Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4A 399/2008 /len

Urteil vom 12. November 2008
I. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Corboz, Präsident,
Bundesrichterinnen Klett, Rottenberg Liatowitsch,
Bundesrichter Kolly, Bundesrichterin Kiss,
Gerichtsschreiber Leemann.

Parteien
A.C._____,
B.C._____,
Beschwerdeführer,
beide vertreten durch Rechtsanwältin Claudia Meier-Stehlik,

gegen

D._____,
E._____,
F._____,
Beschwerdegegner,
alle drei vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Beat Rohrer.

Gegenstand
Anfechtung Kündigung / Renovationsarbeiten,

Beschwerde gegen den Beschluss des Obergerichts des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, vom 23. Juli 2008.

Sachverhalt:

A.
A.a A.C._____ und B.C._____ (Beschwerdeführer) sind seit 1. April 1996 Mieter einer 5 1/2-Zimmerwohnung und einer Garage an der X._____-Strasse 14 bzw. 19 in Y._____. In der Folge mieteten sie noch einen Abstellraum sowie einen Einstellplatz hinzu. Mit zwei amtlichen Formularen vom 10. Januar 2007 kündigten D._____, E._____ und F._____ (Beschwerdegegner) sämtliche mit den Beschwerdeführern abgeschlossene Mietverhältnisse auf den 31. August 2007 mit der Begründung "umfassende Gesamtsanierung". Im Begleitschreiben dazu wurde ausgeführt, dass angesichts der geplanten Sanierungsmassnahmen (vollständige Auswechslung der Küchen, Bäder und sämtlicher Leitungsinstallationen, Veränderung der Wohnungsgrundrisse und Erneuerung der Wand- und Bodenbeläge) ein Wohnen während der Sanierungsarbeiten im Mietobjekt absolut unzumutbar sei. Im Anschluss an die Kündigung unterbreiteten die Beschwerdegegner den Mietern eine Offerte zum Abschluss eines neuen Mietvertrags nach erfolgter Gesamtsanierung.

B.
B.a Die Beschwerdeführer fochten die Kündigung rechtzeitig bei der Schlichtungsbehörde an. Mit Beschluss vom 27. April 2007 stellte die Schlichtungsbehörde die Gültigkeit der per 31. August 2007 ausgesprochenen

Kündigung fest und wies das Erstreckungsbegehren der Beschwerdeführer ab. Diese gelangten daraufhin an das Mietgericht des Bezirkes Horgen. Mit Urteil vom 24. September 2007 stellte das Mietgericht die Gültigkeit der Kündigung per 31. August 2007 fest. Gleichzeitig erstreckte es die Mietverhältnisse einmalig um fünf Monate, d.h. bis zum 31. Januar 2008.
B.b Die von den Beschwerdeführern gegen das Urteil des Mietgerichts des Bezirkes Horgen vom 24. September 2007 erhobene Berufung wies das Obergericht des Kantons Zürich mit Beschluss vom 23. Juli 2008 ab.

C.
Mit Beschwerde in Zivilsachen beantragen die Beschwerdeführer dem Bundesgericht, es sei der Beschluss des Obergerichts des Kantons Zürich vom 23. Juli 2008 aufzuheben und es sei die am 10. Januar 2007 auf den 31. August 2007 ausgesprochene Kündigung als rechtsmissbräuchlich zu erklären. Eventualiter sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
Die Beschwerdegegner schliessen in ihrer Beschwerdeantwort auf Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne. Die Vorinstanz hat auf eine Vernehmlassung verzichtet.

D.
Mit Präsidialverfügung vom 1. Oktober 2008 wurde der Beschwerde auf Antrag der Beschwerdeführer die aufschiebende Wirkung erteilt.

Erwägungen:

1.
1.1 Damit ein kantonaler Entscheid mit Beschwerde in Zivilsachen angefochten werden kann, muss der Instanzenzug im Kanton erschöpft sein (Art. 75 Abs. 1 BGG). Für Rügen, die mit der Beschwerde in Zivilsachen erhoben werden können, darf kein kantonales Rechtsmittel mehr offen stehen (BGE 134 III 524 E. 1.3 S. 527). Wurde keine kantonale Nichtigkeitsbeschwerde erhoben, so ist daher auf Rügen, die mit diesem Rechtsmittel einer weiteren kantonalen Instanz hätten vorgetragen werden können, mangels Letztinstanzlichkeit nicht einzutreten.

1.2 Die Beschwerdeführer haben gegen den Beschluss des Obergerichts des Kantons Zürich vom 23. Juli 2008 keine Nichtigkeitsbeschwerde an das Kassationsgericht erhoben. Dennoch machen die Beschwerdeführer vor Bundesgericht hinsichtlich der Einzelheiten der Umbauarbeiten eine aktenwidrige bzw. willkürliche tatsächliche Feststellung geltend. Zudem rügen die Beschwerdeführer eine Verletzung des rechtlichen Gehörs (Art. 29 Abs. 2 BV bzw. Art. 6 EMRK), da ihr Antrag zur Erstellung eines Gutachtens nicht beachtet worden sei.
Diese von den Beschwerdeführern mit Beschwerde in Zivilsachen erhobenen Rügen hätten dem Kassationsgericht des Kantons Zürich nach § 281 ZPO/ZH mit Nichtigkeitsbeschwerde vorgetragen werden können (vgl. Frank/Sträuli/Messmer, Kommentar zur zürcherischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl., Zürich 1997, N. 16 ff. zu § 281 ZPO/ZH). Darauf kann im vorliegenden Beschwerdeverfahren mangels Letztinstanzlichkeit (Art. 75 Abs. 1 BGG) nicht eingetreten werden.

2.
2.1 Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es ist somit weder an die in der Beschwerde geltend gemachten Argumente noch an die Erwägungen der Vorinstanz gebunden; es kann eine Beschwerde aus einem anderen als dem angerufenen Grund gutheissen und es kann eine Beschwerde mit einer von der Argumentation der Vorinstanz abweichenden Begründung abweisen (vgl. BGE 132 II 257 E. 2.5 S. 262; 130 III 136 E. 1.4 S. 140). Immerhin prüft das Bundesgericht, unter Berücksichtigung der allgemeinen Begründungspflicht der Beschwerde (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG), grundsätzlich nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel nicht geradezu offensichtlich sind. Es ist jedenfalls nicht gehalten, wie eine erstinstanzliche Behörde alle sich stellenden rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn diese vor Bundesgericht nicht mehr vorgetragen werden (BGE 133 II 249 E. 1.4.1 mit Hinweisen).
Unerlässlich ist im Hinblick auf Art. 42 Abs. 2 BGG, dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Verletzung von Bundesrecht liegt. Der Beschwerdeführer soll in der Beschwerdeschrift nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die er im kantonalen Ver-

fahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit seiner Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (vgl. BGE 134 II 244 E. 2.1; 121 III 397 E. 2a S. 400; 116 II 745 E. 3 S. 749; Urteil 4A 22/2008 vom 10. April 2008 E. 1).

2.2 Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Es kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 Abs. 2 BGG). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein (Art. 97 Abs. 1 BGG). Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen nur soweit vorgebracht werden, als der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG).
Der Beschwerdeführer, der die Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz anfechten will, muss substantiiert darlegen, inwiefern die Voraussetzungen einer Ausnahme gemäss Art. 105 Abs. 2 BGG gegeben sind und das Verfahren bei rechtskonformer Ermittlung des Sachverhalts anders ausgegangen wäre; andernfalls kann ein Sachverhalt, der vom im angefochtenen Entscheid festgestellten abweicht, nicht berücksichtigt werden. Auf eine Kritik an den tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz, die diesen Anforderungen nicht genügt, ist nicht einzutreten (vgl. BGE 133 III 350 E. 1.3, 393 E. 7.1, 462 E. 2.4). Im vorliegenden Verfahren ist zudem zu beachten, dass behauptete Rechtsverletzungen, die mit kantonaler Nichtigkeitsbeschwerde hätten vorgetragen werden können (wie etwa eine Verletzung des Gehörsanspruchs, des Willkürverbots bzw. der Aktenwidrigkeit), von vornherein ausser Betracht bleiben müssen (siehe vorn E. 1).

2.3 Diese Grundsätze verkennen die Beschwerdeführer, wenn sie hinsichtlich der geplanten Sanierungsarbeiten verschiedene Aussagen der Beschwerdegegner im vorinstanzlichen Verfahren zitieren und daraus schliessen, es sei damit der Beweis dafür erbracht, dass es technisch möglich sei, die Mietverhältnisse aufrechtzuerhalten und die Sanierung in bewohntem Zustand vorzunehmen. Die Beschwerdeführer berufen sich sodann darauf, sämtliche Mieter der Liegenschaften X._____-Strasse 19, 21 und 23 seien in leerstehende Wohnungen umquartiert worden, womit aufgezeigt sei, dass eine Umquartierung der einzelnen Mieter in Leerwohnungen möglich sei, ohne dass sich dem angefochtenen Entscheid entsprechende Sachverhaltsfeststellungen entnehmen liessen.
Weiter berufen sich die Beschwerdeführer darauf, dass die Bausubstanz der aus dem Jahre 1984 stammenden Überbauung in einem sehr schlechten Zustand sei. Der Architekt habe minderwertig gebaute Baukörper festgestellt und die Überbauung habe ein bedeutend grösseres Sanierungspotential als andere Bauten aus den 80er-Jahren, was der Vermieterschaft anzulasten sei. Es könne nicht angehen, dass die Mieter mit einer Vertragskündigung dafür bestraft würden, dass ein Vermieter seine Liegenschaft schlecht bauen lasse und diese dann spärlich unterhalte.
Auch im Zusammenhang mit der Art und dem Umfang der geplanten Sanierungsarbeiten weichen die Beschwerdeführer in unzulässiger Weise vom vorinstanzlich verbindlich festgestellten Sachverhalt ab. So machen sie etwa geltend, es seien keine tragenden Wände zu entfernen, da in ihrer Wohnung eine solche Wand - im Unterschied zu den anderen Wohnungen - gar nicht existiere. Die sinngemässe Rüge, die Sachverhaltsfeststellung sei willkürlich, wäre jedoch zunächst mit der kantonalen Nichtigkeitsbeschwerde vorzutragen gewesen (siehe vorn E. 1).
Schliesslich werfen die Beschwerdeführer der Erstinstanz eine Rechtsverletzung vor, anstatt auf die Erwägungen des angefochtenen Entscheids der Vorinstanz einzugehen. So rügen sie in Bezug auf die Erwägung des Mietgerichts, wonach die Anwesenheit der Mieter zu einem unverhältnismässigen Mehraufwand führen würde, eine Verletzung von Art. 8 ZGB in Verbindung mit Art. 274 Abs. 3 OR und übersehen dabei, dass nach Ansicht des Obergerichts die Beschwerdegegner angesichts des Umfangs der Sanierung nicht noch den Nachweis für einen Mehraufwand zu erbringen hatten. Darauf ist nicht einzutreten. Gleichzeitig erweist sich damit die Rüge als haltlos, das Obergericht habe Art. 8 ZGB verletzt, da die Beschwerdegegner keinen Beweis erbracht hätten, der einen Mehraufwand belegen würde.

3.
Die Beschwerdeführer erachten die Kündigung der Vermieter als missbräuchlich und rügen eine Verletzung von Art. 260 sowie Art. 271 Abs. 1 OR.

3.1 Die Vorinstanz erwog, dass Art. 260 Abs. 1 OR lediglich als relativ zwingend zugunsten des Mieters auf-

zufassen sei, weshalb Änderungen und Erneuerungen der Mietsache stets dann als zulässig zu betrachten seien, wenn der Mieter ihnen in Kenntnis aller Umstände ausdrücklich zustimme oder sie sogar wünsche. Da die Mieter den Umbauarbeiten unmissverständlich zugestimmt hätten, stelle sich die Frage der Zumutbarkeit der Sanierungsarbeiten für die Beschwerdeführer nicht mehr. Hinzuweisen sei indessen darauf, dass die Gestaltung des Sanierungsprogramms ausschliesslich Sache des Vermieters sei; dieser könne die Kündigung einer längerdauernden Renovationsphase mit Mietzinsreduktionen über Monate zugunsten der Mieter vorziehen, um die Arbeiten rasch und günstig zu erledigen. Unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben könne ihm eine solche Wahl nicht vorgeworfen werden. Wenn eine umfassende Renovation vorgesehen sei, seien Kündigungen in der Regel als zulässig zu erachten. Im vorliegenden Fall sei unbestrittenermassen eine umfassende Sanierung der Liegenschaft geplant, weshalb die Kündigung nicht gegen Treu und Glauben verstosse.

3.2 Die Beschwerdeführer bringen hiergegen vor, es ergebe sich aus der Bestimmung von Art. 260 OR, dass eine Vermieterkündigung im Hinblick auf eine Sanierung nach Art. 271 Abs. 1 OR anfechtbar sei, wenn die Erneuerungsarbeiten nach Art. 260 Abs. 1 OR für den Mieter zumutbar seien. Entscheidend sei daher, ob der Verbleib der Mieter im Mietobjekt während der Sanierungsarbeiten technisch möglich und dies den Vermietern zumutbar sei. Liege eine Totalsanierung vor, gelte mit anderen Worten die Wahlfreiheit des Vermieters mit der Einführung des neuen Mietrechts nicht uneingeschränkt. Sofern die Mieter in der Wohnung verbleiben wollten, sei von der Vermieterschaft zu beweisen, dass es technisch nicht möglich wäre, die Sanierungsarbeiten trotz Verbleib der Mieter im Mietobjekt durchzuführen.

3.3 Das Bundesgericht hat die Frage bisher nicht entschieden, ob eine Kündigung, die wegen einer bevorstehenden Renovation erfolgt, allgemein als anfechtbar (Art. 271 Abs. 1 OR) zu betrachten ist, wenn die Renovationsarbeiten dem Mieter zumutbar sind.
3.3.1 In der Lehre wird diese Frage unterschiedlich beurteilt. Der wohl überwiegende Teil der Lehre geht dabei vom Grundsatz aus, dass eine Kündigung im Hinblick auf die Sanierung eines Gebäudes nicht missbräuchlich ist.
So sind nach dem SVIT-Kommentar Kündigungen unter dem Gesichtspunkt von Art. 271 Abs. 1 OR zulässig, wenn der Vermieter ein Gebäude abbrechen, umbauen oder umfassend renovieren will. Dabei sei es in der Regel irrelevant, ob die Bauarbeiten auch bei Verbleib der Mieter im Mietobjekt möglich wären. Eine Ausnahme sei dann anzunehmen, wenn das Verbleiben des Mieters in den Mietlokalitäten während der Renovation in keiner Art und Weise eine Erschwernis für ihre Durchführung bedeutet, beispielsweise beim blossen Neuanstrich der Fassade (SVIT-Kommentar Mietrecht, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2008, N. 32 zu Art. 271 OR).
Auch nach Auffassung von BARBEY ist eine Kündigung im Hinblick auf Umbauten und Renovationen unabhängig davon zulässig, ob diese auch bei Verbleib des Mieters im Mietobjekt denkbar wären. Nach diesem Autor genügt es als Grund zur Kündigung, wenn der Verbleib des Mieters im Mietobjekt die Bauausführung auch bloss geringfügig stört (RICHARD BARBEY, Commentaire du droit du bail, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, Genf 1991, N. 216 zu Art. 271-271a OR; ähnlich CHRISTIAN CALAMO, Die missbräuchliche Kündigung der Miete von Wohnräumen, Diss. St. Gallen 1993, S. 283 f.).
FUTTERLIEB vertritt die Auffassung, dass eine Kündigung, die zur Realisierung einer umfassenden Überholung angezeigt wird, allein im Lichte der Art. 271 und 271a OR auf Anfechtbarkeit zu prüfen sei. Steht das Interesse des Vermieters an einer zügigen und kostengünstigen Durchführung der Arbeiten nicht in einem krassen Missverhältnis zum Interesse des Mieters an einer Fortsetzung des Mietverhältnisses, so sei die Kündigung legitim und damit nicht anfechtbar. Missbräuchlich könnten nach dieser Lehrmeinung nur Kündigungen sein, die im Hinblick auf Renovationsarbeiten erklärt würden, bei denen die Arbeitsabläufe durch das Verbleiben des Mieters und seiner Einrichtung nicht oder nur am Rande verzögert oder erschwert würden (RAOUL FUTTERLIEB, Kündigung bei umfassender Überholung, MRA 1/2008 S. 28 f.; vgl. auch LAURENT RIZZOLIO, Les travaux de rénovation et de modification de la chose louée entrepris par le bailleur; analyse de l'article 260 OR, Diss. Lausanne 1997, S. 200).
HIGI ist der Ansicht, dass eine Kündigung zwecks Sanierung eines Hauses dann keine schonungslose Rechtsausübung darstelle, wenn die Art der Sanierung einen Gebrauch der Sache nur eingeschränkt zulässt, mit anderen Worten die Erneuerung für den Mieter objektiv nicht oder nur beschränkt zumutbar ist. Als Beispiel führt dieser Autor etwa die gleichzeitige Erneuerung aller Leitungen, des Heizsystems, der Nasszellen sowie des

Treppenhauses an, während eine blosse Aussenrenovation oder Balkonanbauten nicht darunter fielen. Dabei sei zu berücksichtigen, dass die Gestaltung des Sanierungsprogramms ausschliesslich Sache des Vermieters sei; dieser könne die Kündigung einer längerdauernden Renovationsphase mit Mietzinsreduktionen über Monate zugunsten der Mieter vorziehen, um die Arbeiten rasch und günstig zu erledigen. Eine solche Wahl könne ihm unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben nicht vorgeworfen werden (PETER HIGI, Zürcher Kommentar, 4. Aufl. 1996, N. 87 zu Art. 271 OR).
WEBER hält zwar dafür, dass bauliche Eingriffe (wie etwa Modernisierungen mit enormen Belastungen durch Bauarbeiten, Grundrissveränderungen oder luxuriöse bauliche Massnahmen), die das Vertragsgefüge in grundsätzlicher Weise in Frage stellen, sei es durch massive Einschränkungen des Gebrauchsrechts, sei es durch aufgedrängte teure Mehrleistungen, einen gültigen Grund für eine ordentliche Kündigung bilden. Umgekehrt erachtet er jedoch eine Kündigung wegen zumutbarer Umbauarbeiten (Art. 260 Abs. 1 OR) als unnötig und damit nach Art. 271 Abs. 1 OR anfechtbar (ROGER WEBER, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht, 4. Aufl. 2007, N. 2 zu Art. 260 OR).
Auch LACHAT/STOLL/BRUNNER erachten eine Kündigung als anfechtbar im Sinne von Art. 271 oder 271a OR, wenn sie allein deshalb ausgesprochen wird, weil die Vermieterschaft die Liegenschaft sanieren will. Art. 260 OR berücksichtige das Interesse der Vermieterschaft, indem ein Umbau unter bestimmten Voraussetzungen auch während eines Mietverhältnisses ermöglicht werde. Umgekehrt bedeute diese Regelung, dass auf eine Kündigung des Mietverhältnisses durch die Vermieterschaft verzichtet werden sollte, sofern es technisch möglich ist, dass die Mieterschaft während des Umbaus in den Mieträumlichkeiten verbleibt (LACHAT/STOLL/BRUNNER, Mietrecht für die Praxis, 6. Aufl., Zürich 2005, S. 179 Rz. 2.6; vgl. auch DAVID LACHAT, in: Commentaire romand, Code des obligations, 2003, N. 5 zu Art. 260 OR).
3.3.2 Das Gesetz muss in erster Linie aus sich selbst heraus, das heisst nach dem Wortlaut, Sinn und Zweck und den ihm zu Grunde liegenden Wertungen auf der Basis einer teleologischen Verständnismethode ausgelegt werden. Die Gesetzesauslegung hat sich vom Gedanken leiten zu lassen, dass nicht schon der Wortlaut die Norm darstellt, sondern erst das an Sachverhalten verstandene und konkretisierte Gesetz. Gefordert ist die sachlich richtige Entscheidung im normativen Gefüge, ausgerichtet auf ein befriedigendes Ergebnis der ratio legis. Dabei befolgt das Bundesgericht einen pragmatischen Methodenpluralismus und lehnt es namentlich ab, die einzelnen Auslegungselemente einer hierarchischen Prioritätsordnung zu unterstellen. Die Gesetzesmaterialien können beigezogen werden, wenn sie auf die streitige Frage eine klare Antwort geben (BGE 134 III 16 E. 3 S. 21; 132 III 707 E. 2 S. 710 f.; 131 III 33 E. 2 S. 35).
3.3.3 Der historische Wille des Gesetzgebers ergibt sich für die vorliegende Fragestellung nicht eindeutig aus den Gesetzesmaterialien. Nach der Botschaft des Bundesrats beruht Art. 260 OR auf der Überlegung, dass dem Vermieter, der während der Dauer des Mietverhältnisses Mängel an der Sache behebt oder Unterhaltsarbeiten ausführt, nicht verboten werden soll, auch Arbeiten vorzunehmen, die über die Mängelbehebung oder den Unterhalt hinausgehen und die zu Erneuerungen oder Änderungen der Sache führen (Botschaft zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27. März 1985, BBl 1985 I 1438 f.). Hinweise darauf, dass die Bestimmung gleichzeitig das Kündigungsrecht des Vermieters hätte einschränken sollen, lassen sich weder der Botschaft noch den parlamentarischen Beratungen entnehmen. Ein mittelbarer Bezug zur Vermieterkündigung ergibt sich immerhin insofern, als im Nationalrat darauf hingewiesen wurde, dass allzu restriktive Voraussetzungen der vorgeschlagenen Gesetzesbestimmung letztlich wiederum dazu führen würden, dass - wie unter Geltung des alten Rechts - der Vermieter das Mietverhältnis zur Durchführung von Erneuerungs- bzw. Änderungsarbeiten kündigen müsste (Votum Guinand, AB 1989 N S. 502).
Nach altem Recht war es dem Vermieter nicht möglich, während der Dauer eines Mietverhältnisses gegen den Willen des Mieters eine sanfte Renovation oder eine Modernisierung des Mietobjekts durchzuführen. Dies hatte zur Folge, dass der Vermieter gezwungen war, vor der Durchführung allfälliger Arbeiten alle Mietverhältnisse zu kündigen und das Mietobjekt zu räumen (SVIT-Kommentar, a.a.O., N. 3 zu Art. 260-260a OR; DAVID LACHAT, Le bail à loyer, 2. Aufl., Lausanne 2008, S. 290 Rz. 2.4). Diese Konsequenz wurde aus sozialpolitischer Sicht als unerwünscht angesehen (vgl. Voten Guinand, AB 1989 N 502 sowie Jeanprêtre, AB 1989 N 501). Art. 260 OR zielt somit zumindest mittelbar auch darauf ab, die nachteiligen Folgen der starren Regelung im alten Recht zu vermeiden (vgl. SVIT-Kommentar, a.a.O., N. 3 zu Art. 260-260a OR).
3.3.4 Gegenstand von Art. 260 OR bildet ausschliesslich das Recht des Vermieters und die entsprechende Pflicht des Mieters, Änderungen bzw. Erneuerungen der Mietsache während eines Mietverhältnisses durchzuführen bzw. zu dulden (HIGI, Zürcher Kommentar, 4. Aufl. 1994, N. 4 zu Art. 260 OR). Art. 260 Abs. 1 OR

erlaubt es dem Vermieter unter bestimmten Voraussetzungen, Arbeiten am Mietobjekt gegen den Willen des Mieters vorzunehmen. Bei Ausführung der Arbeiten hat er auf die Interessen des Mieters Rücksicht zu nehmen (Art. 260 Abs. 2 OR).
Die Bestimmung schreibt dem Vermieter demgegenüber nicht vor, jede dem Mieter zumutbare Erneuerung bzw. Änderung am Mietobjekt auch unter Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses vorzunehmen. Zwar zielt Art. 260 OR mittelbar auch darauf hin, sozialpolitisch unerwünschte Kündigungen zu vermeiden. Diese waren allerdings die Folge des sehr weitgehenden Schutzes des Mieters am ungestörten Gebrauch der Mietsache unter dem alten Recht (vgl. etwa PIERRE TERCIER, Les contrats spéciaux, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2003, Rz. 1948). Insofern hat Art. 260 OR die Stellung des Vermieters bei Renovationen und Umbauten zu Lasten des Mieters verbessert, der ihm zumutbare Arbeiten nun nicht mehr verhindern kann. Die Bestimmung bietet dem Mieter hingegen keinen erhöhten rechtlichen Schutz gegen eine Kündigung des Vermieters, indem er diesem bei Renovations- bzw. Umbauarbeiten seine Anwesenheit unter den gleichen Voraussetzungen aufzwingen könnte (RIZZOLIO, a.a.O., S. 200). Der Umstand, dass mit dieser Regelung mittelbar auch sozialpolitisch unerwünschte Kündigungen verhindert werden sollten, lässt nicht darauf schliessen, dass jede Kündigung des Vermieters im Hinblick auf zumutbare Änderungen und Erneuerungen (Art. 260 Abs. 1 OR) ohne weiteres missbräuchlich und damit anfechtbar (Art. 271 Abs. 1 OR) wäre. Entsprechend sehen weder Art. 260 OR noch Art. 271a OR einen eigenen Missbrauchstatbestand für solche Kündigungen vor. Hätte ein derartiger Sanktionsautomatismus dem Willen des Gesetzgebers entsprochen, hätte sich eine gesetzliche Erwähnung im Hinblick auf den Fallgruppenkatalog missbräuchlicher Vermieterkündigungen nach Art. 271a Abs. 1 OR aufgedrängt. Auch der Wortlaut von Art. 260 Abs. 1 OR schliesst eine Kündigung nicht aus, sondern setzt das Fehlen einer solchen vielmehr als Tatbestandselement voraus. Die Bestimmung schützt den Mieter nicht vor einer Kündigung, sondern unter anderem vor Arbeiten am Mietobjekt nach erfolgter Kündigung, die ihm nur Unannehmlichkeiten, aber praktisch keinen Nutzen mehr bringen würden (vgl. Botschaft, a.a.O., BBl 1985 I 1439).
Zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang, dass auch der Mieter das Mietverhältnis grundsätzlich ordentlich kündigen kann, falls er es vorzieht, die vorgesehenen - nach Art. 260 Abs. 1 OR zumutbaren - Arbeiten am Mietobjekt nicht zu erdulden, die ihm der Vermieter bei fortgesetztem Mietverhältnis von Gesetzes wegen aufzwingen könnte (HIGI, a.a.O., N. 54 zu Art. 260 OR; LACHAT/STOLL/BRUNNER, a.a.O., S. 182 Rz. 3.3; SVIT-Kommentar, a.a.O., N. 39 zu Art. 260-260a OR; LACHAT, Le bail à loyer, a.a.O., S. 294; RIZZOLIO, a.a.O., S. 200).
3.3.5 Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass Art. 260 OR nur die Durchführung von bestimmten Arbeiten während eines bestehenden Mietverhältnisses regelt, nicht jedoch die Frage der Zulässigkeit einer Kündigung im Hinblick auf bevorstehende Umbau- bzw. Renovationsarbeiten. Ob eine solche Kündigung missbräuchlich und damit anfechtbar ist, beantwortet sich allein nach der Generalklausel von Art. 271 Abs. 1 OR.
Nicht zu entscheiden ist damit die Frage, ob die zur Debatte stehenden Arbeiten den Mietern gemäss Art. 260 Abs. 1 OR zumutbar wären bzw. ob diese Bestimmung eine freiwillige Inkaufnahme von objektiv unzumutbaren Bauarbeiten durch den Mieter überhaupt zulassen würde (zu dieser Streitfrage etwa Lachat, Le bail à loyer, a.a.O., S. 298 Rz. 6.1, der von einer absolut zwingenden Norm ausgeht; SVIT-Kommentar, a.a.O., N. 6 zu Art. 260-260a OR, der die Norm als relativ zwingend qualifiziert).

4.
4.1 Bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen ist die Kündigung anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst (Art. 271 Abs. 1 OR).
Allgemein gilt eine Kündigung als treuwidrig, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse ausgesprochen wird (Urteile 4C.61/2005 vom 27. Mai 2005 E. 4.1, in: SJ 2006 I S. 35; 4C.267/2002 vom 18. November 2002 E. 2.2, in: SJ 2003 I S. 263; vgl. auch BGE 120 II 105 E. 3a S. 108). Eine Kündigung verstösst namentlich gegen Treu und Glauben, wenn die angegebene Begründung offensichtlich bloss vorgeschoben ist (Urteil 4C.116/2005 vom 20. Juni 2005 E. 2, in: SJ 2005 I S. 586).
Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts obliegt es dem Empfänger der Kündigung zu beweisen, dass diese aus einem verpönten oder ohne schützenswerten Grund erfolgte. Der Kündigende hat jedoch redlich zur Wahrheitsfindung beizutragen; er hat die Kündigung zu begründen und im Bestreitungsfall alle für die Beurteilung des Kündigungsgrunds notwendigen Unterlagen vorzulegen (BGE 120 II 105 E. 3c; Urteil 4C 61/2005 vom 27. Mai 2008 E. 4.3.1, in: SJ 2006 I S. 36).

4.2 Nach der verbindlichen Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz (Art. 105 Abs. 1 BGG) ist im zu beurteilenden Fall unbestrittenermassen eine umfassende Sanierung der Liegenschaft geplant. Die Beschwerdegegner haben die mit den Beschwerdeführern abgeschlossenen Mietverhältnisse mit dieser Begründung gekündigt. Zu den geplanten Sanierungsmassnahmen gehören eine vollständige Auswechslung der Küchen, Bäder und sämtlicher Leitungsinstallationen, Veränderung der Wohnungsgrundrisse und Erneuerung der Wand- und Bodenbeläge.
Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer kann nicht davon ausgegangen werden, dass dem Vermieter objektiv der Grund für eine Kündigung fehlt, wenn sich der Mieter bei einer umfassenden Sanierung bereit erklärt, die Unannehmlichkeiten der Bauarbeiten in Kauf zu nehmen und im Mietobjekt zu verbleiben. Wie die Vorinstanz zutreffend ausführt, ist der Entscheid über die Art und den Umfang der Sanierung grundsätzlich ausschliesslich Sache des Vermieters. Er kann ein legitimes Interesse daran haben, die Mietverhältnisse aufzulösen, um die Arbeiten rasch und günstig zu erledigen, anstatt eine längerdauernde Renovationsphase mit Mietzinsreduktionen zugunsten der Mieter in Kauf zu nehmen. Unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben ist ihm ein solches Vorgehen nicht vorzuwerfen (HIGI, a.a.O., N. 87 zu Art. 271 OR unter Hinweis auf BGE 120 II 105 ff.).
Umfassende Sanierungsarbeiten, in deren Rahmen nicht nur Küchen und Bäder, sondern sämtliche Leitungsinstallationen ausgewechselt, Wand- und Bodenbeläge erneuert sowie Wohnungsgrundrisse verändert werden, führen erfahrungsgemäss zu Immissionen und Störungen, die eine Weiterbenutzung erheblich einschränken. Selbst wenn solche weitreichenden Eingriffe unter Weiterbenutzung des Mietobjekts denkbar sein sollten, so wäre dies regelmässig mit beträchtlichen bautechnischen und organisatorischen Erschwerungen verbunden und würde zu einer Verzögerung der Bauarbeiten führen. Der Vermieter, der die Arbeiten nach bautechnischen und -ökonomischen Kriterien durchzuführen beabsichtigt, ist diesfalls auf eine Kündigung zwecks vorgängiger Räumung des Mietobjekts angewiesen, weshalb ihm ein Verstoss gegen Treu und Glauben (Art. 271 Abs. 1 OR) nicht vorgeworfen werden kann.
Ohne schützenswerten Grund wäre eine Kündigung des Vermieters im Hinblick auf Modernisierungsarbeiten demgegenüber dann, wenn deren Durchführung durch das Verbleiben des Mieters im Mietobjekt nicht oder nur unerheblich erschwert oder verzögert würde, wie dies etwa beim Streichen von Wänden, blossen Aussenrenovationen oder Balkonanbauten der Fall sein dürfte.
Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer ist der Vorinstanz demnach keine Bundesrechtsverletzung vorzuwerfen, wenn sie in der Kündigung der Mietverhältnisse im Hinblick auf die vorgesehene umfassende Renovation der Liegenschaft keinen Verstoss gegen den Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 271 Abs. 1 OR) erblickte.

5.
Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend werden die Beschwerdeführer kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.
Die Gerichtskosten von Fr. 5'000.– werden den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftung und intern je zur Hälfte auferlegt.

3.
Die Beschwerdeführer haben die Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren unter solidarischer Haftung und intern je zur Hälfte mit insgesamt Fr. 6'000.– zu entschädigen.

4.
Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, schriftlich mitge-

teilt.

Lausanne, 12. November 2008
Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Der Gerichtsschreiber:

Corboz Leemann