- festgesetzt.
4. Die Gerichtskosten für das erst- und zweitinstanzliche Verfahren werden dem Kläger zu 3/5 und den Beklagten zu 2/5 auferlegt. Die Gerichtskosten werden mit den vom Kläger geleisteten Kostenvorschüssen verrechnet. Die Beklagten werden verpflichtet, dem Kläger die geleisteten Vorschüsse im

Umfang von insgesamt Fr. 3'640.-- zu ersetzen, unter solidarischer Haftung für den gesamten auf sie entfallenden Betrag.

5. Der Kläger wird verpflichtet, den Beklagten für beide Verfahren eine reduzierte Parteientschädigung von insgesamt Fr. 1'450.-- (zuzüglich 8 % MwSt) zu bezahlen.
6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien sowie an das Mietgericht Zürich und an die Obergerichtskasse, je gegen Empfangsschein.

Nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.

7. Eine Beschwerde gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert 30 Tagen von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 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. 66'000.--.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Präsidentin:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. A. Katzenstein

lic. iur. F. Gohl Zschokke

versandt am: