

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: NG140004-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann und Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. I. Vourtsis-Müller.

## Urteil vom 22. Juli 2014

in Sachen

1. **A.**\_\_\_\_\_,

2. **B.**\_\_\_\_\_,

Kläger und Berufungskläger,

Nr. 1 und 2 vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X.\_\_\_\_\_,

gegen

**C.**\_\_\_\_\_,

Beklagter und Berufungsbeklagter,

vertreten durch D.\_\_\_\_ AG, diese vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Y.\_\_\_\_\_,

betreffend **Kündigungsschutz / Anfechtung**

Berufung gegen ein Urteil des Mietgerichtes Zürich (Kollegialgericht) vom 28. November 2013 (MB130015)

**Rechtsbegehren:**

- "1. Es sei die Kündigung der Wohnung vom 1. März 2013 per 30. September 2013 für ungültig zu erklären.
2. Eventualiter sei das Mietverhältnis für die maximale Dauer zu erstrecken.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 8% Mehrwertsteuer) zulasten des Beklagten."

(act. 1 S. 2)

**Modifiziertes Rechtsbegehren:**

"Es sei das Mietverhältnis der Kläger um 18 Monate bis zum 31. März 2015 zu erstrecken;  
alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 8 % MWSt) zulasten des Beklagten."

(act. 18 S. 1)

**Eventualantrag:**

"Es sei das vorliegende Verfahren bis zum angekündigten Parteiwechsel seitens des Beklagten gestützt auf Art. 126 ZPO zu sistieren."

(act. 18 S. 1)

**Beschluss und Urteil des Mietgerichtes Zürich  
vom 28. November 2013:**

Beschluss:

1. Rechtsbegehren Ziffer 1 wird abgeschrieben.
2. Der Eventualantrag, das Verfahren sei bis zum angekündigten Parteiwechsel zu sistieren, wird abgewiesen.
3. Schriftliche Mitteilung mit nachfolgendem Urteil.

Urteil:

1. In teilweiser Gutheissung des modifizierten Rechtsbegehrens wird das Mietverhältnis definitiv um ein Jahr bis und mit 30. September 2014 erstreckt. Im darüber hinaus gehenden Umfang wird das modifizierte Rechtsbegehren abgewiesen.
  2. Die Gerichtskosten werden festgesetzt auf:  
Fr. 6'000.00 ; die weiteren Kosten betragen:  
Fr. 0.00 Barauslagen  
Fr. 6'000.00 Kosten total
  3. Die Gerichtskosten werden den Klägern solidarisch zu 3/4 und dem Beklagten zu 1/4 auferlegt. Sie werden von den Klägern unter Verrechnung ihres Kostenvorschusses von Fr. 5'580.– bezogen, sind ihnen aber vom Beklagten im Umfang von Fr. 1'500.– zu ersetzen. Der Restbetrag wird von den Klägern nachgefordert.
  4. Die Kläger werden solidarisch verpflichtet, dem Beklagten eine Parteientschädigung von Fr. 3'450.– (zuzüglich 8% MwSt.) zu bezahlen.
- 5./6. Schriftliche Mitteilung / Rechtsmittelbelehrung (act. 25 = act. 29 S. 25 f.)

**Berufungsanträge:**

der Kläger (act. 30 S. 2):

- "1. Es sei in Abänderung von Ziffer 1 des Urteils des Mietgerichts vom 28. November 2013 das Mietverhältnis einmalig und definitiv um 15 Monate bis zum 31. Dezember 2014 zu erstrecken.
2. Es seien unter Abänderung von Ziffer 2 - 4 des Urteils des Mietgerichts Zürich die Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 8% Mehrwertsteuer) des mietgerichtlichen Verfahrens entsprechend dem Ausgang des Berufungsverfahrens neu festzusetzen.

Die Kosten des vorliegenden obergerichtlichen Verfahrens seien vollumfänglich dem Beklagten aufzuerlegen und den Klägern eine angemessene Prozessentschädigung (zuzüglich 8% MWSt) zuzusprechen."

des Beklagten (act. 39 S. 2):

"Es sei die Berufung vollumfänglich abzuweisen und demgemäss das Urteil des Mietgerichts Zürich vom 28. November 2013 (Geschäfts-Nr. MB130015-L) zu bestätigen;

unter Kosten und Entschädigungsfolgen (zuzüglich Mehrwertsteuer) zu Lasten der Kläger und Berufungskläger."

### **Erwägungen:**

#### **I.**

#### **Sachverhalt und Prozessgeschichte**

1. Mit Mietvertrag vom 15. August 2005 vermietete E. \_\_\_\_\_ den Klägern und Berufungsklägern (nachfolgend Kläger) ab dem 1. Oktober 2005 eine 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss der Liegenschaft P. \_\_\_\_\_ strasse ..., ... Q. \_\_\_\_\_, zu einem monatlichen Bruttomietzins von Fr. 2'520.-- (act. 3/2). Nach dem Tod von E. \_\_\_\_\_ im Sommer 2012 übernahm dessen Sohn, C. \_\_\_\_\_ (Beklagter und Berufungsbeklagter; nachfolgend Beklagter), die Liegenschaft ab dem 1. Januar 2013 (act. 18 S. 2; act. 22 S. 3; act. 24/1).

2. Mit an die Kläger je einzeln adressiertem amtlichen Formular vom 1. März 2013 kündigte die D. \_\_\_\_\_ AG, die Verwalterin der Liegenschaft (vgl. act. 14 und act. 24/1), den Klägern unter Hinweis auf ein beiliegendes Schreiben vom 1. März 2013 den Mietvertrag auf den 30. September 2013. Im Begleitschreiben wurde mitgeteilt, die Kündigung erfolge "gemäss der persönlichen Besprechung mit unserem Herr F. \_\_\_\_\_ vom 28. Februar 2013" (act. 3/3a+b und act. 17/1a+b; act. 24/2-3). Mit Schreiben vom 26. März 2013 teilte F. \_\_\_\_\_ von der Verwalterin den Klägern mit, der neue Eigentümer der Liegenschaft habe sich entschlossen, das Objekt zu verkaufen. In den nächsten Tagen werde mit der Vermarktung der Liegenschaft im Internet begonnen (act. 24/7-8).

3. Diese Kündigung fochten die Kläger mit Datum 23. März 2013 bei der Schlichtungsbehörde Zürich an und verlangten, die Kündigung für ungültig zu erklären, eventualiter das Mietverhältnis für die maximale Dauer zu erstrecken. Nachdem die Kläger den Urteilsvorschlag innert Frist abgelehnt hatten, erteilte ihnen die Schlichtungsbehörde mit Beschluss vom 17. Juli 2013 die Klagebewilligung (vgl. act. 5). In der Folge reichten die Kläger mit Eingabe vom 13. Septem-

ber 2013 Klage mit den Eingangs genannten Rechtsbegehren beim Mietgericht Zürich ein (act. 1).

4. Nach Durchführung der Hauptverhandlung (Prot. I S. 7 ff.) entschied das Mietgericht Zürich mit Beschluss und Urteil vom 28. November 2013 im Eingang wieder gegebenen Sinne (act. 25 = act. 29). Der Entscheid wurde den Klägern am 3. März 2014 zugestellt (act. 26).

5. Gegen das Urteil vom 28. November 2013 liessen die Kläger mit Eingabe vom 31. März 2014 (Poststempel) rechtzeitig Berufung erheben (act. 30). Der ihnen mit Verfügung vom 23. April 2014 auferlegte Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 1'400.-- wurde innert Frist geleistet (act. 34 - 36). Daraufhin wurde dem Beklagten mit Verfügung vom 7. Mai 2014 Frist angesetzt, um die Berufung zu beantworten (act. 37). Mit der rechtzeitigen Berufungsantwort vom 3. Juni 2014 beantragt er die Abweisung der Berufung und Bestätigung des angefochtenen Urteils, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Kläger (act. 38 und act. 39). Davon haben die Kläger am 20. Juni 2014 Kenntnis erhalten (act. 40). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1 - 27). Der Prozess ist spruchreif.

Der Referent des Verfahrens kann dieses zur Zeit nicht bearbeiten. Im Interesse der beförderlichen Behandlung, wie sie Mietsachen generell verlangen, wirkt er am heutigen Entscheid nicht mit.

## **II. Prozessuales**

1. Im streitgegenständlichen (vereinfachten) Verfahren gilt die soziale bzw. eingeschränkte Untersuchungsmaxime (vgl. Art. 247 Abs. 2 lit. a i.V.m. Art. 243 Abs. 2 ZPO).

2. Im Berufungsverfahren sind Noven nur unter den Voraussetzungen von Art. 317 Abs. 1 ZPO zulässig. Dies gilt auch für Verfahren mit sozialer Untersuchungsmaxime (vgl. ZR 110/2011 Nr. 96 und ZR 111/2012 Nr. 35; BGer 138 III

625 Erw. 2.2). Neue Tatsachen und Beweismittel werden im Berufungsverfahren somit nur berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und – was bei echten Noven definitionsgemäss immer der Fall ist – trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor Vorinstanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO).

3. Mit der Berufung kann die unrichtige Rechtsanwendung oder die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (act. 310 ZPO). Entgegen der Ansicht des Beklagten (act. 39 S. 3 f.) kann mit Berufung auch die Unangemessenheit des erstinstanzlichen Entscheides gerügt werden (vgl. ZK ZPO- Reetz/Theiler, 2. Aufl., Zürich 2013, N 36 zu Art. 310 ZPO).

4. Unbestritten ist, dass der Beklagte nach wie vor Eigentümer der Liegenschaft ist, in welcher sich die von den Klägern gemietete Wohnung befindet, und somit als Berufungsbeklagter passivlegitimiert ist (act. 30 S. 4; act. 32/2; act. 39 S. 2).

### **III. Materielles**

1.1 Die Gültigkeit der Kündigung vom 1. März 2013 auf den 30. September 2013 war im Rahmen des erstinstanzlichen Verfahrens nicht mehr strittig. Strittig war indes die Dauer der Erstreckung des Mietverhältnisses. Die Kläger beantragten eine solche bis 31. März 2015, der Beklagte die Abweisung der Klage, soweit mehr als eine einmalige und definitive Erstreckung des Mietverhältnisses bis 31. März 2014 anbegehrt wurde (act. 18 S. 1; act. 22 S. 1).

1.2 Die Parteibehauptungen wurden im angefochtenen Entscheid ausführlich wiedergegeben (act. 29 S. 5 - 12). Darauf kann vorab verwiesen werden.

2.1 Die Vorinstanz kam zum Schluss, dass die Kündigung bei den Klägern eine Härte, wenn auch nicht eine allzu grosse, ausgelöst habe. Bejaht wurde diese nur aufgrund der Situation auf dem Wohnungsmarkt. Die Kläger hätten bereits vor der Kündigung mit der Suche nach einem Ersatzobjekt begonnen und sich seither ernsthaft um diverse Wohnungen sowie Einfamilienhäuser bemüht und gar

den Kauf von Wohneigentum in Betracht gezogen. Ihre Suchkriterien seien im Hinblick auf die persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Verhältnisse angemessen und ihre Suchbemühungen ausreichend gewesen. Die Tatsache, dass sie trotz dieser Bemühungen und ihrer wirtschaftlich ausgezeichneten Situation bislang kein geeignetes Ersatzobjekt hätten finden können, erstaune zwar, zeige aber auch, wie schwierig die derzeitige Situation auf dem Wohnungsmarkt im Raum Zürich selbst für privilegierte Mieter sei (act. 29 S. 18 - 21).

2.2 Verneint wurde eine Härte gestützt auf die wirtschaftlichen Verhältnisse der Kläger eben so wie eine solche aufgrund der Ortsgebundenheit. Zusammenfassend wurde erwogen, die Kläger befänden sich mit einem Nettoeinkommen von monatlich Fr. 9'000.-- bei der Suche nach einem Ersatzobjekt in einer eher komfortablen Situation. Ein Hortwechsel der Tochter der Kläger lasse sich mit einer Mieterstreckung nicht vermeiden und stelle keinen Härtegrund dar. Da im August 2014 ihre Einschulung anstehe, müsste der Umzug idealerweise ohnehin davor erfolgen. Weiter wäre die Klägerin offenbar in der Lage, die Tochter mehrere Monate lang vom jetzigen Wohnort nach G. \_\_\_\_\_ — dem voraussichtlichen neuen Wohnort — zur Schule zu fahren, mithin bestehe auf klägerischer Seite Flexibilität, was sich auch anhand ihrer Suchbemühungen zeige. Insoweit relative sich der Hinweis, die Klägerin sei zwecks Betreuung der Tochter auf einen kurzen Arbeitsweg angewiesen (act. 29 S. 15 - 17).

2.3 Die Vorbringen der Kläger hinsichtlich eines zweimaligen Umzugs innerhalb kurzer Frist und eine allfällig damit zusammenhängende Härte waren für die Vorinstanz nicht entscheidend. Hiezu führte sie aus (act. 29 S. 17 f.):

"b) Eine Härte kann auch darin liegen, dass der Mieter ein konkretes Ersatzobjekt in Aussicht hat, dieses jedoch wegen eines Umbaus oder aus anderen Gründen erst nach einer gewissen Zeit beziehen kann und deshalb innert kürzerer Zeit zweimal umziehen müsste. Zwar kann ein zweimaliger Umzug nicht immer vermieden werden, jedoch kann ein solcher je nach den konkreten Umständen zu einer unzumutbaren Härtesituation führen. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist dies dann der Fall, wenn zwischen dem Auszugstermin aus der alten und dem Bezugstermin der neuen Wohnung weniger als 12 Monate liegen. Auch hier bedarf es allerdings stets einer Interessenabwägung (SVIT-Kommentar Mietrecht III, Art. 272 OR N 38; Lachat/Spirig, a.a.O. S. 649; ZK-Higi, Art. 272 OR N 86 unter Hinweis auf das Urteil des

Bundesgerichts 4C.377/1994 vom 7. Dezember 1994, zusammengefasst in: SJZ 91/1995, S. 116).

c) Der Kläger erklärte auf Befragen, bislang sei weder eine Reservationsvereinbarung unterzeichnet noch ein Vertrag mit der Eigentümerin des Kaufobjekts geschlossen worden. Zum heutigen Zeitpunkt lägen einzig eine Bestätigung der Finanzierung der Wohnung durch die Bank sowie ein Schreiben der Verkäuferin vor, wonach das Objekt für die Kläger freigehalten werde, zumal ihnen noch eine Bedenkfrist von zwei bis drei Monaten gewährt worden sei (Prot. S. 16 und S. 18). Aus den eingereichten Dokumenten (act. 17/3/4/1+2) geht hervor, dass sowohl die Kläger als auch die Verkäuferin am Abschluss eines Kaufvertrags grundsätzlich interessiert sind. Ausserdem liegt eine Finanzierungsbestätigung der H.\_\_\_\_\_ AG vom 5. November 2013 (act. 17/3/4/3) zuhanden der Eltern des Klägers über Fr. 1'530'000.– für den Kauf eines Reiheneinfamilienhauses im Stockwerkeigentum samt Parkplatz an der I.\_\_\_\_\_strasse ..., ... vor. Ob es letztlich zum Kauf dieses Objekts durch die Eltern des Klägers, welche dieses alsdann wohl den Klägern zur Verfügung stellen würden, kommt, steht damit keinesfalls fest. Nicht einmal eine Reservationsbestätigung wurde dem Gericht eingereicht."

2.4 Der Beklagte seinerseits habe ein aktuelles, jedoch rein finanzielles Interesse an der Räumung der Wohnung der Kläger. So habe er die Liegenschaft, in welcher sich die Wohnung der Kläger befinde, mit Kaufvertrag vom 26. September 2013 an J.\_\_\_\_\_ verkauft und sei der Grossteil des Kaufpreises, nämlich Fr. 3.1 Mio., erst nach der aufgrund der vorliegenden Streitigkeit noch ausstehenden Eigentumsübertragung zu bezahlen. Rein wirtschaftliche Gründe des Vermieters vermöchten sich gegenüber der — wenngleich nicht allzu grossen — Härte des Mieters aber nicht durchzusetzen, zumal der Beklagte auch nicht geltend gemacht habe, sich in einer finanziell schwierigen Lage zu befinden. Folglich sei das Mietverhältnis zu erstrecken und rechtfertige sich in Würdigung aller Umstände und in Abwägung der Interessen der Parteien eine definitive Erstreckung um ein Jahr bis und mit 30. September 2014 (act. 29 S. 22 f.).

3.1 Die Kläger äussern sich in der Berufung nur zum Härtegrund der Notwendigkeit des zweimaligen Umzugs innert kurzer Zeit und machen eine Verletzung von Art. 272 OR sowie Art. 247 Abs. 2 ZPO und Art. 8 ZGB geltend. Sie rügen, die Vorinstanz sei fälschlicherweise zur Auffassung gelangt, dass die Interessensabwägung eine Erstreckung von mehr als 12 Monaten nicht rechtfertige. Sie, die Kläger, hätten mittels Dokumenten ihr Interesse an Wohneigentum in

G.\_\_\_\_\_ belegt und hierfür eine Finanzierungsbestätigung eingereicht. In Verletzung von Art. 247 Abs. 2 ZPO sei der Härtegrund des zweimaligen Umzugs innert kurzer Zeit in keiner Art und Weise berücksichtigt worden (act. 30 S. 5 f.).

3.2 Nach wie vor werde das Wohneigentum in G.\_\_\_\_\_ wegen der finanziellen Unsicherheit des erst seit kurzem selbständigen Klägers 2 von dessen Eltern erworben, wobei sie, die Kläger, die wirtschaftlich Berechtigten seien. Mit Datum vom 8./10. März 2014 sei zwischen den Eltern des Klägers 2 und der Firma K.\_\_\_\_\_ AG ein Reservationsvertrag für das bereits vor Vorinstanz konkret genannte Objekt in G.\_\_\_\_\_ unterzeichnet worden. Der Besitzesantritt sei frühestens ab 1. September und spätestens per 31. Dezember 2014 vorgesehen. Zufolge Abparzellierung der einzelnen Häuser und der damit verbundenen hängigen Eingabe beim Notariat L.\_\_\_\_\_ habe der Kaufvertrag aber noch nicht öffentlich beurkundet werden können. Angesichts der Tatsache, dass das Interesse des Beklagten an der baldigen Räumung der Wohnung nur finanzieller Natur sei und er sich in keiner finanziellen Notlage befinde oder in eine solche gerate, falls den Kläger eine Erstreckung gewährt würde, wäre es stossend, wenn die beantragte weitere Erstreckung von nur drei Monaten nicht gewährt werden würde, zumal gewiss sei, dass sie spätestens per 31. Dezember 2014 ausziehen werden und durch die Verlängerung der Erstreckungsdauer von 12 auf 15 Monate eine unnötige Härte für die Familie vermieden werden könnte. Ausserdem sei es fast unmöglich für die noch befristete Zeit eine Zwischenlösung zu finden. Das Bundesgericht sehe es als Härte an, wenn innert eines Jahres ein zweimaliger Umzug anstehe, nicht aber binnen 19 Monaten. Ihr Interesse und jenes ihres Kindes innert weniger Monate nicht zweimal umziehen zu müssen, resp. allenfalls die Möbel mehrere Wochen einstellen und in einem Hotel übernachten zu müssen überwiege eindeutig dem abstrakten, nicht dringlichen Interesse des Beklagten über die Wohnung der Kläger schon definitiv per 30. September 2014 verfügen zu können (act. 30 S. 4 - 8).

4. Der Beklagte hält in der Berufungsantwortschrift dafür, dass echte Noven zulässig seien (act. 39 S. 4), sich aber auch nach Einreichung der neuen Unterlagen, insbesondere der Reservationsvereinbarung, nichts an der Sachlage

ändere. Mit Blick auf die lange Zeitspanne zwischen der Kündigung und dem allfälligen Bezugstermin des Wohneigentums sei ein zweimaliges Umziehen zumutbar. Auch mit Vorliegen der rechtlich nicht verbindlichen Reservationsvereinbarung sei der Kauf der entsprechenden Immobilie noch völlig in der Schwebe und entgegen dem in der Reservationsvereinbarung vorgesehenen Zeitplan offenbar nicht einmal der Kaufvertrag öffentlich beurkundet worden, weshalb nicht feststehe, dass die reservierte Wohnung Ende 2014 bezugsbereit sein werde. Daher bestehe auch keine Gewissheit darüber, dass durch die Verlängerung der Erstreckungsdauer eine unnötige Härte seitens der klägerischen Familie vermieden werden könnte. Weiter wird — wie bereits vor Vorinstanz — ausgeführt, die Liegenschaft an der P. \_\_\_\_\_ strasse ... in Q. \_\_\_\_\_ sei am 26. September 2013 an Frau J. \_\_\_\_\_ verkauft und im Kaufvertrag insbesondere vereinbart worden, dass, falls die vorliegende Streitigkeit bis 6. Dezember 2013 nicht erledigt sei, die Käuferin die Eigentumsübertragung verschieben könne, längstens bis 30. September 2014. Sie und ihre beiden Töchter werden je eine der drei Wohnungen der Liegenschaft bewohnen und hätten im April 2014 mit den Renovationsarbeiten beginnen wollen. Für ihn, den Beklagten, bestehe eine Dringlichkeit, dass die Liegenschaft bis Ende September 2014 geräumt sei (act. 39 S. 6 f.).

5.1 Um Wiederholungen zu vermeiden, kann auf die ausführlichen und zutreffenden rechtlichen Erwägungen der Vorinstanz zur Erstreckung des Mietverhältnisses verwiesen werden (act. 29 S. 13 - 15).

5.2 Bereits vor Vorinstanz machten die Kläger geltend, sie hätten dank Hilfe von Verwandten erreichen können, dass eine Finanzierung zum Erwerb der Eigentumswohnung an der I. \_\_\_\_\_ strasse in ... G. \_\_\_\_\_ / ... möglich werde, wobei die Wohneinheit sich im Bau befinde und frühestens per Ende 2014 bezugsbereit sein werde (act. 18 S. 6; Prot. I S. 16). Dass dieser Kauf bereits hinreichend konkret war, konnten die Kläger damals nicht belegen. Abgesehen von einer Finanzierungsbestätigung der H. \_\_\_\_\_ zuhanden der Eltern des Klägers 2 (act. 17/3/4/3) und einer E-Mail der Verkaufsleiterin M. \_\_\_\_\_, wonach die Wohnung für die "aktuellen Käufer frühestens ab Ende 2014 bezugsbereit sein" werde (act. 17/3/4/1), lagen keine weiteren Dokumente, wie. z.B. Verträge mit der Ver-

käuferin oder der finanzierenden Bank (vgl. Prot. I S. 16 und 18) vor, aus denen hätte geschlossen werden können, dass sich der Kauf der Eigentumswohnung realisieren werde. In diesem Sinne sagte der Kläger 2 selber, dass sie noch zwei bis drei Monate Zeit hätten, um sich definitiv für den Kauf zu entscheiden (Prot. I S. 16). Nach dem Gesagten hat die Vorinstanz den geltend gemachten Härtegrund des zweimaligen Umzugs innert kurzer Zeit zu Recht nicht berücksichtigt. Eine Verletzung der Untersuchungsmaxime liegt nicht vor.

5.3 Bei den vorliegend von den Klägern neu eingereichten Dokumenten (act. 33/3-5) handelt es sich um echte Noven, welche im Sinne von Art. 317 ZPO zulässig und daher zu berücksichtigen sind. Der Reservationsvereinbarung zwischen der Verkäuferin und der Käuferschaft N.\_\_\_\_\_ und O.\_\_\_\_\_, Eltern des Klägers 2, vom 8./10. März 2014 betreffend das Objekt I.\_\_\_\_\_strasse ... in ... G.\_\_\_\_\_ ist Folgendes zu entnehmen: Nach Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung war innert 14 Tagen eine Anzahlung von Fr. 30'000.-- fällig und nach deren Empfang die Übermittlung des Kaufvertragsentwurfes an die Käuferschaft, welche diesen innert 14 Tagen zu prüfen hatte und welcher nach Aufforderung der Verkäuferin innert 14 Tagen öffentlich zu beurkunden war. Der Besitzesantritt ist in der Zeit vom 1. September bis 31. Dezember 2014 vorgesehen. Tritt die Käuferschaft aus von der Verkäuferin nicht zu vertretenden Gründen von der Vereinbarung zurück, hat sie die aufgelaufenen Kosten gemäss SIA-Tarif zu vergüten (act. 33/3). Der vorerwähnte Zeitraum des Besitzantrittes wurde dem Kläger 2 von der Vertreterin der Verkäuferin mit Mail vom 24. März 2014 bestätigt und weiter ausgeführt, dass sich aufgrund der zur Zeit im Begriffe stehenden Abparzellierung der einzelnen Häuser und der damit verbundenen Eingabe beim Notariat L.\_\_\_\_\_ die Beurkundung des Kaufvertrages verzögere und nach Eingang der Bewilligung vollzogen werde (act. 33/4). Weiter bestätigte die Mutter des Klägers 2 mit Schreiben vom 24. März 2014, dass das Haus am I.\_\_\_\_\_weg (recte I.\_\_\_\_\_strasse) ... in G.\_\_\_\_\_ für die Familie des Klägers 2 erworben werde. Die Unterschrift ihres Mannes und zukünftigen Miteigentümers fehle zufolge dessen Abwesenheit, könne aber nachgereicht werden (act. 33/5).

5.4 Der zwischen dem Beklagten und der Käuferin J.\_\_\_\_\_ öffentlich beurkundete Kaufvertrag vom 26. September 2013 für die Immobilie an der P.\_\_\_\_\_strasse ... in Q.\_\_\_\_\_ hält fest, dass die Eigentumsübertragung in der Zeit vom 25. November 2013 bis 6. Dezember 2013 zu erfolgen hat. Nach Ablauf dieses Zeitraums ist die säumige Partei in Verzug. Sofern der Rechtsfall mit den (vorliegenden) Klägern, welche vor Mietgericht Zürich ein Kündigungsschutzverfahren anhängig gemacht haben, bis dahin nicht erledigt ist, kann die Käuferin den Wunsch äussern, die Eigentumsübertragung zu verschieben, längstens aber bis 30. September 2014 (act. 24/15 S. 4 und 6). Ob letzteres Datum in Anlehnung an den (von den Klägern abgelehnten) Urteilsvorschlag der Schlichtungsbehörde Zürich fusst, welche offenbar eine einmalige Erstreckung bis zum 30. September 2014 vorgeschlagen hatte (act. 24/15 S. 6), ist nicht bekannt. Zwar durfte der Beklagte zweifellos Dispositionen im Zusammenhang mit dem Verkauf seiner Liegenschaft tätigen, indes erfolgte die öffentliche Beurkundung des Kaufvertrages vom 26. September 2013 gerade mal zwei Wochen nachdem die Kläger das Mietgericht angerufen hatten. Dem Beklagten war somit der klägerische Standpunkt (noch) nicht bekannt und waren der Ausgang des ursprünglich als Kündigungsschutzverfahren eingeleiteten Prozesses und die sich daraus ergebenden Folgen offen. Massgebend ist jedoch vielmehr der Umstand, dass der vorerwähnte Kaufvertrag insbesondere festhält, dass dessen Verbindlichkeit unabhängig vom weiteren Verlauf und vom Ergebnis des Rechtsstreites mit den (vorliegenden) Klägern bestehen bleibt (act. 24/15 S. 6). Nachdem die Käuferin die Eigentumsübertragung nur bis 30. September 2014 aufschieben kann, steht es dem Beklagten hernach frei, Vertragserfüllung zu verlangen. Damit ist der vorliegende Rechtsstreit und ein Verbleib der Kläger in der Wohnung kein Hindernis für die Eigentumsübertragung und die damit gekoppelte Restkaufpreiszahlungspflicht (act. 24/15 S. 3) der neuen Eigentümerin.

Auch wenn die Eltern des Klägers 2 unter Schadloshaltung der Verkäuferin von der Reservationsvereinbarung Abstand nehmen könnten, liegen mit dieser und der Bestätigung der Mutter des Klägers 2 hinreichende konkrete Indizien vor, dass sich der Kauf realisieren wird und der Bezug des Wohneigentums bis spätestens 31. Dezember 2014, was letztmals mit Mail vom 24. März 2014 bestätigt

wurde, erfolgen wird, wenn auch die öffentliche Beurkundung des Kaufvertrages bis heute aus den dargelegten und unbestritten gebliebenen Gründen noch nicht hat vollzogen werden können. In Würdigung dieser Umstände sowie der zutreffenden vorinstanzlichen Erwägungen zu den hinreichenden Suchbemühungen der Kläger und der härtegründenden Situation auf dem Wohnungsmarkt erscheint die Verlängerung der Erstreckungsdauer um drei Monate bzw. bis zum 31. Dezember 2014 als angezeigt — wenn auch im konkreten Fall zwischen dem Zeitpunkt der Kündigung und dem vorgesehenen Bezugstermin des Einfamilienhauses mehr als ein Jahr liegt —, da der Beklagte wie dargelegt gegenüber J. \_\_\_\_\_ ab dem 1. Oktober 2014 die Eigentumsübertragung bzw. Vertragserfüllung verlangen kann, womit auch der Restkaufpreis von Fr. 3,1 Mio. fällig wird und das von ihm geltend gemachte finanzielle Interesse an der Räumung der Wohnung der Kläger entfällt.

6. Nach dem Gesagten ist die Berufung der Kläger gutzuheissen und das Mietverhältnis bis zum 31. Dezember 2014 zu erstrecken.

#### **IV. Kosten- und Entschädigungsfolgen**

1. Die Kosten- und Entschädigungsfolgen des vorinstanzlichen Entscheids sind zu bestätigen, da die Gutheissung der Berufung insbesondere auf nach Urteilsfällung vor Vorinstanz beruhende Umstände zurückzuführen ist.

2. Die Gebühr des Berufungsverfahrens bemisst sich nach Massgabe dessen, was vor der Rechtsmittelinstanz noch im Streit liegt (§ 12 Abs. 2 GebV OG). Bezieht sich die Streitigkeit auf die Erstreckung des Mietverhältnisses, entspricht der Streitwert dem für die beantragte Erstreckungsdauer anfallenden Mietzins. Vor der Rechtsmittelinstanz lag die Verlängerung der Erstreckungsdauer um drei Monaten im Streit. Bei einem monatlichen Mietzins von Fr. 2'520.-- beläuft sich der Streitwert auf Fr. 7'560.--. Die Entscheidgebühr für das zweitinstanzliche Verfahren ist in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit den §§ 2 Abs. 1 und 4 GebV OG auf Fr. 1'400.-- festzusetzen. Sie ist dem Ausgang des Verfahrens entsprechend dem Beklagten aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) und

aus dem von den Klägern geleisteten Kostenvorschuss zu beziehen. Der Beklagte ist zu verpflichten, den Klägern den Betrag von Fr. 1'400.-- zu ersetzen und sie für das Berufungsverfahren in Anwendung von § 13 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit den §§ 2 Abs. 1, 4 Abs. 1 und 11 Abs. 1 AnwGebV mit Fr. 1'200.-- zuzüglich 8% Mehrwertsteuer (Fr. 96.--), total Fr. 1'296.--, zu entschädigen

**Es wird erkannt:**

1. In Gutheissung der Berufung der Kläger wird die Dispositiv-Ziffer 1 des Urteils des Mietgerichtes Zürich vom 28. November 2013 aufgehoben und durch folgende Fassung ersetzt:  
  
„1. In teilweiser Gutheissung des modifizierten Rechtsbegehrens wird das Mietverhältnis definitiv um fünfzehn Monate bis und mit 31. Dezember 2014 erstreckt. Im darüber hinaus gehenden Umfang wird das modifizierte Rechtsbegehren abgewiesen.“
2. Die Kosten- und Entschädigungsfolgen des vorinstanzlichen Entscheides werden bestätigt.
3. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 1'400.-- festgesetzt.
4. Die Gerichtskosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden dem Beklagten auferlegt und aus dem von den Klägern geleisteten Kostenvorschuss bezogen. Der Beklagte wird verpflichtet, den Klägern den Betrag von Fr. 1'400.-- zu ersetzen.
5. Der Beklagte wird verpflichtet, den Klägern für das Berufungsverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 1'296.-- zu bezahlen.
6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien sowie an das Mietgericht des Bezirksamtes Zürich, 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. 7'560.--.

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. I. Vourtsis-Müller

versandt am: