

Un congé ordinaire donné par le bailleur pour pouvoir occuper lui-même les locaux, respectivement pour ses proches parents ou alliés, n'est **pas contraire à la bonne foi, à moins qu'il ne soit pas réel et ne constitue qu'un prétexte** (consid. 2.4). La question de savoir si une résiliation est contraire à la bonne foi est évaluée en fonction des **circonstances au moment de la résiliation** (consid. 2.5).

En l'espèce, le fait qu'un parent proche aurait dû emménager dans les locaux pour aider la fille du propriétaire, occupant également un appartement dans l'immeuble, atteint d'une maladie chronique, à s'occuper de ses enfants, ne permettait pas de considérer la résiliation comme contraire à la bonne foi, quand bien même ce parent a ensuite dû renoncer à ses plans d'emménagement en raison d'une détérioration de son propre état de santé.

S'agissant de la prolongation du bail, lorsque le locataire ne fait pas – ou pas suffisamment – d'efforts pour trouver d'autres locaux après la résiliation, le tribunal doit **en tenir compte à son détriment lors de la détermination de la durée de la prolongation** (consid. 3.3).

En l'état, compte tenu des maigres recherches effectuées par les locataires (recherches Internet uniquement ; loyer de moins de CHF 2'250.- ; aucune visite d'appartement), la prolongation de six mois accordée par l'autorité cantonale n'est pas contestable.

Besetzung

Bundesrichterin Kiss, präsidierendes Mitglied,
Bundesrichter Rüedi,
Bundesrichterin May Canellas,
Gerichtsschreiber Tanner.

Verfahrensbeteiligte

1. A.A.,
2. B.A.,
beide vertreten durch
Rechtsanwältin Janine Götte-Maeder,
Beschwerdeführer,

gegen

1. C.C.,
2. D.C.,
beide vertreten durch Rechtsanwalt Othmar Gabriel,
Beschwerdegegner.

Gegenstand

Anfechtung Kündigung; Erstreckung des Mietverhältnisses,

Beschwerde gegen den Entscheid des Obergerichts des Kantons Obwalden vom 5. Mai 2026 (ZG 25/018).

Sachverhalt:

A.

E.E. schloss am 18. März 2019 im Auftrag von F.E. (ursprünglicher Vermieter) mit A.A. und B.A. (Mieter, Kläger, Beschwerdeführer) einen unbefristeten Mietvertrag über die 5,5-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss an der Strasse G. in U. ab. Als Mietbeginn vereinbarten die Mietvertragsparteien den 1. April 2019.

Am 6. Oktober 2021 erwarben C.C. und D.C. (neue Vermieter, Beklagte, Beschwerdegegner) das Grundstück an der Strasse G. Der Mietvertrag mit den Mietern ging dadurch von Gesetzes wegen auf die neuen Grundstückseigentümer über (Art. 261 Abs. 1 OR).

Die Vermieter und die Mieter unterzeichneten am 6. März 2022 eine Aufhebungsvereinbarung. Darin kamen sie überein, das Mietverhältnis per 30. Juni 2022 zu beenden. In der Folge verliessen die Mieter die Wohnung trotz dieser Übereinkunft nicht. Ein deswegen von den Vermietern angehobenes Ausweisungsverfahren im Rechtsschutz in klaren Fällen nach Art. 257 ZPO blieb erfolglos.

Am 9. Mai 2023 klagten die Vermieter beim Kantonsgericht Obwalden im vereinfachten Verfahren auf Ausweisung der Mieter. Mit Urteil vom 7. Dezember 2023 wies der Kantonsgerichtspräsident I diese Klage ab. Das Obergericht des Kantons Obwalden wies die von den Vermietern dagegen erhobene Berufung mit Urteil vom 25. Juni 2024 ab.

Die Vermieter kündigten am 23. Dezember 2022 den Mietvertrag über die Wohnung mittels amtlicher Formulare. Nach einer erfolglosen Mietschlichtungsverhandlung klagten die Mieter am 7. Juni 2023 beim Kantonsgericht Obwalden gegen die Vermieter. **Sie beantragten, die Kündigung sei als missbräuchlich zu erklären, eventualiter sei das Mietverhältnis erstmals um zwei Jahre zu erstrecken. Mit Entscheid vom 22. Mai 2025 wies die Kantonsgerichtspräsidentin III diese Klage ab.**

B.

Das Obergericht des Kantons Obwalden wies mit Entscheid vom 5. Mai 2026 eine von den Mietern dagegen erhobene Berufung ab und bestätigte den Entscheid der Kantonsgerichtspräsidentin III vom 22. Mai 2025.

C.

Mit Beschwerde in Zivilsachen stellten die Beschwerdeführer dem Bundesgericht folgende Anträge:

a) Der Entscheid der Vorinstanz vom 5. Mai 2026 und der erstinstanzliche Entscheid vom 22. Mai 2025 **seien aufzuheben.**

b) Die am 23. Dezember 2022 mit amtlichen Formularen erklärten Kündigungen des Mietvertrages vom 13. Februar 2019 betreffend die 5,5-Zimmer-Wohnung inkl. Garage und Abstellplatz "Mauer" **seien als missbräuchlich zu erklären und aufzuheben.**

c) Eventualiter sei das Mietverhältnis erstmals um zwei Jahre zu erstrecken.

d) Subeventualiter sei den Beschwerdeführern eine angemessene Frist für den Auszug aus dem Mietobjekt zu gewähren.

e) Die vorinstanzliche Parteientschädigung an die Beschwerdegegner sei auf Fr. 9'659.-- zu reduzieren.

Es wurden keine Vernehmlassungen eingeholt.

Erwägungen:

1.

Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist (vgl. Art. 29 Abs. 1 BGG; BGE 150 III 248 E. 1; 149 III 277 E. 3.1; 148 IV 155 E. 1.1).

1.1.

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 Sachurteilsvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die Beschwerde ist daher unter Vorbehalt einer hinreichenden Begründung (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 BGG) einzutreten, allerdings nicht auf den unzulässigen (Art. 75 Abs. 1 BGG) Antrag, der erstinstanzliche Entscheid sei aufzuheben.

1.2. Mit Beschwerde in Zivilsachen können Rechtsverletzungen nach Art. 95 und Art. 96 BGG gerügt werden. Die Beschwerde ist hinreichend zu begründen, ansonsten darauf nicht eingetreten werden kann (BGE 140 III 115 E. 2; 134 II 244 E. 2.1). In der Beschwerdeschrift ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG). Unerlässlich ist, dass auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingegangen und im Einzelnen aufgezeigt wird, worin eine vom Bundesgericht überprüfbare Rechtsverletzung liegt. Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerde an das Bundesgericht nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im vorinstanzlichen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (BGE 148 IV 205 E. 2.6; 140 III 115 E. 2, 86 E. 2).

Eine qualifizierte Rügepflicht gilt hinsichtlich der Verletzung von Grundrechten und von kantonalem und interkantonalem Recht. Das Bundesgericht prüft eine solche Rüge nur insofern, als sie in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG). Macht die beschwerdeführende Partei beispielsweise eine Verletzung des Willkürverbots (Art. 9 BV) geltend, genügt es nicht, wenn sie einfach behauptet, der angefochtene Entscheid sei willkürlich; sie hat vielmehr im Einzelnen zu zeigen, inwiefern der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist (BGE 141 III 564 E. 4.1; 140 III 16 E. 2.1, 167 E. 2.1).

1.3. 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). 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). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (BGE 148 V 366 E. 3.3; 143 IV 241 E. 2.3.1; 140 III 115 E. 2). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können (Art. 97 Abs. 1 BGG).

1.4. Für eine Kritik am festgestellten Sachverhalt gilt ebenfalls das strenge Rügeprinzip von 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 (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen). 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).

1.5. Die Beweiswürdigung ist nicht schon dann willkürlich, wenn sie nicht mit der Darstellung der beschwerdeführenden Partei übereinstimmt, sondern bloss, wenn sie offensichtlich unhaltbar ist. Dies ist dann der Fall, wenn das Gericht Sinn und Tragweite eines Beweismittels offensichtlich verkennt, wenn es ohne sachlichen Grund ein wichtiges und entscheidungswesentliches Beweismittel unberücksichtigt gelassen oder wenn es auf der Grundlage der festgestellten Tatsachen unhaltbare Schlussfolgerungen gezogen hat (BGE 144 II 281 E. 3.6.2; 140 III 264 E. 2.3; 137 III 226 E. 4.2).

2.

2.1. Die Vermieter kündigten den Mietern mit amtlichen Formularen vom 23. Dezember 2022 ihre 5,5-Zimmer-Wohnung per 31. März 2023. Am 3. Januar 2023 ersuchten die Mieter um nachträgliche Begründung dieser Kündigung. **Mit Schreiben vom 18. Januar 2023 machten die Vermieter Eigenbedarf für ihre Wohnung geltend.** Sie führten dazu aus, H.H., eine pensionierte Verwandte der Vermieter, werde in die Wohnung einziehen. Sie wolle von dort aus ihrer Schwiegertochter, I.H., bei der Betreuung ihrer Zwillinge helfen. I.H. wohne in der zweiten Wohnung derselben Liegenschaft. Da I.H. an Morbus Crohn leide, sei sie bei der Kinderbetreuung auf die Unterstützung durch H.H. angewiesen. Die Erstinstanz befragte in der Folge H.H. als Zeugin. **Gestützt auf ihre Aussagen hielt die Vorinstanz in tatsächlicher Hinsicht Folgendes fest: H.H. sei im Kündigungszeitpunkt (23. Dezember 2022) effektiv gewillt gewesen, anstelle der Mieter in die Wohnung einzuziehen, um dort die Zwillinge von I.H. zu betreuen.** Auch die Vorinstanz erachtete den Einzugswillen von H.H. als erwiesen. **Entsprechend qualifizierte sie die Kündigung als nicht gegen Treu und Glauben im Sinne (Art. 271 Abs. 1 OR) verstossend und damit als gültig.**

2.2. Die Mieter halten dem entgegen, anlässlich der ersten Ausweisungsverhandlung vom 22. August 2022 hätten die Vermieter den geplanten Einzug von H.H. in die Wohnung ohne erkennbaren Grund mit keinem Wort erwähnt. Zudem habe H.H. gewusst, dass sie sich zufolge Abbruchs ihrer eigenen Wohnung bis spätestens im Januar 2023 eine neue Unterkunft suchen müsse. Indessen habe sie nicht mit einem rechtzeitigen Umzug per Ende März 2023 in die Wohnung an der Strasse G. rechnen dürfen. Vielmehr habe sie davon ausgehen müssen, dass die Mieter die Kündigung dieser Wohnung gerichtlich anfechten und eine Erstreckung verlangen würden. Vor diesem Hintergrund sei das Vorhaben der Vermieter, ihre Verwandte H.H. innert nützlicher Frist an der Strasse G. einzuquartieren, von vornherein nicht realisierbar gewesen. Folglich könne sich die Kündigung auf kein schutzwürdiges Interesse stützen und sei alleine schon deshalb missbräuchlich. Weiter führen die Mieter aus, zwar habe die Zeugin H.H. anlässlich der erstinstanzlichen Einvernahme erklärt, sie habe erst nach der Kündigung vom 23. Dezember 2022 gewusst, dass sie nicht in diese Wohnung einziehen könne. Diese Aussage beruhe indessen nicht auf ihrer eigenen, spontanen Sachverhaltsschilderung, sondern sei ihr durch die Kantonsgerichtspräsidentin III suggeriert worden. Indem die Vorinstanz auf diese unverwertbare Zeugenaussage abgestellt habe, sei sie in willkürliche Beweiswürdigung verfallen. Da I.H. mit ihren Zwillingen mittlerweile die Liegenschaft ohnehin verlassen habe, bestehe auch objektiv betrachtet kein Grund mehr, die Kündigung der Wohnung aufrechtzuerhalten.

2.3. Mit diesen Ausführungen setzen sich die Mieter über die für das Bundesgericht verbindlichen Tatsachenfeststellungen der Vorinstanz hinweg. Dazu verweisen sie auf frühere Rechtsschriften und Beweismittel, aus denen sie andere tatsächliche Schlüsse ziehen als die Vorinstanz. Das Bundesgericht darf die Sachverhaltsfeststellungen einer Vorinstanz indessen nur dann berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig sind oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruhen (E. 1.3). **Aus der Beschwerde geht nicht hervor, dass die Vorinstanz den entscheiderelevanten Sachverhalt in einer solchen, qualifiziert falschen Weise festgestellt hätte. Ebenso wenig wird ihre Beweiswürdigung als willkürlich ausgewiesen.** Die Mieter halten den vorinstanzlichen Erwägungen bloss ihre eigenen Behauptungen entgegen, zeigen aber nicht auf, weshalb die anderslautenden Würdigungen der Vorinstanz geradezu unhaltbar sein sollen. Damit bleiben die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Entscheid für das Bundesgericht verbindlich (Art. 105 Abs. 1 BGG) : Demnach beabsichtigte H.H. nach dem 31. März 2023 (Ende der Kündigungsfrist) in die Wohnung an der G. einzuziehen, um dort die Tochter der Vermieter, I.H., bei der Kinderbetreuung zu unterstützen.

2.4. Die Parteien können ein unbefristetes Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen und Termine kündigen, sofern sie keine längere Frist oder keinen anderen Termin vereinbart haben

(Art. 266a Abs. 1 OR). Eine Kündigung ist indessen anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst (Art. 271 Abs. 1 und Art. 271a OR). **Ein Vermieter darf den Wohnungsmietvertrag kündigen, um seine Räumlichkeiten entweder selbst oder durch nahe Verwandte bzw. Verschwägte zu nutzen. Eine solche Kündigung verstösst einzig dann gegen den Grundsatz von Treu und Glauben, wenn der Vermieter den behaupteten Eigenbedarf bloss vorschiebt** (Urteile 4A_609/2021 vom 5. Juli 2022 E. 4.2; 4A_615/2009 vom 4. März 2010 E. 3 am Ende). Vorliegend hätte H.H. ihrer chronisch kranken Schwiegertochter I.H. bei der Betreuung ihrer Zwillinge helfen sollen. Bei dieser Ausgangslage kann von einer missbräuchlichen Kündigung keine Rede sein.

2.5. Bedeutungslos ist in diesem Zusammenhang, dass H.H. später aufgrund ihres eigenen, sich stark verschlechternden Gesundheitszustandes auf ihre Einzugs- und Betreuungspläne verzichten musste. **Ob eine Kündigung gegen Treu und Glauben verstösst, beurteilt sich aufgrund des Kündigungszeitpunktes** (BGE 145 III 143 E. 3.1). Massgebend sind daher einzig die Verhältnisse am 23. Dezember 2023.

3.

3.1. **Die Mieter ersuchen um erstmalige Erstreckung ihres Mietvertrages um zwei Jahre.** Die Erstinstanz gewährte den Mietern am 22. Mai 2025 bloss eine einmalige Erstreckung bis zum 30. November 2025. Die Vorinstanz schützte diese Anordnung. Sie erwog, die von den Mietern geltend gemachten Gründe für eine längere Erstreckung seien nicht gegeben. Insbesondere hätten sie weder eine psychisch bedingte Anpassungs- noch eine Autismusstörung ihres Sohnes nachgewiesen. Auch ihre Wohnungssuchbemühungen seien unzureichend. Sie hätten keine einzige Wohnung besichtigt, sondern dem Gericht bloss eine Zusammenstellung von Wohnungsinseraten eingereicht. Dies ersetze die erforderlichen Suchanstrengungen nicht. Bezüglich der Erstreckungsdauer sei schliesslich zu berücksichtigen, dass die Vermieter bereits in den Genuss einer "kalten Erstreckung" von zwei Jahren gekommen seien.

3.2. Die Mieter begründen ihr Erstreckungsbegehren in erster Linie mit den psychischen Problemen ihres Sohnes. Da dieser an einer Anpassungs- und Autismusstörung leide, würde ein Wohnungswechsel seine gesundheitliche und soziale Situation verschlechtern. **Als Beleg für ihre Sachdarstellung reichten sie einen Vorabklärungsbericht ein, den zwei Psychologinnen am 15. April 2026 verfasst hatten.** Zudem verweisen sie auf ihre angespannten wirtschaftlichen Verhältnisse, welche einen Wohnungswechsel zusätzlich erschweren würden. **Wie oben dargelegt wurde, ist das Bundesgericht an die Tatsachenfeststellungen der Vorinstanz gebunden** (Art. 105 Abs. 1 BGG). Entsprechend müssen dieser Bericht und die von den Mietern daraus gezogenen Schlussfolgerungen als unzulässige Noven im vorliegenden Verfahren unberücksichtigt bleiben. Die Mieter vermögen die vorinstanzliche Feststellung, wonach keine wegzugerschwerende psychische Erkrankung bei ihrem Sohn bestehe, nicht als willkürlich auszuweisen. Gleiches gilt für die vorinstanzliche Schilderung, die Mieter hätten, ausgehend von ihren effektiven wirtschaftlichen Verhältnissen, bloss dürftige Suchbemühungen unternommen.

3.3. **Der Mieter kann die Erstreckung eines befristeten oder unbefristeten Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung der Miete für ihn oder seine Familie eine Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre** (Art. 272 Abs. 1 OR). **Die Erstreckung des Mietverhältnisses bezweckt in erster Linie, dem Mieter für die Suche neuer Räume mehr Zeit zu lassen, als ihm aufgrund der ordentlichen Kündigungsfrist zur Verfügung stünde** (BGE 142 III 336 E. 5.3.1). Das Gericht muss dabei nach Massgabe von Art. 272 Abs. 2 OR eine Interessenabwägung vornehmen. In diesem Rahmen prüft es auch, ob der Mieter nach der Kündigung ernsthaft versucht hat, andere Räumlichkeiten zu finden. **Unternimmt ein Mieter keine oder bloss ungenügende Suchbemühungen, hat das Gericht diesen Umstand bereits bei der erstmaligen**

Festsetzung der Erstreckungsdauer zu seinen Lasten zu berücksichtigen (BGE 116 II 448 E. 3a; Urteile 4A_246/2023 vom 17. Juli 2023 E. 4.1.2; 4A_292/2021 vom 31. August 2021 E. 4.1).

3.4. Nach den vorinstanzlichen Feststellungen haben sich die Mieter mit blossen Internet-Recherchen begnügt und keine Wohnungen besichtigt. Zudem beschränkten sie ihre Suche auf Wohnungen mit einem Mietzins von weniger als Fr. 2'250.--. **Dadurch schöpften sie ihre finanziellen Möglichkeiten nicht im erforderlichen Mass aus.** Seit der Kündigung vom 23. Dezember 2022 kamen die Mieter zudem in den Genuss einer "kalten Erstreckung" von mehr als dreieinhalb Jahren, während derer sie faktisch in der Wohnung bleiben konnten. Vor diesem Hintergrund ist die kantonal festgesetzte Erstreckungsdauer von sechs Monaten nicht zu beanstanden.

4.

4.1. Die Mieter beantragen weiter, dass ihnen eine angemessene Frist für den Auszug aus ihrer Wohnung anzusetzen sei.

4.2. Die Vorinstanz hat den Mietern keine Frist bestimmt, bis wann sie die Wohnung verlassen müssen. Da eine solche Auszugsfrist somit nicht Gegenstand des angefochtenen Entscheides bildet, ist auf diesen Antrag nicht einzutreten.

5.

5.1. Schliesslich rügen die Mieter, die Vorinstanz habe sie verpflichtet, den Vermietern eine überhöhte Parteientschädigung von Fr. 11'357.-- (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu bezahlen. Angesichts der durchschnittlichen Komplexität der Berufungsantwort, des überschaubaren Aktenumfangs und der an sich gebotenen Kürze der Eingabe erscheine der Aufwand der Vermieter für das vorinstanzliche Verfahren überhöht. Entsprechend hätte die Vorinstanz die Kostennote des Gegenanwaltes kürzen müssen. Den Vermietern sei richtigerweise eine Parteientschädigung von bloss Fr. 9'659.-- zuzusprechen. Dieser Betrag setze sich aus Fr. 8'675.-- Honorar, Fr. 260.25 Auslagen und Fr. 723.75 Mehrwertsteuer zusammen.

5.2. Die Kantone setzen die Tarife für die Parteientschädigung fest (Art. 95 Abs. 1 lit. b i.V.m. Art. 96 Abs. 1 ZPO). Das Gericht spricht die Parteientschädigungen nach diesen Tarifen zu (Art. 105 Abs. 2 ZPO). Der Kanton Obwalden regelt die Anwaltsentschädigung in seiner Gebührenordnung für die Rechtspflege vom 28. September 1973 (GebOR/OW; GDB 134.15). Gemäss Art. 36 Abs. 1 GebOR/OW beträgt die ordentliche Anwaltsgebühr im Rechtsmittelverfahren "20 bis 100 Prozent der für das Verfahren vor erster Instanz zulässigen Gebühr, bemessen nach dem in zweiter Instanz noch streitigen Betrag, jedenfalls nicht weniger als Fr. 500.--". Bei einem Streitwert von über Fr. 50'000.-- bis Fr. 100'000.-- beträgt die ordentliche Anwaltsgebühr Fr. 3'000.-- bis Fr. 11'000.--. Massgebend für die Festsetzung des Honorars innerhalb dieser Mindest- und Höchstsätze sind die persönliche und wirtschaftliche Bedeutung der Sache für die Partei, deren Schwierigkeit, der Umfang und die Art der Arbeit sowie der Zeitaufwand (Art. 32 Abs. 1 GebOR/OW). Dieser Parteientschädigungstarif ist kantonales Recht und wird daher vom Bundesgericht nur auf Willkür (Art. 9 BV) hin überprüft (Art. 95 lit. a BGG).

5.3. Die Vorinstanz genehmigte die Honorarrechnung der Vermieter von Fr. 11'357.-- (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer). Dieser Betrag liegt im oberen Bereich des kantonalen Gebührentarifs. **Indessen begründet das Ausschöpfen eines Tarifrahmens für sich alleine keineswegs Willkür. Ebenso wenig musste die Vorinstanz vom geringeren Zeitaufwand der Mieter zwingend auf denjenigen der Vermieter schliessen, wie dies die Beschwerde fordert.** Vielmehr lag es im Ermessen der Vorinstanz, die Honorarhöhe anhand der Kriterien von Art. 32 Abs. 1 GebOR/OW festzusetzen. Wenn sie das Berufungsverfahren mit Blick auf seinen Beweismittelumfang implizit als aufwändig einstufte und

daher eine hohe Anwaltsgebühr als angemessen erachtete, so ist dies nicht zu beanstanden. **Von einer geradezu willkürlich übersetzten Parteientschädigung kann vorliegend keineswegs gesprochen werden.**

6.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführern 1 und 2 unter solidarischer Haftung aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 und Abs. 5 BGG).

Die Beschwerdegegner haben keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung, da ihnen mangels Einholung einer Vernehmlassung aus dem bundesgerichtlichen Verfahren kein entschädigungspflichtiger Aufwand erwachsen ist (Art. 68 Abs. 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 3'500.-- werden unter solidarischer Haftung den Beschwerdeführern 1 und 2 auferlegt.

3.

Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Obwalden schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 30. Juli 2026

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Das präsidierende Mitglied: Kiss

Der Gerichtsschreiber: Tanner