

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: NG190010-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichterin
lic. iur. E. Lichti Aschwanden und Oberrichter Dr. P. Higi sowie Ge-
richtsschreiber lic. iur. R. Pfeiffer

Urteil vom 18. Juni 2019

in Sachen

1. **A.**_____,

2. **B.**_____,

Kläger und Berufungskläger,

1, 2 vertreten durch Rechtsanwalt MLaw X._____

gegen

C._____ **Anlagestiftung,**

Beklagte und Berufungsbeklagte,

vertreten durch Verwalterin, D._____ AG,

diese vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Y. _____

betreffend

Kündigungsschutz / Anfechtung

Berufung gegen ein Urteil des Mietgerichtes Zürich vom 6. März 2019
(MB180017)

Rechtsbegehren:

(act. 1)

1. Es sei die Kündigung der Beklagten vom 16. November 2017 per 31. März 2017 betreffend die 3-Zimmerwohnung, 3. OG und die beiden Mansardenzimmer, 3. OG an der E. _____-Strasse ... in ... Zürich für ungültig zu erklären.
2. Eventualiter sei das Mietverhältnis zwischen den Parteien gemäss Mietvertrag vom 23. September 1983 betreffend die 3-Zimmerwohnung, 3. OG an der E. _____-Strasse ... in ... Zürich sowie das Mietverhältnis betreffend die beiden Mansardenzimmer gemäss Mietvertrag vom 2. Juli 2001 bzw. Mietvertrag vom 27. Januar 2009 einmalig um 48 Monate zu erstrecken.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zulasten der Beklagten.

Urteil des Mietgerichtes Zürich vom 6. März 2019:

(act. 59)

1. In Abweisung von Rechtsbegehren Ziffer 1 der Klage wird die Kündigung der Beklagten vom 16. November 2017 per 31. März 2017 betreffend die 3-Zimmerwohnung und die beiden Mansardenzimmer an der E. _____-Strasse ... in ... Zürich für gültig erklärt.
2. In teilweiser Gutheissung von Rechtsbegehren Ziffer 2 der Klage wird das Mietverhältnis einmalig und definitiv bis zum 30. Juni 2019 erstreckt.
- 3.–7. [Kosten, Mitteilung, Rechtsmittelbelehrung]

Berufungsanträge:

(act. 58)

1. Es sei das Urteil des Mietgerichtes Zürich vom 6. März 2019 im Verfahren MB180017-L aufzuheben und die vor erster Instanz gestellten Rechtsbegehren vollumfänglich gutzuheissen, welche lauten:
 - "1. Es sei die Kündigung der Beklagten vom 16. November 2017 per 31. März 2017 betreffend die 3-Zimmerwohnung, 3. OG und die beiden Mansardenzimmer, 3. OG an der E. _____-Strasse ... in ... Zürich für ungültig zu erklären.
 2. Eventualiter sei das Mietverhältnis zwischen den Parteien gemäss Mietvertrag vom 23. September 1983 betreffend die

3-Zimmerwohnung, 3.OG an der E. _____-Strasse ... in ... Zürich sowie das Mietverhältnis betreffend die beiden Mansardenzimmer gemäss Mietvertrag vom 2. Juli 2001 bzw. Mietvertrag vom 27. Januar 2009 einmalig um 48 Monate zu erstrecken."

2. Eventualiter sei das Urteil des Mietgerichtes Zürich vom 6. März 2019 im Verfahren MB180017-L aufzuheben und es sei die Sache zur Durchführung eines Beweisverfahrens und zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, auch im vorinstanzlichen Verfahren MB180017-L vor Mietgericht Zürich, zulasten der Berufungsbeklagten.

Prozessualer Antrag:

Es sei das Berufungsverfahren bis zur rechtskräftigen Erledigung des Verfahrens gemäss Schreiben vom 5. April 2019 (vgl. vorliegende Beilage 1) zu sistieren.

Erwägungen:

I.

Vorbemerkungen

1.

1.1. Die Kläger und Berufungskläger (nachfolgend Berufungskläger) sind Mieter der Beklagten und Berufungsbeklagten (nachfolgend Berufungsbeklagte) (vgl. act. 3/1–3/4). Mit amtlich genehmigtem Formular und Begleitbrief vom 16. November 2017 (act. 3/5 und 3/6) wurde das Mietverhältnis per 31. März 2019 gekündigt.

1.2. Mit Eingabe vom 12. Dezember 2017 (act. 7/1) stellten die Berufungskläger ein Schlichtungsbegehren bei der Schlichtungsbehörde Zürich, in dem sie begehren, die Kündigung vom 16. November 2017 "als ungültig zu erklären", also die Kündigung anfechten, und, eventualiter, "das Mietverhältnis längstmöglich zu er-

strecken". Die Schlichtungsbehörde Zürich stellte den Berufungsklägern mit "Verhandlung und Beschluss vom 15. Mai 2018" (act. 4) eine Klagebewilligung aus über das Rechtsbegehren "Es sei das Mietverhältnis erstmals angemessen zu erstrecken" (Dispositiv-Ziffer 1), aber nicht über das Anfechtungsbegehren (act. 4 S. 2 oben). Sie ging davon aus, die Berufungskläger hätten das Anfechtungsbegehren zurückgezogen.

1.3. Unter Beilage der Klagebewilligung vom 15. Mai 2018 (act. 4) führten die Berufungskläger mit Eingabe vom 20. Juni 2018 (act. 1) Klage beim Mietgericht des Bezirkes Zürich (nachfolgend Vorinstanz) mit den obgenannten Anträgen. Neben dem in der Klagebewilligung enthaltenen Rechtsbegehren um Erstreckung – das sie klageweise als Eventualbegehren stellten – fochten sie zudem die Kündigung vom 16. November 2017 an. Das Mietgericht führte sein Verfahren durch und fällte am 6. März sein Urteil (act. 59 = act. 57).

1.4. Gegen dieses Urteil führen die Berufungskläger frist- und formgerecht Berufung (act. 58). Die vorinstanzlichen Akten wurden daraufhin beigezogen. Der mit Verfügung vom 29. April 2019 (act. 65) einverlangte Kostenvorschuss wurde geleistet (vgl. act. 69).

Die Berufungskläger beantragen die Sistierung des Verfahrens (act. 58 S. 3, prozessualer Antrag 2), im Wesentlichen weil sie am 7. Mai 2019 Beschwerde gegen einen Entscheid der Schlichtungsbehörde Zürich vom 25. April 2019 – den sie mit Noveneingabe vom 6. Mai 2019 (act. 67) zu den Akten reichten (act. 68/8) – erhoben haben. Dieser Entscheid hat die von den Berufungsklägern im April 2019 aufgeworfenen Fragen der Berichtigung des Protokolls der Schlichtungsbehörde vom 15. Mai 2018 sowie der Klagebewilligung vom gleichen Tag behandelt. Die Beschwerde gegen diesen Entscheid wurde von der Kammer im Verfahren mit der Geschäftsnummer PD190007 behandelt und es wurde auf die Beschwerde nicht eingetreten. Der Antrag der Berufungskläger auf Sistierung des Berufungsverfahrens ist damit hinfällig geworden.

Mit einer weiteren Noveneingabe vom 14. Juni 2019 (act. 70) reichten die Berufungskläger eine Strafanzeige des Berufungsklägers 2 gegen die Berufungsbe-

klagte vom 11. Juni 2019 zu den Akten (act. 71/9). In der Strafanzeige bringt der Berufungskläger 2 vor, die Organe der Berufungsbeklagten hätten Dokumente, die die Berufungsbeklagte im vorinstanzlichen Verfahren einreichte, gefälscht (namentlich rückdatiert) (act. 71/9 S. 6 Rz. 13, S. 7 Rz. 15, S. 13 Rz. 44 f.). Dies brachten die Berufungskläger schon in ihrer Berufungsschrift vom 11. April 2019 (act. 58, insb. S. 18 Rz. 44) vor, weshalb sich aus dieser Strafanzeige nichts Neues ergibt. Namentlich ist die Strafanzeige nicht Beweismittel, sondern lediglich eine Behauptung des Berufungsklägers 2 (gegenüber den Strafverfolgungsbehörden). Sie ist damit kein zulässiges Novum. In der Sache sind die Vorbringen aber ohnehin unberechtigt (hinten Erw. II.3).

Die Sache erweist sich – wie zu zeigen sein wird – sogleich als spruchreif. Weitere Verfahrensschritte erübrigen sich daher.

2.

2.1. Die Vorinstanz legte ihrem Urteil vom 6. März 2019 (act. 59 [= act. 57]) die Klagebewilligung vom 15. Mai 2018 zugrunde und ging entsprechend davon aus, die Berufungskläger hätten das Anfechtungsbegehren in der Schlichtungsverhandlung zurückgezogen (act. 59 S. 14 f. Erw. II.2.4.3). Sie ging aber davon aus, dass das Anfechtungsbegehren unter den Voraussetzungen einer Klageänderung dennoch möglich sei (act. 59 S. 18 Erw. II.2.6.2). Sie erwog im Wesentlichen, zwar sei das ursprüngliche Anfechtungsbegehren mit Schlichtungsbegehren vom 12. Dezember 2017 innert der dreissigtägigen Frist von Art. 273 Abs. 1 OR erfolgt, jedoch wieder zurückgezogen worden. Die – bei dieser Sicht der Dinge: erneute – Anfechtung der Kündigung mit Klage vom 20. Juni 2018 sei hingegen verspätet, weshalb das Anfechtungsbegehren abzuweisen sei. Die Berufungskläger stellen – zu Recht – nicht infrage, dass die Verwirkungsfrist verstrichen wäre, wenn die Anfechtung erst mit Klage vom 20. Juni 2018 erfolgt wäre. Sie stellen sich aber auf den Standpunkt, dass das mit Schlichtungsbegehren vom 12. Dezember 2017 erfolgte Anfechtungsbegehren gar nicht zurückgezogen wurde, die Anfechtung also *deshalb* rechtzeitig erfolgt sei.

2.2 Die Vorinstanz wies das Anfechtungsbegehren indes auch aus anderen Gründen ab (act. 59 S. 20 Erw. II.2.6.5). Sie erwog nämlich im Wesentlichen ebenfalls, "es [hätten] die beweisbelasteten [Berufungskläger] nicht [vermocht], einen Verstoss gegen Treu und Glauben darzulegen" (act. 59 S. 23 Erw. II.2.6.12). Sie prüfte damit auch die Frage der Gültigkeit der Kündigung und stellte sich dabei auf den Standpunkt, die Kündigung verstosse nicht "gegen den Grundsatz von Treu und Glauben", wie es Art. 271 Abs. 1 OR fordert, und sie sei deshalb gültig. Die Vorinstanz stellte das in Dispositiv-Ziffer 1 ihres Urteils denn auch fest und wies die Klage in diesem Punkt ab (vgl. act. 59 S. 43).

Prüfte die Vorinstanz die Frage der Gültigkeit der Kündigung auch im Lichte des Art. 271 Abs. 1 OR, wie wenn ihr ein entsprechendes rechtzeitiges bzw. in der Klagebewilligung aufgeführtes Begehren unterbreitet worden wäre, so ist den Berufungsklägern durch eine allfällig unvollständige Klagebewilligung kein Rechtsverlust entstanden. Hält diese Begründung stand, was im Folgenden zu prüfen ist, erübrigt es sich, auf die von den Berufungsklägern aufgeworfenen Fragen zur Protokollberichtigung bzw. zur unvollständigen Klagebewilligung einzugehen.

II. Anfechtung der Kündigung

1. Allgemeines

Eine ordentliche Kündigung, wie sie hier zu beurteilen ist, ist – sofern sie wie hier formgerecht erfolgte – grundsätzlich gültig. Sie ist aber anfechtbar und wird dann, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst (Art. 271 Abs. 1 OR), auf Klage hin für ungültig erklärt. Die Vorinstanz nahm an, die Kündigung habe nicht gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstossen (vorn Erw. I.2.2). Entsprechend der Beanstandungslast (hinten Erw. II.2.5) ist im Folgenden nicht vollständig gemäss Art. 271 und 271a OR, sondern allein aufgrund der Vorbringen der Berufungskläger in ihrer Berufung (act. 58) zu prüfen, ob das Urteil der Vorinstanz (act. 59) korrekt ist. Die Vorbringen der Berufungskläger betreffen dabei teilweise unter verschiedenen Titeln die gleichen Fragen. Das ist nachstehend zu berücksichtigen.

2. Ausgereiftes Bauprojekt: Allgemeines und Sanierungsprojekt

2.1. Die Vorinstanz begründete ihre Auffassung, die Kündigung verstosse nicht gegen den Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 271 Abs. 1 OR) damit, dass die Berufungsbeklagte im Zeitpunkt der Kündigung vom 16. November 2017 über ein genügend konkretes, umsetzbares und realitätsnahes Projekt verfügt hätte, das nicht fern jeglicher greifbarer Realität liege und aufgrund dessen beurteilt werden könne, dass die geplanten Arbeiten durch die Anwesenheit der Mieterschaft tangiert würden (act. 59 S. 23 Erw. II.2.6.11).

2.2. Die von der Vorinstanz geprüften Voraussetzungen entsprechen der bundesgerichtlichen Rechtsprechung. In BGE 135 III 112 Erw. 4.2 S. 119 ff. nahm das Bundesgericht an, dass eine Kündigung des Mietverhältnisses im Hinblick auf eine umfassende Renovation der Liegenschaft, die eine Weiterbenutzung des Mietobjekts erheblich einschränkt, keinen Verstoss gegen den Grundsatz von Treu und Glauben darstelle, wenn diese kein Vorwand ist. Hingegen bestehe kein schützenswerter Grund für die Kündigung, wenn die geplanten Arbeiten nicht oder nur unerheblich erschwert oder verzögert werden, wenn die Mieterschaft im Mietobjekt verbleibt (ebd.). Ob der Verbleib der Mieterschaft im Mietobjekt geeignet wäre, (bautechnische und organisatorische) Erschwerungen, zusätzliche Kosten oder eine Verzögerung der Bauarbeiten nach sich zu ziehen, die über das Unerhebliche hinausgehen, hänge von den ins Auge gefassten Arbeiten ab. Die Gültigkeit der Kündigung setze somit voraus, dass bereits im Zeitpunkt der Kündigung ein genügend ausgereiftes und ausgearbeitetes Projekt vorliege, aufgrund dessen abgeschätzt werden könne, ob die geplanten Arbeiten eine Räumung des Mietobjekts erforderlich machen. Erfolge eine Kündigung im Hinblick auf ein Projekt, das noch nicht so weit fortgeschritten ist, um diese Frage gestützt auf den Stand des Projekts im Zeitpunkt der Kündigung beurteilen zu können, verstosse sie gegen Treu und Glauben (vgl. BGer 4A_127/2017 Erw. 2.4; BGer 4A_703/2016 Erw. 4.2, nicht publ. in BGE 143 III 344; BGE 140 III 496 Erw. 4.2.2 S. 499; BGE 142 III 91 Erw. 3.2.1 S. 93). In BGE 140 III 496 Erw. 4.1 Abs. 3 S. 497 f. nahm das Bundesgericht an, eine solche Kündigung sei treuwidrig, wenn das Projekt des Vermieters nicht realitätsnah oder objektiv unmöglich erscheine,

namentlich weil es offensichtlich mit den Bestimmungen des öffentlichen Rechts unvereinbar sei, sodass die Vermieterschaft die notwendigen Bewilligungen mit Sicherheit nicht erhalten werde (Übersetzung nach Pra 104 [2015] Nr. 12); gültig sei die Kündigung, wenn die Vermieter im Zeitpunkt der Kündigung des Mietverhältnisses über ein genügend ausgereiftes und ausgearbeitetes Projekt verfügen würden, um konkret feststellen zu können, dass die Anwesenheit des Mieters die Arbeiten behindern würde (Erw. 4.2.2 Abs. 2 S. 499). Dass die Vermieterschaft bereits die nötigen Bewilligungen erhalten oder die hierzu erforderlichen Dokumente hinterlegt hat, wird für die Gültigkeit der Kündigung hingegen nicht vorausgesetzt (vgl. BGer 4A_127/2017 Erw. 2.4 mit Verweis auf BGE 140 III 496 Erw. 4.1 S. 497 f.). Das erscheint nur schon daher einleuchtend, weil Bewilligungen fristgebunden sind und verfallen, wenn sich die Sanierung verzögert, weil eine Liegenschaft noch nicht geräumt ist.

2.3. Es ist also zunächst – aufgrund der Vorbringen der Berufungskläger – zu prüfen, ob die Vorinstanz zu Recht davon ausging, die Berufungsbeklagte hätte im Zeitpunkt der Kündigung über ein "ausgereiftes Bauprojekt" verfügt. Die Vorinstanz hielt fest, dass im Zeitpunkt der Kündigung vom 16. November 2017 eine Sanierungsstudie vom 27. April 2017 (act. 24/29 und 28/3), ein Investitionsantrag vom 9. August 2017 über 2.5 Millionen Franken und ein Vorprojekt vom 15. November 2017 vorgelegen hätten, aus denen sich Details des Projekts ergeben würden (act. 59 S. 20 Erw. II.2.6.7). Die Baueingabe vom Februar 2018 aufgrund von Plänen vom 31. Januar 2018 und die Baubewilligung vom 25. April 2018 (act. 50 S. 20 f. Erw. II.2.6.7) sind jedoch nicht relevant, datieren sie doch nach der Kündigung (vgl. dazu BGE 140 III 496 Erw. 4.2.2 Abs. 4 S. 500). Immerhin zeigen sie an, dass das Projekt auch ernsthaft betrieben wird.

2.4. Die Berufungskläger stellen das infrage. Sie hätten einen gegenteiligen Sachverhalt prozessual vorgebracht und ausgeführt, dass und weshalb das Ausmass der Sanierung und die konkreten Massnahmen durch die beauftragten Architekten erstmals am 6. Februar 2018 – und damit nach der Kündigung – ermittelt werden konnten. Sie verweisen dazu auf act. 24 (gemeint wohl: 22), Seiten

12–26, also auf ihre Ausführungen anlässlich ihres ersten Parteivortrags (zum Ganzen act. 58 S. 16 f. Rz. 41 Abs. 1).

2.5. Die Berufung ist zu begründen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Begründen bedeutet aufzeigen, inwiefern der angefochtene Entscheid als fehlerhaft erachtet wird. Dies setzt voraus, dass der Berufungskläger im Einzelnen die vorinstanzlichen Erwägungen bezeichnet, die er anführt, sich mit diesen argumentativ auseinandersetzt und die Aktenstücke nennt, auf denen seine Kritik beruht. Das vorinstanzliche Verfahren wird nicht einfach fortgeführt oder gar wiederholt (zum Ganzen BGer 4A_382/2015 mit Verweis auf BGE 138 III 374 Erw. 4.3.1 S. 375). Wiederholungen des bereits vor der ersten Instanz Vorgetragenen genügen den gesetzlichen Anforderungen an eine Begründung daher ebenso wenig wie allgemeine Kritik am angefochtenen Entscheid bzw. an den erstinstanzlichen Erwägungen. Umso weniger genügt es, wenn einfach auf Ausführungen verwiesen wird, die bereits vor Vorinstanz gemacht worden sind. Die Begründung muss vielmehr dergestalt sein, dass die Berufungsinstanz sie ohne Weiteres verstehen kann. Dies setzt voraus, dass die kritisierten Passagen des Entscheides wie auch die Akten, auf welche die Kritik abstützt, genau bezeichnet werden (vgl. BGE 138 III 374 Erw. 4.3.1 S. 375 f. = Pra 102 [2013] Nr. 4). Es besteht in diesem Sinne zwar keine Rüge-, aber eine Beanstandungslast (vgl. zu dieser Unterscheidung BGer 5A_247/2013 Erw. 3)

2.6. Der Verweis auf 15 Seiten einer vorinstanzlichen Rechtsschrift genügt dieser Beanstandungslast nicht. Soweit die Kritik der Berufungskläger am Urteil der Vorinstanz (hier und an anderen Stellen) so allgemein bleibt, ist sie unbeachtlich.

2.7. Die Berufungskläger verneinen das Vorliegen eines ausgereiften Bauprojekts weiter dadurch, dass sie die Echtheit der von der Berufungsbeklagten vorgelegten CAD-Grundrisszeichnungen infrage stellen. Auch für ihre Ausführungen darüber – konkret, dass CAD-Grundrisszeichnungen, die der Sanierungsstudie und den Vorprojektplänen zugrunde gelegen hätten, nachträglich erstellt und rückdatiert worden seien (act. 58 S. 17 Rz. 41 Abs. 2) – verweisen sie auf ihre vorinstanzlichen Vorbringen. Sie bringen zudem vor, sie hätten zahlreiche Beweismittel offeriert (ebd.). Gegenstand des Beweises sind nur streitige Tatsachen

(Art. 150 Abs. 1 ZPO) und streitig kann nur sein, was überhaupt behauptet wurde. Für die Behauptungen verweisen die Berufungskläger aber wie erwähnt auf ihre vorinstanzlichen Ausführungen, was – wie gerade ausgeführt – als Beanstandung nicht genügt. Zudem sind erstinstanzlich gestellte Beweisanträge, denen nicht entsprochen wurde, zu wiederholen (OGer LA180012 in ZR 117 [2018] Nr. 58 S. 238 ff.). Anlass für Weiterungen des Verfahrens besteht daher keiner.

2.8. Dass sich aus den der Vorinstanz vorgelegenen Plänen nicht genügend klar ergibt, was geplant ist, lässt sich zudem nicht sagen. Sie genügen dem, was ein ausgereiftes Bauprojekt ist.

2.9. Unter dem Titel "Verletzung von Art. 152 ZPO" (Recht auf Beweis) bringen die Berufungskläger weiter vor, die Vorinstanz habe über die rechtserhebliche Tatsache, "ob ein Verbleib der [Berufungskläger] in der Wohnung für die [Berufungsbeklagte] unzumutbar gewesen und eine Leerkündigung überhaupt erforderlich gewesen wäre", keinen Beweis zugelassen (act. 58 S. 17 f. Rz. 42 Abs. 2). Bei der Zumutbarkeit und der Erforderlichkeit handelt es sich aber nicht um Tat-, sondern um Rechtsfragen. Über solche ist kein Beweis zu führen, weshalb die Ausführungen der Berufungskläger an der Sache vorbeigehen. Und die Tatsachen, auf die die Vorinstanz ihre Einschätzung stützte, erscheinen zutreffend. Damit setzen sich die Berufungskläger nicht hinreichend auseinander.

2.10. Darauf, ob der Verbleib der Mieter für die Vermieter *zumutbar* wäre, kommt es im Übrigen gar nicht an. Der Entscheid über die Art und den Umfang der Sanierung ist Sache des Vermieters. Sein Interesse, die Mietverhältnisse aufzulösen, um die Arbeiten rasch und günstig zu erledigen, anstatt eine längerdauernde Renovationsphase mit Mietzinsreduktionen zugunsten der Mieter in Kauf zu nehmen, ist nicht ungesetzlich (also legitim), sowie nachvollziehbar und verständlich. Unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben ist ihm ein solches Vorgehen nicht vorzuwerfen (zum Ganzen BGE 135 III 112 Erw. 4.2 Abs. 2 S. 120). Der Vermieter kann also auch kündigen, wenn es ihm *zumutbar* wäre, dass die Mieter im Mietobjekt bleiben (vgl. auch BGE 135 III 112 Erw. 3.3.5 S. 118 f., wonach es auch nicht auf die Zumutbarkeit nach Art. 260 Abs. 1 OR ankommt). Nicht *erforderlich* wäre eine Kündigung beispielsweise beim blossen Neuanstrich der Fas-

sade (BGE 135 III 112 Erw. 3.3.1 Abs. 2 S. 114). Ein solcher Fall liegt hier gerade nicht vor.

3. Laservermessungen

3.1. Die Berufungskläger bringen unter der Überschrift "Verletzung von Art. 178 ZPO" (Echtheit einer Urkunde) vor, "dass eine Begehung vor Ort samt detaillierter Laservermessung ... erst am 6. Februar 2018 – somit erst nach Publikation der Sanierungsstudie vom 27. April 2017, nach dem am 15. November 2017 datierten Vorprojekt und insbesondere auch erst nach der am 16. November 2017 erfolgten Kündigung – stattgefunden" habe (act. 58 S. 18 Rz. 44 Abs. 2). Deshalb müssten die Sanierungsstudie und die Vorprojektpläne – auf die sich die vorinstanzlichen Erwägungen zur Beurteilung des Sanierungsprojektes hauptsächlich gestützt hätten, "unecht sein, namentlich weil die der Sanierungsstudie und den Vorprojektplänen beigefügten CAD-Grundrisszeichnungen frühestens am 6. Februar 2018 erstellt und vermutlich nachträglich rückdatiert worden" seien (ebd.).

3.2. Es geht hier um die Frage, ob die Berufungsbeklagte *zum Zeitpunkt der Kündigung* über ein ausgereiftes Bauprojekt verfügte. Wurden die Sanierungsstudie und das Vorprojekt erst nach dem 16. November 2017 erstellt – was die Berufungskläger daraus ableiten, dass erst am 6. Februar 2018 laservermessen worden sei, was wiederum eine Voraussetzung für die Erstellung solcher Pläne sei –, so lag *zum Zeitpunkt der Kündigung* ein ausgereiftes Bauprojekt gerade nicht vor und die Kündigung hätte gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstossen.

3.3. Die Vorinstanz führte dazu aus, dass "eine Laservermessung lediglich Einfluss auf die Genauigkeit der Pläne" habe (act. 59 S. 22 Erw. II.2.6.9). Sie ging also davon aus, dass eine Sanierungsstudie und ein Vorprojekt (jeweils samt Plänen) auch ohne Laservermessung erstellt werden können (wenn auch mit kleinerer Genauigkeit). Ob es zutrifft, dass die Berufungsbeklagten die Wohnungen erst am 6. Februar 2018 laservermessen liessen, erachtete die Vorinstanz damit als nicht rechtserheblich. Was daran falsch sein soll, ist nicht ersichtlich, zumal solche Messungen bekanntlich auch dazu dienen, die Grundlagen für Unternehmerpläne zu schaffen und die genauen Ausmasse festzustellen, die Grundlage für

Werkvertragsofferten sind. Die Berufungskläger bringen jedenfalls nichts vor, was die Auffassung der Vorinstanz als falsch erscheinen liesse. Im Übrigen verweisen die Berufungskläger auch hier darauf, was sie vor Vorinstanz vorgebracht haben (act. 59 S. 18 Rz. 44 Abs. 1 und Rz. 44 Abs. 2 am Anfang). Wie ausgeführt (vorn Erw. II.2.5) genügt das nicht.

3.4. Im Zusammenhang mit den Laservermessungen nahm die Vorinstanz zudem an, es hätte am Umfang der Arbeiten nichts geändert, wenn das Gebäude erstmals am 6. Februar 2018 laservermessen worden wäre (act. 59 S. 22 Erw. II.2.6.9). Die Berufungskläger führen dagegen aus, dies sei "schlichtweg falsch" und die Berufungsbeklagte oder die beauftragten Architekten hätten den Umfang der Arbeiten bis zum 6. Februar 2018 gar nicht kennen können (act. 58 S. 21 Rz. 50). Damit setzen sich die Berufungskläger mit den Erwägungen der Vorinstanz nicht näher auseinander, sondern wiederholen einfach ihren (gegenteiligen) Standpunkt. Das genügt wie ausgeführt nicht. Ohnehin ist nicht ersichtlich, weshalb eine Laservermessung nötig sein sollte, um zu entscheiden, ob beispielsweise Küchen und Badezimmer und Elektroinstallationen ersetzt werden sollen oder nicht.

4. Weitere Indizien

4.1. Die Berufungskläger bringen vor, die Berufungsbeklagte hätte sich geweigert, ihnen den Generalplanervertrag auszuhändigen (act. 58 S. 18 f. Rz. 44 Abs. 3). Die Vorinstanz habe dies zu Unrecht nicht berücksichtigt. Die Berufungskläger bringen nicht vor, wo sie vor Vorinstanz entsprechende Behauptungen aufgestellt haben, sondern verweisen schlicht auf vor Vorinstanz eingereichte Belege. Auch das genügt der Beanstandungslast nicht. Im Übrigen legen die Berufungskläger nicht dar, worin ihre Berechtigung liegen kann, von der Berufungsbeklagten Verträge einzusehen, die diese mit Dritten abschliesst. Ein solches Recht können sie aus dem Mietvertrag nicht herleiten.

4.2. Die Berufungskläger bringen vor, sie hätten "anlässlich der Hauptverhandlung ... gehört, wie der Rechtsvertreter der [Berufungsbeklagten] ausgeführt hat, dass bei der Sanierungsplanung angeblich auf diverse Pläne zurückliegender Sa-

nierungen zurückgegriffen worden sei" (act. 58 S. 19 Rz. 45). Es ist nicht ohne Weiteres ersichtlich und wird von den Berufungsklägern auch nicht dargelegt, weshalb dies rechtserheblich sein soll. Denn es dürfte schon aus ökonomischen Gründen sinnvoll sein, nicht "von Grund auf" alles neu anzugehen, sondern (zumindest einstweilen) auch auf frühere Pläne abzustellen. Dass im Zeitpunkt der Kündigung kein "ausgereiftes Bauprojekt" vorgelegen hätte, ergibt sich daraus jedenfalls nicht.

5. Gehörsverletzung

5.1. Die Berufungskläger führen aus, dass die Würdigung der Vorinstanz, "wonach ausser Betracht falle, dass das Ausmass der Sanierung sowie die Sanierungsmassnahmen erst anlässlich der Begehung am 6. Februar 2018 hätten ermittelt werden können, keine Grundlage findet" (act. 58 S. 20 Rz. 48). Deshalb handle "es sich bei dieser durch die Vorinstanz getroffenen Annahme um eine solche ..., die sich auf offenkundige und gerichtsnotorische Tatsachen zu stützen versucht. Solche Annahmen hätte die Vorinstanz jedoch nur mit Rücksicht auf den Gehörsanspruch der [Berufungskläger] treffen können" (act. 58 S. 20 Rz. 49). Da sie das nicht getan habe, habe sie den Gehörsanspruch der Berufungskläger verletzt.

5.2. Nach dem Ausgeführten stützen sich die beanstandeten Erwägungen im Sinne von Schlüssen bzw. Folgerungen auf die Akten und die Vorbringen der Parteien. *Dazu* wurde den Berufungsklägern im Rahmen des Verfahrensganges das rechtliche Gehör gewährt; anderes ist jedenfalls nicht ersichtlich und auch nicht geltend gemacht. Dass die Schlüsse bzw. Folgerungen der Vorinstanz nicht denen der Berufungskläger entsprechen, ändert daran nichts.

6. "Unrichtige Feststellung des Sachverhalts"

Die Berufungskläger bringen unter der Überschrift "Unrichtige Feststellung des Sachverhalts" (act. 58 S. 21 vor Rz. 51) weiter vor, die Vorinstanz habe zu Unrecht angenommen, die Baueingabe sei im Februar 2018 aufgrund von Plänen vom 31. Januar 2018 erfolgt (act. 58 S. 21 Rz. 51 Abs. 1; act. 59 S. 20 f.

Erw. II.2.6.7). An sich ist es ohne Bedeutung, wann die Baueingabe erfolgte und wann und aufgrund welcher Pläne die Baubewilligung erteilt wurde. Denn für die Frage, ob eine Kündigung gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst, ist es ohne Bedeutung, ob bereits eine Baubewilligung beantragt wurde oder gar schon erteilt wurde (vgl. dazu vorn Erw. II.2.2 und die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz [act. 59 S. 22 Erw. II.2.6.10]). Aus der Baubewilligung (act. 28/7) ergibt sich allerdings, dass die Planaufgabe (vgl. § 314 Abs. 4 des Planungs- und Baugesetzes) vom 23. Februar 2018 bis zum 15. März 2018 stattfand, die Baueingabe (also das Gesuch um Erteilung einer Baubewilligung) also vor dem 23. Februar 2018 eingereicht worden sein musste. Die Auffassung der Vorinstanz, dass die Pläne vom 31. Januar 2018 Grundlage des Baugesuchs waren und die Laservermessung nicht erst am 6. Februar 2018 erfolgte, erscheint daher nicht falsch, zumal aufgrund der Akten nichts ersichtlich ist, was stichhaltig gegen die vorinstanzliche Folgerung sprechen könnte.

7. Fazit

Soweit die Berufungskläger die Auffassung der Vorinstanz, die Kündigung habe nicht gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstossen, überhaupt in prozessrechtskonformer Weise beanstanden, sind ihre Beanstandungen unbegründet. Die Berufung ist deshalb insoweit abzuweisen und Dispositiv-Ziffer 1 des Urteils der Vorinstanz zu bestätigen.

III. Erstreckung des Mietverhältnisses

1. Allgemeines

Die Vorinstanz gewährte eine Erstreckung um drei Monate bis zum 30. Juni 2019. Die Berufungskläger begehren eventualiter eine Aufhebung oder Abänderung des vorinstanzlichen Entscheids über ihr Erstreckungsbegehren und eine Erstreckung des Mietverhältnisses um 48 Monate (act. 58 S. 3 Rechtsbegehren 1).

2. Rechtliche Ausgangslage

2.1. Der Mieter kann die Erstreckung eines Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung der Miete für ihn oder seine Familie *eine Härte zur Folge hätte*, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre (Art. 272 Abs. 1 OR). Als Härte fallen Umstände in Betracht, die es dem Mieter oder seiner Familie verunmöglichen, in der bis zur Vertragsbeendigung verbleibenden Zeit ein Ersatzobjekt zu beschaffen. Die unangenehmen Konsequenzen, die mit einem Domizilwechsel an sich schon verbunden sind, reichen dafür nicht aus, da eine gültige Kündigung den Wechsel über kurz oder lang unausweichlich macht (zum Ganzen WEBER, Basler Kommentar OR I, Art. 272 N 3).

2.2. Die Härte für die Mieter darf durch die *Interessen des Vermieters* nicht zu rechtfertigen sein (Art. 272 Abs. 1 OR). Als Vermieterinteresse an einer vertragskonformen Mietbeendigung kommt in erster Linie der Kündigungsgrund in Betracht (WEBER, a.a.O., Art. 272 N 5). Relevant ist sodann grundsätzlich jedes Interesse des Vermieters.

2.3. Zwischen den Interessen ist eine Abwägung nach allen im konkreten Fall massgebenden Kriterien im Sinne eines Billigkeitsentscheides gemäss Art. 4 ZGB vorzunehmen (WEBER, a.a.O., Art. 272 N 6). Die Vorinstanz hat das in ihrem Urteil auf S. 24 richtig erkannt, weshalb zur Vermeidung von Wiederholungen darauf verwiesen werden kann. Anzumerken ist, dass der Katalog von "insbesondere" zu berücksichtigenden Aspekten (Art. 272 Abs. 2 OR) im Berufungsverfahren nicht unmittelbar von Bedeutung ist. Denn angesichts der Beanstandungslast (Art. 311 Abs. 1 ZPO) geht es nicht darum, dass ein Gericht im Berufungsverfahren frei prüft, ob eine Erstreckung angemessen ist und gegebenenfalls wie lange diese dauern soll. Zu prüfen ist der angefochtene Entscheid über die Erstreckung im Wesentlichen vor dem Hintergrund der Beanstandungen sowie auf Angemessenheit.

3. Gründe für eine Härte für die Berufungskläger

Die Vorinstanz hat sich ausführlich mit den für die Interessenabwägung wesentlichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt. Was die Härte betrifft, kann daher

vorab auf die entsprechenden zutreffenden Erwägungen verwiesen werden (vgl. act. 59 S. 25 ff. Erw. II.3.3). Ergänzend, was folgt.

3.1. *Ortsverbundenheit*

Die Vorinstanz nahm an, es liege – aufgrund der langen Mietdauer von 35 Jahren (Berufungsklägerin 1) bzw. immerhin 17 Jahren (Berufungskläger 2) – eine Ortsverbundenheit vor (act. 59 S. 28 Erw. II.3.3.1.4). Sie nahm dabei an, dies sei glaubhaft, was sie genügen liess; ob zu Recht, muss hier nicht entschieden werden.

3.2. *Ortsgebundenheit*

3.2.1. Die Vorinstanz verneinte eine Ortsgebundenheit im Sinne einer Quartierverbundenheit der Berufungskläger (act. 59 S. 28 Erw. II.3.3.1.4). Sozialkontakte seien aufgrund des gut ausgebauten öffentlichen Verkehrsnetzes in der Stadt Zürich auch bei einer etwas längeren Anreise möglich (ebd.). Das trifft grundsätzlich zu. Weiteres erübrigt sich insoweit.

3.2.2. Die Berufungskläger machen eine Ortsgebundenheit im Sinne einer Quartiergebundenheit aufgrund des gesundheitlichen Zustands der Berufungsklägerin 1 geltend. Dieser ist im Rahmen der persönlichen Verhältnisse (Art. 272 Abs. 2 lit. c OR) zu berücksichtigen (WEBER, a.a.O., Art. 272 N 9).

3.2.3. Die Berufungskläger machten vor Vorinstanz geltend, die Berufungsklägerin 1 müsse sich bei acht Ärzten regelmässigen Kontrollen unterziehen (act. 22 S. 7 Rz. 12 Abs. 1). Die Vorinstanz führte dazu aus, die acht Ärzte seien auf verschiedene Kreise in der ganzen Stadt verteilt, weshalb es nicht notwendig sei, dass die Berufungsklägerin 1 ausschliesslich im Quartier F. _____ wohne (was sie auch gar nicht geltend gemacht hätte), sondern es genüge, wenn sie in der Stadt Zürich wohne (act. 59 S. 28 Erw. II.3.3.1.4). Die Berufungskläger bringen dagegen vor, gerade der Umstand, dass die Ärzte auf die ganze Stadt verteilt seien, setze eine zentrale Wohnlage mit kurzen Anfahrtswegen und einer guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr voraus, was am jetzigen Wohnort gegeben sei (act. 58 S. 24 Rz. 60). Das ist indes an anderen Orten in der Stadt ohne Weiteres

auch gegeben. Die Vorinstanz hat bereits im Zusammenhang mit der Möglichkeit von Sozialkontakten (als eines Kriteriums für die Ortsgebundenheit) zutreffend ausgeführt (vorn Erw. III.3.2.1), dass das Netz des öffentlichen Verkehrs in der Stadt Zürich sehr gut ausgebaut ist, sodass die Anbindung an den öffentlichen Verkehr nicht oder kaum vom Wohnort abhängt. Dass eine zentrale Wohnlage nötig wäre, trifft hingegen nicht zu. Ein anderer (allenfalls weniger zentraler) Wohnort mag zwar weiter entfernt von einem der Ärzte liegen, aber dafür näher bei einem anderen, sodass insgesamt die Nähe zu den Ärzten gleich bleibt.

3.2.4. Die Berufungskläger brachten vor Vorinstanz sodann vor, dass sich die Berufungsklägerin 1 im Januar 2017 einer Herzoperation habe unterziehen müssen; bei plötzlich auftretenden Herzproblemen sei sie deshalb auf raschestmögliche ärztliche Versorgung angewiesen. Von ihrem aktuellen Wohnort sei die Notaufnahme des Universitätsspitals Zürich nur ... Gehminuten entfernt (zum Ganzen act. 22 S. 7 f. Rz. 12 Abs. 2). Die Vorinstanz führte dazu aus, die Ausführungen der Berufungskläger seien (zu) pauschal. Zudem sei die notfallärztliche Versorgung in der ganzen Stadt Zürich gewährleistet (zum Ganzen act. 59 S. 28 f. Erw. II.3.3.1.4). Die Berufungskläger bringen dagegen vor, es komme nicht darauf an, dass die notfallärztliche Versorgung sichergestellt sei, sondern gerade darauf, dass die Notaufnahme des Universitätsspitals Zürich in Gehdistanz liege (act. 58 S. 24 f. Rz. 61).

Die Nähe zu einer Möglichkeit ärztlicher Versorgung ist selbstredend ein Vorteil. Das gilt aber nicht speziell für die Berufungsklägerin 1, sondern für alle Personen. Die Berufungskläger bringen nicht vor, dass die Berufungsklägerin 1 aufgrund ihrer Herzoperation (oder aus anderen Gründen) besonders gefährdet wäre, in eine Lage zu geraten, in der dringende ärztliche Hilfe nötig ist. Die Nähe zu einer Möglichkeit ärztlicher Versorgung kann deshalb im Rahmen der Ortsgebundenheit nicht berücksichtigt werden. Und die notfallärztliche Versorgung (auch in Spitälern) ist in der ganzen Stadt Zürich gewährleistet, wie die Vorinstanz zu Recht ausführte; darauf, dass ein Spital in Gehdistanz liegt, kann es hingegen nicht ankommen, ist doch nicht zu erwarten, dass die Berufungsklägerin 1 bei einem einschlägigen Notfall – was für Notfälle das sein sollen, wurde im Übrigen auch nicht

dargelegt – die Notaufnahme nur zu Fuss wird aufsuchen können oder gar müssen.

3.2.5. Nach dem Ausgeführten ist der Schluss der Vorinstanz, dass den Berufungsklägern eine Ortsgebundenheit (nur) für die Stadt Zürich zuzugestehen ist, nicht zu beanstanden.

3.3. *Lange Mietdauer*

An der eben dargelegten Auffassung der Vorinstanz ändert auch nichts, wenn man mit den Berufungsklägern davon ausgeht, eine lange Mietdauer sei ebenfalls Grundlage für eine Härte, wenn keine Ortsgebundenheit vorliegt (act. 58 S. 25 Rz. 63, mit Verweis auf BGer 4A_130/2008; vgl. auch Art. 272 Abs. 2 lit. b OR). Denn die Vorinstanz hat die lange Mietdauer mittelbar über die Ortsverbundenheit und über die Ortsgebundenheit bereits berücksichtigt. Über die Ortsverbundenheit insbesondere, indem sie annahm, die Kündigung verlange eine grosse Umstellung (act. 58 S. 28 Erw. II.3.3.1.4 am Anfang und S. 29 Erw. II.3.3.1.4 am Ende); aber auch, indem sie annahm, die Berufungskläger seien zur Aufrechterhaltung sozialer Kontakt auf gute Verbindungen in ihr jetziges Wohnquartier angewiesen, weshalb sie auf eine Wohnung innerhalb der Stadt Zürich angewiesen seien. Die Ortsgebundenheit ist ebenso hier teilweise Ausfluss der langen Mietdauer (und daneben ist es der gesundheitliche Zustand der Berufungsklägerin 1). Denn auch wegen dieser hat die Berufungsklägerin 1 ihr "medizinisches Umfeld" im Laufe der Jahre innerhalb der Stadt Zürich aufgebaut. Die lange Mietdauer wurde also gerade berücksichtigt.

3.4. *Wirtschaftliche Härte*

3.4.1. Die Vorinstanz verneinte eine wirtschaftliche Härte (act. 59 S. 31 Erw. II.3.3.2.4). Sie ging zutreffend von der "Faustregel" aus, wonach nicht mehr als ein Drittel bis ein Viertel des monatlichen Nettoeinkommens für den Mietzins aufzuwenden ist, was den Mietzins eines Ersatzobjektes bestimme (zum Ganzen act. 59 S. 31 Erw. II.3.3.2.3). Im Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Härte (act. 58 S. 26 f. Rz. 66 ff.) weisen die Berufungskläger darauf hin, dass sie sich

erfolglos für verschiedene Wohnungen zu einem Mietzins von ca. Fr. 2'000.– erworben hätten. Die Vorinstanz behandelte diesen Aspekt der Suchbemühungen unter dem Titel "Härtebegründende Situation auf dem Wohnungsmarkt" (act. 59 S. 31 ff. Erw. II.3.3.3); es ist auch hier so zu verfahren.

3.4.2. Zwar kann sich daraus, dass die Berufungskläger zu einem Mietzins von Fr. 2'000.– bislang keine angemessene Wohnung fanden, auch ergeben, dass sie mehr für die Miete ausgeben müssten. Könnten sie das aufgrund ihrer Einkommensverhältnisse nicht, so könnte sich aus den erfolglosen Suchbemühungen durchaus eine wirtschaftliche Härte ergeben (vgl. act. 58 S. 26 Rz. 66 am Ende und S. 27 Rz. 69). Es spielt aber keine Rolle, unter welchem Aspekt (Art. 272 Abs. 2 lit. c oder lit. e OR oder unter der Generalklausel von Abs. 1) "erfolglose Suchbemühungen" geprüft werden. Wesentlich ist nur, dass der Aspekt geprüft wurde bzw. wird. Zudem liegen hier ohnehin keine erfolglosen *ausreichenden* Suchbemühungen vor (hinten Erw. III.3.5), sodass es keine Rolle spielt, für welchen Aspekt der "Härte" diese relevant sein können oder sollen.

3.4.3. Im Übrigen stellen die Berufungskläger die Grundlagen, auf denen die Vorinstanz die wirtschaftliche Härte prüfte (Einkommen der Berufungskläger, "Faustregel") nicht infrage, weshalb es damit sein Bewenden hat.

3.5. *Wohnungsmarkt und Suchbemühungen*

3.5.1. Die Vorinstanz macht unter dem Titel "Härtebegründende Situation auf dem Wohnungsmarkt" (act. 59 S. 31 ff. Erw. II.3.3.3) Ausführungen zu den Suchbemühungen der Berufungskläger. Im Grundsatz geht sie davon aus, dass die Berufungskläger bereits im Rahmen einer ersten Erstreckung Suchbemühungen nachweisen müssen und dass die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohnräume sehr zuverlässig gestützt auf die vom Mieter konkret nachgewiesenen Suchbemühungen und deren Resultat beurteilt werden können (act. 59 S. 33 f. Erw. II.3.3.3.3). Das beanstanden die Berufungskläger – zu Recht – nicht. Vielmehr machen sie – wenn auch im Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Härte – Ausführungen zu ihren Suchbemühungen (vgl. vorn Erw. III.3.4.1).

3.5.2. Die Vorinstanz führt dazu aus, die Berufungskläger hätten sich für rund 30 Objekte interessiert, während die behaupteten Anfragen bei "zahlreichen" Genossenschaften ab Dezember 2017, abgesehen von einer, nicht belegt seien (act. 59 S. 35 Erw. II.3.3.3.5). Dass sich die Berufungskläger für 30 Objekte interessiert hätten, führen sie in ihrer Berufung selber aus (act. 58 S. 26 Rz. 68). Dass sie sich – entgegen der Feststellung der Vorinstanz (act. 59 S. 35 Erw. II.3.3.3.5) – für "zahlreiche" Genossenschaften beworben hätten oder dass dies – entgegen der Feststellung der Vorinstanz – bewiesen sei, bringen die Berufungskläger nicht vor. Sie setzen sich allein damit auseinander, dass sie selber eine Zusage abgelehnt hatten (act. 58 S. 26 Rz. 67). Damit hat es bei den Feststellungen der Vorinstanz sein Bewenden.

3.5.3. Die Vorinstanz geht davon aus, dass die Suchbemühungen der Berufungskläger ungenügend waren und deshalb nicht genügten, um eine härtebe gründende Situation auf dem Wohnungsmarkt zu begründen (act. 59 S. 37 Erw. II.3.3.3.9). Die Berufungskläger halten hingegen daran fest, dass sie die Tatsachen, die eine wirtschaftliche Härte begründen, dargelegt hätten, und dass auch rechtlich eine solche vorliege (vgl. act. 58 S. 26 Rz. 67). Insoweit kommen sie ihrer Beanstandungslast nicht hinreichend nach.

3.5.4. Keine Bedeutung wollen die Berufungskläger der von der Vorinstanz vermerkten Tatsache zumessen, dass sie eine Wohnung (G. _____-Strasse ...) trotz Zusage nicht angenommen haben. Sie machen geltend, die Absage sei nötig gewesen, weil der Berufungskläger 2 wegen einer Operation erst per 1. Dezember 2018 – und damit nicht auf den angebotenen Termin vom 1. September 2018 – hätte umziehen können (act. 58 S. 26 Rz. 67). Zu Recht verweist die Vorinstanz darauf, dass die Operation allein die Fähigkeit des Berufungsklägers 2, schwere Lasten zu tragen, betroffen habe, was nicht entscheidend sein könne (act. 59 S. 36 Erw. II.3.3.3.6). Dass noch andere Erschwerungen des Umzugs hinzugekommen sind, bringen die Berufungskläger nicht vor. Weshalb aufgrund einer Operation am 10. September 2018 ein Umzug nicht am 1. September, sondern erst per 1. Dezember 2018 möglich war und auch nicht per 1. Oktober oder im-

merhin 1. November 2018, ist zudem nicht ersichtlich und wird auch nicht dargelegt.

3.5.5. Im Übrigen räumte die Berufungsbeklagte den Berufungsklägern ein monatliches Kündigungsrecht ein (act. 3/5 und 3/6), weshalb es den Berufungsklägern hätte zugemutet werden können, die zugesagte Wohnung bereits am 1. September 2018 zu übernehmen, um erst am 1. Oktober oder 1. November 2018 umzuziehen. Zwar hätte das zu einer Mehrfachzahlung von Mietzinsen geführt, was zu einer finanziellen Mehrbelastung geführt hätte. Hier geht es aber nicht um die Frage, was für die Berufungskläger ökonomisch am sinnvollsten war, zumal die Bezahlung von Mietzinsen für zwei Wohnungen während einer beschränkten Dauer zu den üblichen Folgen eines Wohnungswechsels gehört, und zwar auch dann, wenn der Mieter aus eigenem Antrieb die Wohnung wechselt.

3.5.6. Die Vorinstanz hielt weiter fest, dass die Berufungsbeklagte 74 Inserate für 3- bis 3.5-Zimmer-Wohnungen zu Mietzinsen zwischen Fr. 1'600.– und Fr. 2'000.– vorgelegt hat, die diese am 1. März, 3. Mai und 13. Oktober 2018 auf "homegate.ch" gefunden hat, die Berufungskläger jedoch nicht ausgeführt hätten, weshalb sie sich um keines dieser Objekte bemüht hätten (act. 59 S. 36 Erw. II.3.3.3.7). Bringt die Berufungsbeklagte Gründe vor, weshalb gerade keine Härte vorliege, wäre es an den beweisbelasteten Berufungsklägern (vgl. nur Art. 8 ZGB) gewesen, diese zu widerlegen. Das tun sie gemäss den – nicht beanstandeten – Ausführungen der Vorinstanz nicht. Da sich die Berufungskläger damit auf eine Vielzahl von Wohnungen nicht beworben haben sowie überdies ein ihnen zugesagtes Ersatzobjekt ablehnten, kann aus der Erfolgslosigkeit ihrer Suchbemühungen nicht auf eine Härte auf dem Wohnungsmarkt geschlossen werden.

3.5.7. Die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohnräume (Art. 272 Abs. 2 lit. e OR) können mittels der Leerwohnungsziffer begründet werden (WEBER, a.a.O., Art. 272 N 12). Eine solche Annahme über die Situation auf dem Wohnungsmarkt traf die Vorinstanz allerdings nicht, was die Berufungskläger nicht beanstanden. Deshalb hat es auch damit sein Bewenden und es bleibt dabei, dass die vorinstanzlichen Erwägungen zu den Mieterinteressen einer Überprüfung im Berufungsverfahren standhalten.

4. Vermieterinteressen

Die Berufungskläger bringen vor, es liege keine Dringlichkeit vor, was sich dadurch zeige, dass die Baubewilligung erst am 25. April 2018 erteilt worden sei, und es lägen rein finanzielle Interessen vor, die nicht zu berücksichtigen seien oder jedenfalls zurückzutreten hätten (act. 58 S. 27 f. Rz. 71). Die Vorinstanz nahm ebenfalls an, dass keine Dringlichkeit vorliegt und die rein finanziellen Interessen der Berufungsbeklagten jedenfalls nicht überwiegen (act. 59 S. 40 Erw. II.3.4.4). Die Vorinstanz hat also gar nichts anderes angenommen, als was die Berufungskläger vorbringen. Eine hinreichende Beanstandung liegt darin nicht. Im Übrigen kann ergänzend auf die entsprechenden Erwägungen im angefochtenen Urteil verwiesen werden.

5. Gesamtwürdigung

5.1. Auch die Festsetzung der Erstreckungsdauer ist ein Ermessensentscheid. Mit der Berufung kann die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes durch die Vorinstanz sowie die unrichtige Rechtsanwendung geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO); zu Letzterer zählt auch die Unangemessenheit eines Entscheides. Ermessensentscheide überprüft das Bundesgericht zwar frei, wie die Berufungskläger grundsätzlich zu Recht vorbringen (act. 58 S. 23 Rz. 57, mit Verweis auf BGer 4A_420/2009 Erw. 3.3). Aus dem dort erwähnten Entscheid ergibt sich aber auch, dass das Bundesgericht Zurückhaltung übt. Ob sich die Berufungsinstanz ebenfalls in Zurückhaltung üben muss, kann hier offen bleiben. Wie sich zeigen wird, ist der Entscheid der Vorinstanz in diesem Punkt auch bei freier Prüfung nicht zu beanstanden.

5.2. Die Vorinstanz hat sich einlässlich mit dem Aspekt der Erstreckungsdauer und dem Aspekt der Erstreckungsart befasst. Vorab kann daher auf ihr Urteil verwiesen werden (act. 59 S. 41 ff. Erw. II.3.5). Die Erstreckungsdauer beträgt gemäss Entscheid der Vorinstanz, wie die Berufungskläger zu Recht vorbringen, nur drei Monate (act. 58 S. 25 Rz. 65), nämlich vom 31. März 2019, auf den der Mietvertrag gekündigt wurde (vgl. act. 3/5 und 3/6), bis zum 30. Juni 2019. Die Vorinstanz berücksichtigte aber – zu Recht (BGE 125 III 226 Erw. 4.c S. 230 f.) –,

dass das Mietverhältnis mehr als 16 Monate vor dem ordentlichen Kündigungs-termin gekündigt worden ist (act. 59 S. 40 Erw. II.3.4.3 und II.3.4.5). Die Kündigung erfolgte am 16. November 2017 (act. 3/5 und 3/6) auf den 31. März 2019. Die von der Berufungsbeklagten eingeräumte "Kündigungsfrist" betrug also 16.5 Monate und damit mehr als das fünffache der vertraglichen Kündigungsfrist von drei Monaten (vgl. act. 3/4). Am 16. November 2017 hätte die Berufungsbeklagte allerdings frühestens auf den 31. März 2018 kündigen können (vgl. act. 3/4). Verglichen damit betrug die zusätzlich eingeräumte "Kündigungsfrist" nur noch – wenn auch immerhin – 12 Monate. Zusammen mit der Erstreckung von drei Monaten (bis zum 30. Juni 2019), die die Vorinstanz gewährte (act. 59 S. 43, Dispositiv-Ziffer 2), standen bzw. stehen den Berufungsklägern also 19.5 Monate bzw. 15 Monate zur Suche nach Ersatz zur Verfügung. Verglichen mit der vertraglichen Kündigungsfrist von drei Monaten ist das ein Vielfaches. Verglichen mit der maximal möglichen Erstreckungsdauer von 48 Monaten (Art. 272b Abs. 1 Satz 1 OR) ist es immerhin knapp bzw. mehr als ein Drittel. Die Berufungskläger verfügten damit bereits über eine lange "Kündigungsfrist", die ihnen zur Verfügung stand, um ein Ersatzobjekt zu suchen und die bei der Bemessung der Erstreckung durchaus zu berücksichtigen ist, weil damit ein monatliches vorzeitiges Auszugsrecht einhergeht (vgl. act. 3/5 und 3/6).

5.3. Die Vorinstanz zog – wie sich zeigte zu Recht – in Betracht, dass abgesehen von der Ortsverbundenheit, die eine grössere Umstellung abverlangt, keine Härtegründe belegt wurden (act. 59 S. 41 Erw. II.3.5.3). Eine Erstreckungsdauer von nur drei Monaten scheint zwar selbst mit Rücksicht darauf eher knapp. Die den Berufungsklägern zur Verfügung stehende Suchfrist von 19.5 bzw. 15 Monaten erscheint hingegen angemessen; es gilt das erst recht wenn man bedenkt, dass *überhaupt keine* Erstreckung zu gewähren ist, wenn – wie hier – keine wesentliche Härte vorliegt oder diese jedenfalls die Interessen des Vermieters nicht überwiegt (vgl. HIGI, a.a.O., Art. 272 N 110). Auch deshalb ist die gewährte definitive Erstreckung von drei Monaten nicht zu beanstanden. Und es gilt das erst recht angesichts der mangelhaften Suchbemühungen der Berufungskläger, die nicht geeignet sind, eine Härte i.S.v. Art. 272 Abs. 2 lit. e OR zu begründen, sowie deren Absage eines Ersatzobjektes.

5.4. Zugunsten der Berufungsbeklagten berücksichtigte die Vorinstanz sodann das Interesse an einer raschen Abwicklung der geplanten Sanierung (act. 59 S. 41 Erw. II.3.5.3), mithin ein rein finanzielles Interesse. Auch dies zu Recht, erachten doch Verfassungs- und Gesetzgeber solche Interessen grundsätzlich als schutzwürdig (vgl. nur Art. 26 f. BV). Dass rein finanzielle Interessen hinter einem besonders schmerzlichen menschlichen Problem ("un problème humain particulièrement pénible" [BGer 4A_484/2012 Erw. 2.3.3 Abs. 3 am Ende]) zurückzutreten haben, ändert daran nichts. Denn im dort zitierten Fall (BGer 4A_300/2010) ging es um zwei 77-jährige Ehegatten, die ihren behinderten Sohn pflegten, wobei der Ehemann an Leber- und Darmkrebs litt (Erw. 4.3 Abs. 3); von einer solchen menschlichen Härte, die rein finanzielle Interessen als geradezu unbedeutend erscheinen lassen mag, kann hier nicht die Rede sein.

5.5. Auch sonst ist nichts von Belang ersichtlich, was am zutreffenden Entscheid der Vorinstanz etwas zu ändern vermöchte. Die von der Vorinstanz gewährte definitive Erstreckung von drei Monaten, also bis zum 30. Juni 2019, ist nicht zu beanstanden. Die Berufung ist deshalb auch im Eventualpunkt abzuweisen und der Entscheid der Vorinstanz insoweit zu bestätigen.

IV.

Kosten- und Entschädigungsfolge

1. Bei diesem Ausgang des Berufungsverfahrens sind die Prozesskosten den Berufungsklägern sowohl für das erst- wie für das zweitinstanzliche Verfahren grundsätzlich aufzuerlegen (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO).
2. Die vorinstanzliche Bemessung der Gerichtskosten sowie der Parteientschädigung blieb im Berufungsverfahren unbeanstandet. Sie ist daher zu bestätigen.
3. Die Vorinstanz ging von einem Streitwert von Fr. 64'240.– aus (act. 8), die Kammer aufgrund der Vorbringen der Berufungskläger einstweilen von einem Streitwert von Fr. 68'851.– (act. 65). Gründe, davon abzuweichen, sind nicht ersichtlich. Ausgehend davon ist die Entscheidgebühr für das Berufungsverfahren

gestützt auf § 4 Abs. 1, § 7 lit. a und § 12 Abs. 1–2 GebV OG auf Fr. 4'700.– festzusetzen.

4. Parteientschädigungen sind für das Berufungsverfahren keine zuzusprechen; den Berufungsklägern nicht, da sie unterliegen, der Berufungsbeklagten nicht, da ihr keine zu entschädigenden Umtriebe entstanden sind.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen. Das Urteil des Mietgerichtes Zürich vom 6. März 2019 wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 4'700.– festgesetzt.
3. Die Gerichtskosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden den Klägern und Berufungsklägern unter solidarischer Haftung auferlegt und mit ihrem Kostenvorschuss verrechnet.
4. Für das zweitinstanzliche Verfahren werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung:
 - an die Berufungskläger,
 - an die Berufungsbeklagte unter Beilage je eines Doppels der act. 58, 61/1–7, 67, 68/8, 70 und 71/9,
 - an das Mietgericht Zürich (MB180017),
je gegen Empfangsschein, und
 - an die Kasse des Obergerichts.

Nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die jeweilige Vorinstanz (Mietgericht Zürich und Schlichtungsbehörde Zürich) zurück.

6. 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 vermögensrechtliche mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 68'851.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Vorsitzende:

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. A. Katzenstein

lic. iur. R. Pfeiffer

versandt am:
21. Juni 2019