Urteilskopf

135 III 112

16. Auszug aus dem Urteil der I. zivilrechtlichen Abteilung i.S. A.C. und B.C. gegen D., E. und F. (Beschwerde in Zivilsachen) 4A_399/2008 vom 12. November 2008

Regeste (de):
Art. 260 und 271 OR; Kündigung im Hinblick auf Umbau- bzw. Renovationsarbeiten.

Art. 260 OR regelt nur die Durchführung von bestimmten Arbeiten während eines bestehenden Mietverhältnisses, nicht jedoch die Frage der Zulässigkeit einer Kündigung im Hinblick auf bevorstehende Umbau- bzw. Renovationsarbeiten (E. 3.3).

Bei umfassenden Sanierungsarbeiten, die eine Weiterbenutzung des Mietobjekts erheblich einschränken, ist der Vermieter, der die geplanten Arbeiten nach bautechnischen und -ökonomischen Kriterien durchzuführen beabsichtigt, 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 (E. 4).

Regeste (fr):
Art. 260 et 271 CO; congé donné en vue de travaux de transformation, respectivement de rénovation.

L'art. 260 CO ne règle que la question de la réalisation de travaux déterminés en cours de bail, et non pas celle de l'admissibilité d'un congé donné en vue de travaux de transformation, respectivement de rénovation, à venir (consid. 3.3).

Le bailleur, qui envisage d'entreprendre, selon des critères de construction techniques et économiques appropriés, de vastes travaux d'assainissement limitant considérablement la possibilité d'utiliser les locaux loués, se trouve dans la nécessité de faire évacuer les lieux; c'est pourquoi la résiliation ne contrevient pas aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO; consid. 4).

Regesto (it):
Art. 260 e 271 CO; disdetta in vista di lavori di ristrutturazione e rinnovamento.

L'art. 260 CO disciplina unicamente l'esecuzione di determinati lavori durante un rapporto di locazione esistente, non invece la questione dell'ammissibilità di una disdetta notificata per imminenti lavori di ristrutturazione e rinnovamento (consid. 3.3).

In caso di lavori di risanamento globali, che pregiudicano in modo significativo la possibilità di continuare a utilizzare l'ente locato, il locatore che ha l'intenzione di eseguire i progettati lavori in maniera conforme ai criteri dell'ingegneria e dell'economia edilizia, non può che disdire il contratto per procedere prima allo sgombero dell'ente locato, ragione per cui non gli può essere rimproverato un comportamento contrario alle regole della buona fede (art. 271 cpv. 1 CO; consid. 4).

Sachverhalt ab Seite 113

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. Das Bundesgericht weist die Beschwerde ab, soweit darauf einzutreten ist.

Erwägungen

Aus den Erwägungen:

3. (...)

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 (RAYMOND BISANG UND ANDERE, Das schweizerische Mietrecht, Kommentar, 3. Aufl. 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, 1991, N. 216 zu Art. 271-271a OR; ähnlich CHRISTIAN CALAMO, Die missbräuchliche Kündigung der Miete von Wohnräumen, 1993, S. 283 f.).

BGE 135 III 112 S. 115

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, Mietrecht aktuell [MRA]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, 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

BGE 135 III 112 S. 116

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, Bd. I, 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. 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; BGE 132 III 707 E. 2 S. 710 f.; BGE 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

vom 27. März 1985 zur Revision des Miet- und Pachtrechts, 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 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. 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

BGE 135 III 112 S. 118

am ungestörten Gebrauch der Mietsache unter dem alten Recht (vgl. etwa PIERRE TERCIER, Les contrats spéciaux, 3. Aufl. 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

BGE 135 III 112 S. 119

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 S. 111; 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.