

Résiliation ordinaire et
extraordinaire du contrat
de bail ; violation du devoir
de diligence du locataire ;
rénovations ou
modifications de la chose
par le locataire

Art. 257f al. 3, 260 al. 1,
271 al. 1 CO

La résiliation ordinaire d'un contrat de bail n'a pas besoin d'être fondée sur un motif particulier. **Le congé est toutefois annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi** (art. 271 al. 1 CO). **Il appartient au destinataire du congé de prouver que celui-ci a été donné pour un mauvais motif ou sans motif digne de protection. L'auteur du congé doit toutefois collaborer** à la recherche de la vérité et doit motiver le congé sur demande. **Une motivation insuffisante ou erronée peut être un indice de l'absence d'intérêt digne de protection à la résiliation** (consid. 3.1.1).

L'art. 257f al. 3 CO permet au bailleur de résilier le bail avec effet immédiat lorsque le locataire persiste à enfreindre son devoir de diligence. Une telle résiliation suppose que le locataire continue à manquer à ses obligations malgré la mise en demeure écrite du bailleur. **Le manquement doit présenter une certaine gravité objective**, de sorte que l'on ne peut raisonnablement exiger du bailleur qu'il poursuive le contrat de bail (consid. 3.1.2).

Selon l'art. 260a al. 1 CO, le locataire n'a le droit de rénover ou de modifier la chose qu'avec le **consentement écrit du bailleur**. Selon la doctrine majoritaire, le consentement écrit du bailleur est une condition de validité. Cette disposition vise en principe les interventions sur la chose louée allant au-delà de simples travaux d'entretien, même marginales ou facilement réversibles. **La violation de cette disposition permet au bailleur de résilier le contrat de manière ordinaire, voire extraordinaire en cas d'atteintes graves ou répétées malgré un avertissement**, conformément à l'art. 257f CO. **Une résiliation extraordinaire est toutefois soumise à des exigences strictes : les modifications non autorisées doivent porter atteinte de manière importante à la substance du bâtiment ou provoquer un défaut de l'objet loué**. A défaut, seule une résiliation ordinaire est admissible (consid. 3.1.3).

Besetzung

Bundesrichterin Jametti, Präsidentin,
Bundesrichter Rüedi,
Bundesrichterin May Canellas,
Gerichtsschreiber Matt.

Verfahrensbeteiligte

1. A.A.,
2. B.A.,
beide vertreten durch
Rechtsanwalt Daniel Urs Helfenfinger,
Beschwerdeführer,

gegen

1. B.B.,
2. C.B.,
beide vertreten durch

Advokat Dr. Axel Delvoigt,

St. Johannis-Vorstadt 23, Postfach 1328, 4001 Basel,
Beschwerdegegner.

Gegenstand

Forderung aus Mietvertrag; Anfechtung Kündigung; Erstreckung,

Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts des Kantons Solothurn, Zivilkammer, vom 8. Februar 2024 (ZKBER.2023.54).

Sachverhalt:

A.

B.B. und C.B. als Vermieter (Beschwerdegegner) sowie B.A. und A.A. als Mieter (Beschwerdeführer) schlossen am 8. Januar 2017 einen Mietvertrag für ein 4-Zimmer-Einfamilienhaus mit Garten für eine unbestimmte Mietdauer für Fr. 1'500.-- monatlich.

In der Folge erstellten die Mieter ohne ausdrückliche Zustimmung der Vermieter ein Tomaten- und ein Gartenhäuschen, ein "Fonduestübli" und einen Sichtschutz. Am 10. Oktober 2021 forderten die Vermieter die Mieter auf, sämtliche Verbauungen im Garten, abgesehen vom Tomaten- und Gartenhaus, zu entfernen. Mit E-Mail vom 24. Januar 2022 stellten sie den Mietern in Aussicht, Bedingungen zur Fortführung des Mietverhältnisses zu formulieren, und behielten sich eine Kündigung vor. **Mit Vereinbarung vom 1. Februar 2022 hielten die Parteien unter anderem fest, dass ohne schriftliche Genehmigung der Vermieter keine Veränderungen im und um das Haus vorgenommen werden dürften. Am 7. März 2022 stellten die Vermieter fest, dass wiederum ohne ihre Zustimmung eine Verbauung - ein Sichtschutz an der Frontseite des Gartens - errichtet worden war. Tags darauf forderten sie die Mieter auf, die Vereinbarung vom 1. Februar 2022 einzuhalten und den Sichtschutz innert fünf Tagen zu entfernen.**

Nachdem die Mieter am 10. März 2022 mit dem Antrag, die Vereinbarung vom 1. Februar 2022 für nichtig zu erklären, an die Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht Dorneck-Thierstein gelangt waren, setzten ihnen die Vermieter am 25. März 2022 abermals eine Frist zur Entfernung des Sichtschutzes bis 30. März 2022. **Am 8. April 2022 kündigten sie das Mietverhältnis ausserordentlich. Diese Kündigung fochten die Mieter an.**

B.

Am 30. Juni 2022 reichten die Mieter nach erfolglosem Schlichtungsverfahren beim Richteramt Dorneck-Thierstein Klage ein und beantragten, die Kündigung sei für ungültig zu erklären, eventualiter sei das Mietverhältnis erstmalig um zwei Jahre zu erstrecken. In einer weiteren Klage beantragten sie, es sei festzustellen, dass die Vereinbarung vom 1. Februar 2022 nichtig, eventuell ungültig und rechtsunwirksam sei. Mit Urteil vom 23. Mai 2023 wies die Amtsgerichtspräsidentin beide Klagen ab. Die dagegen erhobene Berufung der Mieter wies das Obergericht des Kantons Solothurn am 8. Februar 2024 ab.

C.

Mit Beschwerde in Zivilsachen beantragen die Mieter sinngemäss, die Vereinbarung vom 1. Februar 2022 sei nichtig resp. ungültig und die Kündigung des Mietverhältnisses sei ungültig zu erklären und aufzuheben. Eventualiter sei die Sache zu neuer Beurteilung an das Obergericht zurückzuweisen. Sie ersuchen um unentgeltliche Rechtspflege sowie um aufschiebende Wirkung der Beschwerde.

Erwägungen:

1.

Das angefochtene Urteil ist ein Endentscheid (Art. 90 BGG) einer Vorinstanz im Sinne von Art. 75 BGG. Der Streitwert erreicht den nach Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG in mietrechtlichen Fällen geltenden Mindestbetrag von Fr. 15'000.--. Die übrigen Eintretensvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die Beschwerde ist - unter Vorbehalt der genügenden Begründung (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG) - einzutreten.

2.

2.1. Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Mit Blick auf die allgemeinen Begründungsanforderungen (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG) behandelt es aber grundsätzlich nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel nicht geradezu offensichtlich sind. Es ist jedenfalls nicht gehalten, wie ein erstinstanzliches Gericht alle sich stellenden rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn diese vor Bundesgericht nicht mehr vorgetragen werden (BGE 140 III 86 E. 2 mit Hinweisen).

2.2. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Dazu gehören sowohl die Feststellungen über den streitgegenständlichen Lebenssachverhalt als auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen). Das Bundesgericht 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). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (BGE 143 IV 241 E. 2.3.1). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können (Art. 97 Abs. 1 BGG).

Für eine Kritik am festgestellten Sachverhalt gilt das strenge Rügeprinzip nach Art. 106 Abs. 2 BGG (BGE 140 III 264 E. 2.3 mit Hinweisen). Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern diese Voraussetzungen erfüllt sein sollen. Wenn sie den Sachverhalt ergänzen will, hat sie zudem mit präzisen Aktenhinweisen darzulegen, dass sie entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat (BGE 140 III 86 E. 2). Genügt die Kritik diesen Anforderungen nicht, können Vorbringen mit Bezug auf einen Sachverhalt, der vom angefochtenen Entscheid abweicht, nicht berücksichtigt werden (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen).

3.

Die Beschwerdeführer kritisieren die Sachverhaltsfeststellung und in diesem Zusammenhang eine Verletzung des rechtlichen Gehörs, indem die Vorinstanz auf die Befragung offerierter Zeugen verzichtet habe. Ausserdem machen sie geltend, die Vereinbarung vom 1. Februar 2022 sei nichtig und die ausserordentliche Kündigung ungültig.

3.1.

3.1.1. Die ordentliche Kündigung eines Mietvertrages setzt keinen besonderen Kündigungsgrund voraus. Mieter und Vermieter sind nach Art. 266a Abs. 1 OR grundsätzlich frei, ein unbefristetes Mietverhältnis unter Einhaltung der vertraglichen oder gesetzlichen Fristen und Termine zu beenden. **Die Kündigung von Wohn- oder Geschäftsräumen ist indessen gemäss Art. 271 Abs. 1 OR anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst. Als treuwidrig gilt eine Kündigung allgemein, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse ausgesprochen wird und damit aus reiner Schikane erfolgt oder Interessen der Parteien tangiert, die in einem krassen Missverhältnis zueinander stehen** (BGE 142 III 91 E. 3.2.1; 140 III 496 E. 4.1; 138 III 59 E. 2.1). **Art. 271a OR zählt einzelne Gründe auf, bei deren Vorliegen die Kündigung insbesondere anfechtbar**

ist. Dies ist namentlich der Fall, wenn die Kündigung ausgesprochen wird, weil der Mieter nach Treu und Glauben Ansprüche aus dem Mietverhältnis geltend macht, oder während eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens, ausser wenn der Mieter das Verfahren missbräuchlich eingeleitet hat (Art. 271a Abs. 1 lit. a und lit. d OR).

Das Motiv der Kündigung ist eine Tatfrage (BGE 136 III 190 E. 2; 115 II 484 E. 2b). 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 auf Verlangen zu begründen (Art. 271 Abs. 2 OR) und im Bestreitungsfall alle für die Beurteilung des Kündigungsgrunds notwendigen Unterlagen vorzulegen** (BGE 138 III 59 E. 2.1; 135 III 112 E. 4.1). **Eine mangelnde oder fehlerhafte Begründung kann ein Indiz dafür sein, dass ein schützenswertes Interesse an der Kündigung nicht besteht.** Treuwidrigkeit wird angenommen, wenn der angegebene Kündigungsgrund vorgeschoben und der wahre Grund nicht feststellbar ist (BGE 143 III 344 E. 5.3.1; Urteil 4A_292/2021 vom 31. August 2021 E. 3.1).

3.1.2. Der Mieter muss die Sache sorgfältig gebrauchen (Art. 257f Abs. 1 OR). Verletzt der Mieter trotz schriftlicher Mahnung des Vermieters seine Pflicht zu Sorgfalt oder Rücksichtnahme weiter, so dass dem Vermieter oder den Hausbewohnern die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist, so kann der Vermieter fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen (Art. 257f Abs. 3 OR). Der Vermieter von Wohn- oder Geschäftsräumen kann fristlos kündigen, wenn der Mieter vorsätzlich der Sache schweren Schaden zufügt (Art. 257f Abs. 4 OR).

Die ausserordentliche Vermieterkündigung gemäss Art. 257f Abs. 3 OR setzt eine nach der schriftlichen Mahnung erfolgende erneute oder andauernde Pflichtverletzung des Mieters voraus, die eine gewisse objektive Schwere aufweist, so dass dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zuzumuten ist. Beim Entscheid über diese Frage handelt es sich um einen **Ermessensentscheid** im Sinne von Art. 4 ZGB, **der nach ständiger Praxis vom Bundesgericht bloss mit Zurückhaltung geprüft wird.** Das Bundesgericht greift nur ein, wenn die kantonale Instanz von dem ihr zustehenden Ermessen einen falschen Gebrauch gemacht hat, das heisst, wenn sie grundlos von in Lehre und Rechtsprechung anerkannten Grundsätzen abgegangen ist, wenn sie Gesichtspunkte berücksichtigt hat, die keine Rolle hätten spielen dürfen, oder wenn sie umgekehrt rechtserhebliche Umstände ausser Acht gelassen hat. Aufzuheben und zu korrigieren sind auch Ermessensentscheide, die sich als im Ergebnis offensichtlich unbillig, als in stossender Weise ungerecht erweisen (BGE 130 III 28 E. 4.1; 126 III 223 E. 4a; Urteil 4A_621/2019 vom 26. Februar 2020 E. 3.1).

3.1.3. Nach Art. 260a Abs. 1 OR kann der Mieter Erneuerungen und Änderungen an der Sache nur vornehmen, wenn der Vermieter schriftlich zugestimmt hat. Eine Änderung ist ein gewollter Eingriff in die Substanz der Mietsache, dessen Resultat in einer Abweichung der Gestaltung und des Zustandes der Mietsache vom bisher vertraglich vereinbarten Zustand und der bisherigen Gestaltung besteht (Urteil 4C.393/2002 vom 27. Mai 2003 E. 5.3). Als Beispiele für Änderungen an der Sache werden in der Lehre etwa genannt die Montage eines textilen Belages auf einem Parkettboden et vice versa und Montage einer fixen Einrichtung anstelle einer beweglichen, die Installation eines Telefonanschlusses oder das Pflanzen von Bäumen (vgl. Urteil 4A_541/2011 vom 28. März 2012 E. 4.2 f. betreffend das Eingraben eines Betonsockels zur Montage einer Satellitenschüssel).

Grundsätzlich sind unter Veränderungen und Erneuerungen im Sinne von Art. 260a OR jegliche über blosser Unterhaltsarbeiten hinausgehende Eingriffe in die Substanz der Sache zu verstehen, auch wenn sie marginal oder leicht wieder rückgängig zu machen sind. Da Miete lediglich Gebrauchsüberlassung bedeutet, ist eine Veränderung oder Erneuerung des Mietobjekts grundsätzlich ausgeschlossen (MARKUS WYTENBACH, Mietrecht für die Praxis, 10. Aufl. 2022, S. 1012 f.). **Die Verletzung dieses Verbots stellt eine Vertragsverletzung dar, begründet Wiederherstellungs- und Schadenersatzansprüche des Vermieters und berechtigt ihn zur ordentlichen, bei**

schwerwiegenden oder trotz Abmahnung wiederholten Eingriffen zur ausserordentlichen Kündigung nach Art. 257f OR (vgl. ROGER WEBER, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 6. Aufl. 2015, N. 2 f. zu Art. 260a OR). **Nach herrschender Lehre ist Schriftlichkeit der Zustimmung des Vermieters Gültigkeitsvoraussetzung** (HANS BÄTTIG, das schweizerische Mietrecht, Kommentar, 4. Aufl. 2018, N. 67 f. zu Art. 260-260a OR; a. M. ROGER WEBER, a.a.O., N. 4 zu Art. 260a OR; MARKUS WYTTENBACH, a.a.O., S. 1013).

An eine ausserordentliche Kündigung gestützt auf Art. 257f Abs. 3 OR sind strenge Anforderungen geknüpft. Unbewilligte Änderungen sind für den Vermieter dann unzumutbar, wenn durch die Arbeiten erheblich in die Bausubstanz eingegriffen oder ein Mangel am Mietobjekt verursacht wird. Widrigenfalls ist nur eine ordentliche Kündigung zulässig. Der Vermieter kann zudem die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verlangen (HANS BÄTTIG, das schweizerische Mietrecht, Kommentar, 4. Aufl. 2018, N. 65 f. zu Art. 260-260a OR; vgl. aber oben E. 3.1.2).

3.1.4. Gemäss Art. 269d Abs. 2 OR sind Mietzinserhöhungen nichtig, wenn der Vermieter sie nicht mit dem vorgeschriebenen Formular mitteilt (lit. a), wenn er sie nicht begründet (lit. b) oder wenn er mit der Mitteilung die Kündigung androht oder ausspricht (lit. c). Dies gilt nach Art. 269d Abs. 3 OR auch, wenn der Vermieter beabsichtigt, "sonstwie den Mietvertrag einseitig zu Lasten des Mieters zu ändern, namentlich seine bisherigen Leistungen zu vermindern oder neue Nebenkosten einzuführen". **Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts werden von Art. 269d Abs. 3 OR grundsätzlich sämtliche Änderungen des Mietvertrages erfasst, die eine einseitige Verschlechterung der Situation des Mieters nach sich ziehen** (BGE 125 III 62 E. 2b; Urteil 4A_74/2021 vom 30. April 2021 E. 2.2.1).

3.2.

3.2.1. Es ist unbestritten, dass die Bestimmungen des Mietvertrages die Beschwerdeführer unter anderem verpflichteten, den zum Mietobjekt gehörenden Garten auf ihre Kosten fachgerecht zu pflegen. Ebenso war normiert, dass Umgestaltungen des Gartens (z.B. Setzen oder Entfernen von Bäumen, Vornahme von Erdbewegungen etc.) nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung der Beschwerdegegner durchgeführt werden durften.

3.2.2. Mit Bezug auf die Frage der Rechtmässigkeit der Kündigung erwog die Vorinstanz, es stehe fest und sei unbestritten, dass die Beschwerdeführer den Garten umgestaltet, namentlich diverse Bauten errichtet hätten, wobei keine schriftliche Zustimmung der Beschwerdegegner vorlag. Den Beschwerdeführern habe spätestens seit der Abmahnung von Oktober 2021 klar sein müssen, dass die Beschwerdegegner keine weiteren unbewilligten Bauten im Garten mehr dulden würden. Zudem hätten sie am 1. Februar 2022 die - nun strittige - Vereinbarung unterzeichnet, worin als wichtige Bedingung festgehalten worden sei, dass keine Veränderungen in und um das Haus ohne schriftliche Genehmigung der Beschwerdegegner vorgenommen werden dürften. Dennoch hätten sie kaum einen Monat später ohne Zustimmung der Beschwerdegegner einen Bretterzaun als Sichtschutz an der Strassenseite erstellt, was jene am 7. März 2022 abmahnten. Es spiele keine Rolle ob es sich um einen neuen Zaun oder um eine Reparatur gehandelt habe. **In der Vereinbarung vom 1. Februar 2022 sei explizit vorgesehen worden, dass an besagter Stelle durch die Beschwerdegegner ein Zaun mit Türe erstellt werden würde.**

Durch ihr Vorgehen hätten die Beschwerdeführer der Vereinbarung zuwider gehandelt und eine Vertragsverletzung begangen. Diese wiege schwer, da es sich um einen bewussten Verstoß gegen Gesetz und Vertrag handle. Es liege ein eigentliches "venire contra factum proprium" durch die Beschwerdeführer vor. Ihnen sei bewusst gewesen, dass weitere Verbauungen ohne schriftliche Zustimmung nicht mehr geduldet würden. Zudem hätten sie trotz Abmahnung ihre Sorgfalts- resp. Vertragspflicht weiter verletzt, indem sie den Sichtschutz belassen, d.h. den vertragsgemässen Zustand nicht wiederhergestellt hätten. Obwohl ihnen die Beschwerdegegner mehrfach die Gelegenheit zu

vertragskonformem Verhalten geboten hätten, hätten sich die Beschwerdeführer dagegen entschieden. Ein solch ignorantes und renitentes Verhalten müssten die Beschwerdegegner nicht dulden, was dazu führe, dass ihnen die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zumutbar sei. **Die ausserordentliche Kündigung sei daher rechens. Bei einer Kündigung wegen schwerer Verletzung der Mieterpflichten sei eine Erstreckung des Mietverhältnisses ausgeschlossen. Das bei Aussprache der Kündigung hängige Schlichtungsverfahren habe der Kündigung nicht entgegen gestanden. Sie sei dennoch gültig.**

3.2.3. Die Vorinstanz führte weiter aus, entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer stelle die Vereinbarung vom 1. Februar 2022 keine einseitige Vertragsänderung zu ihren Lasten dar. Die von ihnen kritisierte Verpflichtung, für Änderungen an der Mietsache die Zustimmung der Vermieter einzuholen, ergebe sich bereits aus dem Gesetz und aus dem Mietvertrag von 2017. Die Vereinbarung enthalte im Gegenteil eine Besserstellung der Beschwerdeführer, indem diese von Gesetzes wegen den vertragsgemässen Zustand auf eigene Kosten wiederherstellen müssten, während die Vereinbarung die Kostentragung durch die Beschwerdegegner vorsehe. Die Beschwerdeführer würden durch die Vereinbarung im vertragsgemässen Gebrauch der Mietsache weder einseitig benachteiligt noch würden ihnen dadurch weitere Pflichten auferlegt. Der Garten hätte weiterhin zum vorausgesetzten Gebrauch genutzt werden dürfen. Dass dieser Gebrauch nicht in der unbewilligten Errichtung von Bauten bestehe, bedürfe keiner weiteren Erklärung. Die Beschwerdegegner würden zu Recht vorbringen, dass Umgestaltungen und andere Änderungen am Mietobjekt von ihrer Zustimmung abhängig seien und nie im Belieben der Beschwerdeführer gestanden hätten. Die Vereinbarung vom 1. Februar 2022 habe somit gar nicht in das Gestaltungsrecht der Beschwerdeführer eingreifen können. Die zweckbestimmte Gartennutzung wäre ihnen auch ohne entsprechende Bestimmungen in der Vereinbarung möglich gewesen. Dass diese den Beschwerdeführern zahlreiche Verpflichtungen auferlegt oder ihr Recht zur freien Nutzung des Gartens unzulässig eingeschränkt hätte, treffe nicht zu. **Mit der Vereinbarung seien die Pflichten der Beschwerdeführer lediglich zum Teil konkretisiert und die Gartengestaltung in gewissen Punkten eingeschränkt worden, was zulässig sei.** Insbesondere wäre ihnen der Gemüseanbau und die Rosenbepflanzung weiter erlaubt gewesen. Es sei hingegen nicht zu beanstanden, dass die Beschwerdegegner die Beschwerdeführer vor die Wahl gestellt hätten, sich vertragskonform zu verhalten oder die Kündigung zu erhalten. Dies sei gesetzlich zulässig. Die Beschwerdeführer hätten der Vereinbarung vom 1. Februar 2022 schriftlich zugestimmt. Aus der von ihnen angerufenen "Telegram"-Konversation ergebe sich nichts Anderes. Die Vereinbarung sei mithin weder nichtig noch ungültig.

3.3. Die vorstehend zusammengefassten Erwägungen der Vorinstanz sind überzeugend. Sie hat weder den Sachverhalt willkürlich festgestellt noch sonst Bundesrecht verletzt.

3.3.1. Zunächst begründete die Vorinstanz schlüssig, weshalb sie auf die Befragung der von den Beschwerdeführern offerierten Zeugen verzichtete. Gemäss Vorinstanz sollten diese den Nachweis dafür erbringen, dass den Beschwerdeführern von den Beschwerdegegnern ein lebenslängliches Wohnrecht zugesichert worden sei. Indes erwog die Vorinstanz zu Recht, dass diese Frage nicht Gegenstand des Verfahrens bildet und daher nicht von Relevanz war. Sie durfte ohne Verletzung des rechtlichen Gehörs auf die Befragung verzichten. Das Bundesgericht prüft diese Frage ohnehin nur unter Willkürgesichtspunkten (zur antizipierten Beweiswürdigung vgl. statt vieler BGE 138 III 374 E. 4.3.2; 136 I 229 E. 5.3; 134 I 140 E. 5.3; 130 II 425 E. 2.1; Urteil 4A_247/2023 vom 17. November 2023 E. 3.1.3), was die Beschwerdeführer nicht hinreichend rügen.

Soweit in der Beschwerde vorgebracht wird, die Zeugenbefragung hätte auch dazu dienen sollen, nachzuweisen, dass die Beschwerdegegner mit den umfangreichen Gartenarbeiten einverstanden waren und sie sich daher treuwidrig verhalten hätten, zeigen die Beschwerdeführer nicht auf, dass sie die Zeugen bereits im kantonalen Verfahren zu diesem Zweck angerufen hatten. Die Rüge ist daher verspätet (vgl. oben E. 2.2). Im Übrigen ist sie unbegründet, wie nachfolgend zu zeigen ist.

3.3.2. Die Beschwerdeführer verkennen, dass Änderungen an der Mietsache nur zulässig sind, wenn der Vermieter diesen schriftlich zustimmt, wobei die Schriftlichkeit Gültigkeitsvoraussetzung ist (oben E. 3.1.3). Dies muss erst recht gelten, wenn es wie im vorliegenden Fall um massive Veränderungen geht. Gemäss Ausführungen der Beschwerdeführer selbst haben sie im Garten Fruchtbäume, Sträucher und 138 Rosenstöcke - zur Rosenwasserproduktion - gepflanzt und fünf Gemüsebeete, Zäune, ein Gewächshaus, ein Gartenhäuschen und einen Gartenpavillon errichtet, wozu Baggerarbeiten nötig waren. Die Beschwerdeführer scheinen gar damit gerechnet zu haben, dass eine Baubewilligung erforderlich sein könnte. Dass die Beschwerdegegner all diesen Veränderungen schriftlich zugestimmt hätten, behaupten die Beschwerdeführer nicht. Die Beschwerdegegner durften daher grundsätzlich jederzeit die Wiederherstellung des bisherigen Zustands der Mietsache verlangen. Es ist ohne Belang, ob die Zeugen eine längere Duldung der Verhältnisse durch die Beschwerdegegner bestätigt hätten. Auf diese Ausführungen der Beschwerdeführer ist daher nicht einzugehen. **Die Vorinstanz durfte von einer Zeugenbefragung ohne Verletzung des rechtlichen Gehörs und willkürfrei absehen.** Dies gilt umso mehr, als selbst die mündliche Zustimmung der Beschwerdegegner zu den Veränderungen strittig war. Die Beschwerdeführer weisen selbst darauf hin, dass der Beschwerdegegner in seiner gerichtlichen Befragung eine Zustimmung zu den Bauten verneinte und aussagte, er habe lediglich einem Gemüse- und Blumengarten zugestimmt. Es wäre, jedenfalls unter Willkürgesichtspunkten, nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz gestützt darauf annähme, eine mündliche Zustimmung zu den umfangreichen Veränderungen im Garten habe ebenfalls nicht vorgelegen.

Die Beschwerdeführer weisen in anderem Zusammenhang darauf hin, dass für die Errichtung des Pavillons mit Sicht- und Windschutzwänden eine Baubewilligung erforderlich gewesen sei und dass mit Bezug auf das Gartenhäuschen aufgrund der Nähe zum Nachbargrundstück ein von den Beschwerdegegnern unterzeichneter Vertrag mit den Nachbarn vom 16. September 2017 vorliege. Sie legen diesen sowie einen Beschluss der Baukommission vom 5. Januar 2021 ins Recht. Indes geht aus dem angefochtenen Urteil nicht hervor, dass die Beschwerdeführer diese Unterlagen bereits im kantonalen Verfahren eingereicht hätten. Die Vorinstanz äusserte sich dazu nicht, und die Beschwerdeführer rügen insoweit keine Verletzung des rechtlichen Gehörs. **Es handelt sich daher bei diesen Beweismitteln um echte Noven im Sinne von Art. 99 Abs. 1 BGG, die im bundesgerichtlichen Verfahren unberücksichtigt bleiben müssen, zumal nicht dargetan ist, dass erst der angefochtene Entscheid zu deren Vorbringen Anlass gegeben hätte.** Es kann nicht geprüft werden, ob die nun vorgebrachten Beweismittel eine schriftliche Zustimmung der Beschwerdegegner zu besagten Bauten darstellen. Im Übrigen scheinen die Beschwerdeführer selbst dies nicht anzunehmen, gehen sie doch weiterhin davon aus, dass die Beschwerdegegner zwar nicht schriftlich, aber mündlich und konkludent den Umbauten zugestimmt hätten. Wie bereits ausgeführt, genügt dies nicht. Ebenso ist ohne Belang, ob die örtliche Baukommission den Sichtschutz bewilligte bzw. dass sie keine Einwände hatte.

3.3.3. Nicht gefolgt werden kann den Beschwerdeführern sodann, wenn sie geltend machen, die Vereinbarung vom 1. Februar 2022 stelle eine erhebliche Verschlechterung der Mietbedingungen dar. Nachdem die Beschwerdeführer mangels schriftlicher Zustimmung der Beschwerdegegner nach Gesetz oder Vertrag nie das Recht hatten, die Mietsache in der erfolgten Weise zu verändern, **stellen die Einschränkungen gemäss Vereinbarung vom 1. Februar 2022 auch keine Vertragsänderung zum Nachteil der Beschwerdeführer dar.** Auf die diesbezüglichen Vorbringen in der Beschwerde ist nicht einzugehen. Wie die Vorinstanz zu Recht erwog, durften die Beschwerdegegner jederzeit ohne Begründung die Wiederherstellung des vertragsgemässen Zustands verlangen. Es kann offen bleiben, ob die Einschränkungen gemäss Vereinbarung verhältnismässig wären.

Nach dem Gesagten geht zudem die Rüge der Beschwerdeführer, wonach die Vereinbarung vom 1. Februar 2022 mangels Benützung des gesetzlich vorgesehen Formulars durch die Beschwerdegegner bzw. wegen des Inaussichtstellens der Kündigung bei Nichtunterzeichnung nichtig sei, ins Leere. **Eine Vertragsänderung liegt nicht vor und eine solche musste seitens der Beschwerdegegner nicht angezeigt werden. Auch darauf ist nicht einzugehen.** An der Sache vorbei gehen ferner die Ausführungen der Beschwerdeführer zu den von ihnen während der Mietdauer getätigten, angeblich

wertsteigernden Arbeiten im Haus sowie ihre Ausführungen zum Zustand des Wohnhauses. Vorliegend geht es weder um die Frage einer Entschädigung für diese Arbeiten noch um Mängel an der Mietsache.

3.3.4. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer verletzte die Vorinstanz auch kein Bundesrecht, indem sie zum Schluss gelangte, die Kündigung des Mietverhältnisses sei rechtmässig. Es kann grundsätzlich auf ihre zutreffenden Erwägungen verwiesen werden (oben E. 3.2.2). **Es steht willkürfrei fest, dass die Kündigung aus Anlass der wiederholten Weigerungen der Beschwerdeführer, den vertragsgemässen Zustand wiederherzustellen, erfolgte.** Die Beschwerdeführer zeigen Gegenteiliges nicht hinreichend auf. Insbesondere legen sie nicht dar, dass die Kündigung ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse und damit missbräuchlich im Sinne von Art. 271 Abs. 1 i.V.m. Art. 271a Abs. 1 lit. a oder d OR ausgesprochen worden wäre oder dass sie in einem krassen Missverhältnis zu den Interessen der Beschwerdeführer stehen würde (dazu oben E. 3.1.1). Die Vorinstanz bejahte auch die Voraussetzungen für eine ausserordentliche Vermieterkündigung gemäss Art. 257f Abs. 3 OR zu Recht. Die wiederholten Weigerungen der Beschwerdeführer, den vertragsgemässen Zustand der Mietsache wiederherzustellen, wiegen gerade mit Blick auf die lediglich einen Monat vor dem letzten Verstoß erfolgte Unterzeichnung der Vereinbarung vom 1. Februar 2022 schwer. Die Beschwerdeführer haben sich bewusst darüber hinweggesetzt. **Sie haben mit ihrem Verhalten klar kund getan, sich an die Abmachung resp. an die wiederholten Aufforderungen der Beschwerdegegner, unbewilligte Veränderungen zu unterlassen, nicht halten zu wollen.** Der Vorinstanz ist zuzustimmen, dass dieses Verhalten geradezu treuwidrig erscheint und dass den Beschwerdegegnern eine Fortsetzung des Mietverhältnisses unter diesen Umständen nicht zumutbar war. Weder hat die Vorinstanz damit ihr Ermessen klar verletzt noch ist der angefochtene Entscheid im Ergebnis offensichtlich unbillig oder stossend ungerecht (dazu oben E. 3.1.2). Auch eine Verletzung des Grundsatzes von Treu und Glauben liegt darin nicht.

Was die Beschwerdeführer sonst vorbringen, ändert nichts. Es ist nicht erstellt, dass die Kündigung ausschliesslich oder auch nur überwiegend deshalb erfolgt wäre, weil die Beschwerdeführer die Schlichtungsbehörde anriefen oder nach Treu und Glauben Ansprüche aus dem Mietverhältnis geltend machten. Dass der Beschwerdegegner ausgesagt haben mag, er lasse sich von den Beschwerdeführern nicht als Lügner betiteln, begründet keine Rache Kündigung. Wie aus seinen von den Beschwerdeführern zitierten Aussagen ebenso erhellt, störte sich der Beschwerdegegner zuletzt an der vereinbarungswidrigen Erneuerung der Sichtschutzwand. Ausgesprochen wurde die Kündigung, nachdem eine letzte Frist zur Beseitigung des Sichtschutzes verstrichen war, die Beschwerdeführer sich mithin wiederholt geweigert hatten, den vertragsgemässen Zustand wiederherzustellen. Es lag daher ein sachlicher Grund für die Kündigung vor.

Mit Bezug auf die wiederholten Pflichtverletzungen ist sodann ohne Belang, ob sich die Beschwerdeführer aufopferungsvoll um die Gartengestaltung gekümmert haben. Zudem trifft nach dem Gesagten nicht zu, dass die von den Beschwerdeführern vorgenommenen Veränderungen der Mietsache, insbesondere die Bauten, dem vereinbarten Gebrauchszweck des Gartens entsprochen hätten. Es steht im Gegenteil fest, dass die Beschwerdegegner diesen Veränderungen nie in der erforderlichen Form zugestimmt haben. Die Vorinstanz bejahte daher eine wiederholte Sorgfaltspflichtverletzung der Beschwerdeführer trotz Abmahnungen zu Recht. Auch kann den Beschwerdegegnern nicht vorgeworfen werden, sie hätten mit der ausserordentlichen Kündigung zu lange gewartet. Entscheidend ist nicht, ob die Beschwerdegegner den vertragswidrigen Zustand jahrelang geduldet haben, sondern ob sie nach der wiederholten Weigerung der Beschwerdeführer, den vertragsgemässen Zustand wiederherzustellen, rechtzeitig reagiert haben. Dies ist zu bejahen.

Mit ihrem Einwand, wonach die Weigerung, den Sichtschutz zu entfernen, für eine ausserordentliche Kündigung nicht genügend schwer wiege, lassen die Beschwerdeführer ferner ausser Acht, dass ihnen die Vorinstanz zu Recht wiederholte Pflichtverletzungen vorwarf. Ihnen habe spätestens seit Oktober 2021 klar sein müssen, dass die Beschwerdegegner keine weiteren unbewilligten Bauten im Garten mehr dulden würden (vgl. oben E. 3.2.2). Soweit die Beschwerdeführer anführen, die Pflicht zur Entfernung des Sichtschutzes basiere auf einer nichtigen Vereinbarung, kann ihnen nach dem

Gesagten ebenfalls nicht gefolgt werden. Die Verpflichtung ergibt sich aus Mietvertrag und Gesetz. Mithin stand die Kündigung auch nicht im Zusammenhang mit dem Schlichtungsverfahren betreffend Nichtigkeit der Vereinbarung.

Nicht einzugehen ist schliesslich auf die Ausführungen in der Beschwerde zur geforderten Erstreckung des Mietverhältnisses. Eine solche scheidet aus, da die ausserordentliche Kündigung rechtens ist.

4.

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Ausgangsgemäss haben die Beschwerdeführer die Gerichtskosten in solidarischer Haftbarkeit zu tragen, weil das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege infolge Aussichtslosigkeit der Beschwerde abzuweisen ist. Eine Parteientschädigung ist nicht geschuldet, da keine Vernehmlassungen eingeholt wurden (Art. 64, Art. 66 Abs. 1 und 5, Art. 68 Abs. 1, 2 und 4 BGG).

Mit dem heutigen Urteil wird das Gesuch um aufschiebende Wirkung gegenstandslos.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

Das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege wird abgewiesen.

3.

Die Gerichtskosten von Fr. 1'000.-- werden den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Solothurn, Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 26. April 2024

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Jametti

Der Gerichtsschreiber: Matt