

ZMP 2020 Nr. 2

Art. 271 OR; Art. 272 OR; Art. 273 OR; Art. 59 ZPO; Art. 235 ZPO. Rückzug der Kündigungsanfechtungsklage vor Schlichtungsbehörde und deren Wiedereinbringung vor Mietgericht. Gültigkeit Klagebewilligung. Berichtigung des Protokolls der Schlichtungsverhandlung. Kündigung aufgrund eines Sanierungsprojekts. Erstreckung des Mietverhältnisses.

Wurde im Protokoll der Schlichtungsverhandlung festgehalten, dass das Begehren um Anfechtung der Kündigung zurückgezogen wurde, erweist sich die Klagebewilligung, welche nur den Antrag auf Erstreckung des Mietverhältnisses enthält, deswegen nicht als ungültig, denn die Angaben für die Ausstellung der Klagebewilligung ergeben sich aus dem Protokoll (E. II.2.4.). Die Berichtigung des Protokolls ist unverzüglich nach Kenntnisnahme des vermeintlichen Fehlers bei der Instanz, über dessen Verhandlung das Protokoll erstellt wurde, zu beantragen. Dem Mietgericht ist es daher verwehrt, das Protokoll der Schlichtungsbehörde zu berichtigen. Die vom erstinstanzlichen Gericht zu prüfende Gültigkeit der Klagebewilligung kann folglich erst dort einsetzen, wo geltend gemacht wird, die Klagebewilligung widerspreche dem Schlichtungsprotokoll (E. II.2.5.). Die Wiedereinbringung des Antrags auf Anfechtung der Kündigung ist unter dem Gesichtspunkt einer Klageänderung aufgrund der materiellen Verwirkungsfrist von Art. 273 Abs. 1 OR nicht möglich (E. II.2.6.).

Wird das Mietverhältnis aufgrund geplanter Umbau- oder Sanierarbeiten gekündigt, muss ein genügend konkretes, umsetzbares und realitätsnahes Projekt vorliegen, welches nicht fern jeglicher greifbarer Realität liegt und aufgrund dessen beurteilt werden kann, dass die geplanten Arbeiten durch die Anwesenheit der Mieterschaft tangiert würden. Massgebend ist somit, ob das Projekt bzw. die Varianten soweit ausgereift sind, dass der Mieter abschätzen kann, ob eine Räumung des Mietobjekts erforderlich ist. Das Vorliegen von Plänen erweist sich ebenso nicht als notwendige Voraussetzung wie auch der Erhalt der Bewilligungen oder Hinterlegung von erforderlichen Dokumenten. Dass das geplante Projekt als nicht realitätsnah oder objektiv unmöglich erscheint, namentlich weil es ganz offensichtlich mit den Bestimmungen des öffentlichen Rechts unvereinbar ist, so dass die notwendigen Bewilligungen mit Sicherheit nicht erteilt werden, ist vom Mieter dazulegen sowie zu beweisen (E. II.2.6.8. ff.).

Eine 35-jährige Mietdauer macht eine Ortsverbundenheit glaubhaft und stellt insofern einen relevanten Faktor dar, als die Kündigung vom Mieter eine grosse Umstellung abverlangt. Von einer Ortsgebundenheit kann jedoch nur bei hinzukommenden Faktoren gesprochen werden, welche den Verbleib im Quartier erforderlich machen. Die Pflege von Sozialkontakten im Quartier, Arztbesuche in verschiedenen Stadtkreisen sowie die gewünschte Nähe zur notfallärztlichen Versorgung führen in der Stadt Zürich aufgrund des gut ausgebauten öffentlichen Verkehrsnetzes und der in der ganzen Stadt gewährleisteten notfallärztlichen Versorgung vorliegend nicht zu einer Ortsgebundenheit (E. II.3.3.1.). Eine härtebegründende Situation auf dem Wohnungsmarkt ist zu verneinen, wenn das konkrete Angebot einer angemessenen Genossenschafts-Wohnung von den Mietern nur deshalb ausgeschlagen wird, weil sie den Bezug zwei Monate später wünschen, da sich der eine Mieter einer Operation aufgrund eines Leistenbruchs unterziehen musste und daher eineinhalb Monate über den Einzugstermin hinaus eingeschränkt war beim Heben von schweren Lasten (E. II.3.3.3.).

Aus dem Urteil des **Mietgerichts** MB180017-L/U vom 6. März 2019 (bestätigt mit Urteil [NG190010-O/U](#) des Obergerichts Zürich vom 18. Juni 2019 sowie mit Urteil des Bundesgerichts [4A_396/2019](#) vom 16. Januar 2020; Gerichtsbesetzung: Mosele, Vorburger, Gerber; Gerichtsschreiberin Ursprung).

Vgl. dazu auch das Urteil [PD190007-O/U](#) des Obergerichts Zürich vom 11. Juni 2019 betreffend Protokollberichtigung und Klagebewilligung.

"(...)

I. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1. Sachverhalt

1.1. Mit Mietvertrag vom 23. September 1983 mietete die Klägerin 1 von der vormaligen Eigentümerschaft ab dem 1. November 1983 eine 3-Zimmer-Wohnung im 3. OG links der Liegenschaft N.-Strasse x in Zürich. Der Mietvertrag ist viermonatlich im Voraus kündbar auf Ende März und Ende September. Der Mietzins beträgt heute Fr. 1'387.– brutto. Mit "Nachtrag zum Mietvertrag" vom 17. Mai 2010 wurde der Kläger 2 ebenfalls Mietpartei. Mit Mietvertrag vom 2. Juli 2001 mieteten die Kläger ab dem 1. August 2001 ein Einzelzimmer im 3. OG zu einem monatlichen

Mietzins von Fr. 115.– brutto. Mit Mietvertrag vom 27. Januar 2009 mieteten die Kläger ab dem 1. Februar 2009 ein zweites Einzelzimmer im 3. OG zu einem monatlichen Mietzins von Fr. 104.– brutto.

1.2. Mit amtlichen Formularen vom 16. November 2017 kündigte die Beklagte den Klägern sowohl die 3-Zimmerwohnung als auch die beiden Einzelzimmer auf den 31. März 2019. Im Begleitschreiben teilte die Verwaltung mit, seit mehreren Jahren befasse sich die Eigentümerschaft mit der Liegenschaft und mache sich Gedanken, auf welche Weise die längerfristige Werterhaltung des Objektes sichergestellt werden könne. Viele Komponenten der Liegenschaft hätten ihr Lebensalter erreicht oder gar überschritten. Eine umfassende Sanierung der Liegenschaft sei notwendig, damit die Gebäudesubstanz und die technische Infrastruktur den heutigen Anforderungen an Umweltschutz, Energieeffizienz, Sicherheit und nicht zuletzt an den heutigen Vorstellungen entsprechenden Wohnkomfort angepasst werden könne. Nach vielen Abklärungen und Studien von Fachleuten sei nun entschieden worden, das Gebäude aufwendig zu sanieren, namentlich im Bereich der Gebäudehülle mit energetischen Massnahmen, der Haustechnik sowie der Sanitär- und Elektroanlagen, der Küchen- und Nasszelleneinrichtungen, der Böden und weiterer Bereiche. Aufgrund des Ausmasses von Eingriffen in die vorhandene Bausubstanz und weil vorübergehend die Strom- und Wasserzufuhr unterbrochen sein werde, seien diese Arbeiten im bewohnten Zustand nicht möglich. Sie bedauerten, deshalb die Kündigung für die gemieteten Objekte mit Wirkung auf den 31. März 2019 zuzustellen zu müssen. Sie hofften, die für die Mieter sicherlich unangenehmen Folgen der Kündigung durch die frühzeitige Zustellung etwas mildern zu können. Sollten die Mieter vor Ablauf des Mietverhältnisses ein geeignetes Objekt finden, seien sie gerne bereit, sie vor dem Kündigungstermin auf jedes Monatsende aus den vertraglichen Verpflichtungen zu entlassen. Sie müssten der Verwaltung dies mindestens 30 Tage im Voraus schriftlich anzeigen.

1.3. Die zuständige Bausektion des Stadtrates der Stadt Zürich erteilte der Beklagten mit Bauentscheid vom 25. April 2018 die Baubewilligung unter diversen Bedingungen und Auflagen.

1.4. Rechtsanwältin D._____ führt in ihrem Schreiben an die Kläger vom 22. Mai 2018 aus, dass sie mit den Klägern vor der Schlichtungsverhandlung übereinge-

kommen sei, dass nicht an der Kündigungsanfechtung festgehalten werde, da sich eine solche als absolut aussichtslos erweise. Zu ihrem grossen Erstaunen habe der Kläger 2 nach der Beratung der Schlichtungsbehörde ohne Absprache mit ihr mitgeteilt, dass er an der Anfechtung der Kündigung festhalte. (...)

1.5. Mit Schreiben vom 25. Mai 2018 gelangte der Kläger in seinem Namen an die Gerichtspräsidentin des Bezirksgerichts Zürich. Darin führte er aus, dass er in der Schlichtungsverhandlung vom 15. Mai 2018 unter der Leitung der Vorsitzenden nach der Beratung gegenüber der Vorsitzenden klar und unmissverständlich reklamiert habe, dass ihm während der Schlichtungsverhandlung nicht das Wort erteilt worden sei und er entgegen der Aussage der Vorsitzenden mit der Kündigung des Mietverhältnisses nicht einverstanden sei. Sodann bat er wegen falscher Beurkundung durch die Schlichtungsvorsitzende um die Korrektur des Beschlusses vom 15. Mai 2018 durch Ergänzung des Punktes "Anfechtung der Kündigung des Mietverhältnisses wegen missbräuchlicher Kündigung" und um die entsprechende Anpassung der Fristsetzung für die Einreichung der Klage beim Mietgericht Zürich. Dabei verwies er auf das beigelegte Schreiben von Rechtsanwältin D. _____ vom 22. Mai 2018. Mit Schreiben vom 28. Mai 2018 reichte der Kläger 2 die Vollmacht der Klägerin 1 nach.

1.6. Mit Schreiben vom 14. Juni 2018 bestätigte die Zentralkanzlei des Bezirksgerichts Zürich dem Kläger 2 den Eingang seiner Schreiben vom 25. und 28. Mai 2018. Dazu wurde ausgeführt, dem Schreiben könne entnommen werden, dass die Kläger die Korrektur des Beschlusses (Klagebewilligung) vom 15. Mai 2018 im Geschäft MM170xxx beantragten, da das in der Klagebewilligung festgehaltene Rechtsbegehren nicht ihrem Antrag entspreche. Hierzu werde auf die Ansicht des Bundesgerichts verwiesen, wonach die Klagebewilligung keine anfechtbare Entscheidung im Sinne von Art. 308 ZPO (Berufung) und Art. 319 lit. a ZPO (Beschwerde) darstelle. Die Gültigkeit einer Klagebewilligung sei vielmehr vom Gericht zu prüfen, bei dem die Klage gestützt auf die Klagebewilligung eingereicht werde, nicht aber von der kantonalen Rechtsmittelinstanz. Für eine Anfechtung der Klagebewilligung würden die Kläger daher an das zuständige Sachgericht verwiesen. Ferner würden die Kläger darauf hingewiesen, dass sie, falls sie mit ihrer Eingabe eine Aufsichtsbeschwerde infolge Verletzung des rechtlichen Ge-

hörs anhängig machen wollten, dies klar zu bezeichnen und erneut an die entsprechende Stelle zu richten hätten.

2. Prozessgeschichte

2.1. (...)

II. Erwägungen

1. Zuständigkeit / Verfahren

(...)

2. Rechtsbegehren Ziffer 1 betreffend Kündigung

2.1. Ausgangslage

Während das Rechtsbegehren gemäss Klagebewilligung auf die Erstreckung des Mietverhältnisses beschränkt ist, beantragten die Kläger in der Klage ans Mietgericht zusätzlich, es sei die Kündigung für ungültig zu erklären. Zumal das Rechtsbegehren in der Klageschrift dem Rechtsbegehren in der Klagebewilligung zu entsprechen hat (Urteil des Bundesgericht 5A_588/2015 vom 9. Februar 2016 E. 4.3.1 m.w.H.; EGLI, DIKE-Komm.-ZPO, 2. Aufl., Art. 209 N 5), ist im Folgenden darauf einzugehen, wie mit Rechtsbegehren Ziffer 1 betreffend Kündigung zu verfahren ist.

2.2. Nichtigkeit / Unwirksamkeit der Kündigung

2.2.1. Eine unwirksame oder nichtige Kündigung ist unbeachtlich. Deren Empfänger muss demzufolge nichts unternehmen, also die unwirksame bzw. nichtige Kündigung auch nicht gestützt auf Art. 271 und Art. 271a OR anfechten. Der Richter hat die Nichtigkeit von Amtes wegen zu prüfen bzw. festzustellen (SVIT-Komm.-MÜLLER, 4. Aufl., Art. 266I-266o OR N 50 und 60). Es ist daher vorab festzustellen, ob die Kündigung vom 16. November 2017 unwirksam oder nichtig ist.

2.2.2. Eine Kündigung ist *nichtig*, wenn sie den Art. 266I-266n OR nicht entspricht (Art. 266o OR). Eine *unwirksame* Kündigung liegt vor, wenn die gesetzlichen oder vertraglichen Voraussetzungen einer (*ausser-*)*ordentlichen* Kündigung nicht erfüllt sind. Ist eine Kündigung weder nichtig noch unwirksam, ist sie allenfalls *anfecht-*

bar nach Art. 271 oder Art. 271a OR. Der Richter prüft die Anfechtbarkeit der Kündigung indes nur auf entsprechendes Begehren hin, welches innert der 30-tägigen Verwirkungsfrist nach Art. 273 Abs. 1 OR zu stellen ist (SVIT-Komm.-MÜLLER, Art. 266I-266o OR N 50 f. und 59 f. und Vorbemerkungen zu Art. 266-266o OR N 55 ff.).

2.2.3. Der Mietvertrag vom 23. September 1983 über die 3-Zimmerwohnung ist mit einer viermonatigen Kündigungsfrist auf Ende März und Ende September kündbar. Die zwei Mietverträge über die Einzelzimmer vom 2. Juli 2001 und 27. Januar 2009 sind dreimonatlich im Voraus auf Ende März und Ende September kündbar. Die Beklagte kündigte die Mietverhältnisse mit den Klägern aufgrund der in den Begleitschreiben erläuterten Sanierung mit amtlichen Formularen vom 16. November 2017 per 31. März 2019. Es handelt sich somit um eine ordentliche Kündigung, welche frist-, form- und termingerecht erfolgte und damit gemäss Art. 271 OR innert 30 Tagen ab Empfang anzufechten ist. Etwas anderes machen auch die Kläger nicht geltend, zumal sie in Rechtsbegehren Ziffer 1 die Feststellung der Ungültigkeit der Kündigung beantragen. Nichtigkeit oder Unwirksamkeit der Kündigung, welche von Amtes wegen zu beachten wäre, liegt hingegen nicht vor.

2.3. Parteivorbringen

2.3.1. Die Kläger machten geltend, die Klagebewilligung sei nicht korrekt bzw. unvollständig. Anlässlich der Schlichtungsverhandlung wolle die Vorsitzende gehört haben, dass die Kläger ihr ursprüngliches Rechtsbegehren vom 12. Dezember 2017 auf den Eventualantrag der Erstreckung des Mietverhältnisses beschränkt und auf die Anfechtung der Kündigung verzichtet hätten. Dies treffe jedoch nicht zu. Es möge sein, dass die damalige Rechtsvertreterin der Kläger zuerst etwas in dieser Art geäussert habe. Hingegen sei sie direkt nach Aussprache durch die klare Aussage des Klägers 2 korrigiert worden, welcher dieser versuchten Willenserklärung klar mit einem "Nein" widersprochen habe, womit am ursprünglichen Rechtsbegehren festgehalten worden sei. Das "Nein" zur Willenserklärung sei unter klarem Verweis auf die durch den Kläger 2 in den Projektplänen festgestellten Unstimmigkeiten erfolgt. Dieser Begründung der Ablehnung des Verzichts auf Anfechtung der Kündigung habe der Kläger 2 die Frage an den Rechtsvertreter der

Beklagten beigefügt, seit wann dieser die Beklagte vertrete. Die Begründung des "Neins" und die Frage an den Rechtsvertreter der Gegenpartei hätten im Rahmen der Schlichtungsverhandlung für einen Moment allgemeiner Sprachlosigkeit gesorgt. Diese Äusserungen des Klägers 2 seien folglich auch von den anwesenden Personen gehört, aber offenbar überhört und nicht in das Protokoll übertragen worden. Dass der Kläger 2 namens der Klägerschaft dem Rückzug des Klagebegehrens 1 vom 12. Dezember 2017 widersprochen habe, gehe sodann auch aus dem Schreiben der damaligen Rechtsvertreterin an ihre Klientschaft vom 22. Mai 2018 hervor. Dass der versuchten Willenserklärung der damaligen Rechtsvertreterin mehr Beachtung geschenkt worden sei als der klaren Willenserklärung des anwesenden Klägers 2 erstaune, da die Rechtsvertreterin lediglich blosser Begleitperson gewesen sei und selbstverständlich weisungsgebunden zu handeln gehabt habe. Die Kläger seien anlässlich der Schlichtungsverhandlung, im Unterschied zum weiteren Verfahren, nicht vertreten, sondern begleitet gewesen. Entsprechend sei es auch nicht massgebend, ob die Begleitperson Äusserungen mache; erst recht nicht, wenn diese von klaren Äusserungen seitens der eigentlichen Kläger divergierten. Entsprechend der Tatsache, dass der Kläger 2 persönlich anwesend gewesen sei und seine Willenserklärung kundgetan habe, könne nicht davon ausgegangen werden, dass ein allfälliger Rückzug seiner damaligen Rechtsvertreterin von einer Vollmacht gedeckt worden wäre. Von einer klaren Willenserklärung einer bevollmächtigten Stellvertreterin könne nicht ausgegangen werden, soweit gleichzeitig die anwesende Partei eine gegenteilige Willenserklärung geäussert habe. Entsprechend sei keine klare Willenserklärung vorgelegen, womit am ursprünglichen Rechtsbegehren festzuhalten gewesen wäre bzw. sei es falsch, dass das Begehren nicht in die Klagebewilligung aufgenommen worden sei. Auch bei Annahme einer anfänglich gültigen Äusserung der Rechtsvertreterin sei festzuhalten, dass während der Schlichtungsverhandlung das Rechtsbegehren und der Streitgegenstand aufgrund des Sinn und Zwecks des Instituts der Schlichtungsverhandlung geändert werden könne, ohne dass von einer eigentlichen Klageänderung auszugehen sei. Entscheidend sei vielmehr die Präzisierung am Ende der Schlichtungsverhandlung. Spätestens am Ende der Schlichtungsverhandlung habe jedoch auch kein Zweifel mehr daran bestanden haben dürfen, dass die Klägerschaft mit der Äusserung ihrer Rechtsvertretung nicht übereingestimmt und am Klagebegehren 1 vom 12. Dezember 2017 ausdrücklich festgehalten habe.

Mit Schreiben vom 25. Mai 2018 hätten die Kläger sodann zum Ausdruck gebracht, dass sie mit der Protokollierung nicht einverstanden seien und bestreiten würden, dass ein Klagerückzug betreffend die Anfechtung der Kündigung zu Protokoll gegeben worden sei. Entsprechend hätten sie die ausgestellte Klagebewilligung als nicht korrekt moniert und deren Korrektur verlangt. Die Klagebewilligung sei nicht separat anfechtbar, jedoch durch das Sachgericht zu beurteilen. Dieser Umstand der unvollständigen bzw. inkorrekten Klagebewilligung könne auch im Nachhinein noch geheilt werden, weshalb in jedem Fall einstweilen auf die Klage betreffend Anfechtung der Kündigung als primäres Begehren und vorliegendem Antrag 1 einzutreten sei.

Dass man eine Protokollberichtigung hätte verlangen müssen, sei erstens falsch und zweitens sei eine solche dennoch erfolgt. Die Kläger hätten mit Schreiben vom 25. Mai 2018 die Korrektur des Protokolls verlangt und als Antwort mit Schreiben vom 14. Juni 2018 erhalten, dass eine solche nicht möglich sei bzw. auch vorliegend nicht zutreffend, sondern die Gültigkeit der Klagebewilligung vielmehr vom Gericht zu beurteilen sei, das mit der Hauptsache beschäftigt sei. Dies sei vorliegend der Fall. Man korrigiere hier nicht das Protokoll, sondern die Substanz der Klagebewilligung. Wie dies, wohl auch richtig, durch das hier entscheidende Gericht und zuvor durch die angefragte Behörde beurteilt worden sei, sei dies im vorliegenden Verfahren zu klären und nicht in einer Protokollberichtigung. Zeitlich gesehen sei der Abstand von der Zustellung vom 22. Mai 2018 bis zum 25. Mai 2018, als die Korrektur des Protokolls verlangt worden sei, sicherlich genügend. Bei der Eingabe vom 25. Mai 2018 handle es sich um eine Laieneingabe. Wenn der Kläger 2 die Eingabe in gutem Glauben an die Präsidentin des Bezirksgerichts Zürich geschickt und diese es nicht für nötig erachtet habe, dieses an die Schlichtungsbehörde weiterzuleiten, werde bestritten, dass man dem Kläger 2 den Vorwurf machen könne, er habe das Schreiben an die falsche Behörde adressiert. Zuweil habe die Schlichtungsbehörde sehr wohl von diesem Umstand gewusst. Wenn man heute sage, es sei die falsche Instanz angeschrieben worden, sei dies offensichtlich überspitzt formalistisch und daher zurückzuweisen. Als Fazit könne festgehalten werden, dass die Protokollberichtigung sehr wohl erfolgt sei, nicht notwendig gewesen wäre und entsprechend alles korrekt gegangen sei.

2.3.2. Die Beklagte führte aus, es treffe wohl zu, dass die Kläger, ursprünglich rechtskundig vertreten (...), die Kündigung angefochten hätten. Die erwähnte Rechtsvertreterin habe indessen an der Schlichtungsverhandlung schon im Verlaufe des ersten Vortrages erklärt, dass am Begehren um Anfechtung der Kündigung nicht festgehalten werde, weshalb nur noch zur Frage der Gewährung einer allfälligen Mieterstreckung plädiert worden sei. Die anwesenden Kläger hätten gegen diese Erklärung ihrer Rechtsvertreterin nicht protestiert. Erst nach durchgeführter Verhandlung habe der Kläger 2 den Versuch unternommen, sich vom klar erklärten Verzicht auf die Aufrechterhaltung der Anfechtung der Kündigung zu distanzieren. Die Vorsitzende der Schlichtungsbehörde habe diesem Versuch richtigerweise keine Bedeutung zugemessen, da der Verzicht auf die Aufrechterhaltung der Kündigung in aller Deutlichkeit von der dafür bevollmächtigen Vertreterin der Kläger verbindlich zu Protokoll gegeben worden sei. Die Kläger hätten im Rahmen des vorliegenden Verfahrens geltend gemacht, das Protokoll sei mit Bezug auf die von ihnen gestellten Rechtsbegehren, welche in die Klagebewilligung Eingang gefunden haben, unzutreffend, weil es den Antrag auf Feststellung der Ungültigkeit der Kündigung nicht wiedergebe. Sie hätten mit anderen Worten geltend gemacht, das entsprechende Protokoll sei falsch. Die Kläger hätten ein Protokollberichtigungsbegehren bei der Schlichtungsbehörde Zürich stellen müssen, wenn sie der Auffassung gewesen seien, das aus ihrer Sicht gestellte Rechtsbegehren sei darin unrichtig festgehalten worden. Soweit ersichtlich, hätten sie bei der Schlichtungsbehörde Zürich bis heute ein solches Protokollberichtigungsverfahren nicht eingeleitet. Es sei heute ausgeschlossen, dass die Kläger im Sinne der von Lehre und Rechtsprechung entwickelten Grundsätze "unverzüglich" ein allfälliges Begehren um Protokollberichtigung stellen könnten. Da somit die Kläger im Rahmen des Schlichtungsverfahrens verbindlich auf das von ihnen ursprünglich gestellte Begehren um Anfechtung der Kündigung verzichtet hätten, was von der Schlichtungsbehörde in der Klagebewilligung richtig festgehalten worden sei, indem dort nur noch das Erstreckungsbegehren aufgeführt worden sei, und nachdem keine Anstalten getroffen worden seien, eine Protokollberichtigung zu erwirken, könne auf das Rechtsbegehren unter Ziffer 1, nämlich das Begehren um Feststellung der Ungültigkeit der Kündigung, nicht eingetreten werden.

Weiter machte die Beklagte geltend, wenn man das Schreiben vom 25. Mai 2018 als Protokollberichtigungsbegehren hätte interpretieren können, hätte die Schlichtungsbehörde darüber zu entscheiden gehabt. Es sei nicht so, dass mit diesem Schreiben die Gültigkeit des Protokolls angefochten worden sei, sondern die Klagebewilligung, was das Bezirksgericht Zürich, das offenbar angeschrieben worden sei, und nicht die Schlichtungsbehörde, auch angenommen habe. Das Schreiben des Klägers 2 sei adressiert an das Bezirksgericht Zürich zuhanden der Gerichtspräsidentin und nicht an die Schlichtungsbehörde Zürich, die als Einzige zuständig gewesen wäre, über eine Protokollberichtigung zu befinden. Insgesamt stelle dieses Schreiben vom 25. Mai 2018 kein Protokollberichtigungsbegehren dar, welches an die zuständige Stelle, nämlich die Schlichtungsbehörde Zürich, hätte übermittelt werden sollen. Was die Kanzlei des Bezirksgerichtes Zürich ausgeführt habe, nehme nicht Bezug auf das Thema Protokollberichtigung. Es werde darauf Bezug genommen, ob die Klagebewilligung eine anfechtbare Entscheidung im Sinne von Art. 308 ZPO darstelle. Es sei klar, dass darüber nicht die Schlichtungsbehörde befinden könne. Die Klägerschaft habe nie bei der einzig dafür zuständigen Schlichtungsbehörde Zürich ein Begehren um Protokollberichtigung gestellt, wofür eben nur die Schlichtungsbehörde Zürich und niemand anderer zuständig sei. Dies könnten die Kläger heute auch nicht mehr nachholen, weil ein solches Begehren unverzüglich bei der richtigen Stelle hätte deponiert werden müssen.

2.4. Klagebewilligung

2.4.1. Das Vorliegen einer gültigen Klagebewilligung ist, wo ein Schlichtungsobligatorium vorliegt (Art. 197 f. ZPO), Prozessvoraussetzung im Sinne von Art. 59 ZPO (BGE 141 III 159 E. 2.1; BGE 140 III 70 E. 5; BGE 140 III 227 E. 3.2 = Pra 2015 Nr. 35; BGE 139 III 273 E. 2.1 m.w.H.) und ist von Amtes wegen zu prüfen (Art. 60 ZPO). Bei Fehlen einer Prozessvoraussetzung ergeht grundsätzlich ein Nichteintretensentscheid (BSK ZPO-Gehri, 3. Aufl., Art. 60 N 11; Art. 236 Abs. 1 ZPO). Die Beschwerde beim kantonalen Gericht gegen die von einer Schlichtungsbehörde ausgestellte Klagebewilligung ist unzulässig. Es obliegt dem zuständigen Richter, bei dem die Klage innert der Frist nach Art. 209 Abs. 3 und 4 ZPO einzureichen ist, im Rahmen der Prüfung der Prozessvoraussetzungen (vgl. Art. 59 ZPO) über die Gültigkeit der Klagebewilligung zu befinden (BGE 140 III

227 E. 3.2) bzw., ob der geltend gemachte Mangel die Ungültigkeit der Klagebewilligung bewirkt (Urteil des Bundesgerichts 4A_131/2013 vom 3. September 2013 E. 2.2.2.1). Die ZPO äussert sich nicht dazu, wann eine ungültige Klagebewilligung vorliegt. Gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts ist eine Klagebewilligung ungültig, welche von einer unzuständigen Schlichtungsbehörde ausgestellt wurde (BGE 139 III 273 E. 2.1). Ebenso erweist sich eine Klagebewilligung als ungültig, welche ausgestellt wurde, obwohl eine Partei nicht persönlich an der Schlichtungsverhandlung teilgenommen hat (BGE 141 III 159 E. 2.1; BGE 140 III 70 E. 5; BGE 140 III 310 E. 1.3.2). Weiter wäre gemäss Bundesgericht die Ungültigkeit der Klagebewilligung denkbar aufgrund der Mitwirkung einer befangenen Schlichterin, da somit die Möglichkeit einer Einigung der Parteien illusorisch war und das Schlichtungsverfahren dadurch seines Zwecks beraubt worden sei (Urteil des Bundesgerichts 4A_131/2013 vom 3. September 2013 E. 2.2.2.1; Urteil des Bundesgerichts 4A_387/2013 vom 17. Februar 2014 E. 3.2).

2.4.2. Das Rechtsbegehren im Schlichtungsgesuch kann bis zum Abschluss des Schlichtungsverfahrens jederzeit abgeändert werden (Urteil des Bundesgerichts 5A_588/2015 vom 9. Februar 2016 E. 4.3.1; Art. 227 ZPO; BSK ZPO-INFANGER, Art. 202 N 4). Die definitive Festlegung erfolgt mit der Klagebewilligung (Kurzkomm. ZPO-GLOOR/UMBRICHT LUKAS, 2. Aufl., Art. 202 N 6; HONEGGER, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO-Komm., 3. Aufl., Art. 202 N 11; PAHUD, DIKE-Komm.-ZPO, Art. 227 N 17). Aufgrund der Vertraulichkeit des Schlichtungsverfahrens dürfen die Aussagen der Parteien im Schlichtungsverfahren nicht protokolliert werden (vgl. Art. 205 ZPO). Die Punkte der Aufzählung in Art. 209 Abs. 2 ZPO, der Inhalt der Klagebewilligung, wie das Rechtsbegehren gemäss lit. b, sind jedoch auch im Schlichtungsverfahren zu protokollieren. Das Protokoll dient der Schlichtungsbehörde, um später daraus die notwendigen Angaben für die Ausstellung der Klagebewilligung herauslesen zu können (BSK ZPO-INFANGER, Art. 205 N 4).

2.4.3. Vorliegend beantragten die Kläger im Schlichtungsgesuch vom 12. Dezember 2017 die Anfechtung der Kündigung sowie eventualiter die Erstreckung des Mietverhältnisses. Dem Protokoll der Schlichtungsverhandlung vom 15. Mai 2018 ist zu entnehmen, dass die Kläger ihr Rechtsbegehren anlässlich der Schlichtungsverhandlung auf den Antrag der Erstreckung des Mietverhältnisses reduzier-

ten. Dies entspricht dem in der Klagebewilligung vom 15. Mai 2018 festgehaltenen Rechtsbegehren. Dass das Begehren um Anfechtung der Kündigung zurückgezogen wurde, bestreiten die Kläger nicht, zumal sonst ein Widerspruch des Klägers 2 nicht nötig gewesen wäre, und ergibt sich ferner aus dem Schreiben von Rechtsanwältin D. _____ vom 22. Mai 2018. Auf der Grundlage des Schlichtungsprotokolls erweist sich die Klagebewilligung daher weder als unvollständig noch als inkorrekt.

2.4.4. Mängel, wie z.B. in Ziffer II./2.4.1. genannte, welche die Gültigkeit der Klagebewilligung beschlagen, sind weder ersichtlich noch wurden solche vorgebracht. Die Kläger monieren eine fehlende Berücksichtigung des Widerspruchs des Klägers 2 gegen den Rückzug des Begehrens um Anfechtung der Kündigung anlässlich der Schlichtungsverhandlung. Die Äusserungen des Klägers seien auch von den anwesenden Personen gehört, aber offenbar überhört und nicht in das Protokoll übertragen worden. Zumal dem Protokoll nur die Reduzierung des Rechtsbegehrens auf die Erstreckung des Mietverhältnisses zu entnehmen ist, steht somit die Korrektheit des Protokolls, auf dessen Grundlage die Klagebewilligung ausgestellt wird, in Frage. Dem Standpunkt der Kläger, man korrigiere hier nicht das Protokoll, sondern die Substanz der Klagebewilligung, kann nach dem Gesagten nicht gefolgt werden.

2.5. Protokollberichtigung

2.5.1. Über inhaltliche Änderungen des Protokolls entscheidet das Gericht auf Gesuch hin im Rahmen eines Protokollberichtigungsverfahrens (PAHUD, DIKE-Komm.-ZPO, Art. 235 N 22). Die Berichtigung von Protokollen ist in Art. 235 Abs. 3 ZPO geregelt. Da es sich um eine Norm im 3. Titel der ZPO betreffend ordentliches Verfahren handelt, ist deren Anwendbarkeit auf das Schlichtungsverfahren zu prüfen. Gemäss Art. 205 Abs. 1 ZPO dürfen die Aussagen der Parteien im Schlichtungsverfahren weder protokolliert noch später im Entscheidverfahren verwendet werden. Die Führung eines Verfahrensprotokolls gemäss Art. 235 ZPO, welches das Verfahren als Ganzes dokumentiert und über wesentliche Verfahrensschritte Auskunft gibt, ist hingegen auch im Schlichtungsverfahren erlaubt bzw. geboten (BSK ZPO-INFANGER, Art. 205 N 4; EGLI, DIKE-Komm.-ZPO, Art. 205 N 7). Da es sich beim Rechtsbegehren um eine Angabe nach Art. 235 Abs. 1 lit. d

ZPO und nicht um Äusserungen handelt, welche unter dem Schutz der Vertraulichkeit des Schlichtungsverfahrens stehen, steht der Anwendung von Abs. 3 und damit dem Bestehen einer Möglichkeit, ein Gesuch um Berichtigung des Protokolls zu stellen, auch im Schlichtungsverfahren nichts entgegen.

2.5.2. Mittels Protokollberichtigungsgeuch kann insbesondere beanstandet werden, das Protokoll halte die Angaben gemäss Art. 235 Abs. 1 lit. a-e ZPO nicht korrekt fest, es enthalte Lücken in der Wiedergabe wesentlicher Ausführungen der Parteien oder es gebe diese nicht in ihrem wahren Sinngehalt wieder (PAHUD, DIKE-Komm.-ZPO, Art. 235 N 22). Zuständig für die Beurteilung des Gesuchs ist das Gericht, über dessen Verhandlung Protokoll geführt wurde (PAHUD, DIKE-Komm.-ZPO, Art. 235 N 25). Die obere Instanz kann nicht aufgrund eigener Wahrnehmungen beurteilen, ob das Protokoll richtig und vollständig geführt ist, weshalb ihr darüber kein Entscheidungsrecht zusteht. Auf ein vor der oberen Instanz gestelltes Gesuch um Berichtigung des erstinstanzlichen Protokolls ist mangels Zuständigkeit nicht einzutreten (BSK ZPO-WILLISEGGER, Art. 235 N 41). Es ist kein Grund ersichtlich, dass dies nicht auch im Verhältnis zwischen dem Schlichtungs- und Gerichtsverfahren Geltung hat. Mit der Erstellung des Schlichtungsprotokolls ist allein die Schlichtungsbehörde betraut. Die vom erstinstanzlichen Gericht zu prüfende Gültigkeit der Klagebewilligung kann folglich erst dort einsetzen, wo geltend gemacht wird, die Klagebewilligung widerspreche dem Schlichtungsprotokoll. Das Gesetz sieht keine Frist vor, innert derer das Protokollberichtigungsbegehren zu stellen ist. Nach Treu und Glauben im Prozess (Art. 52 ZPO) muss das Begehren aber unverzüglich nach Kenntnisnahme des vermeintlichen Fehlers gestellt werden (Urteil des Bundesgerichts 4A_160/2013 vom 21. August 2013 E. 3.4 m.w.H.).

2.5.3. Anlässlich der Hauptverhandlung vom 15. November 2018 stellten sich die Kläger auf den Standpunkt, mit Schreiben vom 25. Mai 2018 sei die Korrektur des Protokolls verlangt worden. Dass die Kläger als juristische Laien mit Schreiben vom 25. Mai 2018 die Berichtigung des Schlichtungsprotokolls erwirken wollten, ergibt sich aus der genannten Eingabe nicht direkt, wurde doch explizit die Korrektur des Beschlusses vom 15. Mai 2018 gefordert. Das an die Gerichtspräsidentin adressierte Schreiben wurde offensichtlich denn auch nicht als Protokollberichtigungsbegehren aufgefasst, zumal im Antwortschreiben der Zentralkanzlei des Be-

zirksgerichts Zürich vom 14. Juni 2018 darauf hingewiesen wurde, dass die Gültigkeit der Klagebewilligung vom Gericht zu prüfen sei, bei dem die Klage eingereicht werde. Zudem wurden die Kläger darauf aufmerksam gemacht, dass eine allfällige Aufsichtsbeschwerde infolge Verletzung des rechtlichen Gehörs klar zu bezeichnen und erneut an die entsprechende Stelle zu richten wäre. Es trifft jedoch explizit nicht zu – wie die Kläger geltend machen –, dass ihnen mitgeteilt worden sei, die Korrektur des Protokolls sei nicht möglich bzw. nicht zutreffend. Gegen dieses Antwortschreiben der Zentralkanzlei des Bezirksgerichts Zürich vom 14. Juni 2018 opponierten die ab dem 31. Mai 2018 wieder anwaltlich vertretenen Kläger bis heute nicht und machten insbesondere auch zu keinem Zeitpunkt geltend, es sei trotz entsprechendem Gesuch zu unrecht kein Protokollberichtigungsverfahren anhand genommen worden. Vielmehr führten sie anlässlich der Hauptverhandlung aus, es sei falsch, dass man eine Protokollberichtigung hätte verlangen müssen, und weiter eine solche sei nicht notwendig und entsprechend sei alles korrekt gegangen.

2.5.4. Ob das Schreiben der Kläger vom 25. Mai 2018 als laienhaftes Protokollberichtigungs-gesuch aufzufassen gewesen wäre, obwohl die kurz danach wieder anwaltlich vertretenen Kläger dies erst anlässlich der Hauptverhandlung am 15. November 2018 so geltend machten, ist nicht vom Mietgericht zu beurteilen. Da es sich vorliegend um das Protokoll der Schlichtungsverhandlung handelt, welches nach dem Gesagten entgegen der Auffassung der Kläger berichtigt werden soll, fällt ein entsprechendes Verfahren nicht in die Zuständigkeit des Mietgerichts. Mit anderen Worten ist es dem Mietgericht verwehrt, über eine Berichtigung des Protokolls der Schlichtungsverhandlung zu entscheiden. Vor Mietgericht wurde ein Protokollberichtigungs-gesuch auch nicht gestellt. Vor diesem Hintergrund fällt auch eine Weiterleitung an die Schlichtungsbehörde ausser Betracht.

2.5.5. Aus dem Gesagten geht hervor, dass das weitere Argument der Kläger, es sei überspitzt formalistisch, wenn man heute sage, es sei [mit Schreiben vom 25. Mai 2018] die falsche Instanz angeschrieben worden, nicht weiterhilft.

2.5.6. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass bis heute keine Protokollberichtigung vorgenommen wurde, ein entsprechendes Verfahren nicht in Gang ist und auch nicht geltend gemacht wird, trotz Gesuch sei ein solches zu

unrecht nicht anhand genommen worden. Damit hat das Mietgericht auf das bestehende Protokoll der Schlichtungsverhandlung abzustellen, worin der Rückzug des Begehrens betreffend Anfechtung der Kündigung festgehalten wurde.

2.6. Klageänderung

2.6.1. Das in der Klagebewilligung festgelegte Rechtsbegehren kann unter den Voraussetzungen von Art. 227 ZPO abgeändert werden (Urteil des Bundesgerichts 5A_588/2015 vom 9. Februar 2016 E. 4.3.1 m.w.H.; EGLI, DIKE-Komm.-ZPO, Art. 209 N 5). Gemäss Art. 227 ZPO ist eine Klageänderung zulässig, wenn der geänderte oder neue Anspruch nach der gleichen Verfahrensart zu beurteilen ist und mit dem bisherigen Anspruch in einem sachlichen Zusammenhang steht oder die Gegenpartei zustimmt. Konnexität ist gegeben, wenn sich beide Ansprüche auf das gleiche Rechtsverhältnis stützen oder ihnen derselbe Lebenssachverhalt zugrunde liegt (PAHUD, DIKE-Komm.-ZPO, Art. 227 N 9). Ob die Voraussetzungen für eine Klageänderung gegeben sind, stellt eine Prozessvoraussetzung dar (Art. 59 ZPO) und ist von Amtes wegen zu prüfen (LEUENBERGER, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., Art. 227 N 12).

2.6.2. Die Kläger verlangten in der Klage vom 20. Juni 2018 mit dem Rechtsbegehren Ziffer 1, die Kündigungen seien für ungültig zu erklären, Zusätzliches zum Begehren um Erstreckung des Mietverhältnisses gemäss Klagebewilligung in Form eines neuen Anspruchs. Damit liegt eine Klageänderung im Sinne von Art. 227 ZPO vor. Sowohl für das ursprüngliche Rechtsbegehren gemäss Klagebewilligung, der Erstreckung des Mietverhältnisses, als auch für das neue Rechtsbegehren, der Anfechtung der Kündigung, ist gemäss Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO das vereinfachte Verfahren anwendbar und das Mietgericht des Bezirks Zürich zuständig. Beide Ansprüche beruhen zudem auf denselben Mietverhältnissen bzw. deren Kündigung. Die Voraussetzungen der Klageänderung gemäss Art. 227 ZPO sind daher erfüllt und auf das Rechtsbegehren Ziffer 1 betreffend Kündigung ist einzutreten.

2.6.3. Ein Erstreckungsbegehren kann nur im Rahmen einer Klageänderung (so weit die Frist dafür noch nicht abgelaufen ist) in ein Anfechtungsbegehren umgewandelt werden (BSK OR I-WEBER, Art. 273 N 5 mit Hinweis auf Mietrecht für die Praxis/THANEI, S. 814; ZK-HIGI, Art. 273 OR N 68 und 112 ff.; SVIT-Komm.-

POLIVKA, Art. 273 OR N 23 und 26 f.; CHK-HULLIGER/HEINRICH, Art. 273 OR N 3; CPra Bail-CONOD, Art. 273 OR N 16). Gemäss Art. 273 Abs. 1 OR muss das Begehren um Anfechtung der Kündigung innert 30 Tagen nach Empfang der Kündigung der Schlichtungsbehörde eingereicht werden. Es handelt sich dabei um eine materielle Verwirkungsfrist, welche weder verlängert noch wiederhergestellt werden kann (SVIT-Komm.-POLIVKA, Art. 273 OR N 14; BSK OR I-WEBER, Art. 273 N 3; Mietrecht für die Praxis/THANEI, S. 813; ZK-HIGI, Art. 273 OR N 43). Zudem ist es eine Maximalfrist, d.h., es kann schon vor ihrem Ablauf das Begehren gestellt werden, und es ist die Frist gewahrt, d.h. ausgeschöpft. Ein Rückzug des Begehrens [um Anfechtung der Kündigung] innert Frist eröffnet der zurückziehenden Partei keine neue Möglichkeit mehr, ein gleiches Begehren (auch innert Frist) nochmals anzuheben (ZK-HIGI, Art. 273 OR N 43). Da die Verwirkungsfolge gestützt auf das Obligationenrecht von Bundesrechts wegen eintritt, gilt sie in jedem Fall, trotz der formellen Möglichkeit einer Klageerweiterung oder Klageänderung gemäss Art. 227 ZPO (SVIT-Komm.-BISANG/KOUMBARAKIS, Schlichtungsverfahren und gerichtliches Verfahren in Mietsachen N 315). Ist die Frist verwirkt, so ist das Begehren durch Entscheid abzuweisen, weil der Anfechtungsanspruch definitiv untergegangen ist (SVIT-Komm.-POLIVKA, Art. 273 OR N 14).

2.6.4. Wie ausgeführt, handelt es sich bei der Kündigung vom 16. November 2017 weder um eine nichtige noch unwirksame Kündigung. Damit ist die materielle Verwirkungsfrist zur Anfechtung gemäss Art. 273 Abs. 1 OR einzuhalten. Vorliegend sind die Kündigungen vom 16. November 2017 zwar mit dem Schlichtungsbegehren vom 12. Dezember 2017 fristgerecht angefochten worden, jedoch wurde das Rechtsbegehren der Kündigungsanfechtung gemäss Protokoll anlässlich der Schlichtungsverhandlung zurückgezogen bzw. explizit nicht aufrecht erhalten und daher in der Klagebewilligung der Streitgegenstand auf die Erstreckung des Mietverhältnisses fixiert. Die (erneute) Anfechtung der Kündigung mit Klage vom 20. Juni 2018 erfolgte klar nach Ablauf der 30-tägigen Verwirkungsfrist ab Empfang der Kündigungen vom 16. November 2017 und damit verspätet.

2.6.5. Selbst wenn dem nicht so wäre, vermöchte dies nichts zu ändern, zumal sich die Kündigung vom 16. November 2017 aus folgenden Gründen als gültig erweist:

2.6.6. Die ordentliche Kündigung vom 16. November 2017 begründete die Beklagte im Begleitschreiben mit einer umfassenden Sanierung im Bereich der Gebäudehülle mit energetischen Massnahmen, der Haustechnik sowie der Sanitär- und Elektroanlagen, der Küchen- und Nasszelleneinrichtungen, der Böden und weiterer Bereiche, welche im bewohnten Zustand nicht möglich sei. Damit verfügten die Kläger über genügend klare Informationen, um das Ausmass der geplanten Arbeiten festzustellen und sich Klarheit darüber zu verschaffen, ob diese die Räumung der Mietobjekte erforderlich machen. Diese Begründung erlaubte ihnen zudem, ihre Chancen für eine erfolgreiche Kündigungsanfechtung abzuschätzen.

2.6.7. Vorliegend lag im Zeitpunkt der Kündigung vom 16. November 2017 die Sanierungsstudie der Z._____ Architekten AG vom 27. April 2017 vor. Dieser kann entnommen werden, dass Bäder und Küchen ersetzt, ein Lift und eine Loggia eingebaut werden sowie Grundrissveränderungen geplant sind. Weiter lag der Investitionsantrag an die Stiftung vom 9. August 2017 vor, welchem zu entnehmen ist, dass für das Sanierungsprojekt Gesamtkosten in der Höhe von Fr. 2.5 Mio. zu genehmigen waren, was am 25. August 2017 auch erfolgte. Gemäss Investitionsantrag beinhalten die baulichen Massnahmen eine Strangsanierung, den Totalersatz der Küchen und Bäder, diverse Grundrissanpassungen / -optimierungen, weiter Fenster- und Wohnungstürersatz, Renovation der Wohnräume, Einbau einer Liftanlage sowie die Integration der Mansardenzimmer in die Wohnungen. Dem Vorprojekt, datierend vom 15. November 2017, können ebenfalls der Einbau des Lifts, der Zuschlag der Mansardenzimmer zu den Wohnungen, die Grundrissveränderungen sowie der Ersatz von Küchen und Bädern entnommen werden. Das Sanierungsprojekt der Beklagten wurde nach der Kündigung weiterentwickelt; die Baueingabe erfolgte im Februar 2018, wobei die Pläne vom 31. Januar 2018 datieren. Am 25. April 2018 wurde die Baubewilligung erteilt.

2.6.8. Die Kläger machen geltend, die Beklagte habe sich für die Erstellung der Studie vermutlich ausschliesslich auf Bestandespläne der Liegenschaft aus dem Jahr 1929 stützen können. Den Klägern ist zuzustimmen, dass die Pläne der Sanierungsstudie vom 27. April 2017 nicht mit jenen des Vorprojekts vom 15. November 2017 sowie den Baueingabeplänen vom 31. Januar 2018 übereinstimmen – letztere zwei Pläne sind hingegen identisch. Die Diskrepanz zwischen Studie und Vorprojekt/Baueingabe betrifft jedoch nur die Raumeinteilung sowie

Raumanordnung von Küche und Bad, nicht aber den Umfang der geplanten Arbeiten, was vorliegend entscheidend ist. So führte das Bundesgericht in BGE 142 III 91 aus, dass der Mieter prüfen können muss, ob sämtliche von der Vermieterin konkret ins Auge gefassten Umbauvarianten so tiefgreifend sind, dass sie bei bestehendem Mietverhältnis nicht ausgeführt werden könnten. Massgebend ist somit, ob das Projekt bzw. die Varianten soweit ausgereift sind, dass der Mieter abschätzen kann, ob eine Räumung des Mietobjekts erforderlich ist. Zudem stellt das Vorliegen von Plänen nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung keine Voraussetzung dar, erachtete es doch bereits aufgrund der Beauftragung von zwei Architekturbüros, die erst nach der Kündigung Pläne erstellt hatten, welche im Schlichtungs- und Gerichtsverfahren ins Recht gelegt worden sind, das im Kündigungszeitpunkt bekannt gegebene Abbruch- und Neubauprojekt nicht als fern jeglicher greifbaren Realität (Urteil des Bundesgerichts 4A_210/2014 vom 17. Juli 2014, E. 3.3). Ferner hielt das Bundesgericht fest, dass ein umfassendes Renovationsprojekt, welches den Auszug des Mieters bedingt und das der Vermieter tatsächlich ausführen will, schon vorliegen kann, wenn erst der Kredit für eine Studie über den Renovationsbedarf genehmigt worden ist (Urteil des Bundesgerichts 4A_200/2017 vom 29. August 2017 E. 4.2.1, publ. in: mp 1/18 S. 74 ff.).

2.6.9. Soweit die Kläger geltend machten, die CAD-Grundrisszeichnungen [computer-aided design] setzten Laservermessungen voraus, weshalb die CAD-Grundrisszeichnungen der Studie vom 27. April 2017 sowie die Vorprojektpläne vom 15. November 2017 mit grosser Wahrscheinlichkeit zu einem späteren Zeitpunkt erstellt, rückdatiert und nachträglich beigefügt worden seien – was die Klägerin bestreitet – reicht diese Behauptung nicht aus, um die Bestreitung der Echtheit der Urkunden gemäss Art. 178 ZPO ausreichend zu begründen, zumal eine Laservermessung lediglich Einfluss auf die Genauigkeit der Pläne hat. Ernsthafte Zweifel an der Authentizität der Datierung und der Pläne vermochten die Kläger damit nicht zu wecken, womit die Beklagte den Echtheitsbeweis nicht anzutreten hat (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_197/2016 vom 4. August 2016 E. 4.2). Auch ändert es nichts am Umfang der geplanten Arbeiten, sofern, wie die Kläger vorbringen, das Gebäude erstmals am 6. Februar 2018 mit Laser-Entfernungsmesser detailliert vermessen worden wäre. Nachdem im vorliegenden Fall eine bewilligungsfähige Baueingabe im Februar 2018 eingereicht wurde und

das Bauprojekt am 23. Februar 2018 im Amtsblatt erschien, fällt ausser Betracht, dass, wie die Kläger geltend machten, erst am 6. Februar 2018 anlässlich der Begehung das Ausmass der Sanierung sowie die Sanierungsmassnahmen ermittelt worden sind sowie die Kündigung einzig und allein aus wirtschaftlichen Gründen (Renditemaximierung) erfolgte.

2.6.10. Dem Vorbringen der Kläger, das Bauprojekt sei im Zeitpunkt der Kündigung nachweislich nicht bewilligungsfähig gewesen, ist zu entgegnen, dass die Gültigkeit der Kündigung nicht voraussetzt, dass der Vermieter bereits die nötigen Bewilligungen erhalten oder die hierzu erforderlichen Dokumente hinterlegt hat, nicht einmal, dass er bereits eine Baueingabe gemacht hat (BGE 142 III 91 E. 3.2.1; BGE 140 III 496 E. 4.1, publ. in: mp 4/14 S. 334 ff. und Pra 104 [2015] Nr. 12; Urteil des Bundesgerichts 4A_210/2014 vom 17. Juli 2014 E. 3.1). Dass das Projekt der Beklagten als nicht realitätsnah oder objektiv unmöglich erscheint, namentlich weil es ganz offensichtlich mit den Bestimmungen des öffentlichen Rechts unvereinbar ist, so dass die notwendigen Bewilligungen mit Sicherheit nicht erteilt werden (BGE 142 III 91 E. 3.2.1; BGE 140 III 496 E. 4.1 und 4.2.1, publ. in: mp 4/14 S. 334 ff. und Pra 104 [2015] Nr. 12), ist nicht ersichtlich und wäre von den beweisbelasteten Klägern dazulegen sowie zu beweisen (Urteil des Bundesgerichts 4A_210/2014 vom 17. Juli 2014 E. 3.1, publ. in: MRA 3/15 S. 133 ff.).

2.6.11. Somit verfügte die Beklagte aufgrund des Gesagten im Zeitpunkt der Kündigung vom 16. November 2017 über ein gemäss Rechtsprechung (BGE 143 III 344 E. 5.3.3; 142 III 91 E. 3.2.1; Urteil des Bundesgerichts 4A_200/2017 vom 29. August 2017 E. 3; Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich NG170019-O vom 9. März 2018, E. 4.2 und 7.2) genügend konkretes, umsetzbares und realitätsnahes Projekt, welches nicht fern jeglicher greifbarer Realität liegt und aufgrund dessen beurteilt werden kann, dass die geplanten Arbeiten – entgegen der Auffassung der Kläger – durch die Anwesenheit der Mieterschaft tangiert würden, zumal der Einbau eines Lifts, der Ersatz der Küchen und Bäder sowie Grundrissveränderungen erfahrungsgemäss zu Immissionen und Störungen führen, die eine Weiterbenutzung erheblich einschränken bzw. mit beträchtlichen bautechnischen und organisatorischen Erschwerungen verbinden würden. Dass lediglich eine sanfte Renovation durchgeführt werde und dies – wie die Kläger geltend machten

– E. _____ von der Z. _____ Architekten AG anlässlich der Begehung der Wohnungen am 6. Februar 2018 mitgeteilt habe, fällt schon angesichts des hohen Investitionsvolumens von Fr. 2.5 Mio. ausser Betracht.

2.6.12. Zusammengefasst vermochten es die beweisbelasteten Kläger nicht, einen Verstoss gegen Treu und Glauben darzulegen.

2.7. Fazit

Das Rechtsbegehren Ziffer 1, die Kündigungen vom 16. November 2017 seien für ungültig zu erklären, ist abzuweisen.

3. Erstreckung

3.1. Ausgangslage

Die Kläger verlangen im Eventualstandpunkt die definitive Erstreckung des Mietverhältnisses um 48 Monate, während die Beklagte die vollumfängliche Abweisung der Klage beantragt.

3.2. Voraussetzungen

Nach Art. 272 Abs. 1 und Art. 272b Abs. 1 OR kann ein Mieter die Erstreckung des Mietverhältnisses für Wohnräume um höchstens vier Jahre 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. Im Rahmen der Höchstdauer kann das Gericht eine oder zwei Erstreckungen gewähren. Das Gericht entscheidet über das Begehren nach Ermessen (Art. 4 ZGB), d.h. unter Berücksichtigung aller Umstände, namentlich des Vertragsinhaltes und der Umstände des Vertragsschlusses, der Dauer des Mietverhältnisses, der persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Verhältnisse der Parteien und deren Verhalten sowie der Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohnräume (Art. 272 Abs. 2 OR; BGE 136 III 190 E. 6; BGE 135 III 121 E. 2). Die üblicherweise mit einem Umzug verbundenen Unannehmlichkeiten stellen für gewöhnlich keine Umstände im Sinne von Art. 272 Abs. 1 OR dar, weil sie durch eine Erstreckung nicht abgewendet, sondern lediglich hinausgezögert werden können. Eine Mieterstreckung rechtfertigt sich nur, wenn damit eine Milderung der Folgen der Kündigung zu erwarten ist.

Die Erstreckung hat nicht den Zweck, den Mieter möglichst lange von günstigen Konditionen profitieren zu lassen. Die Erstreckung bezweckt in der Regel, dem Mieter mehr Zeit für die Suche nach einem Ersatzobjekt zu verschaffen (BGE 142 III 336 E. 5.3.1; BGE 116 II 446 E. 3b; BGE 105 II 197 E. 3b). Der Erstreckungsanspruch beurteilt sich nach den Verhältnissen im Zeitpunkt des Entscheids (BSK OR I-WEBER, Art. 272 N 3c).

3.3. Härte für die Kläger

3.3.1. Dauer des Mietverhältnisses; persönliche Verhältnisse

3.3.1.1. Die Kläger machten geltend, vorliegend falle die lange Mietdauer besonders ins Gewicht. Die Klägerin 1 wohne bereits seit dem 1. November 1983 – somit seit 35 Jahren – im Mietobjekt. Der Kläger 2 sei am 1. Februar 2001 bei der Klägerin 1 eingezogen und komme somit auch auf eine Mietdauer von 17 Jahren. Die extrem lange und überdurchschnittliche Mietdauer habe zu einer besonderen Verwurzelung der Kläger im Quartier geführt, weshalb ein Auszug mit einschneidenden Folgen für sie verbunden sei. Die besondere Verwurzelung im Quartier hätten die Kläger bereits in ihrem Schreiben an die Verwaltung, mit welchem um Hilfe bei der Wohnungssuche ersucht worden sei, mitgeteilt. Es sei auch absolut glaubhaft, dass nach einer Wohnzeit von 35 Jahren, mithin mehr als das halbe Leben, eine besondere Verwurzelung im Quartier zu Freunden und Bekannten und allgemein vorhanden sei. Es könne nicht angehen, dass die 35-jährige Mietzeit nicht massgeblich sei, sondern vielmehr die effektive Verwurzelung. Es könne nicht wirklich bestritten werden, dass nach 35 Jahren keine Ortsverbundenheit vorhanden sei. Nichtsdestotrotz sei es offensichtlich, dass die Kläger nach so langer Mietzeit so ziemlich jeden in dieser Strasse und im Quartier kennten. Das Quartier habe auch einen besonderen Zusammenhalt. Hierzu werde darauf verwiesen, dass die ehemalige Nachbarin und vorherige Mieterin F._____ zwar ausgezogen sei, dies aber primär aus dem Grund, dass sie ohnehin aufgrund der Familienplanung eine grössere Wohnung gebraucht habe. Dessen ungeachtet wohne sie nach wie vor im gleichen Quartier und man kenne sich nach wie vor gut. Dies gehe so weit, dass man nach wie vor während der Ferienabwesenheit gegenseitig die Wohnung hüte, die Pflanzen giesse und dergleichen.

Bei den persönlichen Verhältnissen würden insbesondere das Alter, der Gesundheitszustand sowie die berufliche Situation der Kläger ins Gewicht fallen. Die Klägerin 1 sei 64 Jahre alt und werde im April 2019 pensioniert. Sie sei seit Längerem gesundheitlich angeschlagen. Namentlich habe sie sich im Oktober 2015 einer schweren Rückenoperation unterziehen müssen und sei seither in der Bewältigung ihres Alltags erheblich eingeschränkt. Aktuell werde ihr ärztlich eine deutlich reduzierte Belastbarkeit und eine starke Lärmempfindlichkeit attestiert. Aufgrund ihrer gesundheitlichen Beschwerden sei sie auf regelmässige, innerstädtische Arztbesuche und folglich auf eine Wohnung in der Stadt mit kurzen Anfahrtswegen angewiesen. Dies umso mehr, als ihre Mobilität im Alter weiter abnehmen werde. Die Klägerin 1 müsse sich bei acht Ärzten regelmässigen Kontrollen unterziehen. Schliesslich habe sich die Klägerin 1 am 27. Februar 2017 einer Herzoperation unterziehen müssen, bei der ihr ein Stent gesetzt worden sei. Bei plötzlich auftretenden Herzproblemen sei die Klägerin 1 deshalb auf raschmögliche ärztliche Versorgung angewiesen, was aktuell an der N.-Strasse x gewährleistet sei. Die Notaufnahme des L.-spitals Zürich liege nur "einen Steinwurf", nämlich in 5 Minuten Gehdistanz, entfernt. Der Kläger 2 sei 59 Jahre alt und ebenfalls gesundheitlich beeinträchtigt und sei deshalb am 10. September 2018 im L.-spital operiert worden. Es sei zynisch zu sagen, dass alte Personen umso mehr noch möglichst rasch eine neue Wohnung suchen sollten. Es treffe zwar zu, dass die Kläger nach heutigem Massstab noch nicht als alt bezeichnet werden könnten, die gesundheitliche Situation der Kläger sei indes bereits deutlich gemacht und mit Unterlagen belegt worden. Es sei notwendig, in unmittelbarer Nähe zu bleiben. Dies sei massgebend. Auch wenn die Kläger selbst mit einer Erstreckung irgendwann nicht mehr am gleichen Ort wohnten, sei der massgebliche Radius für eine entsprechende Ersatzwohnung umso kleiner.

3.3.1.2. Demgegenüber brachte die Beklagte vor, die Dauer des Mietverhältnisses vermöge für sich allein keine Härte zu begründen. Notwendig sei vielmehr, dass während der längeren Mietdauer eine besondere Verwurzelung des Mieters zum Ort oder Quartier entstanden sei, welche im Einzelnen von der betroffenen Mietpartei zu substantiieren und gegebenenfalls zu beweisen sei. Gemäss Bundesgericht verliere die affektive Verbundenheit eines Mieters zum Standort des Mietobjekts, das gekündigt worden sei, an Bedeutung, wenn dieses Mietobjekt von ande-

ren Orten aus dank gut ausgebautem öffentlichen Verkehr leicht erreicht werden könne. Vorliegend falle die möglicherweise durch die längere Mietdauer entstandene Ortsverbundenheit nicht ernstlich ins Gewicht, da das ganze Gebiet der Stadt Zürich durch öffentliche Verkehrsmittel überdurchschnittlich gut erschlossen sei, was es den Klägern ermögliche, jederzeit in ihre vertraute Umgebung zurückzukehren. Soweit der bisherige Wohnort mit öffentlichen Verkehrsmitteln problemlos zu erreichen sei und die Distanzen auf diese Weise problemlos bewältigt werden könnten, sei die grössere Distanz nicht als Härtegrund relevant. Dies gelte namentlich dann, wenn mit Bezug auf die Mobilität der betroffenen Mieterschaft keine Einschränkungen bestünden, was die Kläger auch nicht geltend gemacht hätten.

Weiter führte die Beklagte aus, nach konstanter Rechtsprechung des Bundesgerichts rechtfertige sich eine Mieterstreckung nur dann, wenn die Verschiebung der Vertragsauflösung eine Milderung der Folgen verspreche, also erwarten lasse, dass der Umzug später für den Mieter weniger nachteilig sein werde. Gemäss Bundesgericht stellten Alter und Gesundheitszustand für sich allein betrachtet keine Härte dar. Etwas zynisch ausgedrückt – aber in Einklang mit der bundesgerichtlichen Argumentation – könne eine Mieterstreckung den Zustand "Alter" oder aber auch einen instabilen Gesundheitszustand, bezüglich welchem keine Besserung absehbar sei, nicht verbessern. Älteren Leuten müsste daher empfohlen werden, nach Erhalt der Kündigung möglichst rasch eine Ersatzwohnung zu beziehen, weil die mit jedem Wohnungswechsel zwangsläufig verbundenen Umstellungen mit zunehmendem Alter schwerer zu ertragen seien. Das Alter der Kläger könne vorliegend nicht ernsthaft als Härtegrund ins Feld geführt werden. Auch zum Gesundheitszustand sei nichts ausgeführt worden, was sich durch Zeitablauf wesentlich verändern könne. Die Kläger wohnten heute in einer Liegenschaft im dritten Obergeschoss ohne Lift. Es sei offenbar kein Problem, eine Liegenschaft in Betracht zu ziehen, in der kein Lift vorhanden sei.

Auch aus den Ärztebesuchen sei kein Ansatz für Härtegründe erkennbar. Die von der Klägerschaft als Zeugen angegebenen Ärzte verteilten sich über die ganze Stadt Zürich auf die Kreise 1, 2, 7, 8 und Höngg. Es sei hier nicht von Relevanz, dass man an einem ganz bestimmten Standort sei. Ein Augenarzt könne auch in einem anderen Stadtkreis aufgesucht werden. Solange die Standorte mit

den öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossen seien, könne aus der Veränderung der Wohnsituation keine Härte abgeleitet werden.

3.3.1.3. Härtebegründende persönliche Verhältnisse sind all jene Umstände, die den Mieter in der Suche nach einem angemessenen Ersatz direkt oder indirekt behindern (ZK-HIGI, Art. 272 OR N 150). Als Härtegrund wirkt die Vertragsdauer im Wesentlichen bei sehr kurzen und bei sehr langen Mietverhältnissen (ZK-HIGI, Art. 272 OR N 144 ff. m.w.H.). Nach einer sehr langen Mietdauer (über zehn Jahre) benötigt der Mieter in der Regel auch eine längere Umstellungszeit. Besteht aufgrund des langdauernden Mietverhältnisses gewissermassen eine Ortsgebundenheit, so mildert die Erstreckung die allenfalls schwierige Suche nach einem Ersatzobjekt im selben Ort bzw. Quartier (Mietrecht für die Praxis/SPIRIG, S. 834; ZK-HIGI, Art. 272 OR N 147). Gesundheitliche Beeinträchtigungen des Mieters sind beachtlich, falls sie ihn an der Suche nach Ersatzräumen oder am Umzug hindern und begründete Aussicht besteht, dass das in einem späteren Zeitpunkt nicht mehr der Fall sein wird (Urteil des Bundesgerichts 4C.146/2006 vom 24. August 2006 E. 2.2). Der Mieter muss indes die allfällige Härtesituation konkret aufzeigen und gegebenenfalls beweisen (SVIT-Komm.-HULLIGER, Art. 272 OR N 21).

3.3.1.4. Hinsichtlich der Dauer des Mietverhältnisses fällt in Betracht, dass nach einer unbestrittenermassen 17- bzw. 35-jährigen Mietdauer von einem sehr langen Vertragsverhältnis auszugehen ist, womit eine *Ortsverbundenheit* glaubhaft ist. Der Beklagten ist jedoch zuzugestehen, dass vorliegend von einer *Ortgebundenheit* nicht gesprochen werden kann. Sozialkontakte sind – aufgrund des gut ausgebauten öffentlichen Verkehrsnetzes in der Stadt Zürich – auch bei einer etwas längeren Anreise möglich. Zutreffend ist zudem der Hinweis der Beklagten, dass sich die Ärzte der Klägerin 1 auf verschiedene Kreise in der ganzen Stadt Zürich verteilen. Die Kläger führen denn auch selbst aus, dass die gesundheitlichen Beschwerden regelmässige, innerstädtische Arztbesuche und folglich eine Wohnung in der Stadt Zürich mit kurzen Anfahrtswegen erforderten. Es wird somit keine Notwendigkeit des Verbleibs im Quartier geltend gemacht. Sodann wird lediglich pauschal behauptet, bei plötzlich auftretenden Herzproblemen sei die Klägerin 1 aufgrund ihrer Herzoperation vom 27. Februar 2017 auf raschmögliche ärztliche Versorgung angewiesen, was aktuell an der N.-Strasse x gewährleistet sei, da die

Notaufnahme des L.-spitals Zürich nur "einen Steinwurf", nämlich in fünf Minuten Gehdistanz, entfernt liege. Die notfallärztliche Versorgung ist jedoch in der ganzen Stadt Zürich – insbesondere auch in der Nähe anderer Spitäler – als gewährleistet anzusehen. Insgesamt ist den Klägern indes zuzugestehen, auf eine Wohnung in der Stadt Zürich angewiesen zu sein. Die Ortsverbundenheit stellt insofern einen relevanten Faktor dar, als die Kündigung den Klägern eine grosse Umstellung abverlangt und ihnen daher mehr Zeit einzuräumen ist, um sich auf die neue Situation einzustellen, als wenn sie erst seit kurzem im Mietobjekt wohnen würden.

3.3.1.5. Das Alter der Kläger, 64 und 59 Jahre, wirkt sich vorliegend nicht härtebe-
gründend aus. Hinsichtlich des gesundheitlichen Zustands der Klägerin 1 ergibt
sich aus den Akten die Operation vom 21. Oktober 2015 sowie die am 15. Januar
2018 ärztlich attestierte gesundheitliche Einschränkung in Form von reduzierter
Belastbarkeit sowie u.a. starker Lärmempfindlichkeit. Unbestritten ist, dass die
Klägerin 1 trotz dieser Beeinträchtigungen berufstätig ist. Was die vorgebrachte
gesundheitliche Beeinträchtigung des Klägers 2 betrifft, ist belegt, dass er vom
27. Juli 2018 bis zum Operationstermin – gemäss Ausführungen dem
10. September 2018 – aufgrund von Schmerzen basierend auf einer "bekannten
Inguinalhernie" (Leistenbruch) "teilweise (100 %)" arbeitsunfähig war – mit der
Bemerkung, keine schwere Lasten tragen zu dürfen. Mit ärztlichem Zeugnis vom
2. November 2018 wurde der Zeitraum, in welchem der Kläger 2 keine schweren
Lasten bzw. Gewichte über fünf Kilogramm heben durfte, rückwirkend bis
15. Oktober 2018 verlängert. Trotz ihrer gesundheitlichen Situation kann den Klä-
gern zugemutet werden, Suchbemühungen zu unternehmen, führten sie doch sel-
ber aus, dass Wohnungsbewerbungen mehrheitlich online erfolgten. Eine perma-
nente Einschränkung beider Kläger bei der Suche nach einem Ersatzobjekt ist
nicht ersichtlich. So scheint denn auch die Klägerin 1 trotz ihrer Arbeitstätigkeit bei
der Wohnungssuche hauptsächlich aktiv gewesen zu sein (vgl. sämtliche E-Mails
und Homegate-Anfragen im Namen der Klägerin 1). Mit anderen Worten hinderte
die Berufstätigkeit der Klägerin 1 die Wohnungssuche nicht. Zu berücksichtigen ist
auch, dass der Kläger 2 nicht erwerbstätig ist und sich somit umso mehr uneinge-
schränkt der Wohnungssuche hätte widmen können – abgesehen vom Zeitraum
27. Juli bis 10. September 2018, in welchem ihm Arbeitsunfähigkeit attestiert wur-
de, u. U. jedoch selbst dann, zumal gemäss Arztzeugnissen aufgrund eines Leis-

tenbruchs das Tragen von schweren Lasten nicht möglich war und soweit ersichtlich weder die Fähigkeit zu schreiben noch zu gehen oder zu telefonieren wesentlich eingeschränkt, was die Kläger zu Recht auch nicht dartun. Dass der Umzug zu einem späteren Zeitpunkt für die Kläger aus Alters- oder Gesundheitsgründen besser zu bewältigen sei, machen sie nicht geltend und ist auch nicht ersichtlich, weshalb insoweit eine Härte zu verneinen ist.

3.3.2. Wirtschaftliche Härte

3.3.2.1. In wirtschaftlicher Hinsicht brachten die Kläger vor, sie lebten in bescheidenen finanziellen Verhältnissen. Das aktuelle Einkommen der Klägerin 1 betrage Fr. 6'693.– netto pro Monat. Ab dem Zeitpunkt ihrer Pensionierung im April 2019 werde sich das Einkommen jedoch verringern und voraussichtlich nur noch rund Fr. 6'320.– netto im Monat betragen. Über relevante Vermögenswerte verfüge die Klägerin 1 nicht. Der Kläger 2 sei zurzeit nicht erwerbstätig. Sein monatliches Einkommen seit dem 1. Februar 2015 bestehe einzig und allein aus [Zuwendungsgrund] € 300.–. Über relevante Vermögenswerte verfüge der Kläger 2 nicht. Es liege deshalb auf der Hand, dass die Kläger aufgrund der aktuellen Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt nie auch nur eine annähernd gleichwertige Wohnung fänden. Umso mehr benötigten sie für die Suche nach einem passenden Mietobjekt genügend Zeit.

3.3.2.2. Die Beklagte ist der Auffassung, mit Bezug auf das Einkommen sei von den heutigen Verhältnissen auszugehen. Es stünden den Klägern offenbar rund Fr. 7'000.– pro Monat zur Verfügung. Mit der Drittelsregelung sei es den Klägern damit zumutbar und möglich, einen monatlichen Mietzins von bis zu Fr. 2'000.– zu bezahlen.

3.3.2.3. Bei der Wohnraummiete hat sich in der Praxis die Faustregel entwickelt, nicht mehr als ein Drittel bis ein Viertel des monatlichen Nettoeinkommens werde im Regelfall für den Mietzins aufgewendet und bestimme daher massgebend die Höhe des Mietzinses, der für ein Ersatzobjekt aufzuwenden sei (ZK-HIGI, Art. 272 OR N 171 m.w.H.; Mietrecht für die Praxis/SPIRIG, S. 835; SVIT-Komm.-HULLIGER, Art. 272 OR N 28). Bei den finanziellen Verhältnissen ist auf die im Zeitpunkt der Beurteilung des Erstreckungsbegehrens tatsächlich vorhandenen Verhältnisse abzustellen. Künftige Entwicklungen sind zu berücksichtigen, wenn solche mit Si-

cherheit voraussehbar sind, wie beispielsweise eine bevorstehende Pensionierung (SVIT-Komm.-HULLIGER, Art. 272 N 28).

3.3.2.4. Den Klägern steht derzeit das Nettoeinkommen der Klägerin 1 von Fr. 6'563.85 sowie eine monatliche Zuwendung [Zuwendungsgrund] an den Kläger 2 in der Höhe von € 300.– pro Monat zur Verfügung. Dass das Einkommen der Klägerin 1 nach der Pensionierung im April 2019 monatlich netto Fr. 6'320.– betragen werde, blieb unbestritten. Bei Anwendung der Drittelsregel ist es den Klägern damit zumutbar, auch nach der Pensionierung der Klägerin 1 einen monatlichen Mietzins von bis zu Fr. 2'200.– zu bezahlen. Die Beklagte geht zwar vom aktuellen Einkommen der Klägerin 1 aus, gesteht den Klägern indes ebenfalls zu, monatlich bis zu Fr. 2'000.– für ein Ersatzobjekt zur Verfügung zu haben. Bei vielen der im Recht liegenden Ersatzobjekte liegt der Mietzins sogar unter dem möglichen finanziellen Rahmen. Insgesamt erweisen sich die den Klägern zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel für die Suche nach einem Ersatzobjekt nicht als besonders erschwerend. Von einem wirtschaftlichen Härtefall kann nicht gesprochen werden.

3.3.3. Härtebegründende Situation auf dem Wohnungsmarkt

3.3.3.1. Die Kläger führten aus, die Kündigung vom 16. November 2017 habe sie unerwartet und schwer getroffen. Daher seien sie mit Schreiben vom 14. Januar 2018 mit der Bitte an die Verwaltung der Beklagten gelangt, ihnen bei der Suche nach einer neuen Wohnung behilflich zu sein. Dies jedoch ohne Erfolg. Bis heute sei den Klägern bei der Suche nach einer neuen Wohnung von der Verwaltung der Beklagten keine Hilfe angeboten worden, obwohl dies im Investitionsantrag des zuständigen Organs der Beklagten vom 9. August 2017 unter der Ziffer 2.4 entsprechend vorgesehen sei. (...) Umgehend nachdem die Kläger Kenntnis der Kündigung erhalten hätten, hätten sie sich auf die Suche nach einer neuen Wohnung gemacht. Die Kläger hätten bei ihrer Suche keine Mühe gescheut und alles Mögliche daran gesetzt, zeitnah eine neue Wohnung zu finden. Ihre besondere Betroffenheit zeige sich dadurch, dass sie verzweifelt nach einer neuen Wohnung gesucht hätten, jedoch ohne Erfolg. Sie hätten sich für rund 30 Wohnungen beworben, ohne jedoch einen Zuschlag erhalten zu haben. Bei allen Wohnungen, bei denen eine Besichtigung möglich gewesen sei, hätten sie diese Möglichkeit wahr-

genommen. Dass sich die Kläger aktiv für eine Wohnung bemüht hätten, zeige zudem der Umstand, dass sie sich bei rund 20 Wohnungsgenossenschaften gemeldet hätten. Leider hätten auch diese Bemühungen bis heute keine Früchte getragen. Entweder sei die Anfrage negativ beantwortet, die Kläger auf eine Warteliste gesetzt worden oder es habe gar keine Rückmeldung gegeben. Zum Argument, man habe bei einer fehlenden Antwort nicht reagiert, merkten die Kläger an, dass dies im Zeitalter der automatisierten Bearbeitung und Bewerbung auf Wohnungen wohl kaum sinnvoll sei. Heute werde meistens digital eine Bewerbung eingereicht, worauf dann von einer sogenannten "no-reply-Adresse" eine Eingangsbestätigung erfolge. Wenn man danach nichts mehr höre, sei man nicht berücksichtigt worden. Man könne ohne weiteres darauf vertrauen, dass die Bewerbung geprüft und dann wahrscheinlich aufgrund der grossen Anzahl der Bewerbungen nicht einmal eine Absage erteilt worden sei. Aufgrund der zahlreichen erfolglosen Suchbemühungen sei davon auszugehen, dass die Kläger zeitnah keine neue Wohnung fänden und somit auf eine möglichst lange Erstreckung des Mietverhältnisses angewiesen seien.

3.3.3.2. Die Beklagte führt aus, Lehre und Rechtsprechung verlangten konsequent, dass ein Mieter unmittelbar nach Erhalt der Kündigung alle ihm zumutbaren Bemühungen unternehmen müsse, um ein Ersatzobjekt zu finden. Mit Bezug auf die Frage, ob die Suchbemühungen genügend intensiv gewesen seien, sei die gesamte Zeitdauer seit Erhalt der Kündigung bis zur Hauptverhandlung – fast genau ein Jahr – zu berücksichtigen. Sporadisch und unsystematisch durchgeführte Abfragen auf der Immobilienplattform "homegate.ch" hätten indes zutage gefördert, dass jederzeit ein Angebot von Wohnobjekten in Zürich auf dem Markt sei, welches sich für die Bedürfnisse der Kläger eigne.

Die Beklagte habe stichprobenweise an drei Tagen auf der der Immobilienplattform "homegate.ch" nach 3- bis 3½- Zimmerwohnungen bis zu einem Mietzins von maximal Fr. 2'000.– gesucht, was im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten der Kläger liege. An den drei Stichtagen habe es im Durchschnitt mindestens 25 Objekte in der Stadt Zürich mit mindestens drei Zimmern und einem Mietzins von Fr. 2'000.– pro Monat gegeben. Die Kläger hätten versucht, Suchbemühungen zu substantiieren, indem sie ca. 30 Objekte in einem Zeitraum von 12 Monaten vorgebracht hätten. Angesichts der Fülle von Objekten, die es wirklich gebe und

nachdem die Kläger keine wirklichen Handycaps hätten, die sie an möglichst intensiven Suchbemühungen hindern würden, sei dies entschieden zu wenig. Wenn die Kläger bei der Hälfte der angeblich betriebenen Bemühungen einfach hinschrieben "keine Antwort erhalten", frage man sich, weshalb denn nicht nachgefragt worden sei. Es sei nicht behauptet worden, man habe sich darum bemüht, eine Antwort zu erhalten. Die Suchbemühungen, welche vor allem vor der Schlichtungsverhandlung und der Hauptverhandlung einigermaßen intensiv und dazwischen praktisch nicht betrieben worden seien, seien ungenügend. Die Daten würden dies bestätigen. Insbesondere seien diese auch deshalb ungenügend, weil die Kläger bei denjenigen Objekten, bei denen sie keine Antwort erhalten haben, nicht nachgefragt hätten. Hätten die Kläger die nötige Intensität für die Suchbemühungen an den Tag gelegt, wäre es ihnen – wie allen anderen Mietparteien in der Liegenschaft – längst gelungen, ein Objekt zu finden.

3.3.3.3. Der Mieter muss nach Erhalt der Kündigung im Normalfall diejenigen Suchbemühungen unternehmen, die man vernünftigerweise von ihm erwarten kann, um die Folgen der Kündigung abzuwenden, und zwar trotz des Wortlauts von Art. 272 Abs. 3 OR grundsätzlich auch wenn er eine erste Erstreckung des Mietverhältnisses beantragt (BGE 125 III 226 E. 4c; BSK OR I-WEBER, Art. 272 N 13 m.w.H.). Anders als bei der Zweiterstreckung stellen Suchbemühungen bei einer Ersterstreckung jedoch keine Erstreckungsvoraussetzung dar (Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich NG150015 vom 18. Februar 2016 S. 33; Urteil des Bundesgerichts 4C.146/2006 vom 24. August 2006 E. 2.2). Die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohnräume können sehr zuverlässig gestützt auf die vom Mieter konkret nachgewiesenen Suchbemühungen und deren Resultat beurteilt werden, sodass diese letztlich ein Beweismittel für das Ausmass der Härte sind, die den Mieter infolge der Kündigung trifft. Anerkannt ist dabei, dass der Mieter sich für eine Ersterstreckung nach einem gleichwertigen Objekt umsehen darf (BGE 116 II 446 E. 3a; BGE 110 II 249 E. 4; ZK-Higi, Art. 272 OR N 102). Ob die Suchbemühungen als ernsthaft einzustufen sind, bestimmt sich nach objektiven Kriterien. Diese bestimmen, an welcher Lage, zu welchem Preis und zu welcher Grösse sich der Mieter nach Ersatzräumlichkeiten umzusehen hat (SVIT-Komm.-HULLIGER, Art. 272 OR N 38; ZK-Higi, Art. 272 OR N 102). Der Mieter hat seine Ansprüche an eine angemessene Ersatzlösung umso eher herabzusetzen, je

mehr Zeit ihm für deren Auffinden bis anhin zur Verfügung gestanden hat und/oder je schwieriger es ist, die an sich gewünschte gleichwertige Ersatzlösung zu finden (ZK-HIGI, Art. 272 OR N 242 f.). Erweisen sich die Suchbemühungen als ungenügend, kann sich dies bei anderweitig dargetaner Härte in einer verhältnismässig kurzen, erstmaligen Erstreckung niederschlagen (Urteil des Bundesgerichts 4A_522/2009 vom 13. Januar 2010 E. 3.3; BGE 125 III 226 E. 4c). Bei einer Mieterin im vorgerückten Alter kann es unter Umständen genügen, wenn sie sich ernsthaft um einen Platz in einem Altersheim oder einer Alterssiedlung bemüht (Urteil des Bundesgerichts 4A_15/2014 vom 26. Mai 2014 E. 4.4).

3.3.3.4. Der Sonderfall, dass Suchbemühungen sich von vornherein aus bestimmten Gründen nutzlos erweisen, um die Härte abzuwenden, liegt hier nicht vor. Bereits festgehalten wurde, dass die Kläger in der Lage sind, Mietobjekte zu einem monatlichen Mietzins von bis zu Fr. 2'200.– zu finanzieren, wodurch ihre Chancen auf dem Wohnungsmarkt nicht als schlecht zu betrachten sind. Der Zusammenstellung ihrer Suchbemühungen kann entnommen werden, dass sie sich für 3- bis 4-Zimmerwohnungen zu einem Mietzins bis knapp Fr. 2'000.– in der ganzen Stadt Zürich bemüht haben. Dies ist punkto Grösse, Lage und Preis nicht zu beanstanden. Während den 8.5 Monaten vom Zeitpunkt der Kündigung am 16. November 2017 bis Juli 2018 haben sich die Kläger lediglich für 15 Ersatzobjekte konkret interessiert. Erst im September 2018 intensivierten sie ihre Suche und bemühten sich um acht Wohnungen. Dabei fällt auf, dass die Kläger auch bei Objekten, welche per sofort oder 1. Oktober bzw. 1. November 2018 verfügbar waren, darauf hinwiesen, dass ein Umzug für sie aus persönlichen Gründen erst per 1. Dezember 2018 möglich sei. Auch wenn diese Einschränkung aufgrund des Leistenbruchs des Klägers, der Operation am 10. September 2018 und der daraus herrührenden Einschränkung beim Heben von schweren Lasten, welche bis am 15. Oktober 2018 belegt ist, zumindest im Hinblick auf Suchbemühungen betreffend einem Umzug unmittelbar um den Operationstermin am 10. September 2018 einigermaßen nachvollziehbar ist, erstaunt es nicht, dass diese Suchbemühungen nicht mit Erfolg gekrönt waren und vermögen daher keine schwierige Situation auf dem Wohnungsmarkt zu belegen. Nicht weiter hilfreich bei der Suche nach einem Ersatzobjekt ist wohl auch die Anmerkung der Kläger auf einigen Anmelde-

formularen, sich nach der Pensionierung der Klägerin 1 einen Hund anschaffen zu wollen.

3.3.3.5. Insgesamt haben sich die Kläger seit Erhalt der Kündigung am 16. November 2017 bis zur Hauptverhandlung am 15. November 2018, somit innert Jahresfrist, für rund 30 Objekte interessiert. Die geltend gemachten "zahlreichen" Anfragen bei Genossenschaften ab Dezember 2017 sind abgesehen von der Wohnung an der M.-Strasse der Baugenossenschaft T. nicht belegt. Auf ihre Bewerbungen hin liegen 12 schriftliche Absagen im Recht und eine telefonische. Bei 14 Objekten vermerkten die Kläger, sie hätten keine Antwort erhalten. Dass man, wenn man nichts höre, nicht berücksichtigt worden sei – wie die Kläger vorbringen – ist wohl zutreffend. Nichtsdestotrotz hätten sie bei der zuständigen Verwaltung nachfragen können. Durch freundlichen persönlichen Kontakt mit einer Verwaltung ergibt sich manchmal in der Zukunft die Möglichkeit auf ein anderes Mietobjekt.

3.3.3.6. Die Suchbemühungen der Kläger blieben jedoch nicht gänzlich erfolglos. Sie haben von der Baugenossenschaft T. für das Objekt an der M.-Strasse per 1. September 2018 eine Zusage erhalten, jedoch der Vermieterin eine Absage erteilt mit der Begründung, vor Anfang Dezember sei für sie ein Umzug aufgrund des Operationstermins nicht möglich. Dass die Kläger die konkret angebotene Genossenschafts-Wohnung ablehnten, obwohl sie wiederholt dartun, eine angemessene Wohnung sei für sie nur schwer zu finden, erstaunt trotz der erwähnten gesundheitlichen Situation des Klägers 2 doch sehr. Denn auch beim Ausfall der Tragkraft des Klägers 2 aufgrund der Leistenhernie, deren Behebung normalerweise zu den medizinischen Routineeingriffen gehört, erscheint ein Umzug innert angemessener Frist mit Hilfe einer Zügfirma und nicht zuletzt des gemäss ihren wiederholten Angaben zahlreich vorhandenen sozialen Umfelds der Kläger im Quartier nicht als unmöglich.

3.3.3.7. Die Beklagte reichte ihrerseits 74 Inserate betreffend 3- bis 3½-Zimmerwohnungen in der Stadt Zürich zu Mietzinsen von Fr. 1'600.– bis Fr. 2'000.– ins Recht, welche an drei Daten, 1. März, 3. Mai sowie 13. Oktober 2018, auf der Immobilienplattform "homegate" ausgeschrieben waren. Weshalb diese Objekte nicht als Ersatz in Betracht kamen bzw. die Kläger sich um keines

näher bemüht haben, führten sie nicht aus. Zumal sich darunter einige Objekte an explizit ruhiger Wohnlage finden, mithin sogar in der Nähe des K.-spitals bzw. dem R.-spital, wo die gewünschte ärztliche Notfallversorgung Tür an Tür wäre, und ferner im Kreis Y, wo die Kläger bis heute wohnhaft sind, leuchtet nicht ein, warum sich die Kläger nicht näher für diese Ersatzobjekte interessierten.

3.3.3.8. Das zögerliche und nicht immer zielführend bzw. teilweise inkonsequent erscheinende Vorgehen der Kläger bei der Suche nach einem Ersatzobjekt ist aus verschiedenen Gründen nicht nachvollziehbar. Die Beklagte teilte den Klägern die Kündigung 16 Monate im Voraus mit, wobei sie ihnen ein monatliches Kündigungsrecht einräumte, womit das Risiko von Doppelzahlungen minimiert wurde. Da die Kläger das Rechtsbegehren betreffend Anfechtung der Kündigung anlässlich der Schlichtungsverhandlung zurückzogen und dem Schreiben [der damaligen Rechtsvertreterin der Kläger] vom 22. Mai 2018 entnommen werden kann, dass sie den Klägern mitteilte, die Kündigungsanfechtung sei ihrer Ansicht nach aussichtslos, kann auch nicht geltend gemacht werden, es handle sich um einen Sonderfall mit realen Erfolgsaussichten betreffend die Kündigungsanfechtung (vgl. auch Urteil des Bundesgerichts 4C.343/2004 vom 22. Dezember 2004 E. 4.2; Urteil des Bundesgerichts 4A.454/2012 vom 10. Oktober 2012 E. 3.4).

3.3.3.9. Die Suchbemühungen vermögen insgesamt nicht zu beweisen, dass besondere Schwierigkeiten für die Kläger vorliegen, ein gleichwertiges Objekt zu finden, im Gegenteil, der Umstand, dass bereits eine Wohnung gefunden, dann jedoch wieder preisgegeben wurde, deutet darauf hin, dass die Kläger innert zumutbarer Frist ein Ersatzobjekt finden könnten, wenn sie sich ernsthaft und kontinuierlich darum bemühen. Eine Härtebegründende Situation auf dem Wohnungsmarkt vermochten sie nicht darzulegen.

3.4. Vermieterinteresse

3.4.1. Zu den Vermieterinteressen führte die Beklagte aus, über eine rechtskräftige Baubewilligung und damit über sämtliche Voraussetzungen zu verfügen, die es ermöglichen, am 1. April 2019 mit den Sanierungsarbeiten zu beginnen. Sämtliche Mietobjekte, möglicherweise mit Ausnahme desjenigen der Kläger, stünden am 1. April 2019 leer. Eine Zwischen- oder Weitervermietung sei nur schon deshalb unmöglich, weil die Kläger theoretisch ein oder zwei Monate später etwas

finden und dann auch kurzfristig ausziehen könnten. Man könne so nicht mehr Verträge mit vernünftigen Mindestvertragsdauern abschliessen. Deshalb stünden die anderen Objekte ab dem 1. April 2019 leer. Die dadurch anfallenden Mietzinsverluste müssten später bei der Kalkulation der neuen Mietzinse für die Wiedervermietung den späteren Mietern belastet werden. Die finanziellen Aspekte, die auch eine Rolle spielen würden, weil natürlich die Sanierungskosten refinanziert werden müssten, seien sehr wohl legitime Interessen, namentlich bei der Beklagten. Sie bewirtschaftete nichts anderes als Altersvorsorgevermögen. Es gehe nicht darum, dass ein Privater sich eine goldene Nase verdienen wolle, sondern dass die Beklagte entsprechend ihrem gesetzlichen Auftrag nichts anderes tue, als die ihr anvertrauten Vorsorgegelder korrekt und wirtschaftlich zu verwalten. Dass eine Anlagestiftung, die Vorsorgegelder verwalte, sich vor dem Investitionsentscheid Überlegungen zum Refinanzierungspotenzial bzw. zu den möglichen Mietzinsen mache, sei ein zwingendes Gebot. Die Beklagte unterstehe mit Bezug auf ihren Auftrag strengen aufsichtsrechtlichen Vorschriften. Sie habe die ihr anvertrauten Vorsorgegelder bestmöglich zu bewirtschaften. Daher sei es selbstverständlich, dass Überlegungen dazu angestellt werden müssen, wie die getätigten Investitionen über Mietzinseinnahmen refinanziert werden könnten. Dass dazu auch Schätzungen eingeholt werden müssen, sei nichts anderes als eine elementare Pflicht. Es falle ausserdem ins Gewicht, dass die Beklagte die bestehenden Mietverhältnisse, insbesondere auch das Mietverhältnis mit den Klägern, ungefähr eineinhalb Jahre im Voraus gekündigt habe. Sie habe den Klägern damit ein Jahr mehr Zeit zur Verfügung gestellt, als wenn sie die Kündigung unter Einhaltung der minimalen vereinbarten Kündigungsfrist erklärt hätte. Da die Beklagte mit dem Begleitschreiben zur Kündigung – was unbestritten sei – den Klägern offeriert habe, jederzeit vor dem Kündigungszeitpunkt ausziehen zu können, ohne für weitere Mietzinszahlungen zu haften, sei dieses Jahr vollumfänglich an eine allfällige Mieterstreckung anzurechnen. Die Beklagte habe ein legitimes und überragendes Interesse daran, das geplante Sanierungsprojekt ab 1. April 2019 ausführen zu können.

3.4.2. Die Kläger brachten hierzu vor, das Interesse der Beklagten sei nicht massgebend. Bei der Beklagten handle es sich um eine institutionelle Anlegerin, die mit dem Sanierungsprojekt rein finanzielle Interessen, namentlich die Optimierung

ihrer Rendite, verfolge. So werde insbesondere im Investitionsantrag vom 9. August 2017 ausdrücklich festgehalten, dass die leergekündigte Liegenschaft nach der Sanierung zu wesentlich höheren Mietzinsen vermietet werden könne. Dass es der Beklagten einzig und allein um eine möglichst hohe Rendite gehe, gehe auch aus den Ausführungen im Investitionsantrag hervor, wonach die Mieten bei Absatzproblemen nach unten angepasst werden könnten, ohne die Wirtschaftlichkeit des Projektes in Frage zu stellen. Zudem habe die Beklagte von Beginn an mit einer Neuvermietung budgetiert. Eine Wiedervermietung an die bisherigen Mieter sei nie zur Diskussion gestanden. Es werde nicht geltend gemacht, dass dringend eine Sanierung vorzunehmen sei, ansonsten beispielsweise aus bauphysikalischen Gründen die Sicherheit nicht mehr gewährleistet wäre. Es gehe vorliegend nur um Geld bzw. darum, dass die Beklagte möglichst viel Geld und höhere Mietzinsen generieren wolle und ein möglichst geringer Leerstand bestehe. Dies seien keine schützenswerten Gründe und verglichen mit den genannten Interessen der Kläger völlig unbeachtlich. Es sei nicht massgebend, ob die Beklagte weit im Voraus gekündigt habe, um eine entsprechende Erstreckung vorweg zu nehmen. Diese orientiere sich gleichwohl daran, wann die Kündigung effektiv zum Tragen komme. Diese diametrale Interessenslage – auf der einen Seite die besondere Härte bei den Klägern und auf der anderen Seite rein wirtschaftliche Interessen der Beklagten – würden eine einmalige Erstreckung des Mietverhältnisses um 48 Monate rechtfertigen.

3.4.3. Beruft sich der Vermieter auf die Notwendigkeit einer Sanierung, welche es nicht erlaubt, das Mietobjekt gleichzeitig zu bewohnen, so ist für die Dauer einer allfällig zu gewährenden Erstreckung zu berücksichtigen, ob die nötigen öffentlich-rechtlichen Baubewilligungen bereits vorliegen. Allenfalls ist in die Beurteilung miteinzubeziehen, in welchem Zeitraum, realistisch eingeschätzt, mit dem Vorliegen der erforderlichen Bewilligung gerechnet werden kann, sofern ein entsprechendes Baugesuch bereits eingereicht wurde. Mit Bezug auf die Dringlichkeit eines Sanierungsvorhabens fallen allfällig bestehende öffentlich-rechtliche Auflagen oder ein zeitlich dringlicher Unterhaltsbedarf ins Gewicht, insbesondere, wenn die Liegenschaft nachweislich Schaden nehmen könnte, falls die Sanierung zu lange aufgeschoben wird (SVIT-Komm.-HULLIGER, Art. 272 OR N 73; Mietrecht für die Praxis/SPIRIG, S. 844). Bei der Beurteilung der Interessenslage ist auch der Zeitpunkt

der Kündigung von grosser Bedeutung. Der Vermieter, welcher dem Mieter freiwillig mehr Zeit als bis zum nächsten ordentlichen Kündigungstermin einräumt, kann sich im Rahmen der Interessensabwägung auf diesen Umstand berufen (BSK OR I-WEBER, Art. 272 OR N 14 mit Hinweis auf BGE 125 III 226 E. 4.c).

3.4.4. Die Beklagte beruft sich auf das legitime Interesse, die Sanierung der Liegenschaft in Angriff nehmen zu können. Mit dem Bauentscheid wurde der Beklagten am 25. April 2018 die Baubewilligung erteilt, womit ein aktuelles Interesse der Beklagten vorliegt, zumal einer raschen Realisation des Bauprojekts nichts entgegensteht. Eine zeitliche Dringlichkeit der Sanierung ist indes weder geltend gemacht worden noch ersichtlich. Den Klägern ist insofern zuzustimmen, dass es sich beim Interesse der Beklagten um eines finanzieller Natur handelt. Was die Finanzierung des Projekts und die damit verbundenen Kosten aufgrund einer Bauverzögerung angeht, muss der Vermieter bei der Planung eines Bauprojekts allfällige (legitime) Erstreckungsansprüche der Mieter mitberücksichtigen. Unterlässt er dies, so hat er sich dies selbst anzulasten (siehe auch BGE 117 II 71). Zudem erwägt die Beklagte, leerstandsbedingte Kosten durch die Erhöhung zukünftiger Mietzinse aufzufangen. Keine Rolle spielen kann, wann die Beklagte bereit für einen Baubeginn wäre und wie sich die Beendigung der übrigen Mietverhältnisse in der Liegenschaft gestalten, denn zu beurteilen ist einzig die Verlängerung der Vertragsbeziehung zwischen den Parteien. Auch die Mieter können sich nicht auf Erstreckungen anderer Mieter berufen.

3.4.5. Ins Gewicht fällt indes, dass die Beklagte die Mietverhältnisse mehr als 16 Monate vor dem ordentlichen Kündigungstermin gekündigt hat und somit den Klägern bedeutend mehr Zeit als gesetzlich vorgesehen zur Verfügung stand. Gleichzeitig gewährte sie eine grosszügige Kündigungsregelung, indem sie den Klägern einräumte, sie auf jedes Monatsende unter Einhaltung einer 30-tägigen Kündigungsfrist aus ihren vertraglichen Verpflichtungen zu entlassen. Das Risiko allfälliger doppelten Mietzinsbelastung wurde damit minimiert.

3.5. Art und Dauer der Erstreckung

3.5.1. Die Kläger ersuchen um definitive Erstreckung des Mietverhältnisses für die Dauer von 48 Monaten.

3.5.2. Das Mietverhältnis kann für Wohnräume um höchstens vier Jahre erstreckt werden. Im Rahmen der Höchstdauer können eine oder zwei Erstreckungen gewährt werden (Art. 272b Abs. 1 OR). Ob eine Erstreckung und für wie lange sowie, ob eine erstmalige oder definitive Erstreckung zu gewähren ist, entscheidet sich aufgrund einer Abwägung der Interessen der Parteien im Einzelfall. Dabei besteht kein Vorrang der erstmaligen gegenüber der definitiven Erstreckung. Vielmehr hat eine Interessenabwägung anhand der konkreten Umstände des Einzelfalls zu erfolgen. Welche Erstreckungsart gewählt wird, ist eine ausgesprochene Ermessensfrage (Urteile des Bundesgerichts 4A_368/2017 vom 19. Februar 2018 E. 7.1; 4A_518/2010 vom 16. Dezember 2010 E. 3.2; 4A_62/2010 vom 13. April 2010 E. 6.1.3; 4A_105/2009 vom 5. Juni 2009 E. 3.2). Die Erstreckung wird umso kürzer sein, je weniger die Argumente des Mieters überzeugen und je mehr die Vermieterinteressen überwiegen. Dem Richter steht auch bei der Bemessung der Erstreckungsdauer ein grosser Ermessensspielraum zu (SVIT-Komm.-HULLIGER, Art. 272b OR N 11; ZK-HIGI, Art. 272 OR N 135).

3.5.3. Die mit der Erstreckung abzuwendende Härte besteht vorliegend darin, dass den Klägern aufgrund der Ortsverbundenheit eine grosse Umstellung abverlangt wird und ihnen daher mehr Zeit einzuräumen ist, um sich auf die neue Situation einzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Beklagte die Kündigung mehr als 16 Monate früher ausgesprochen hat, mit der erwähnten monatlichen Auszugsmöglichkeit, und damit den Klägern bedeutend mehr Zeit einräumte als gesetzlich und vertraglich vorgesehen. Weitere Härtegründe vermochten die Kläger nicht zu belegen, haben sie doch sogar ein ihnen angebotenes Mietobjekt abgelehnt, während die Beklagte ein Interesse an der raschen Abwicklung der geplanten Sanierung infolge Vorliegens des rechtskräftigen Bauentscheids hat. Zudem hat sich aufgrund der Suchbemühungen der Kläger anhand des Objektes an der M.-Strasse gezeigt, dass selbst bei wenig intensiven und nicht immer zielführenden Suchbemühungen innert angemessener Frist ein Ersatzobjekt gefunden werden konnte.

3.5.4. In Würdigung sämtlicher Umstände und Abwägung der Parteiinteressen erscheint eine einmalige und definitive Erstreckung des Mietverhältnisses um drei Monate bis zum 30. Juni 2019 als angemessen.

(...)"

Zürcher Mietrechtspraxis (ZMP): Entscheidungen des Mietgerichtes und der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich. Ausgabe 2020, 30. Jahrgang.

Herausgegeben vom Mietgericht des Bezirkes Zürich, Postfach, 8036 Zürich

© Mietgericht des Bezirkes Zürich, Redaktion: MLaw J. Mosele, Leitende Gerichtsschreiberin;

Dr. R. Weber, Mietgerichtspräsident