

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: NG150015-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden und Oberrichter Dr. P. Higi sowie Gerichtsschreiberin MLaw N. Seebacher.

Beschluss und Urteil vom 18. Februar 2016

in Sachen

1. **A.**_____,

2. **B.**_____,

Kläger und Berufungskläger,

Nr. 1 und 2 vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. X._____,

gegen

C._____,

Beklagter und Berufungsbeklagter,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Y._____,

betreffend

Erstreckung des Mietverhältnisses

Berufung gegen ein Urteil des Mietgerichtes des Bezirksgerichtes Affoltern vom 30. Juni 2015 (MB140001)

Rechtsbegehren

der Kläger und Berufungskläger:

(act. 1 S. 2)

- " 1. Das Mietverhältnis betreffend die Räumlichkeiten in und um die Liegenschaft D. _____-Strasse ... in E. _____ sei endgültig um drei Jahre bis Ende März 2017 zu erstrecken.
2. Eventualiter sei das Mietverhältnis erstmals um 30 Monate bis Ende September 2016 zu erstrecken.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich Mehrwertsteuer zu lasten des Beklagten."

des Beklagten und Berufungsbeklagten:

(act. 13 S. 1)

" Es sei die Klage abzuweisen, soweit damit mehr oder anderes als eine definitive Mieterstreckung bis zum 31. März 2015 anbegehrt wird;
unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 8% Mehrwertsteuer) zu lasten der Kläger, welche dafür solidarisch haften."

Prozessualer Antrag des Beklagten und Berufungsbeklagten:

(sinngemäss, act. 13 S. 2)

Es sei davon Vormerk zu nehmen, dass die Kläger das von ihnen gestellte Begehren, wonach festzustellen sei, dass die Kündigung nichtig bzw. ungültig sei, zurückgezogen haben.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 8% Mehrwertsteuer) zu lasten der Kläger."

Beschluss des Mietgerichts des Bezirkes Affoltern vom 30. Juni 2015:

(act. 30 = act. 36 = act. 38)

1. Der prozessuale Antrag des Beklagten wird abgewiesen.
2. Schriftliche Mitteilung an die Parteien mit nachfolgendem Erkenntnis.

Urteil des Mietgerichts des Bezirkes Affoltern vom 30. Juni 2015:

(act. 30 = act. 36 = act. 38)

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Entscheidgebür wird festgesetzt auf Fr. 2'800.–.
Die Kosten für den Augenschein betragen Fr. 9.75.
3. Die Kosten werden den Klägern unter solidarischer Haftung auferlegt.
4. Die Kläger werden solidarisch verpflichtet, dem Beklagten eine Partei-entschädigung von Fr. 10'693.30 (inkl. 8% Mehrwertsteuer) zu bezahlen.
- 5.-6. Schriftliche Mitteilung / Rechtsmittel

Berufungsanträge

der Kläger und Berufungskläger:

(act. 37 S. 2)

- " 1. Das Mietverhältnis betreffend die Räumlichkeiten in und um die Liegenschaft D._____-Strasse ... in E._____ sei endgültig um drei Jahre bis und mit März 2017 zu erstrecken.
2. Eventualiter sei das Mietverhältnis erstmals um zwei Jahre bis Ende März 2016 zu erstrecken.
3. Subeventualiter sei das Urteil vom 30. Juni 2015 aufzuheben und der Prozess zur Ergänzung des Sachverhaltes und zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich Mehrwertsteuer zu lasten des Berufungsbeklagten."

des Beklagten und Berufungsbeklagten:

(act. 37 S. 2)

" Es sei die Berufung vollumfänglich abzuweisen,
unter Kosten und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 8 % Mehrwertsteuer) zu lasten der Kläger und Berufungskläger."

Erwägungen:

I.

Sachverhalt und Prozessgeschichte

1.1 Am 24. April 1995 schlossen die Erben des F. _____ als Vermieter mit den Klägern und Berufungsklägern (nachfolgend Kläger) als Mieter einen Mietvertrag über eine Lager- und Werkhalle (ca. 232 m²) an der D. _____-Strasse ... in E. _____ ab, wobei festgehalten wurde, dass ein Anteil des Vorplatzes von den Mietern mitbenützt werden dürfe. Vereinbarter Mietbeginn war der 1. Mai 1995 und hinsichtlich des Mietzinses wurde abgemacht, dass von den Mietern pro Monat Fr. 1'600.– zu bezahlen und zusätzlich sämtliche Betriebs- und Nebenkosten zu übernehmen seien (act. 3/4 S. 1). Hinsichtlich der Kündigungsmodalitäten wurde verabredet, dass mit einer Frist von 6 Monaten auf Ende März, Juni und September gekündigt werden könne, jedoch erstmals per 30. Juni 2000 (act. 3/4 S. 1). Zudem wurde diesbezüglich festgehalten, die Mieter hätten unter schriftlicher Bekanntgabe bis 31. Dezember 1999 ein einmaliges Optionsrecht auf weitere 3 Jahre, wobei eine gegenseitige Kündigung danach frühestens auf den 30. Juni 2003 möglich sei. Ferner nahm die Vermieterschaft davon Kenntnis, dass das Mietobjekt als Abschlepphalle benutzt werde und temporär verunfallte Fahrzeuge dort parkiert würden (act. 3/4 S. 2).

Mit einem weiteren Mietvertrag vom 14./23. Juni 1999 mieteten die Kläger von den Erben des F. _____ per 1. Juli 1999 in derselben Liegenschaft weitere Räumlichkeiten dazu, wobei das Mietobjekt als "*Erweiterung Nutzung Lager- + Werkhalle (ca. 94 m²) gemäss beiliegendem Plan (ex. Verkaufsraum, Kursraum, Atelier sowie Lagerraum G. _____ + H. _____)*" beschrieben wurde. Als Mietzins wurde ein Betrag von Fr. 370.– vereinbart, wobei wiederum sämtliche Betriebs- und Nebenkosten zu Lasten der Mieter gehen sollten. Betreffend der Kündigungsmodalitäten wurde abgemacht, dass mit einer Frist von 6 Monaten auf Ende März, Juni und September, jedoch frühestens auf 30. Juni 2003 gekündigt werden könne (act. 3/5 S. 1). Zudem wurde verabredet, dass dieser Mietvertrag als integrierender Bestandteil des Hauptmietvertrages vom 24. April 1995 gelte und der

Mieterschaft ein Umbau des Mietobjektes in der Weise erlaube, dass die neu gemietete Fläche mit der bereits genutzten Fläche verschmolzen werde, wodurch eine Gesamt-Nutzfläche von ca. 325 m² entstehe. Sodann wurde festgehalten, dass gleichzeitig das Optionsrecht, welches im Hauptmietvertrag geregelt sei, in Anspruch genommen werde und sich der Vertrag vom 24. April 1995 somit unter den gleichen Bedingungen bis zum 30. Juni 2003 verlängere. Nach Ablauf dieser festen Vertragsdauer würden die Mietverträge mit einer Gesamt-Nutzfläche von ca. 325 m² auf unbestimmte Dauer weitergeführt. Eine gegenseitige Kündigung sei unter Einhaltung einer 6-monatigen Frist auf Ende März, Ende Juni und Ende September möglich, wobei über den Vertragsabschluss einer weiteren festen Vertragsdauer ab dem 1. Juli 2003 zu gegebener Zeit mit der Vermieterschaft verhandelt werden könne. Sodann nahm die Vermieterschaft davon Kenntnis, dass das Mietobjekt als Abschlepphalle benutzt werde und dort temporär verunfallte Fahrzeuge parkiert würden (act. 3/5 S. 2).

1.2 Per 1. September 2006 erwarb unbestrittenermassen der Beklagte und Berufungsbeklagte (nachfolgend Berufungsbeklagter) die Liegenschaft an der D.____-Strasse ... in E.____ (vgl. act. 11 S. 2; act. 36 S. 30, E. 4.3).

1.3 Am 15. April 2011 gründeten die Kläger die I.____ GmbH mit Sitz an der D.____-Strasse ... in E.____ (act. 3/14; act. 12/17), wobei die GmbH bei der Gründung vom 15. April 2011 von den Klägern das Geschäft der einfachen Gesellschaft "I.____" in E.____ mit sämtlichen Aktiven übernahm (vgl. act. 12/17 S. 6). Die neu gegründete Gesellschaft bezweckt im Wesentlichen den Betrieb eines Pannendienstes sowie eines Bergungsdienstes für Automobile (act. 12/17 S. 19).

1.4 Am 4. Juli 2013 kündigte der Beklagte das mit den Klägern bestehende Mietverhältnis für die vorstehend beschriebenen Geschäftsräume unter Verwendung des amtlich genehmigten Formulars per 31. März 2014, wobei er als Begründung "*Realisation Neubau*" anführte (act. 3/2-3).

2.1 Unter Einreichung der Klagebewilligung der Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen des Bezirkes Affoltern vom 27. November 2013 stellten die Klä-

ger am 31. Dezember 2013 beim Mietgericht des Bezirkes Affoltern (nachfolgend Vorinstanz) das vorgenannte Erstreckungsbegehren (act. 1 S. 2). Nachdem die Kläger den in der Folge durch die Vorinstanz einverlangten Kostenvorschuss (vgl. act. 4) fristgerecht geleistet hatten (vgl. act. 6 und 7), wurden die Parteien auf den 11. Juni 2014 zur Verhandlung vorgeladen (act. 8). Zu diesem Termin sind Rechtsanwältin lic. iur. X._____ namens und in Begleitung der Kläger sowie Rechtsanwalt Dr. iur. Y._____ namens und in Begleitung des Beklagten erschienen (Prot. Vi. S. 4). Zudem fand am 23. Januar 2015 in der streitgegenständlichen Liegenschaft in E._____ ein Augenschein statt (vgl. act. 17; Prot. Vi. S. 28 ff.). Mit Verfügung vom 27. Januar 2015 wurde den Parteien Frist angesetzt, um zum Protokoll des Augenscheins Stellung zu nehmen (act. 22), was der Beklagte innert Frist (act. 25) und die Kläger innert erstreckter Frist (act. 26) taten.

Am 30. Juni 2015 erliess die Vorinstanz den vorgenannten Entscheid (act. 30 = act. 36 = act. 38, nachfolgend zitiert als act. 36).

2.2 Gegen diesen Entscheid erhoben die Kläger mit Eingabe vom 24. August 2015 rechtzeitig (vgl. act. 31) Berufung (act. 37) bei der Kammer und stellten die eingangs genannten Berufungsanträge (act. 37 S. 2). Nachdem der in der Folge mit Verfügung vom 2. September 2015 einverlangte Kostenvorschuss (act. 40) fristgerecht geleistet worden war (vgl. act. 40; act. 43), wurde dem Beklagten mit Verfügung vom 9. Oktober 2015 Frist zur Erstattung der Berufungsantwort angesetzt (act. 44). Diese wurde mit Eingabe vom 5. November 2015 fristgerecht eingereicht (act. 46), wobei der Beklagte darin auf Abweisung der Berufung schliesst (act. 46 S. 1). Unangefochten geblieben ist damit der von der Vorinstanz zusammen mit dem Urteil getroffene Beschluss vom 30. Juni 2015 (vgl. act. 36 S. 46); dieser ist damit am 7. November 2015 in Rechtskraft erwachsen, wovon Vormerk zu nehmen ist. Da – wie noch zu zeigen sein wird – die Berufung der Kläger gutzuheissen und ihrem Hauptantrag stattzugeben ist, ist den Klägern mit diesem Entscheid lediglich noch das Doppel der Berufungsantwort zuzustellen.

3. Die Akten des erstinstanzlichen Verfahrens wurden beigezogen (act. 1-34). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

II.

Prozessuale Vorbemerkungen

1. Gegen erstinstanzliche Endentscheide in vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung nur zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrecht erhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.– beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Wird die Erstreckung eines Mietverhältnisses beantragt, so entspricht der Streitwert grundsätzlich den für die streitige Periode geschuldeten Mietzinsen. Wenn der Mieter bereits von einer faktischen Erstreckung profitiert, reduziert sich der Streitwert jedoch um die bereits fällig gewordenen Mietzinsen, ist doch nach der Rechtsprechung die Dauer einer faktischen Erstreckung, die dem auf Erstreckung klagenden Mieter zugutegekommen ist, nicht mehr von Interesse und der Streit wird insoweit gegenstandslos (BGE 109 II 351 E. 1 = Pra 73 (1984) Nr. 28; BGE 113 II 406 E. 1 = Pra 77 (1988) Nr. 201). Zwar kann die Erstreckung für die Eigentümerschaft auch eine grössere wirtschaftliche Bedeutung haben, etwa wenn die Erstreckung den Verkauf der Liegenschaft oder ihre Renovation tangiert (PETER DIGGELMANN, DIKE Komm ZPO, Online Stand 20. Oktober 2013, Art. 91 N 45). Da Entsprechendes im vorliegenden Verfahren von Vermieterseite nicht geltend gemacht wurde, ist auf die für die Dauer der Erstreckung fällig werdenden Mietzinsen abzustellen.

Die Kläger haben vorinstanzlich eine Erstreckung des mit dem Beklagten bestehenden Mietverhältnisses um drei Jahre beantragt (act. 1 S. 2; act. 36 S. 2). Der von den Klägern für diese Dauer geschuldete Mietzins beträgt Fr. 70'920.– (36 x Fr. 1'970.–; vgl. act. 3/4-5), wobei die Kläger seit dem 1. April 2014 bereits von einer faktischen Erstreckung profitieren (vgl. act. 3/1). Der Reststreitwert für das Berufungsverfahren beträgt dementsprechend Fr. 37'430.– (19 x Fr. 1'970.–), entsprechend den zwischen dem Eingang der Berufung bei der Kammer (24. August 2015) und dem beantragten Erstreckungszeitpunkt (31. März 2017) noch fällig werdenden Mietzinsen. Der für die Berufung notwendige Rechtsmittelstreitwert ist damit gegeben und die Berufung zulässig.

2. Die Berufung ist bei der Rechtsmittelinstanz innert 30 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheides schriftlich einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO), wobei mit der Berufung gemäss Art. 310 ZPO sowohl eine unrichtige Rechtsanwendung wie auch die unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden kann. Unrichtige Rechtsanwendung liegt im Übrigen auch dann vor, wenn ein Gericht das ihm zustehende Ermessen nicht pflichtgemäss ausgeübt hat. Neue Tatsachen und Beweismittel werden nur im Rahmen von Art. 317 Abs. 1 ZPO zugelassen, d.h. wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zutunmügender Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten. Die Berufungsinstanz ist weder an die Argumente der Parteien noch an die Begründung des vorinstanzlichen Entscheides gebunden (vgl. BGE 133 II 249 E. 1.4.1). Im Entscheid über die Berufung ist auf die erhobenen Rügen einzugehen. Die Begründungspflicht (Art. 53 ZPO) verpflichtet das Gericht indes 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. Dem ist im Folgenden nachzuleben.

III.

Vorinstanzliche Parteistandpunkte und Entscheid

1. Vorab festzuhalten ist, dass die Gültigkeit der vom Beklagten am 4. Juli 2013 per 31. März 2014 ausgesprochenen Kündigung vorinstanzlich unbestritten (act. 36 S. 32, E. 5.2) und damit durch die Vorinstanz einzig das von den Klägern gestellte Erstreckungsbegehren zu beurteilen war.

2.1 Zu dessen Begründung haben sich die Kläger vorinstanzlich auf den Standpunkt gestellt, dem Kläger 1 entstehe durch die Beendigung des Mietverhältnisses eine nicht durch die Interessen der Beklagten zu rechtfertigende Härte; für den Kläger 2 würden hingegen keine Härtegründe geltend gemacht, weil er nicht mehr operativ tätig sei (act. 11 S. 4; S. 6).

Die dem Kläger 1 entstehende Härte begründeten die Kläger zunächst mit der Schwierigkeit, aufgrund der aktuellen Situation auf dem Immobilienmarkt ein geeignetes Ersatzobjekt zu finden, zumal sich ein solches einerseits in einem genau definierten Radius befinden und andererseits genau bestimmte Anforderungen erfüllen müsse (act. 11 S. 3 ff.). Namentlich führten die Kläger dazu aus, seit 1992 Mitglied des "Abschlepp-Poolings" des Kantons Zürich zu sein, welches für den Abschleppdienst im gesamten Kanton Zürich sowie in Teilen des Kantons Aargau verantwortlich sei (act. 11 S. 3). Seit 1995 würden sie diese Tätigkeit in der streitgegenständlichen Liegenschaft ausüben (act. 11 S. 7), wobei der Kläger 1 den Abschleppdienst inzwischen alleine und ohne Angestellte betreibe (act. 11 S. 4). Ein Mitglied des "Abschlepp-Poolings" müsse spätestens 20 Minuten nach einem Aufgebot an der Unfallstelle eintreffen können, weshalb der Betriebsstandort eines Mitgliedes zentral innerhalb des ihm zugewiesenen Gebietes liegen müsse (act. 11 S. 3); das den Klägern zugewiesene Gebiet umfasse ein grosses Teilstück der Autobahnen A4 und A3 sowie die Westumfahrung (act. 11 S. 4), weshalb als Standort die Gemeinden E._____, Wettswil, Stallikon und Hedingen in Frage kämen (act. 11 S. 8). Neben dieser Abschleppptätigkeit betreibe der Kläger 1 direkt gegenüber der streitgegenständlichen Liegenschaft ein Geschäft für Fahrzeug- und Metallbau, wobei er für diese Nebentätigkeit auf 150 m² Lagerfläche im streitgegenständlichen Mietobjekt angewiesen sei (act. 11 S. 5). Zudem befinde sich sein Wohnsitz an der J._____-Strasse ... in E._____ (act. 11 S. 5). Das nahe Zusammenliegen seines Wohnsitzes und der beiden Geschäftslokalitäten erlaube es ihm einerseits, im Falle eines Abschleppesinsatzes innert der geforderten 20 Minuten am Abschlepport eintreffen zu können; andererseits könne er dadurch Synergien der beiden Betriebe nutzen, namentlich durch die Lagernutzung, und zudem schnell vor Ort sein, wenn jemand in der streitgegenständlichen Liegenschaft ein sichergestelltes Fahrzeug besichtigen wolle (act. 11 S. 7). Schliesslich müsse ein Mitglied des "Abschlepp-Poolings" über einen genau beschriebenen Fahrzeugpark verfügen und die Lokalität am Betriebsstandort müsse genauen Anforderungen u.a. bezüglich Raumhöhe bzw. -grösse und Bodenbelastung genügen (act. 11 S. 3); diesen Anforderungen entsprechende Ersatzobjekte seien auf dem Markt jedoch kaum vorhanden (act. 11 S. 7). Der Kläger 1 generie-

re für beide Betriebe einen jährlichen Bruttoertrag zwischen Fr. 220'000.– und Fr. 240'000.–, wobei sich sein Nettogewinn im letzten Jahr auf Fr. 54'162.10 belaufen habe; mehr als die Hälfte davon stamme aus dem Abschleppdienst, für welchen die Kläger im Jahr 2011 eine GmbH gegründet hätten. Der Betrieb des Klägers 1 stelle dieser GmbH seine Aufwendungen in Rechnung (act. 11 S. 6). Härtegründe für den Kläger 1 würden sich schliesslich auch aus dem für ihn besonders ungünstigen Zeitpunkt der Auflösung des Mietverhältnisses ergeben. So sei er 58 Jahre alt und wolle lediglich noch drei bis vier Jahre arbeiten. Da er über keine genügende Altersvorsorge verfüge, beabsichtige er dannzumal die Schweiz zu verlassen und an einen Ort zu ziehen, an welchem er mit seiner AHV-Rente und dem Kapital seiner Lebensversicherung leben könne. Ein Neubeginn an einem anderen Ort sei für ihn wirtschaftlich nur möglich, wenn keine allzu hohen Investitionen getätigt werden müssten. Ein Umzug beider Betriebe komme aus wirtschaftlichen Gründen nicht in Frage. Er sei existentiell auf den Weiterbetrieb bis mindestens Ende März 2017 angewiesen (act. 11 S. 7).

2.2 Der Beklagte hat demgegenüber geltend gemacht, dass auf Mieterseite keine Härte i.S.v. Art. 272 Abs. 1 OR gegeben sei. Die Mieter würden ausführen, sie seien auf das Mietobjekt zum Betrieb der am 15. April 2011 gemeinsam gegründeten I._____ GmbH angewiesen. Bei der I._____ GmbH handle es sich jedoch um eine eigenständige juristische Person und damit offensichtlich um eine Untermieterin der Kläger. Die Interessen dieser Drittpartei seien im Hinblick auf die Prüfung einer Härtesituation als Drittinteressen jedoch irrelevant. Es gelte der Grundsatz, wonach eine Partei, die sich durch die von ihr gewählte Art unternehmerisch tätig zu sein eines bestimmten Konstruktes bediene, um damit – beispielsweise – von steuerlichen Vorteilen zu profitieren, auch die damit verbundenen Nachteile in Kauf zu nehmen habe. Einer dieser Nachteile bestehe darin, dass die Interessen der Betriebsgesellschaft nach erfolgter Kündigung des Hauptmietverhältnisses als Drittinteressen unbeachtlich seien (act. 13 S. 5 f.).

Als Eventualstandpunkt hat der Beklagte sodann vorgebracht, dass die Kläger zur Erfüllung der sich aus dem Vertrag mit dem Auto-Pooling Kanton Zürich ergebenden Anforderungen gar nicht auf das Mietobjekt angewiesen seien, weil

beide Kläger über weitere Geschäftsräumlichkeiten verfügen würden; so betreibe der Kläger 1 an der J.____-Strasse ... in E.____ ein Geschäft für Fahrzeug und Metallbau und der Kläger 2 an der K.____-Strasse ... in E.____ eine Karosseriewerkstatt. Aus diesem Grund seien die Kläger auch finanziell nicht auf den Betrieb des Abschleppdienstes angewiesen, handle es sich doch dabei nur um einen Nebenerwerb (act. 13 S. 6 f.). Die finanzielle Härte sei im Übrigen nicht substantiiert, verfüge doch der Kläger 2 über hervorragende Vermögensverhältnisse (act. 13 S. 7). Zudem sei zu vermuten, dass sich die Kläger nicht oder jedenfalls nicht mit der gebotenen Ernsthaftigkeit um die diversen, sich auf dem Markt befindlichen Ersatzobjekte bemüht hätten (act. 13 S. 8 ff.).

2.3 Diesen Ausführungen des Beklagten haben die Kläger im Wesentlichen entgegengehalten, dass zu keinem Zeitpunkt Drittinteressen geltend gemacht worden seien, sondern einzig die Interessen des Klägers 1. Dieser sei Mieter, es handle sich also um seine Interessen. Zudem sei nicht die I.____ GmbH, sondern der Kläger 1 auf die Räumlichkeiten angewiesen, weil er seine Pflichten gemäss Vertrag mit dem Abschlepp-Pooling erfüllen müsse. Sämtliche Verträge bestünden zwischen dem Abschlepp-Pooling und den Klägern und nicht zwischen der I.____ GmbH und dem Abschlepp-Pooling (Prot. Vi. S. 17). Sodann sei die finanzielle Härte entgegen dem Beklagten substantiiert worden und sämtliche Steuererklärungen des Klägers 1 zum Beweis offeriert worden (Prot. Vi. S. 19).

2.4 Der Beklagte hielt im Weiteren daran fest, dass bestritten werde, dass der Kläger 1 existentiell auf das Mietobjekt angewiesen sei. Erstens betreibe der Kläger 1 ein weiteres Geschäft. Es sei nicht klar, wieviel Geld aus dem eigenen Geschäft und wieviel Geld aus der I.____ GmbH bezogen werde. Die Steuerunterlagen seien sodann nur offeriert anstatt eingereicht worden, um das Verfahren weiter hinauszuzögern und Zeit zu gewinnen (Prot. Vi. S. 22 f.).

3. Die Vorinstanz hat in ihrer Entscheidung das Bestehen von Härtegründen i.S.v. Art. 272 Abs. 1 OR auf Seiten der Kläger verneint und deshalb das klägerische Erstreckungsbegehren abgewiesen.

3.1 Zur Begründung hat sie zusammengefasst ausgeführt, es sei vorliegend unstrittig, dass jedenfalls der Betrieb des Klägers 2 am 16. September 1992 in das Abschlepp-Pooling des Kantons Zürich aufgenommen worden sei, und dass das Abschlepp-Pooling mit den Klägern 1 und 2 am 1. Juli 1997 eine Vereinbarung abgeschlossen habe, wonach sich die Kläger verpflichtet hätten, die Vorschriften des Reglementes 1997 vom 23. Juni 1997 strikte einzuhalten und die vermittelten Abschlepp- und Bergungsdienste sorgfältig auszuführen. Dieser Vertrag dauere bis heute an (act. 36 S. 30 f., E. 4.5). Sodann sei unbestritten, dass die Kläger am 15. April 2011 die I._____ GmbH mit Sitz in der streitgegenständlichen Liegenschaft gegründet hätten (act. 36 S. 31, E. 4.6).

3.2 Unter dem Titel "Rechtliches" hat die Vorinstanz weiter festgehalten, der Gründungsurkunde der I._____ GmbH lasse sich entnehmen, dass die I._____ GmbH von der I._____ die im Sacheinlage- und Sachübernahmevertrag vom 28. März 2011 angegebene Sacheinlage übernommen habe. Da sowohl die zwischen dem Abschlepp-Pooling und den Klägern geschlossene Vereinbarung vom 1. Juli 1997 als auch ein Rundschreiben des Abschlepp-Pooling des Kantons Zürich vom 27. April 1997 als Vertragspartner respektive Adressat die IB._____ und A._____ nenne, ein weiteres Schreiben vom 13. Dezember 2013 als Adressaten jedoch die I._____ GmbH aufführe, bestünden keine Zweifel daran, dass das Abschlepp-Pooling Kanton Zürich die I._____ GmbH als Nachfolgerin der IA._____ und B._____ betrachte. Somit habe aber auch als erstellt zu gelten, dass die in der Vereinbarung zwischen dem Abschlepp-Pooling Kanton Zürich und der I._____ (einfache Gesellschaft bestehend aus B._____ und A._____) enthaltenen Verpflichtungen auf die I._____ GmbH übertragen worden seien (act. 36 S. 31, E. 5.1).

3.3 Weiter hat die Vorinstanz erwogen, es bestünden aufgrund dessen, dass sich der Sitz der I._____ GmbH am Ort der streitgegenständlichen Liegenschaft befinde und der Mietzins für das streitgegenständliche Mietobjekt in den Jahresrechnungen 2012 und 2013 als Aufwand der I._____ GmbH verbucht worden sei, keinerlei Zweifel daran, dass die Kläger die streitgegenständliche Liegenschaft an die I._____ GmbH untervermieten würden (act. 36 S. 35 f., E. 5.3.2.4). Da bei der

Prüfung eines Erstreckungsbegehrens nur die Härtebegründenden Interessen des Mieters berücksichtigt werden könnten, während Drittinteressen, insbesondere solche des Untermieters, ausser Betracht zu fallen hätten (act. 36 S. 35, E. 5.3.2.4), gelte es die Frage zu beantworten, ob es sich bei den vom Kläger 1 zur Begründung seines Erstreckungsbegehrens vorgebrachten Härtegründen um die Geltendmachung von Interessen der I._____ GmbH als Untermieterin der Kläger und damit um Drittinteressen handle, oder ob die vorgebrachten Härtegründe den Kläger 1 selbst betreffen würden (act. 36 S. 36, E. 5.3.2.5).

3.4 a) Bei der anschliessenden Erörterung der klägerseits vorgebrachten Härtegründe hat die Vorinstanz angeführt, das Entstehen einer Härte aufgrund einer Verwurzelung des Abschleppdienstes an der derzeitigen Adresse sei zu verneinen, da die Lagerhalle nur von einem sehr eingeschränkten Personenkreis frequentiert werde, dem eine Veränderung des Standorts sehr rasch mitgeteilt werden könnte. Angesichts der heute vorhandenen technischen Hilfsmittel wie Navigationsgeräte und Internet (insb. google maps) liesse sich ein neuer Standort der I._____ GmbH von Versicherungsfachleuten und Justizpersonen zudem mühelos und rasch auffinden (act. 36 S. 37 E. 5.3.2.5.1). Eine Härte aufgrund der Dauer des Mietvertrages und einer sich daraus ergebenden Standortgebundenheit sei damit zu verneinen, wobei zu beachten sei, dass das Bergen, Abschleppen und Lagern von Unfallfahrzeugen ausschliesslich die Geschäftsaktivität der I._____ GmbH beschlage, weshalb es sich um die Interessen der I._____ GmbH und somit um Drittinteressen handle, die nicht zu berücksichtigen seien (act. 36 S. 37, E. 5.3.2.5.1). Gleiches gelte, soweit der Kläger 1 die Orts- und Standortgebundenheit im Weiteren damit begründe, dass ein anderer Standort ihm verunmöglichhe, die Vereinbarung mit dem Abschlepp-Pooling Kanton Zürich zu erfüllen, nämlich innert 20 Minuten am Einsatzort zu sein. Zwar sei es richtig, dass diese Verpflichtung je nach neuem Standort nicht mehr erfüllt werden könnte, weshalb die I._____ GmbH, auf welche die Verpflichtung aus dem Pooling-Vertrag übergegangen sei, die im Rahmen des Pooling-Vertrages erzielten Einnahmen verlieren könnte; jedoch handle es sich auch dabei um ein Interesse der I._____ GmbH und damit ein Drittinteresse, welches keine Berücksichtigung finden könne (act. 36 S. 38, E. 5.3.2.5.2). Festzuhalten bleibe, dass der Kläger 1 seine Behaup-

tung, auf eine Lagerfläche von 150 m² in der Lagerhalle angewiesen zu sein, nicht näher substantiiert habe, weshalb er damit nicht zu hören sei (act. 36 S. 38, E. 5.3.2.5.2).

b) Was die vorgebrachte fehlende Altersvorsorge des Klägers 1 anbetreffe, sei festzuhalten, dass es allein Aufgabe des Klägers 1 sei, dafür zu sorgen, dass er im Zeitpunkt, in welchem er aus dem aktiven Berufsleben zurücktrete, über eine ausreichende Altersvorsorge verfüge. Zwar könne selbst bei Geschäftsmieten das Alter des Mieters einen Härtegrund darstellen, doch stehe der sich im 60. Altersjahr befindliche Kläger 1 keineswegs unmittelbar vor der Pensionierung, sondern erreiche das ordentliche Pensionsalter erst im Jahr 2021. Deshalb sei ein diesbezüglicher Härtegrund von vornherein zu verneinen. Unerheblich sei auch, ob der Kläger 1 mit einem frühzeitigen Austritt aus dem aktiven Erwerbsleben liebäugle (act. 36 S. 39, E. 5.3.2.5.3). Weiter lasse sich dem vom Beklagten ins Recht gelegten Steuerausweis entnehmen, dass der Kläger 1 für das Jahr 2011 ein satzbestimmendes Einkommen/Gewinn von Fr. 60'000.– ausgewiesen habe, wobei im satzbestimmenden Jahreseinkommen sowohl die Einkünfte aus der vom Kläger 1 betriebenen Einzelfirma 'A._____ Fahrzeugbau' als auch diejenigen aus der I._____ (einfache Gesellschaft bestehend aus B._____ und A._____) resp. aus der I._____ GmbH enthalten seien. Bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Situation des Klägers 1 sei auf die Einkommensverhältnisse im Jahr 2013 abzustellen, in welchem er aus der von ihm betriebenen Einzelfirma einen Reingewinn von Fr. 54'162.10 erzielt habe, was einem monatlichen Einkommen von rund Fr. 4'500.– entspreche, während die I._____ GmbH im selben Jahr einen unter den beiden Gesellschaftern, also den beiden Klägern, aufzuteilenden Reingewinn von Fr. 9'133.50 erwirtschaftet habe. Da dem Kläger 1 60 % der Stammanteile der GmbH gehören würden, sei schlechtestenfalls davon auszugehen, dass er entsprechend der von ihm gehaltenen Stammanteile am Reingewinn partizipiere, was einem Betrag von Fr. 5'480.10 (= 60% von Fr. 9'133.50) für das ganze Jahr 2013 resp. Fr. 456.70 (= Fr. 5'480.10 / 12) pro Monat entspreche. Ein Lohnausfall in der Höhe von monatlich Fr. 456.70 sei zwar bedauerlich, doch sei nicht auszumachen, dass der Kläger 1 dadurch in seiner Existenz bedroht sei; entsprechendes sei insbesondere nicht mit einer Bedarfsberechnung substantiiert worden. Ei-

ne finanzielle Härte sei dementsprechend zu verneinen. Zudem hänge dieses Teileinkommen des Klägers 1 vom von der I. _____ GmbH erzielten Reingewinn ab und damit davon, ob die I. _____ GmbH weiterhin im Rahmen der mit dem Abschlepp-Pooling Kanton Zürich abgeschlossenen Vereinbarung tätig sein könne, weshalb es sich auch hierbei vordergründig um ein Interesse der GmbH und damit um ein Drittinteresse handle (act. 36 S. 40 ff., E. 5.3.2.5.4).

c) Zur Situation auf dem Markt für Ersatzräumlichkeiten sei vorab festzuhalten, dass am 23. Januar 2015 ein Augenschein in der Lagerhalle, an der D. _____-Strasse ... in E. _____ ZH sowie in der vom Kläger 1 an der J. _____-Strasse ... und der vom Kläger 2 an der K. _____-Strasse betriebenen Werkstatt resp. Werkstatt/Lackiererei stattgefunden habe, welche sich beide ebenfalls in E. _____ ZH befinden würden. Der Augenschein habe ergeben, dass weder die Werkstatt an der J. _____-Strasse ... noch diejenige des Klägers 2 an der K. _____-Strasse über freistehende Flächen verfügten, welche die dortige Stationierung von Abschleppfahrzeugen und/oder Unfallautos ermöglichen würden. Dass sich die Suche nach einem geeigneten Ersatzmietobjekt schwierig gestalten würden die Kläger mittels der eingereichten 13 Homegate-Inseraten belegen. Zudem habe der Kläger 1 ausgeführt, er habe sämtliche infrage kommenden Mietobjekte vor Ort angeschaut und teilweise auch Kontakt mit den Inserenten aufgenommen, doch hätten diese Objekte die Anforderungen (Fläche, Höhe, Standort) nicht erfüllt oder aber die Vermieter hätten die Lagerung von Fahrzeugen abgelehnt. Unabhängig von der Tatsache, dass die Suche nach einem Ersatzobjekt schwierig sei, sei aber auch in Bezug auf diesen Härtegrund festzuhalten, dass der Kläger 1 in seiner Funktion als Gesellschafter und Geschäftsführer mit Einzelzeichnungsberechtigung der I. _____ GmbH eben gerade deren Interessen geltend mache. Dies ergebe sich daraus, dass die Fortführung der Geschäftstätigkeit der I. _____ GmbH davon abhängen würde, dass ein Ersatzmietobjekt gefunden werde, welches die vom Abschlepp-Pooling Kanton Zürich verlangten Anforderungen erfülle. Der Kläger 1 sei mit diesem Härtegrund nicht zu hören, da es sich um die Geltendmachung von Drittinteressen handle, die nicht zu berücksichtigen seien (act. 36 S. 44 f., E. 5.3.2.5.5).

Daraus schloss die Vorinstanz, dass der Kläger 1 somit mit Ausnahme des Härtegrundes des "ungünstigen Zeitpunktes der Kündigung", welcher jedoch keine Härte zu begründen vermöge, ausschliesslich die Interessen der I. _____ GmbH und damit Drittinteressen geltend mache, welche jedoch nicht als härtebe gründend ins Gewicht fallen dürften (act. 36 S. 45, E. 5.4). Dementsprechend hat sie bereits das Entstehen einer durch die Beendigung des Mietverhältnisses entstehenden Härte i.S.v. Art. 272 Abs. 1 OR verneint und das Erstreckungsbegehren der Kläger bereits deshalb abgewiesen (act. 36 S. 45, E. 5.4).

IV.

Zur Berufung im Einzelnen

1. Der Mieter kann die Erstreckung eines befristeten oder unbefristeten 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). Der Begriff der Härte bezeichnet dabei im Wesentlichen alle Umstände des konkreten Einzelfalls (objektiver und subjektiver Natur), die sich für den Mieter insoweit nachteilig auswirken, als sie ihn bei der erfolgreichen Suche nach einem Ersatzobjekt bzw. einer Ersatzlösung innert der ihm bis zur vertraglich vorgesehenen oder durch die Kündigung herbeigeführten Vertragsauflösung noch zur Verfügung stehenden Zeit behindern, ihm die Suche erschweren oder die erfolgreiche Suche mit einer gewissen Sicherheit gar zu verhindern vermögen (vgl. z.B. ZK OR-HIGI, Bd. V2b, Art. 272 N 83 m.w.H.).

2. Bei der Beurteilung der Härtegründe des Mieters findet die Härte für einen Dritten, der weder Familienangehöriger i.S.v. Art. 331 ZGB noch (Mit-)Mieter ist, grundsätzlich keine Berücksichtigung (gl. etwa BSK OR I WEBER, 6. Aufl. 2015, Art. 272 N 4a; HIGI, a.a.O., Art. 272 N 98). Vielmehr muss der Mieter prinzipiell ein persönliches Interesse an der Erstreckung des Mietverhältnisses aufweisen (BGE 113 II 72, E. 5).

2.1 Die Kläger werfen in ihrer Berufung zunächst die Frage auf, ob im Rahmen des vorliegenden Erstreckungsverfahrens zwischen ihren Interessen und denjeni-

gen der von ihnen zum Betrieb des Abschleppdienstes gegründeten I. _____ GmbH zu unterscheiden sei. Dabei stellen sie sich auf den Standpunkt, es sei für das vorliegende Verfahren irrelevant, in welcher Rechtsform sie ihren Betrieb organisieren würden, solange dem Vermieter daraus kein Nachteil erwachse (act. 37 S. 10 f.).

Dem kann nicht gefolgt werden: Bei der I. _____ GmbH handelt es sich um eine eigenständige, juristische Person (vgl. Art. 52 ff. ZGB; Art. 779 OR); sie ist als solche klar von ihren Gesellschaftern abzugrenzen. Die von den Beklagten in der streitgegenständlichen Liegenschaft betriebene I. _____ ist seit dem 15. April 2011 in der Rechtsform einer GmbH organisiert (vgl. vorstehend Ziff. I.1.3), weshalb sich die Kläger auf die Eigenständigkeit der von ihnen gegründeten Gesellschaft behaften lassen müssen. Die Vorinstanz ist deshalb zu Recht davon ausgegangen, dass die Interessen der GmbH von denjenigen der Gesellschafter/Mieter zu unterscheiden seien. Dass die Kläger – wie sie weiter vorbringen (vgl. act. 37 S. 11) – die streitgegenständliche Liegenschaft explizit zum Zwecke des Betriebes der I. _____ gemietet haben, ändert nichts an der nunmehr zu beachtenden Eigenständigkeit der GmbH.

2.2 Weiter bestreiten die Kläger, dass es sich bei den Interessen der GmbH in der vorliegenden Konstellation um Drittinteressen im eigentlichen Sinn handle; vielmehr würden die Interessen der GmbH gewissermassen Interessen der Mieter darstellen und damit zu ihren eigenen Interessen werden, weshalb die Interessen der I. _____ GmbH vorliegend auf jeden Fall zu berücksichtigen seien (act. 37 S. 10 f.).

Dazu ist anzufügen, dass es sich zwar als zutreffend erweist, dass Drittinteressen immerhin dort über den durch Art. 272 Abs. 1 OR und Art. 331 ZGB gesteckten familiären Rahmen hinaus ausnahmsweise als Härtebegründende Umstände zum Zuge kommen, wo sie die Interessen des Mieters mit Blick auf die bisherigen Vertragsbeziehungen derart beeinflussen, dass sie gewissermassen zu Interessen des Mieters selbst werden (HIGI, a.a.O., Art. 272 N 99). Dies wäre jedoch einerseits von den Klägern zu begründen, wozu es nicht reicht, pauschal geltend zu machen, dass dies *"in casu zutrefte"* (vgl. act. 37 S. 10). Andererseits

findet auch in diesem Fall keine generelle und von Mieterinteressen unabhängige Berücksichtigung von Drittinteressen statt. Auch hier muss ein persönliches Interesse des Mieters an der Erstreckung des Mietverhältnisses bestehen, doch führt die enge Verknüpfung dieses Interesses mit demjenigen eines Dritten im konkreten Einzelfall dazu, dass ein vordergründiges Drittinteresse bei der Prüfung der dem Mieter entstehenden Härte indirekt mitberücksichtigt wird (vgl. LACHAT ET AL., Mietrecht für die Praxis, 8. Aufl. 2009, Rz. 30/5.9 f.). Es handelt sich allerdings nur scheinbar um die Berücksichtigung von Drittinteressen, weil sie denen des Mieters entsprechen und vor allem dessen eigene sind (vgl. HIGI, a.a.O., Art. 272 N 99, der von "*Drittinteressen*" spricht). Insgesamt ist die Vorinstanz deshalb zu Recht davon ausgegangen, dass auch in der vorliegenden Konstellation zwischen den Interessen der Kläger als Mieter und denjenigen der I._____ GmbH zu unterscheiden sei.

3. Die weiteren Rügen der Kläger zielen im Wesentlichen darauf ab, dass die Vorinstanz die Interessen der Kläger und diejenigen der GmbH unrichtig festgelegt bzw. voneinander abgegrenzt habe. So bemängeln sie zunächst, die Vorinstanz sei zu Unrecht davon ausgegangen, dass zwischen ihnen und der I._____ GmbH ein Untermietverhältnis bestehe (act. 37 S. 9; dazu nachstehend IV.3.1). Sie habe überdies unrichtigerweise festgestellt, dass die Verpflichtungen aus dem Vertrag mit dem Abschlepp-Pooling Kanton Zürich auf die GmbH übergegangen seien (act. 37 S. 10; dazu nachstehend Ziff. IV.3.3); ferner sei der Kläger 1 für seinen Nebenbetrieb auf einen Teil des streitgegenständlichen Mietobjektes persönlich angewiesen (act. 37 S. 12 f.; dazu nachstehend Ziff. IV.3.2) und schliesslich übersehe die Vorinstanz, dass ein wesentlicher Teil der vom Kläger im Rahmen der Firma "A._____ Fahrzeugbau" erzielten Einkünfte vom Vertrag mit dem Abschlepp-Pooling abhängen, weshalb ihm bei einem allfälligen Wegfall dieses Vertrages eine persönliche finanzielle Härte entstehe (act. 37 S. 12, S. 14, dazu nachstehend Ziff. IV.3.4). Der Beklagte stellt sich demgegenüber auf den Standpunkt, die Kläger hätten vorinstanzlich zur Begründung der sie treffenden Härte ausschliesslich Umstände ins Feld geführt, welche nur und ausschliesslich die Interessensphäre der I._____ GmbH betreffen würden. Damit handle es sich bei den entsprechenden Interessen eben um Drittinteressen (act. 46 S. 5).

3.1 a) Zunächst ist auf das von den Klägern bestrittene Bestehen eines Untermietverhältnisses zwischen den Klägern und der I._____ GmbH einzugehen. Die Kläger rügen diesbezüglich, dass die Vorinstanz diese Annahme einzig auf die Tatsache stütze, dass in den Jahresrechnungen 2012 und 2013 der GmbH Mietzinsaufwand enthalten sei und die GmbH überdies ihren Sitz an der D._____ - Strasse ... in E._____ habe. Für das Zustandekommen eines Untermietvertrages sei gemäss Art. 1 OR jedoch eine übereinstimmende gegenseitige Willensäusserung erforderlich, welche vorliegend fehle. Auch sei es nie ihre Absicht gewesen, mit ihrer eigenen GmbH einen Mietvertrag abzuschliessen. Überdies bezahle die GmbH die Mietzinsen an den Beklagten und nicht an die Kläger (act. 37 S. 9). Demgegenüber stellt sich der Beklagte auf den Standpunkt, dass die rechtliche Qualifikation des Verhältnisses zwischen den Klägern und der I._____ GmbH für den Ausgang des Verfahrens unerheblich sei; relevant sei einzig, dass dieser Umstand die Interessensphäre der I._____ GmbH betreffe (act. 46 S. 5).

b) Gemäss Art. 262 Abs. 1 OR kann der Mieter die Sache mit der Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise untervermieten, wobei der Vermieter die Zustimmung nur aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern kann. Die Zustimmung ist dabei an keine spezielle Form gebunden und kann namentlich auch stillschweigend erteilt werden, z.B. wenn der Vermieter auf die Mitteilung der geplanten Untervermietung nicht reagiert und damit konkludent auf sein Weigerungsrecht verzichtet (dazu etwa WEBER, a.a.O., Art. 262 N 3). Zwar ist es richtig, dass – wie die Kläger geltend machen – zum Abschluss eines Untermietvertrages ein übereinstimmender Wille von Untervermieter und Untermieter notwendig ist, auch dieser kann jedoch konkludent geäussert werden (vgl. Art. 1 Abs. 2 OR). Wird die Mietsache durch einen Dritten benutzt und auch der Mietzins durch diesen Dritten bezahlt, deutet dies deshalb grundsätzlich auf das Zustandekommen eines (Unter-)Mietvertrages hin, besteht ein solcher doch in der Überlassung der Mietsache zum Gebrauch gegen Entgelt (vgl. Art. 253 OR). Dass vorliegend die I._____ GmbH den Mietzins an den Beklagten und damit an den Hauptvermieter bezahlt hat, schliesst entgegen den Klägern das Bestehen eines Untermietvertrages in keiner Weise aus. Vielmehr kann von der Entgegennahme von Mietzinszahlungen des Untermieters durch den Hauptvermieter auf dessen kon-

kludente Zustimmung zur Untermiete geschlossen werden. Insgesamt kann vorliegend jedoch offen gelassen werden, ob zwischen den Klägern und der I. _____ GmbH tatsächlich ein Untermietvertrag zustande gekommen ist. Zu berücksichtigen ist nämlich, dass die Vorinstanz aus dem Bestehen eines Untermietvertrages im Wesentlichen abgeleitet hat, dass damit die mit der Suche nach einem Ersatzstandort verbundene Härte einzig der GmbH anzurechnen sei, weil die GmbH als Untermieterin diesen Standort nutze und deshalb die Fortführung ihrer Geschäftstätigkeit vom Auffinden eines neuen Standorts abhängt. Dies erweist sich jedoch in mehrfacher Hinsicht als unzutreffend. Dazu Folgendes:

3.2 a) Die Kläger kritisieren, sie hätten vorinstanzlich geltend gemacht, der Kläger 1 sei für seinen Nebenbetrieb auf eine Lagerfläche im streitgegenständlichen Mietobjekt angewiesen. Die Vorinstanz habe diesbezüglich erwogen, der Kläger 1 habe diese Behauptung nicht näher substantiiert, weshalb er damit nicht zu hören sei. Anlässlich des Augenscheins vom 15. Januar 2015 sei jedoch ersichtlich gewesen, dass er [der Kläger 1] über keine Lagerfläche in seinem Betrieb verfüge und deshalb auf Lagerfläche an einem anderen Ort angewiesen sei. Die entsprechende Behauptung sei vom Beklagten sodann nicht bestritten worden. Sei die Vorinstanz der Ansicht gewesen, es seien weitere Ausführungen nötig, hätte sie den Kläger 1 im Rahmen der eingeschränkten Officialmaxime befragen müssen. Es gehe nicht an, diesen Umstand mit der zitierten Begründung nicht zu berücksichtigen (act. 27 S. 12 f.).

b) Für die vorliegende Mietstreitigkeit kommt gestützt auf Art. 243 Abs. 2 lit. c i.V.m. Art. 247 Abs. 2 lit. a ZPO unabhängig vom Streitwert die sogenannte abgeschwächte (soziale) Untersuchungsmaxime zur Anwendung. Das Gericht hat den Sachverhalt von Amtes wegen festzustellen; dabei ist es nicht an Beweisanträge gebunden und kann von sich aus Beweis erheben. Dies bedeutet jedoch nicht, dass das Gericht den Sachverhalt zu erforschen hat, wie die uneingeschränkte Untersuchungsmaxime dies fordert (vgl. dazu etwa Art. 296 Abs. 1 ZPO). Auch sind die Parteien nicht davon befreit, an der Erstellung des entscheidungsrelevanten Sachverhaltes aktiv mitzuwirken und die zu erhebenden Beweise zu bezeichnen, allenfalls unter Mithilfe des Gerichts. Sie tragen die primäre Verant-

wortung für die Sachverhaltsermittlung (Art. 247 Abs. 2 lit. b Ziff. 1 ZPO; vgl. ferner etwa ZK ZPO-HAUCK, a.a.O., Art. 247 N 31 und N 33 m.w.H.; BGer 4A_32/2007 vom 16. Mai 2007, E. 4.1; Botschaft ZPO, S. 7313). Zwar ist das Ausmass der gerichtlichen (Mit-)Hilfe, wenn sich zwei anwaltlich vertretene Parteien gegenüberstehen, umstritten (dazu OGer ZH vom 11. November 2014, PD140009, E. III.4.2.1), doch kommt es vorliegend darauf gar nicht an.

Tatsachenbehauptungen müssen nämlich nur (aber immerhin) so konkret formuliert werden, dass ein substantiiertes Bestreiten möglich ist oder der Gegenbeweis angetreten werden kann (BGE 127 III 365 E. 2b; BGE 117 II 113 E. 2; BGE 108 II 337 E. 2b S. 339). Dies war entgegen der Vorinstanz beim Vorbringen der Kläger, wonach der Kläger 1 für den Betrieb seines Fahrzeug- und Metallbaugeschäftes auf 150 m² Lagerfläche im streitgegenständlichen Mietobjekt angewiesen sei, der Fall, ist doch einerseits nicht ersichtlich, was die Kläger zur Substantiierung weiter hätten vorbringen sollen und wäre es dem Beklagten doch leicht möglich gewesen, diese Tatsachenbehauptung zu bestreiten. Die Frage der Ausübung der gerichtlichen Fragepflicht stellt sich dementsprechend gar nicht. Vielmehr bringen die Kläger zu Recht vor, dass die von ihnen so vorgetragene Tatsachenbehauptung vom Beklagten gar nicht bestritten worden sei. Auch bei Geltung der abgeschwächten Untersuchungsmaxime ist deshalb über unbestrittene Tatsachen – erhebliche Zweifel vorbehalten (vgl. Art. 153 Abs. 2 ZPO) – kein Beweis zu erheben (Art. 150 Abs. 1 ZPO), weshalb die Vorinstanz auf die von den Klägern rechtsgenügend vorgetragene Tatsachenbehauptung hätte abstellen und sie bei der Beurteilung der ihnen durch die Beendigung des Mietverhältnisses entstehenden Härte hätte würdigen müssen. Hier hat die Vorinstanz damit ein persönliches Interesse des Klägers 1 an der Erstreckung des Mietverhältnisses zu Unrecht nicht berücksichtigt, weshalb sich die dahingehende Rüge der Kläger als begründet erweist.

3.3 a) Weiter beanstanden die Kläger die Feststellung der Vorinstanz, wonach die I._____ GmbH von der I._____ die im Sacheinlage- und Sachübernahmevertrag vom 28. März 2011 angegebene Sacheinlage übernommen habe, und bringen vor, es gehe aus dieser Ausführung nicht hervor, was die Vorinstanz daraus

ableiten wolle; der Pooling-Vertrag sei jedoch sicher keine Sache. Auch könne der Auffassung nicht gefolgt werden, wonach aufgrund der Adressierung des von der Vorinstanz genannten Schreibens vom 13. Dezember 2013 keine Zweifel daran bestünden, dass das Abschlepp-Pooling Kanton Zürich die I._____ GmbH als Nachfolgerin der IA._____ und B._____ betrachte, gehe doch ein Vertrag nicht auf eine Drittpartei über, nur weil ein entsprechendes Schreiben allenfalls an diese adressiert worden sei. Dies habe im Übrigen nicht einmal der Beklagte behauptet, währenddem sie als Kläger jedoch klar geltend gemacht hätten, sie seien aus dem Pooling Vertrag verpflichtet. Der Pooling-Vertrag sei nie abgeändert worden, richtig sei einzig, dass die Kläger über die GmbH abrechneten und diese Firma somit als Adressatin fungiere (act. 37 S. 10).

Der Beklagte bringt demgegenüber vor, die Vorinstanz weise zutreffend darauf hin, dass die von den Klägern eigens als Beweisdokument für das vorliegende Verfahren angeforderte Bestätigung vom 13. Dezember 2013 bezüglich den Anforderungen, welche ein Mitglied des Abschlepp-Pooling Kanton Zürich erfüllen müsse, an die I._____ GmbH adressiert worden sei. Daraus lasse sich zwanglos ableiten, dass das Abschlepp-Pooling Kanton Zürich offensichtlich die juristische Person, also die I._____ GmbH, als ihre Vertragspartnerin betrachtet habe, was mit der gesamten übrigen Aktenlage ja vollständig übereinstimme (act. 46 S. 7). Weiter würden die Kläger in der Berufungsschrift selber geltend machen, die I._____ AG stelle gegenüber dem Abschlepp-Pooling Rechnung, womit sie zugeben würden, dass diese juristische Person Vertragspartnerin des Abschlepp-Poolings sei. Das entspreche ja auch der Aktenlage, nachdem die GmbH nach ihrer Gründung in Rechte und Pflichten des Pooling-Vertrages eingetreten sei (act. 46 S. 7).

b) Wird eine einfache Gesellschaft bzw. das durch diese geführte Geschäft bei der Gründung einer GmbH als Sacheinlage in diese eingebracht, kommen die Regelungen für die Übernahme eines Vermögens bzw. Geschäftes nach Art. 181 OR zur Anwendung. Art. 181 OR regelt die Übertragung des Vermögens als Sonderfall der Schuldübernahme. Zweck der Bestimmung ist es, im Falle von Vermögens- oder Geschäftsübernahmen die Übertragung der Schuldverhältnisse zu er-

leichtern; der Schuldübergang wird in besonderer Weise geregelt. Aktiven müssen hingegen nach den für sie geltenden Vorschriften übertragen werden. Ebenso bedarf es bei der Vertragsübernahme, wo nicht nur das Schuldverhältnis, sondern das gesamte Vertragsverhältnis auf den Übernehmenden wechselt, einer gesonderten Regelung (vgl. dazu BSK OR I-TSCHÄNI, 6. Aufl. 2015, Art. 181 N 1 bis 3).

Wie bereits (vorstehend Ziff. I.1.3) erwähnt, gründeten die Kläger am 15. April 2011 die I._____ GmbH mit Sitz an der D._____ -Strasse ... in E._____. Aus dem von der Vorinstanz genannten Sacheinlage- / Sachübernahmevertrag vom 28. März 2011 ergibt sich, dass die I._____ GmbH bei der Gründung von den Klägern das Geschäft der einfachen Gesellschaft "I._____" in E._____ mit sämtlichen Aktiven, deren Wert zusammen Fr. 57'233.10 betrage, und das gesamte Fremdkapital von Fr. 0.– zum Preis von Fr. 57'233.10 übernommen hat. Dafür wurden 200 Stammanteile zu Fr. 100.– ausgegeben und Fr. 37'233.10 als Forderung gutgeschrieben (act. 12/17 S. 6 f.). Wenn die Vorinstanz allein aus dem Verweis auf den Sacheinlage- / Sachübernahmevertrag vom 28. März 2011 ableiten will, dass mit den Aktiven sowie dem Fremdkapital auch die zwischen dem Abschlepp-Pooling Kanton Zürich und den Klägern abgeschlossene Vereinbarung vom 1. Juli 1997 bzw. die sich daraus ergebenden vertraglichen Verpflichtungen auf die I._____ GmbH übergegangen seien, genügt dies nach dem Gesagten nicht.

c) Ferner haben die Kläger vorinstanzlich explizit geltend gemacht, sie seien persönlich aus dem Pooling-Vertrag verpflichtet, da sämtliche Verträge zwischen dem Abschlepp-Pooling Kanton Zürich und ihnen bestehen würden und nicht etwa zwischen der I._____ GmbH und dem Abschlepp-Pooling (vgl. vorstehend Ziff. III.2.3). Dieser Standpunkt blieb vorinstanzlich – wie die Kläger zu Recht geltend machen – unbestritten, was umgekehrt auch bedeutet, dass ein Übergang des mit dem Abschlepp-Pooling Kanton Zürich bestehenden Vertragsverhältnisses auf die I._____ GmbH von keiner Partei behauptet worden ist. Wie bereits (vorstehend Ziff. IV.3.2b) dargelegt, trägt das Gericht im Geltungsbereich der sozialen Untersuchungsmaxime eine (Mit-)Verantwortung bei der Erstellung des Sachverhaltes. Aus diesem Grund kann das Gericht zwar grundsätzlich auch Tat-

sachen berücksichtigen, welche von den Parteien nicht behauptet, jedoch im Laufe des Prozesses bekannt geworden und erheblich sind; insbesondere kann es deshalb auch Tatsachen berücksichtigen, die sich aus den Akten ergeben, aber von keiner Partei explizit zur Stützung ihrer Rechtsbegehren angerufen worden sind (so z.B. auch HAUCK, a.a.O., Art. 247 N 34 m.w.H.; BK ZPO-KILLIAS, Art. 247 N 32); bei einem solchen Vorgehen des Gerichts stellt sich jedoch einerseits die Frage nach der Gewährung des rechtlichen Gehörs an die Parteien. Andererseits erscheint auch unter Geltung der sozialen Untersuchungsmaxime fraglich, ob das Gericht von sich aus entscheidungsrelevante Sachverhaltselemente feststellen darf, die der unbestritten gebliebenen Sachverhaltsdarstellung einer Partei widersprechen.

Vorliegend können diese Fragen letztlich offen gelassen werden, weil sich eine entsprechende Tatsache, wie sie von der Vorinstanz (entgegen der Sachverhaltsdarstellung der Kläger) festgestellt worden ist, den vorinstanzlichen Akten gar nicht entnehmen lässt. So kann ein Übergang des fraglichen Vertragsverhältnisses von den Klägern auf die GmbH nicht alleine aus der Adressierung des Schreibens des Abschlepp-Poolings vom 13. Dezember 2013 (vgl. act. 3/7) abgeleitet werden; dies umso mehr, als in der Adresszeile neben der I. _____ GmbH auch die beiden Kläger persönlich aufgeführt werden. Soweit der Beklagte sich im Berufungsverfahren auf den Standpunkt stellt, diese Erkenntnis sei von der Vorinstanz keineswegs nur aus der Adressierung dieses Schreibens gewonnen worden, sondern stimme auch mit der übrigen Aktenlage überein (act. 46 S. 7), ist anzufügen, dass sich den Akten keinerlei (weitere) Hinweise dafür entnehmen lassen, dass der Pooling-Vertrag von den Klägern auf die I. _____ GmbH übertragen worden bzw. die GmbH in die Rechte und Pflichten des Pooling-Vertrages eingetreten sein soll. Entsprechende Aktenstellen werden vom Beklagten im Übrigen auch nicht bezeichnet. Dass die Kläger im Berufungsverfahren vorgebracht haben, sie würden über die GmbH abrechnen, weshalb diese Firma als Adressatin fungiere, ändert entgegen dem Beklagten nichts, denn auch aus diesem Vorbringen ergibt sich nicht, dass die mit dem Abschlepp-Pooling geschlossene Vereinbarung materiell im Sinne eines Parteiwechsels abgeändert worden ist.

Damit erweist sich die Feststellung der Vorinstanz, wonach als erstellt zu gelten habe, dass die sich aus dem Pooling-Vertrag ergebenden Verpflichtungen von den Klägern auf die I._____ GmbH übergegangen seien, als unrichtig. Auch bei Geltung der sozialen Untersuchungsmaxime bestand keine Veranlassung, von der unbestritten gebliebenen Sachverhaltsdarstellung der Kläger abzuweichen. Die Kläger machen dementsprechend entgegen der Vorinstanz mit den sich aus der Pooling-Vertrag ergebenden Verpflichtungen (auch) ein eigenes Interesse geltend. Die entsprechende Rüge der Kläger erweist sich demnach als begründet.

3.4 a) Weiter bemängeln die Kläger, die Vorinstanz habe aktenwidrig angenommen, lediglich die I._____ GmbH verliere im Falle der Nichterfüllung des Pooling-Vertrages die erzielbaren Umsätze und Erträge. Der Kläger 1 erziele jedoch mehr als die Hälfte seines Einkommens mit seiner Tätigkeit im Abschleppdienst, da seine Einzelfirma der GmbH pro Einsatz Rechnung stelle (act. 37 S. 12). Die Vorinstanz gehe von einem monatlichen Einkommen des Klägers 1 aus dem Abschleppdienst von Fr. 456.70 aus, ohne sich nur ansatzweise mit den von ihnen vorinstanzlich gemachten Ausführungen auseinanderzusetzen. Sie hätten klar ausgeführt, dass der Betrieb des Klägers 1 seine Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Abschleppdienst der GmbH in Rechnung stelle, weshalb es geradezu aktenwidrig sei, wenn die Vorinstanz einfach vom Reingewinn der GmbH im Jahr 2013 ausgehe und den für den Kläger verbleibenden Anteil als seinen Lohn aus diesem Betrieb bezeichne. Nicht einmal die Gegenpartei habe solche abenteuerlichen Rechnungen angestellt. Es sei offensichtlich, dass es sich beim in den Jahresrechnungen der GmbH 2012 und 2013 aufgeführten Aufwand für Drittleistungen (Konto 4400) um die dem Kläger 1 bezahlten Einsätze handle. Sie hätten vorinstanzlich die Edition sämtlicher Steuererklärungen im Bestreitungsfall angeboten, jedoch sei die Behauptung, wonach der Kläger 1 den grössten Teil seines Einkommens aus dem Abschleppdienst erziele, unbestritten geblieben (act. 37 S. 14).

Der Beklagte stellt sich demgegenüber auf den Standpunkt, die Kläger hätten es im vorinstanzlichen Verfahren unterlassen, nähere Angaben darüber zu machen, inwieweit sie Einkünfte aus der Geschäftstätigkeit der I._____ GmbH er-

zielen würden. Obwohl sie rechtskundig vertreten gewesen seien, hätten sie sich mit dem Hinweis begnügt, der Kläger 1 erziele mehr als die Hälfte seines Einkommens mit seiner Tätigkeit im Abschleppdienst, wobei er der I._____ Rechnung stelle (act. 46 S. 11). Erst im Berufungsverfahren würden sie nun als Novum vorbringen, dass der Aufwand für Drittleistungen, wie er in den Jahresrechnungen der I._____ GmbH unter der Konto-Nr. ... für die Jahre 2012 und 2013 erscheine, den vom Kläger 1 gegenüber dieser Gesellschaft in Rechnung gestellten Aufwand für Drittleistungen darstelle (act. 46 S. 11). Die Unklarheiten, welche die Kläger mit Bezug auf ihre wirtschaftlichen Verhältnisse im Rahmen des vorinstanzlichen Verfahrens bewusst geschaffen hätten, obwohl sie durch Vorlegen von Steuererklärungen auf einfachste Weise hätten beseitigt werden können, dürften selbstverständlich nicht dazu führen, dass das Verfahren zur Ergänzung des Sachverhaltes oder gar zu Beweiserhebungen an die Vorinstanz zurückzuweisen sei, würde doch damit die offenkundig befolgte Taktik der Kläger, Unklarheiten bezüglich der wirtschaftlichen Verhältnisse zu schaffen in der einzigen Absicht, durch allfällig zusätzlich notwendige Sachverhaltsfeststellungen oder Beweiserhebungen Zeit zu gewinnen, einseitig zum Nachteil des Beklagten belohnt (act. 46 S. 12).

b) Die Kläger haben vorinstanzlich behauptet, der Kläger 1 habe im Jahr 2013 einen Nettogewinn von Fr. 54'162.10 erzielt, wovon mehr als die Hälfte aus dem Abschleppdienst stamme (vgl. vorstehend Ziff. III.2.1); der so behauptete Gewinn des Klägers 1 stimmt mit der von den Klägern eingereichten Bilanz der Firma "A._____ Fahrzeugbau" für das Jahr 2013 überein (vgl. act. 12/3). Sodann haben die Kläger vor Vorinstanz vorgetragen, der Kläger 1 stelle der GmbH, welche sie zum Betrieb des Abschleppdienstes gegründet hätten, seine Aufwendungen jeweils in Rechnung (vgl. vorstehend Ziff. III.2.1). Entgegen der Rüge des Beklagten haben sich die Kläger vorinstanzlich somit klar auf den Standpunkt gestellt, mehr als die Hälfte des vom Kläger 1 mit seiner Einzelfirma "A._____ Fahrzeugbau" erzielten Einkünfte würden aus der Abschlepp Tätigkeit stammen, wobei er der I._____ GmbH für diese Aufwendungen jeweils Rechnung stelle. Demgegenüber hat der Beklagte dieser Sachverhaltsdarstellung der Kläger vor Vorinstanz einzig entgegengehalten, es sei unklar, wieviel Geld vom Kläger 1 aus

dem eigenen Geschäft und wieviel Geld aus der I._____ GmbH bezogen werde. Zudem hat er – wie auch im Berufungsverfahren – bemängelt, dass die Steuerunterlagen durch die Kläger nur zum Beweis offeriert, nicht aber eingereicht worden seien, was eine unzulässige Verzögerungstaktik der Kläger darstelle (vgl. vorstehend Ziff. III.2.4). Diese Rüge erweist sich jedoch als unbegründet, ist doch nicht ersichtlich, welche Informationen sich aus den Steuerunterlagen über die bereits aus den eingereichten Bilanzen der Firmen "I._____ GmbH" und "A._____ Fahrzeugbau" ersichtlichen hinaus ergeben sollen. Zudem erhellt aus den von beiden Parteien eingereichten Unterlagen, dass der Kläger 1 mit seiner Einzelunternehmung einen jährlichen Gewinn von rund Fr. 55'000.– erzielt, wozu noch der von der Vorinstanz für das Jahr 2013 auf Fr. 5'480.10 (vgl. act. 36 S. 41, E. 5.3.2.5.4) bezifferte Gewinn aus der GmbH kommt. Dies ergibt ein jährliches Einkommen von rund Fr. 60'000.–, was dem vom Beklagten für den Kläger 1 eingereichten Steuerausweis entspricht (vgl. act. 14/7). Wieviel Geld aus dem eigenen Geschäft und wieviel Geld aus der I._____ GmbH bezogen wird, ist damit entgegen dem Beklagten klar. Soweit der Beklagte im Berufungsverfahren nunmehr die Zusammensetzung des vom Kläger 1 im Rahmen der Firma "A._____ Fahrzeugbau" erzielten Einkommens rügt, weisen die Kläger zu Recht darauf hin, dass ihre diesbezüglichen Tatsachenbehauptungen vor Vorinstanz unbestritten geblieben sind. Ein Eingehen auf die Verbuchung der entsprechenden Leistungen bzw. Weiterungen zur Zulässigkeit dieses Vorbringens erübrigen sich dementsprechend.

c) Die Vorinstanz hat entgegen der ausdrücklichen Parteibehauptung der Kläger zur Ermittlung des vom Kläger 1 im Rahmen der Abschlepp Tätigkeit erzielten Einkommens einzig auf den Gewinn der I._____ GmbH abgestellt und festgehalten, der Kläger 1 erziele aus dem Abschleppdienst höchstens einen Gewinn von Fr. 456.70 pro Monat, bestehend aus 60 % des Reingewinns der I._____ GmbH. Ein Lohnausfall in dieser Höhe sei zwar bedauerlich, doch sei nicht auszumachen, dass der Kläger 1 dadurch in seiner Existenz bedroht sei (vorstehend Ziff. III.3.4b). Zwar verbietet die soziale Untersuchungsmaxime dem Gericht nicht, eine unbestrittene Tatsache als nicht bewiesen zu betrachten und – namentlich bei Vorliegen erheblicher Zweifel über die Richtigkeit einer solchen Tatsachenbehauptung – darüber von Amtes wegen Beweis zu erheben (Art. 153 Abs. 2 ZPO).

Vorliegend hat sich die Vorinstanz aber in keiner Weise mit der Sachverhaltsdarstellung der Kläger auseinandergesetzt, sondern sie hat schlicht übersehen, dass der Kläger 1 nicht nur als Gesellschafter der I._____ GmbH an deren Gewinn beteiligt ist, sondern für diese auch im Rahmen der Firma "A._____ Fahrzeugbau" Leistungen erbringt.

Die Kläger rügen dementsprechend zu Recht, dass die Vorinstanz das aus der Abschleppstätigkeit stammende Einkommen des Klägers 1 und damit die sich aus der Beendigung des Mietverhältnisses für ihn ergebenden finanziellen Folgen unrichtig festgestellt hat, weshalb sich die in diesem Zusammenhang erhobene Rüge der Kläger als begründet erweist. Vielmehr erweist sich eine mögliche Einkommenseinbusse des Klägers 1 von rund der Hälfte des von ihm im Rahmen der Firma "A._____ Fahrzeugbau" erzielten Einkommens bei einem Gesamtjahreseinkommen von Fr. 60'000.– als einschneidend, wobei anzumerken ist, dass bei einem jährlichen Einkommen in dieser Höhe bereits eine bedeutend geringere Einkommensreduktion als härtebegründend anzusehen wäre. Eine sich für den Kläger 1 aus der Beendigung des Mietverhältnisses ergebende finanzielle Härte ist dementsprechend zu bejahen. Anzuführen ist, dass sich die Vermögensverhältnisse des Klägers 2 zur Beurteilung dieser Härte entgegen dem (bereits vorinstanzlich gemachten) Vorbringen des Beklagten (vgl. act. 46 S. 11) als irrelevant erweisen, fällt doch eine Gesamtbetrachtung der wirtschaftlichen Folgen für mehrere Geschäftsmieter ausser Betracht, da im Gegensatz zur Wohnungsmiete bei der Geschäftsmiete im Normalfall keine gegenseitige Unterstützungspflicht der Mieter besteht.

3.5 Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Vorinstanz die Interessen der Kläger und diejenigen der GmbH in mehrfacher Hinsicht unrichtig festgelegt bzw. voneinander abgegrenzt hat. So hat die Vorinstanz fälschlicherweise nicht berücksichtigt, dass die Mieträumlichkeiten nicht exklusiv durch die GmbH, sondern vielmehr auch durch den Kläger 1 und damit einen der Mieter persönlich benutzt werden, weshalb auch diesem eine Interesse an der Erstreckung des Mietverhältnisses zukommt. Ausserdem hat die Vorinstanz ihrem Entscheid in tatsächlicher Hinsicht zu Unrecht zugrunde gelegt, dass die Verpflichtungen aus der mit dem

Abschlepp-Pooling Kanton Zürich bestehenden Vereinbarung auf die I. _____ GmbH übergegangen seien. Wie gezeigt sind es die Kläger, die ohne geeignetes Ersatzobjekt die von ihnen mit dem Abschlepp-Pooling Kanton Zürich geschlossenen Vereinbarung bzw. die sich daraus ergebenden Verpflichtungen nicht mehr erfüllen können. Sodann übersieht die Vorinstanz – und dies wäre selbst dann so, wenn der Pooling-Vertrag durch die I. _____ zu erfüllen wäre – dass durch den Wegfall der im Rahmen der Abschleppfähigkeit generierten Einnahmen keinesfalls nur der GmbH ein finanzieller Verlust entstehen würde, ist doch der Kläger 1 an diesen Einnahmen nicht nur als Gesellschafter der I. _____ GmbH beteiligt, sondern auch als Leistungserbringer im Rahmen seiner Einzelfirma "A. _____ Fahrzeugbau". Eine dem Kläger 1 dadurch entstehende finanzielle Härte ist – wie gesehen – zu bejahen. Nur ergänzend anzufügen ist sodann, dass der Inhaber einer GmbH mit Blick auf den Gewinn der GmbH entgegen der Vorinstanz (vgl. vorstehend Ziff. III.3.4b) immer auch ein eigenes Interesse geltend macht. Insgesamt machen die Kläger bzw. der Kläger 1 damit entgegen der Vorinstanz in mehrfacher Hinsicht eigene Interessen an der Erstreckung des Mietverhältnisses bzw. bei ihnen persönlich entstehende Härtegründe geltend, weshalb sich die Berufung als begründet erweist.

4. Demgemäss sind die von den Klägern vorinstanzlich geltend gemachten Härtegründe unter Berücksichtigung der vorstehenden Erwägungen neu zu beurteilen, wobei sich die Frage stellt, ob diese Beurteilung durch die Berufungsinstanz erfolgen soll oder ob hierzu eine Rückweisung des Verfahrens an die erste Instanz geboten erscheint. Eine Rückweisung kann grundsätzlich erfolgen, wenn die Vorinstanz entweder einen wesentlichen Teil der Klage nicht beurteilt hat oder der Sachverhalt in wesentlichen Teilen zu vervollständigen ist (Art. 318 Abs. 1 lit. c ZPO). Anstelle einer Rückweisung kann die Berufungsinstanz auch selber über einen von der Vorinstanz nicht beurteilten Punkt entscheiden. Das Interesse an der Zweistufigkeit des Entscheidungsprozesses (Instanzenzug) ist dabei nach pflichtgemäsem Ermessen mit dem Gebot der Prozessbeschleunigung abzuwägen, wobei die neue Entscheidung des Berufungsgerichtes den Regelfall darstellt und die Rückweisung eher die Ausnahme bildet (vgl. dazu etwa ZK ZPO-REETZ/HILBER, 2. Aufl. 2013, Art. 318 ZPO N 25 f.). Vorliegend ist im Interesse der

Prozessbeschleunigung von einer Rückweisung abzusehen, zumal sich das Verfahren auch in den neu zu beurteilenden Teilen als spruchreif erweist.

4.1 Zur dem Kläger 1 entstehenden Härte ist zum bereits Gesagten Folgendes zu ergänzen:

a) Die Vorinstanz ist aufgrund der Besonderheit der im streitgegenständlichen Mietobjekt ausgeübten Geschäftstätigkeit und der sich daraus ergebenden Anforderungen an ein Ersatzobjekt davon ausgegangen, dass sich die Suche nach einem solchen Ersatzobjekt als schwierig erweise (vgl. act. 36 S. 44, E. 5.2.2.5.5), womit sie implizit eine sich aus den Verhältnissen auf dem örtlichen Markt für Geschäftsräume ergebende Härte bejaht hat. Zur örtlichen Ausdehnung dieses Marktes gilt es anzumerken, dass im Rahmen des Pooling-Vertrages die Verpflichtung besteht, innert 20 Minuten nach einem Aufgebot an einem Unfallort innerhalb des den Klägern zugeteilten Gebietes (dazu vorstehend Ziff. III.2.1) eintreffen zu können (vgl. act. 3/7). Aufgrund dessen ist eine gewisse Standortgebundenheit des Abschleppbetriebes zu bejahen, zumal diese Verpflichtung nicht von jedem beliebigen Ort aus erfüllt werden kann. Die Kläger haben in diesem Zusammenhang vorinstanzlich die Gemeinden E._____, Wettswil, Stallikon und Hedingen genannt (act. 11 S. 3, S. 9), wobei der Kläger 1 auch Liegenschaften in Affoltern a.A., Obfelden ZH und Urdorf ZH besichtigt (Prot. Vi. S. 11 f.) und ausgeführt hat, Affoltern a.A. und Birmensdorf ZH würden die grösstmögliche Entfernung darstellen (Prot. Vi. S. 12). Der Beklagte hat hingegen sowohl vorinstanzlich (Prot. Vi. S. 7, S. 23 f.) als auch im Berufungsverfahren eine Beschränkung des örtlich relevanten Marktes für Ersatzräumlichkeiten bestritten und dies im Wesentlichen damit begründet, dass der Abschleppbetrieb problemlos auf zwei Standorte aufgeteilt werden könne, indem an einem Ort die Unfallfahrzeuge und an einem anderen Ort die Einsatzfahrzeuge stationiert würden. Insbesondere ergebe sich aus dem Reglement des Abschlepp-Poolings nicht, dass sich die Einstellgarage oder Halle für die Aufbewahrung der Unfallfahrzeuge in unmittelbarer Nähe des Geschäftssitzes derjenigen Unternehmung befinden müsse, welche Vertragspartnerin des Abschlepp-Pooling Kanton Zürich sei; damit reduziere sich die behauptete Standortgebundenheit massiv bzw. falle sogar ganz weg (act. 46 S. 10). Die

Kläger haben dazu bereits vorinstanzlich vorgebracht, dass es nicht möglich sei, die Unfall- und die Abschleppfahrzeuge in zwei verschiedenen Räumen unterzubringen, weil die Unfallfahrzeuge teilweise stark beschädigt seien und es deshalb teilweise nicht möglich sei, sie mit einem Hubstapler in die Halle zu transportieren; vielmehr sei dies teilweise nur mit (einem Lastwagen mit) Kran möglich. Gleiches gelte für ein späteres Anheben der Unfallfahrzeuge, damit Untersuchungsbehörden und Mitarbeiter von Versicherungen diese begutachten könnten (Prot. Vi. S. 14, 18). Diese Sachverhaltsdarstellung der Kläger hat sich im Rahmen des durch die Vorinstanz vorgenommenen Augenscheins, in dessen Rahmen ersichtlich geworden ist, in welchem Zustand sich fraglichen Autos befinden, bestätigt (vgl. Prot. Vi. S. 28 ff.; act. 21/4).

In Hinsicht auf die räumlichen Anforderungen an ein Ersatzobjekt hatten die Kläger vorinstanzlich insbesondere ausgeführt, in der Halle würden Unfallwagen bis zu einem rechtskräftigen Strafurteil oder bis zur Beendigung der Abklärungen durch eine involvierte Versicherung sichergestellt, wozu in einem abgeschlossenen Raum Platz für mindestens acht Fahrzeuge vorhanden sein müsse (act. 11 S. 3); durchschnittlich kämen sodann fünf bis sechs "normale" Unfallfahrzeuge hinzu, welche noch nicht sichergestellt seien (act. 11 S. 3; Prot. Vi. S. 18). Zudem müsse ein Mitglied über einen genau vorgeschriebenen Fahrzeugpark verfügen (act. 11 S. 3; vgl. act. 3/8; 3/10), wobei diese Einsatzfahrzeuge so abgestellt werden müssten, dass im Winter nicht zuerst die Scheiben und die Ladebrücken enteist respektive vom Schnee befreit werden müssten (act. 11 S. 3). Damit die Einsatzfahrzeuge sofort einsatzbereit seien, müssten sie zudem unter permanentem Luftdruck stehen, da sie über eine Druckluftbremsanlage verfügen und ansonsten ständig Luft verlieren würden; das Mietobjekt benötige also Leitungen zur Belüftung der Lastwagen (Prot. Vi S. 19). In diesem Zusammenhang bringt der Beklagte nunmehr vor, dass sich dem Reglement des Abschlepp-Poolings keine Bestimmung entnehmen lasse, wonach die Einsatzfahrzeuge so abgestellt werden müssten, dass deren Scheiben und Ladebrücke im Winter nicht vor dem Start noch enteist und von Schnee befreit werden müssen (act. 46 S. 10). Jedoch anerkennt der Beklagte implizit selbst (vgl. act. 46 S. 10), dass sich eine solche Verpflichtung bereits aus dem Umstand ergibt, dass ein Einsatzfahrzeug auch im

Winter innert kurzer Zeit einsatzbereit sein muss, um die sich aus dem Reglement des Abschlepp-Poolings ergebenden zeitlichen Vorgaben erfüllen zu können. Andererseits ändert dieses Vorbringen des Beklagten von vornherein nichts daran, dass sich im Rahmen des durch die Vorinstanz durchgeführten Augenscheins (vgl. Prot. Vi. S. 28 ff.) bestätigt hat, dass sich aufgrund der im Mietobjekt ausgeübten Abschlepp Tätigkeit gewisse Mindestanforderungen bezüglich Höhe, Fläche, Zugang und Bodenbelastung ergeben (Prot. Vi. S. 31 ff.), wobei die Kläger vorinstanzlich konkret geltend gemacht hatten, eine Ersatzräumlichkeit müsse über eine Fläche von mindestens 250 - 300 m², eine Raumhöhe von mindestens 4.5 - 6 m, ein Einfahrtstor mit einer Grösse von mindestens 4 x 4 m und eine minimale Bodenbelastung von 18t/m² verfügen (act. 11 S. 4; Prot. Vi. S. 20). Ergänzend festzuhalten ist zudem, dass der vorinstanzlich durchgeführte Augenschein auch die Sachverhaltsdarstellung der Kläger bestätigt hat, wonach weder in der Werkstatt des Klägers 1 an der J.____-Strasse ... in E.____ noch in der Werkstatt des Klägers 2 an der K.____-Strasse in E.____ Unfall- und/oder Einsatzfahrzeuge abgestellt werden können, da dort nicht genügend Platz vorhanden ist (act. 36 S. 44, E. 5.2.2.5.5); diese beiden Standorte fallen dementsprechend als angemessene Ersatzlösung ausser Betracht.

b) Der Beklagte stellt sich sodann auf den Standpunkt, die Kläger könnten aus den Verhältnissen auf dem Markt für Geschäftsräume keine Härte für sich ableiten, weil sie sich nicht genügend um ein Ersatzobjekt bemüht hätten; vielmehr hätten sie ihre Suchbemühungen im wesentlichen darauf beschränkt, an zwei verschiedenen Daten Homegate-Inserate auszudrucken und diese mit Notizen zu versehen; die Behauptung der Kläger, wonach sie sich zehn mögliche Ersatzobjekte angesehen hätten, sei zudem unsubstantiiert geblieben. Ferner hätten die Kläger weder eigene Inserate aufgegeben noch institutionelle Anleger angeschrieben (Prot. Vi. S. 6, S. 25). Seit Abschluss der Hauptverhandlung bzw. Erlass des vorinstanzlichen Entscheides hätten sich die Kläger zudem nur noch um ein einziges Ersatzobjekt bemüht, was keine ernst zu nehmende Suchbemühung darstelle (act. 46 S. 13).

Grundsätzlich verlangt die Praxis vom Mieter auch im Rahmen eines ersten Erstreckungsverfahrens, dass er sich nach Erhalt der Kündigung ernsthaft um Ersatzraum bemüht; dass der Mieter alles zu unternehmen hat, um die Härte abzuwenden, folgt nämlich schon aus dem Charakter der Erstreckung als Sozialrecht und der allgemeinen Schadenminderungspflicht (BGE 116 II 446 E. 3; ferner etwa WEBER, a.a.O., Art. 272 N 13 m.w.H.). Anders als bei der Zweiterstreckung stellen Suchbemühungen bei einer Ersterstreckung zwar keine Erstreckungsvoraussetzung dar; durch ernsthafte Suchbemühungen kann der Mieter jedoch im Sinne eines Tatbeweises die ihn treffende Härte aufgrund der Verhältnisse auf dem Markt für Ersatzräume darlegen (statt vieler: WEBER, a.a.O., Art. 272 N 13; HIGI, a.a.O., Art. 272 N 227 und 237 ff.; BRUNO GIGER, Die Erstreckung des Mietverhältnisses, Diss. Zürich 1995, S. 82). Im konkreten Fall ist das Vorliegen genügender Suchbemühungen in Übereinstimmung mit (der impliziten Auffassung) der Vorinstanz (vgl. act. 36 S. 44, E. 5.2.2.5.5) zu bejahen. So handelt es sich bei den erwähnten Notizen der Kläger auf den von ihnen eingereichten Homegateinseraten nämlich jeweils um eine Begründung, warum das betreffende Mietobjekt nicht als Ersatzliegenschaft in Frage komme. Danach seien die meisten Mietobjekte entweder zu klein, zu tief, würden eine zu niedrige Bodenbelastbarkeit aufweisen oder seien nicht mit einem LKW befahrbar (vgl. vgl. act. 12/4-16). Bei einem Objekt sei zudem das Eingangstor zu klein (vgl. act. 12/11) und zwei weitere hätten sich im 1. Stock befunden (act. 12/13; 12/16). Der Kläger 1 hat zudem vor Vorinstanz ausgeführt, er habe mehrere dieser Objekte auch besichtigt, wobei diese die Anforderungen nicht erfüllt hätten. Namentlich habe es bei einem Objekt einen quer durch den Raum verlaufenden Stahlträger gegeben, ein Objekt habe sich im Keller befunden und bei einem Mietobjekt sei für den Vermieter die Lagerung von Fahrzeugen nicht in Frage gekommen (Prot. Vi. S. 11 f.). Unter den von den Klägern genannten Objekten (vgl. act. 12/4-16) befinden sich im Übrigen auch alle diejenigen, welche vom Beklagten vorinstanzlich als mögliche Ersatzobjekte genannt worden sind (act. 14/10-18), weshalb die Kläger in genügender Weise belegt haben, dass die sich auf dem Markt befindlichen Mietobjekte den (vorstehend Ziff. IV.4.1a) dargestellten Anforderungen an ein Ersatzobjekt nicht entsprechen. Dass die Kläger – wie der Beklagte weiter bemängelt (vgl. act. 46 S. 15) – sich

seit Abschluss der vorinstanzlichen Hauptverhandlung bzw. Erlass des vorinstanzlichen Entscheides nur um ein weiteres Objekt bemüht haben, ändert daran nichts. Immerhin zeigt der Umstand, dass die Kläger geltend machen, der Kläger 1 habe sich auf dieses Objekt zwar beworben, habe jedoch unter 14 Mitbewerbern den Zuschlag nicht erhalten (act. 37 S. 16), dass es auf dem Markt durchaus taugliche Ersatzobjekte gäbe. Selbst wenn dies jedoch nicht der Fall wäre, würde dies einer Erstreckung nicht von Vornherein entgegenstehen, sofern mit einer Erstreckung dennoch eine Milderung der nachteiligen Folgen der Beendigung des Mietverhältnisses erreicht werden kann (BGE 116 II 446 E. 3b), was vorliegend der Fall ist (dazu nachstehend Ziff. IV.4.2).

4.2 Die so begründete, dem Kläger 1 durch die Beendigung des Mietverhältnisses entstehende Härte ist nunmehr den Interessen des Vermieters gegenüberzustellen.

a) Zu diesen hat der Beklagte ausgeführt, er beabsichtige das Gebäude, in welchem sich das Mietobjekt befinde, abzurechen und an dessen Stelle einen Neubau zu errichten; die entsprechende Baubewilligung sei ihm am 27. August 2013 bereits erteilt worden (act. 36 S. 17, E. 3.2.1.3). Nach den einschlägigen Bestimmungen des Zürcher Planungs- und Baugesetzes (PBG) verfalle diese Bewilligung am 27. August 2016, was bedeute, dass er danach ein neues Baugesuch einreichen müsse (act. 46 S. 14). Mit der Realisierung des Projektes könne jederzeit begonnen werden. Er habe sämtlichen Mietparteien des Mietobjektes auf Ende März 2014 gekündigt, wobei heute feststehe, dass alle Parteien – mit Ausnahme der Kläger – das Mietobjekt spätestens Ende März 2015 werden verlassen haben. Es würden sich Leerstände und Mietzinsausfälle abzeichnen, durch welche er zusätzlich finanziell belastet werde (act. 36 S. 24 f., E. 3.2.1.3). Er sei darum daran interessiert, das Projekt möglichst rasch umzusetzen, zumal die Finanzierung zum heutigen Zeitpunkt günstig sei (act. 36 S. 29, E. 3.2.2). Weiter hat er vorgebracht, er beabsichtige 10 Wohnungen zu bauen, weshalb eine Nichterstreckung des Mietverhältnisses auch im übergeordneten Interesse an der Schaffung neuen Wohnraums liege (act. 36 S. 24 f., E. 3.2.1.3). Aus den vom Beklagten zum Bauprojekt eingereichten Unterlagen ergibt sich zudem, dass die Finan-

zierung des Bauprojektes durch eine Hypothek sowie den Verkauf von zwei der zehn Wohnungen finanziert werden soll (act. 14/3).

b) Vorab anzumerken ist, dass der dem Mieter entstehenden Härte nur die Interessen des Vermieters entgegen gehalten werden können (vgl. Art. 272 Abs. 1 OR), weshalb das vom Beklagten angerufene Allgemeininteresse an der Schaffung neuen Wohnraums von vornherein ausser Betracht fällt. Die vom Beklagten geltend gemachten Leerstände wurden zudem von den Klägern sowohl vorinstanzlich (act. 36 S. 15, E. 3.1.2) als auch im Berufungsverfahren (act. 37 S. 17) mit der Begründung bestritten, dass ein anderer Mieter bereit sei, die frei werdenden Räume vorübergehend zu mieten. Da der Beklagte ihm allfällig entstehende Mietzinsausfälle jedoch weder beziffert noch geltend gemacht hat, dass ihm daraus eine wesentliche finanzielle Belastung bzw. Härte entstehe, ist darauf nicht weiter einzugehen. Mit dem Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung verfügt der Beklagte allerdings über ein gewichtiges und aktuelles Interesse, über die von den Klägern gemietete Lagerhalle wieder vollumfänglich verfügen zu können. Dieses Interesse schliesst jedoch eine Erstreckung des Mietverhältnisses nicht per se aus, muss doch der Vermieter bei der Planung eines Bauprojektes allfällige (legitime) Erstreckungsansprüche der Mieter mitberücksichtigen. Unterlässt er dies, so hat er sich dies selbst anzulasten, weshalb der Beklagte vor dem Hintergrund der vorliegend maximal möglichen Erstreckung von sechs Jahren (vgl. Art. 272b Abs. 1 OR) der von den Klägern einmalig beantragten dreijährigen Erstreckung bis Ende März 2017 erfolglos entgegenhält, die ihm erteilte Baubewilligung verfallt am 27. August 2016. Vorliegend steht dem Vermieterinteresse das vorstehend dargestellte, ebenfalls gewichtige wirtschaftliche Interesse des Klägers 1 gegenüber. Insgesamt überwiegen die Interessen des Vermieters nicht. Weitere Gesichtspunkte von Belang, die es zu berücksichtigen gölte, liegen nicht vor. In Würdigung der dargestellten Interessen der Parteien erweist sich die einmalig beantragte Erstreckung des Mietverhältnisses um drei Jahre als insgesamt angemessen.

V.

Kosten- und Entschädigungsfolgen

1. Trifft die Rechtsmittelinstanz eine neue Entscheidung, so entscheidet sie auch über die Prozesskosten des vorinstanzlichen Verfahrens (Art. 318 Abs. 3 ZPO).

2. Der Beklagte unterliegt vollständig, weshalb ihm sowohl die Kosten des erstinstanzlichen als auch diejenigen des Berufungsverfahrens aufzuerlegen sind (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Bei der Liquidation der Prozesskosten sind die Grundsätze von Art. 111 ZPO zu beachten.

2.1 Die erstinstanzliche Festsetzung der Gerichtskosten in Dispositivziffer 2 des angefochtenen Urteils auf insgesamt Fr. 2'809.75 (inklusive den Kosten für den Augenschein) blieb im Berufungsverfahren unbeanstandet und ist daher zu bestätigen. Ausgangsgemäss sind diese Kosten dem Beklagten aufzuerlegen, wobei sie im Umfang von Fr. 2'400.– aus dem von den Klägern bei der Vorinstanz geleisteten Kostenvorschuss zu beziehen und diesen vom Beklagten zu ersetzen sind.

2.2 Der Streitwert des Berufungsverfahrens beträgt – wie bereits (vorstehend Ziff. II.1) dargelegt – Fr. 37'430.–. Ausgehend davon ist die Entscheidgebühr für das zweitinstanzliche Verfahren gestützt auf § 12 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit den § 4 Abs. 1 bis 3 und § 7 lit. a GebV OG auf Fr. 2'800.– festzusetzen. Die Kosten sind aus dem von den Klägern geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 2'800.– zu beziehen. Der Beklagte ist zu verpflichten, den Klägern den Betrag zu ersetzen.

3. Ausgangsgemäss ist der Beklagte zudem zu verpflichten, die Kläger sowohl für das erstinstanzliche als auch für das Berufungsverfahren angemessen zu entschädigen.

3.1 Die vorinstanzliche Festsetzung der Parteientschädigung auf Fr. 10'693.30 (inkl. MwSt) blieb im Berufungsverfahren unangefochten, weshalb sich eine neue Bemessung der Parteientschädigung erübrigt.

3.2 Die Prozessentschädigung für das Berufungsverfahren ist gestützt auf § 13 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit den § 2 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 bis 3 Anw-GebV auf Fr. 2'900.– zuzüglich Mehrwertsteuer festzusetzen.

Es wird beschlossen:

1. Es wird vorgemerkt, dass der Beschluss des Bezirksgerichtes Affoltern vom 30. Juni 2015 am 7. November 2015 in Rechtskraft erwachsen ist.
2. Schriftliche Mitteilung mit dem nachfolgenden Erkenntnis.

und erkannt:

1. In Gutheissung der Berufung wird Disp.-Ziff. 1 des vorinstanzlichen Urteils aufgehoben und das Mietverhältnis betreffend die Räumlichkeiten in und um die Liegenschaft D._____-Strasse ... in E._____ endgültig um drei Jahre bis Ende März 2017 erstreckt.
2. Die erstinstanzliche Festsetzung der Gerichtskosten gemäss Disp.-Ziff. 2 des Urteils des Mietgerichts des Bezirkes Affoltern vom 30. Juni 2015 wird bestätigt.

3. Die Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens werden dem Beklagten und Berufungsbeklagten auferlegt und im Umfang von Fr. 2'400.– aus dem von den Klägern und Berufungsklägern bei der Vorinstanz geleisteten Kostenvorschuss bezogen. Der Beklagte und Berufungsbeklagte wird verpflichtet, den Klägern und Berufungsklägern die Kosten in diesem Umfang (Fr. 2'400.–) zu ersetzen. Für den Rest stellt die Gerichtskasse dem Beklagten und Berufungsbeklagten Rechnung.
4. Der Beklagte und Berufungsbeklagte wird verpflichtet, den Klägern und Berufungsklägern für das erstinstanzliche Verfahren eine Parteientschädigung von Fr. 10'693.30 (inkl. 8 % MwSt.) zu bezahlen.
5. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 2'800.– festgesetzt und dem Beklagten und Berufungsbeklagten auferlegt, jedoch aus dem von den Klägern und Berufungsklägern geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 2'800.– bezogen. Der Beklagte und Berufungsbeklagte wird verpflichtet, den Klägern und Berufungsklägern diesen Betrag zu ersetzen.
6. Der Beklagte und Berufungsbeklagte wird verpflichtet, den Klägern und Berufungsklägern für das zweitinstanzliche Verfahren eine Parteientschädigung von Fr. 2'900.– zzgl. MwSt. zu bezahlen.
7. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Kläger und Berufungskläger unter Beilage des Doppels von act. 46, und an das Bezirksgericht Affoltern, je gegen Empfangsschein, sowie an die Obergerichtskasse.

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

8. 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 Rechtsmittelstreitwert beträgt rund Fr. 25'500.-. Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Vorsitzende:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. A. Katzenstein

MLaw N. Seebacher

versandt am:
25. Februar 2016