

Tribunal fédéral – 4A_292/2021
Ire Cour de droit civil
Arrêt du 31 août 2021

Résiliation ; prolongation ;
procédure

Allégation des faits ; congé
contraire à la bonne foi ;
prolongation du bail

Art. 271 ss CO ; 29 al. 2
Cst. ; 8 CC ; 152, 247
al. 2 CPC

Rappel des principes relatifs au **droit à la preuve** (consid. 2.1.1) et au **devoir d'interpellation du tribunal en maxime inquisitoire sociale** (consid. 2.1.2).

Les parties doivent présenter les faits de manière suffisante (« Substanziierungslast »). Pour ce faire, il suffit que les faits à l'appui de la demande et sur lesquels se fonde la norme légale à appliquer soient allégués dans leurs grandes lignes. **Si toutefois la partie adverse conteste des faits, les exigences sont plus élevées** : les faits doivent être présentés de manière détaillée, complète et claire, afin qu'il soit possible d'en apporter la preuve ou la contre-preuve (consid. 2.3.1).

Un **congé est contraire à la bonne foi** – et donc annulable (art. 271 al. 1 CO) – lorsque la résiliation **ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection** et qu'il apparaît ainsi purement chicanier ou consacrant une disproportion crasse entre l'intérêt du locataire au maintien du contrat et celui du bailleur à y mettre fin (consid. 3.1)

Les **circonstances pénibles** permettant d'obtenir une prolongation du bail (art. 272 CO) **sont celles qui empêchent le locataire de trouver un objet de remplacement pendant le temps restant**. Il doit s'agir de difficultés ou de désagréments qui peuvent être évités ou réduits par une prolongation du bail ; celle-ci doit permettre de rendre le déménagement du locataire moins pénible que s'il avait lieu à la fin du délai de congé (consid. 4.1).

Besetzung
Bundesrichterin Hohl, Präsidentin,
Bundesrichterrinnen Kiss, May Canellas,
Gerichtsschreiber Dürst.

Verfahrensbeteiligte
1. A.,
2. B.,
beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Christian Eichenberger,
und Rechtsanwältin Nadja Leuthardt,
Beschwerdeführer,

gegen

1. C.C.,
2. D.C.,
beide vertreten durch Rechtsanwalt Jürg Bettoni, Beschwerdegegner.

Gegenstand
Mietvertrag; Kündigungsschutz; Erstreckung,

Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts
des Kantons Zürich, II. Zivilkammer,
vom 19. April 2021 (NG210002-O/U).

Sachverhalt:

A.

A. und B. (Mieter, Kläger, Beschwerdeführer) mieteten mit Vertrag vom 24. April 2010 von C.C. und D.C. (Vermieter, Beklagte, Beschwerdegegner) bzw. deren Eltern ein 6-Zimmer-Einfamilienhaus in U. zu einem monatlichen Mietzins von Fr. 3'300.--.

Die Vermieter kündigten das Mietverhältnis mit amtlich genehmigtem Formular vom 11. Juni 2019 per 30. Juni 2020 mit der Begründung "Eigenbedarf C.C. und Familie".

B.

Mit Klage vom 2. März 2020 gelangten die Mieter an das Mietgericht Winterthur und beantragten die Ungültigkeitserklärung bzw. Aufhebung der Kündigung vom 11. Juni 2019 und eventualiter die Erstreckung des Mietverhältnisses um vier Jahre.

Mit Urteil vom 18. Dezember 2020 wies das Mietgericht Winterthur die Klage ab.

Das Obergericht des Kantons Zürich wies mit Urteil vom 19. April 2021 die von den Klägern gegen diesen Entscheid erhobene Berufung ab. In Bestätigung des Urteils des Mietgerichts verneinte es die Treuwidrigkeit der Kündigung; es liege weder eine Rache- oder Änderungskündigung noch eine Kündigung während einer Sperrfrist vor. Die Kündigung sei unter Berücksichtigung des legitimen Kündigungsgrunds der Beklagten nicht treuwidrig. Mangels hinreichender Suchbemühungen der Mieter liege auch keine Härte vor, die eine Erstreckung des Mietverhältnisses rechtfertigen würde.

C.

Mit Beschwerde in Zivilsachen beantragen die Kläger dem Bundesgericht, es sei das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich vom 19. April 2021 aufzuheben und die Kündigung für ungültig zu erklären; eventualiter sei das Mietverhältnis um vier Jahre zu erstrecken. Eventualiter zu den in der Sache gestellten Begehren beantragen die Kläger die Rückweisung an die Vorinstanz zur Neuurteilung.

Es wurden keine Vernehmlassungen eingeholt.

Erwägungen:

1.

Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist (Art. 29 Abs. 1 BGG; BGE 145 I 121 E. 1; 143 III 140 E. 1; 141 III 395 E. 2.1).

1.1. Die Beschwerde betrifft eine Zivilsache (Art. 72 BGG) und richtet sich gegen den Endentscheid (Art. 90 BGG) eines oberen kantonalen Gerichts, das als Rechtsmittelinstanz entschieden hat (Art. 75 BGG). Die Beschwerdeführer sind mit ihren Anträgen unterlegen (Art. 76 BGG), der Streitwert ist erreicht (Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG) und die Beschwerdefrist (Art. 100 Abs. 1 BGG) ist eingehalten.

Auf die Beschwerde in Zivilsachen ist somit unter Vorbehalt einer rechtsgenügenden Begründung (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG) einzutreten.

1.2. **Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es prüft aber unter Berücksichtigung der allgemeinen Begründungspflicht der beschwerdeführenden Partei (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 140 III 115 E. 2; 137 III 580 E. 1.3; 135 III 397 E. 1.4). 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; je mit Hinweisen). Stützt sich der angefochtene Entscheid auf mehrere selbständige Begründungen, so muss sich die Beschwerde mit jeder einzelnen auseinandersetzen, sonst wird darauf nicht eingetreten (BGE 142 III 364 E. 2.4 mit Hinweisen; vgl. auch BGE 143 IV 40 E. 3.4).

Unerlässlich ist im Hinblick auf Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG, dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Rechtsverletzung liegt. Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerdeschrift 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 140 III 86 E. 2, 115 E. 2). Die Begründung hat ferner in der Beschwerdeschrift selbst zu erfolgen und der blosser Verweis auf Ausführungen in anderen Rechtsschriften oder auf die Akten reicht nicht aus (BGE 143 II 283 E. 1.2.3; 140 III 115 E. 2).

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 143 IV 241 E. 2.3.1; 140 III 115 E. 2, 264 E. 2.3). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können (Art. 97 Abs. 1 BGG). Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG).

Für eine Kritik am festgestellten Sachverhalt gilt 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). Zur hinreichenden Begründung einer Sachverhaltsrüge genügt es nicht, dem Bundesgericht, ohne eine substantiierte Sachverhaltsrüge zu erheben, einfach eine eigene Version des Sachverhalts zu unterbreiten und das angefochtene Urteil als willkürlich oder offensichtlich unhaltbar zu bezeichnen. Ein derartiges Vorgehen verkennt die grundsätzliche Bindung des Bundesgerichts an die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Entscheid (Art. 97 und 105 BGG).

Das Bundesgericht greift in die Beweiswürdigung des Sachgerichts nur ein, wenn diese willkürlich ist. Willkür liegt nach der Rechtsprechung nicht schon dann vor, wenn eine andere Lösung ebenfalls in Betracht zu ziehen oder gar vorzuziehen wäre, sondern bloss, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft (BGE 141 III 564 E. 4.1; 140 III 16 E. 2.1; je mit Hinweisen). Die Beweiswürdigung ist mithin nicht schon dann willkürlich, wenn sie nicht mit der Darstellung der beschwerdeführenden Partei übereinstimmt, sondern bloss, wenn sie offensichtlich unhaltbar ist (BGE 141 III 564 E. 4.1; 135 II 356 E. 4.2.1). 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 140 III 264 E. 2.3; 137 III 226 E. 4.2). Inwiefern die Beweiswürdigung willkürlich sein soll, ist in der Beschwerde klar und detailliert aufzuzeigen (BGE 134 II 244 E. 2.2). Namentlich genügt es nicht, einzelne Beweise anzuführen, die

anders als im angefochtenen Entscheid gewichtet werden sollen, und dem Bundesgericht in appellatorischer Kritik die eigene Auffassung zu unterbreiten, als ob diesem freie Sachverhaltsprüfung zukäme (vgl. BGE 140 III 264 E. 2.3; 116 Ia 85 E. 2b).

1.4. Die Beschwerdeschrift genügt diesen Anforderungen in verschiedener Hinsicht nicht. Die Beschwerdeführer setzen sich über weite Strecken nicht hinreichend mit den konkreten Erwägungen des angefochtenen Entscheids auseinander und zeigen auf, inwiefern die Vorinstanz mit ihrer Beurteilung bundesrechtliche Bestimmungen verletzt hätte. Stattdessen unterbreiten sie dem Bundesgericht in frei gehaltenen Ausführungen unter Berufung auf zahlreiche Aktenstücke des kantonalen Verfahrens bloss ihre Sicht der Dinge und stellen sich auf den Standpunkt, die Kündigung sei missbräuchlich bzw. die Suchbemühungen seien ausreichend. Dabei erheben sie kaum eine hinreichend begründete Sachverhaltsrüge, sondern belassen es bei der pauschalen Behauptung, die Vorinstanz habe den Sachverhalt unrichtig festgestellt.

Soweit die Beschwerdeführer ihre Vorbringen auf einen Sachverhalt stützen, der von den für das Bundesgericht verbindlichen Feststellungen abweicht, sind sie nicht zu hören. Da sie in unzulässiger Weise tatsächliche und rechtliche Vorbringen vermengen, ist auf ihre Vorbringen nur insoweit einzugehen, als daraus wenigstens sinngemäss erkennbar ist, welche Bundesrechtssätze und inwiefern sie durch den angefochtenen Entscheid verletzt sein sollen, wenn die verbindlichen Feststellungen im vorinstanzlichen Entscheid zugrunde gelegt werden (Art. 105 Abs. 1 BGG).

2.

Die Beschwerdeführer rügen eine Verletzung des rechtlichen Gehörs (Art. 29 Abs. 2 BV) bzw. ihres Rechts auf Beweis (Art. 152 ZPO) sowie der sozialen Untersuchungsmaxime (Art. 247 Abs. 2 lit. a i.V.m. Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO). Sie bringen im Wesentlichen vor, die Vorinstanz habe wie bereits die Erstinstanz zu Unrecht auf Partei- und Zeugenbefragungen verzichtet.

2.1.

2.1.1. Der Beweisführungsanspruch nach Art. 29 Abs. 2 BV, Art. 8 ZGB beziehungsweise Art. 152 Abs. 1 ZPO verschafft der beweispflichtigen Partei in allen bundesrechtlichen Zivilrechtsstreitigkeiten einen Anspruch darauf, für rechtserhebliche Vorbringen zum Beweis zugelassen zu werden, soweit entsprechende Anträge im kantonalen Verfahren form- und fristgerecht gestellt worden sind (vgl. BGE 143 III 297 E. 9.3.2; 133 III 295 E. 7.1; je mit Hinweisen). Diese Bestimmungen schreiben jedoch dem Gericht nicht vor, mit welchen Mitteln es den Sachverhalt abzuklären hat (vgl. BGE 114 II 289 E. 2a), und sie schliessen namentlich die antizipierte Beweiswürdigung nicht aus (BGE 143 III 297 E. 9.3.2). **Wenn ein Gericht darauf verzichtet, beantragte Beweise abzunehmen, weil es aufgrund bereits abgenommener Beweise seine Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür in vorweggenommener Beweiswürdigung annehmen kann, dass seine Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde, ist der Beweisführungsanspruch nicht verletzt** (BGE 141 I 60 E. 3.3; 136 I 229 E. 5.3).

2.1.2. Im Rahmen der sozialen Untersuchungsmaxime (Art. 247 Abs. 2 lit. a i.V.m. Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO) ist das Gericht bloss einer erhöhten Fragepflicht unterworfen. Wie unter der Verhandlungsmaxime (Art. 55 Abs. 1 ZPO) haben die Parteien selbst die Tatsachen darzulegen. Das Gericht kommt ihnen nur mit spezifischen Fragen zur Hilfe, damit die erforderlichen Behauptungen und die entsprechenden Beweismittel genau aufgezählt werden. Es ermittelt aber nicht aus eigenem Antrieb. **Ist eine Partei anwaltlich vertreten, kann und muss sich das Gericht ihr gegenüber wie bei Geltung der Verhandlungsmaxime zurückhalten** (BGE 141 III 569 E. 2.3 mit Hinweisen; Urteil 4A_703/2016 vom 24. Mai 2017 E. 7, nicht publ. in: BGE 143 III 344).

2.1.3. Dem Beweisverfahren vorgelagert ist die Obliegenheit zur hinreichenden Substanziierung der Tatsachenbehauptungen. Es spielt für diese keine Rolle, ob die Behauptung zutrifft oder nicht; diese Frage wird im Beweisverfahren geklärt (Urteile 4A_659/2018 vom 15. Juli 2019 E. 3.4; 4A_449/2018 vom 25. März 2019 E. 6.1). **Eine Tatsachenbehauptung hat nicht alle Einzelheiten zu enthalten; es genügt, wenn die Tatsachen, die unter die das Begehren stützenden Normen zu subsumieren sind, in einer den Gewohnheiten des Lebens entsprechenden Weise in ihren wesentlichen Zügen oder Umrissen behauptet werden** (BGE 136 III 322 E. 3.4.2). Ein solchermaßen vollständiger Tatsachenvortrag wird als schlüssig bezeichnet, da er bei Unterstellung, er sei wahr, den Schluss auf die angebehrte Rechtsfolge zulässt. Soweit der Prozessgegner den schlüssigen Tatsachenvortrag der behauptungsbelasteten Partei bestreitet, greift eine über die Behauptungslast hinausgehende Substanziierungslast. Die Vorbringen sind diesfalls nicht nur in den Grundzügen, sondern in Einzeltatsachen zergliedert so umfassend und klar darzulegen, dass darüber Beweis abgenommen oder dagegen der Gegenbeweis angetreten werden kann (BGE 127 III 365 E. 2b; vgl. auch Urteile 4A_141/2021 vom 23. Juni 2021 E. 3.1; 4A_412/2019 vom 27. April 2020 E. 4.1 mit Hinweisen). **Da sich der Gegenstand der Behauptungs- und Substanziierungslast nach der materiellrechtlichen Anspruchsgrundlage richtet, bestimmen für Rechtsverhältnisse des Bundesprivatrechts die anwendbaren Normen des Bundesrechts, welche Tatsachen zu behaupten und zu substanziieren sind** (BGE 144 III 519 E. 5.2.1; 123 III 183 E. 3e; Urteile 4A_141/2021, a.a.O., E. 3.1; 4A_412/2019, a.a.O., E. 4.1 mit Hinweisen).

2.2. Die Vorinstanz verneinte eine Verletzung des rechtlichen Gehörs bzw. des Rechts auf Beweis mit der Begründung, die Beschwerdeführer hätten weder in der Klage noch anlässlich der Hauptverhandlung konkrete Behauptungen aufgestellt. Da die Parteien sodann auch anwaltlich vertreten gewesen seien, würde es auch unter der Geltung der sozialen Untersuchungsmaxime ihnen obliegen, die rechtserheblichen Tatsachen in einer detaillierten Art und Weise zu benennen. Hinsichtlich einer Rache Kündigung hätten sie jedoch bloss wiederholt erwähnt, dass es zwischen den Parteien zu "Diskussionen" bezüglich der Beseitigung von Mängeln gekommen sei und ein "angespanntes Verhältnis zwischen den Parteien" bestanden habe. Die Beschwerdeführer hätten in der Berufung nicht aufgezeigt, dass diese Tatsachen derart detailliert geschildert worden wären, dass die offerierte Parteibefragung hätte abgenommen werden müssen.

Auch im Rahmen der Erstreckung hätten die Beschwerdeführer lediglich pauschal die Absage von mehreren Vermietern sowie allgemein einen schlechten Gesundheitszustand behauptet, der über die mit den eingereichten Arztzeugnissen belegte gesundheitliche Einschränkung hinausgehe, ohne die den offerierten Partei- und Zeugenbefragungen zugrunde liegenden Behauptungen weiter zu substanziieren. Ebenfalls nur pauschal behauptet hätten die Beschwerdeführer, durch einen Wegzug würde die gegenseitige Unterstützung eines nahen Verwandten, der in Gehdistanz wohne, gekappt; es werde nicht konkretisiert, worin die gegenseitige Unterstützung bestehe und warum die Unterstützung nicht auch von einem anderen Ort in der Umgebung geleistet werden könne. Eine Zeugenbefragung sei deshalb auch diesbezüglich zu Recht unterblieben.

2.3. Diese vorinstanzlichen Erwägungen sind nicht zu beanstanden:

Die Beschwerdeführer gehen auf die Begründung der Vorinstanz nicht rechtsgenügend ein und zeigen nicht auf, inwiefern die vor der Erstinstanz aufgestellten Behauptungen genügend substanziert vorgetragen worden sind. Namentlich belegen sie eine hinreichende Substanziierung ihrer tatsächlichen Vorbringen nicht, indem sie im bundesgerichtlichen Verfahren die Fragen formulieren, welche sie im Rahmen der Partei- bzw. Zeugenbefragung gestellt hätten.

Zudem stossen auch ihre Vorbringen ins Leere, die Vorinstanz begründe nicht ausreichend, zu welchen Punkten keine Parteibefragung hätte stattfinden können, weil ihre Behauptungen zu pauschal dargelegt worden seien. Entgegen dem, was die Beschwerdeführer anzunehmen scheinen, war ihnen eine Anfechtung dieser Begründung ohne Weiteres möglich (vgl. BGE 143 III 65 E. 5.2) und es stand ihnen offen, mit genauen Hinweisen aufzuzeigen, dass ihre Behauptungen genügend substanziert waren.

Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt ebensowenig vor wie eine Missachtung der massgebenden Grundsätze zum Substanziierungserfordernis.

3.

Die Beschwerdeführer rügen, die Vorinstanz habe Art. 271 und Art. 271a OR verletzt, indem sie die Missbräuchlichkeit der Kündigung der Beschwerdegegner vom 11. Juni 2019 verneinte.

3.1. 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 mit weiteren Hinweisen). Art. 271a OR zählt einzelne Gründe auf, bei deren Vorliegen die Kündigung insbesondere anfechtbar ist.

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 mit Hinweisen).

3.2. Die Vorinstanz prüfte die vier von den Beschwerdeführern alternativ vorgetragene Gründe einer Missbräuchlichkeit:

Hinsichtlich einer Rache Kündigung gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. a OR war zu beurteilen, ob die behauptete Geltendmachung von Mängelrechten durch die Beschwerdeführer für die ausgesprochene Kündigung ursächlich war. Die Vorinstanz stützte die Ansicht der Erstinstanz, die das Vorliegen einer Rache Kündigung verneinte. Im Zentrum der Beweiswürdigung stand eine E-Mail der Beschwerdegegner an die Beschwerdeführer vom 26. September 2016, worin es unter anderem um die Kostenübernahme einer Reparatur der Heizung ging. Die Vorinstanz erwog, dass aus dem Wortlaut dieser E-Mail - namentlich aus dem Wort "Missverständnis" - nicht geschlossen werden könne, dass sich die Beschwerdegegner vor dieser E-Mail geweigert hätten, die Kosten zu übernehmen, Mängel zu beseitigen oder dass die Beschwerdeführer überhaupt Mängelrechte geltend gemacht hätten. Darüber hinaus sei weder substantiiert behauptet noch belegt, dass nach der besagten Reparatur der Heizung im Jahr 2016 bis zum Zeitpunkt der Kündigung Mängel an der Mietsache bestanden hätten. Weitere als Beweise angeführte Rechnungen sowie weitere Reparaturen und Mängelrügen seien erst nach der Kündigung erfolgt und könnten somit für den Kündigungsentschluss nicht ursächlich gewesen sein.

Die Vorinstanz verneinte weiter, dass die Kündigung während einer Sperrfrist gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. e bzw. Abs. 2 OR ausgesprochen worden sei. Sie erwog, die Beschwerdeführer belegten nicht, dass es hinsichtlich Reparatur der Heizung zu einer Auseinandersetzung zwischen den Parteien betreffend Übernahme der Rechnung gekommen sei und die Beschwerdegegner mit der Zusicherung einen zuvor eingenommenen Standpunkt nach längeren Diskussionen unter Zugeständnissen aufgegeben hätten. Die Vorinstanz lehnte auch eine missbräuchliche Änderungskündigung gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. b OR ab. Der E-Mail vom 26. September 2016 könne keine konkrete Vertragsänderung, namentlich keine mit Konditionen zu Ungunsten der Beschwerdeführer entnommen werden. Dass Verhandlungen über

einen konkreten Mietvertrag zu für die Beschwerdeführer ungünstigen Konditionen geführt worden seien, werde lediglich pauschal behauptet und von den Beschwerdegegnern bestritten. Weder eine Vertragsänderung noch ein entsprechender Kausalzusammenhang werde von den Beschwerdeführern rechtsgenügend geltend gemacht.

Die Vorinstanz prüfte schliesslich die Kündigung unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben gemäss Art. 271 Abs. 1 OR, so insbesondere ob der von den Beschwerdegegnern angegebene Eigenbedarf nur vorgeschoben sei. Unter Berücksichtigung verschiedener von den Beschwerdeführern vorgetragener Zweifel an dieser Begründung kam die Vorinstanz in Übereinstimmung mit der Erstinstanz zum Ergebnis, dass das Eigeninteresse der Beschwerdegegner nachvollziehbar und plausibel sei und dieses auch mit Unterlagen untermauert werde.

3.3. Die Beschwerdeführer wenden sich in ihrer Beschwerde gegen die Tatsachenfeststellungen, auf welche die vorinstanzliche Begründung abstellt. Dabei verfehlen sie durchwegs die gesetzlichen Begründungsanforderungen an eine hinreichende Willkürüge (vgl. Art. 106 Abs. 2 BGG; dazu vorn E. 1.3). Sie beschränken sich darauf, ihre eigene Sicht der Dinge der vorinstanzlichen Würdigung der Beweismittel entgegenzuhalten, dieser pauschal zu widersprechen und sie als "nicht nachvollziehbar", "falsch" oder "ungenügend" zu bezeichnen. Sie unterstellen der Vorinstanz, gewisse Sachverhaltselemente nicht berücksichtigt zu haben und sich in Widersprüche zu verstricken, führen einzelne Beweise an, die anders als im angefochtenen Entscheid gewichtet werden sollen oder orten Aktenwidrigkeiten, ohne aber im Einzelnen einen Einfluss auf das Gesamtergebnis hinreichend aufzuzeigen. Damit legen sie nicht rechtsgenügend dar, weshalb die anderslautenden Schlüsse der Vorinstanz im Ergebnis geradezu unhaltbar sein sollen. Darauf ist nicht weiter einzugehen. Inwiefern die Vorinstanz Art. 271 und Art. 271a OR verletzt haben soll, indem sie die Missbräuchlichkeit der Kündigung verneinte, vermögen die Beschwerdeführer mit ihren Vorbringen nicht darzulegen.

4.

Zu beurteilen bleibt die Frage nach der Erstreckung des Mietverhältnisses gemäss Art. 272 ff. OR.

4.1. Ein 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 nach der ordentlichen Kündigungsfrist zur Verfügung stünde (BGE 142 III 336 E. 5.3.1; 125 III 226 E. 4b; Urteile 4A_552/2019 vom 21. April 2020 E. 5.2.4; 4A_639/2018 vom 21. November 2019 E. 6.1; 4A_699/2014 vom 7. April 2015 E. 3.5). **Als Härte im Sinne von Art. 272 OR kommen folglich Umstände in Betracht, die es dem Mieter verunmöglichen, in der verbleibenden Zeit ein Ersatzobjekt zu finden** (vgl. Urteil 4A_552/2019 vom 21. April 2020 E. 5.2.2). **Darunter fallen nur Schwierigkeiten und Unannehmlichkeiten, die sich durch eine Erstreckung des Mietverhältnisses abwenden oder mindern lassen. Gewöhnliche mit einer Kündigung verbundene Umstände rechtfertigen eine Erstreckung dagegen nicht** (siehe Urteile 4A_552/2019 vom 21. April 2020 E. 5.2.2; 4A_639/2018 vom 21. November 2019 E. 6.1; 4A_556/2015 vom 3. Mai 2016 E. 4.2; je mit Hinweisen). Die regelmässig unangenehmen und teilweise als hart empfundenen Folgen sind jeder Kündigung inhärent und werden durch eine Verlängerung des Mietverhältnisses nicht aufgehoben, sondern bloss aufgeschoben. **Die Erstreckung kann daher erst sinnvoll sein, wenn sie mit der Verschiebung des Umzugs eine Milderung der Folgen verspricht, also zu erwarten ist, dass der Umzug zu einem späteren Zeitpunkt für den Mieter weniger nachteilig sein wird, als er es bei Ablauf der Kündigungsfrist wäre** (siehe BGE 116 II 446 E. 3b; 105 II 197 E. 3a).

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung sind Suchbemühungen bereits im ersten Erstreckungsverfahren zu berücksichtigen (vgl. BGE 125 III 226 E. 4b; 116 II 446 E. 3a; Urteil 4A_148/2020 vom 20. Mai 2020 E. 2.1). Für eine erstmalige Erstreckung spricht, wenn nur schwer abzuschätzen ist, ob innert der gewährten Erstreckung ein geeignetes Ersatzobjekt gefunden werden kann und - namentlich unter Berücksichtigung der Suchbemühungen des Mieters - zu einem späteren

Zeitpunkt mit Blick auf die örtlichen Verhältnisse auf dem Immobilienmarkt zusätzliche Anhaltspunkte zu erwarten sind (Urteile 5A_699/2014 vom 7. April 2015 E. 3.6; 4A_62/2010 vom 13. April 2010 E. 6.1.2). **Ferner ist zu beachten, dass Suchbemühungen nicht verlangt werden können von Personen, die infolge Alter, Krankheit oder Invalidität derart hilflos sind, dass sie zur Suche von Ersatzraum gar nicht in der Lage sind** (Urteile 4A_15/2014 vom 26. Mai 2014 E. 4.1; 4C.155/2003 vom 3. November 2003 E. 4.1).

4.2. Die Vorinstanz prüfte, ob Umstände vorliegen, welche eine Härte für die Beschwerdeführer bedeuten würden. Dabei würdigte sie namentlich ihre Suchbemühungen, das Alter und die gesundheitliche Situation, die Dauer des Mietverhältnisses und der Kündigungsfrist sowie die Ortsverbundenheit:

Hinsichtlich der Suchbemühungen kam sie zum Schluss, dass es auf dem relevanten Wohnungsmarkt ohne weiteres Objekte gebe, die mit dem Mietobjekt hinsichtlich Lage, Preis, Grösse, Zustand und Ausstattung vergleichbar seien. Die Beschwerdeführer hätten jedoch bis zum vorinstanzlichen Entscheid nur eine Anmeldung auf einer Immobilienplattform, drei Bewerbungen und eine Anfrage dargelegt. Ein weiteres Objekt hätten die Beschwerdeführer selbst ausgeschlossen. Zu berücksichtigen sei weiter, dass die Beschwerdegegner das Mietverhältnis nicht unter Einhaltung der vertraglich vereinbarten Frist von drei Monaten per 30. Juni 2020 gekündigt hätten, sondern die Kündigung bereits vom 11. Juni 2019 datiert. Die Beschwerdeführer hätten so bis zum erstinstanzlichen Entscheid für die Suche nach einem Ersatzobjekt das Vierfache der vertraglichen und auch üblichen Zeit zur Verfügung gehabt. Vor diesem Hintergrund seien die in dieser Zeit nachgewiesenen Suchbemühungen bei Weitem nicht ausreichend, um eine Härte zu begründen.

Die Beschwerdeführer zeigten sodann nicht auf, dass sie für die Suche nach einem Ersatzobjekt mehr Zeit benötigen: So behaupteten sie einerseits ihren schlechten Gesundheitszustand nur pauschal und zeigten weder auf, inwiefern sie konkret bei der Suche nach einem Ersatzobjekt eingeschränkt gewesen seien. Zudem werde aus den eingereichten Arztzeugnissen bloss ersichtlich, dass die Beschwerdeführer in den rund 18 Monaten bis zum erstinstanzlichen Entscheid - abgesehen von ein paar Tagen - nicht zu 100% arbeitsunfähig gewesen seien. Andererseits sei auch nicht erstellt, dass einer daraus resultierenden allfälligen Härte mit einer Erstreckung hätte begegnet werden können, wie dies etwa bei einer bloss vorübergehenden gesundheitlichen Einschränkung der Fall sei. Hinsichtlich des fortgeschrittenen Alters hielt die Vorinstanz sodann fest, dass sich das Alter der Beschwerdeführerin mit knapp 64 Jahren nicht massgeblich auf die Suchbemühungen auswirke. Da eine gemeinsame Wohnung gesucht werde, sei auf ihre Fähigkeiten abzustellen. Das hohe Alter des Beschwerdeführers mit 80 Jahren sei insofern nicht ausschlaggebend.

Die Vorinstanz lehnte es sodann ab, gestützt auf die persönlichen Verhältnisse sowie die Ortsverbundenheit der Beschwerdeführer, von einer Härtesituation auszugehen. Einerseits könnten Mitgliedschaften in einer politischen Partei und in einem Sportclub keine Härte begründen, welcher mit einer Erstreckung begegnet werden könnte. Eine Wohnsitzpflicht werde diesbezüglich auch nicht behauptet. Auch Freundschaften und nachbarschaftliche Beziehungen begründeten keine Härte, da deren Pflege nicht zwingend einen Wohnsitz im Ort voraussetzten. Eine Erstreckung würde die Nachteile eines Wegzugs auch nicht mildern, sondern bloss zeitlich verzögern. Solche Umstände wären allenfalls im Rahmen einer Interessenabwägung mit den Interessen der Beschwerdegegner zu berücksichtigen. Auch in einer Gesamtbetrachtung dieser Umstände zusammen mit der Mietdauer von 10 Jahren und einem Monat sei von keiner Härte auszugehen.

4.3. **Die Beschwerdeführer wenden sich gegen die vorinstanzlichen Erwägungen, indem sie dem Bundesgericht überwiegend ihre Argumentation aus dem vorinstanzlichen Verfahren - teils wortwörtlich - unterbreiten. Sofern auf diese Vorbringen angesichts ihrer appellatorischen Natur überhaupt eingetreten werden kann** (vgl. vorn E. 1.3 f.), ist dazu Folgendes zu bemerken:

4.3.1. **Die Beschwerdeführer monieren, die Vorinstanz habe die Suchbemühungen, welche nach Abschluss des Verfahrens vor Erstinstanz getätigt wurden, als echte Noven im Sinne von Art. 317**

Abs. 1 ZPO zu Unrecht nicht berücksichtigt. Dabei verkennen sie, dass sich die Zulässigkeit von Noven, deren Entstehung vom Willen der betreffenden Partei abhängt (sog. Potestativ-Noven), danach entscheidet, ob sie trotz zumutbarer Sorgfalt im Sinne von Art. 229 Abs. 1 lit. b bzw. Art. 317 Abs. 1 lit. b. ZPO nicht vorher vorgebracht werden konnten (vgl. BGE 146 III 416 E. 5.3). Hinsichtlich der Unterlagen, die erst nachträglich - d. h. nach dem erstinstanzlichen Erstreckungsentscheid - getätigte Suchbemühungen dokumentieren, legen die Beschwerdeführer nicht dar, inwiefern die Voraussetzungen zu deren Berücksichtigung erfüllt sind (vgl. Urteil 4A_204/2021 vom 7. Juni 2021 E. 3.1). Es ist folglich nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz diese Suchbemühungen unberücksichtigt liess.

Nicht weiter einzugehen ist sodann auf die Ausführungen der Beschwerdeführer zu den Suchbemühungen, welche nach dem vorinstanzlichen Urteil getätigt wurden sowie auf eine seit dem Urteil neu diagnostizierte Krankheit des Beschwerdeführers. Diese sind als echte Noven im bundesgerichtlichen Verfahren unzulässig (Art. 99 Abs. 1 BGG).

4.3.2. Die Beschwerdeführer beanstanden die Feststellung der Vorinstanz, es gebe auf dem relevanten Markt ohne weiteres vergleichbare Mietobjekte. Sie bringen vor, die Vorinstanz hätte sich nicht mit den von den Beschwerdegegnern eingereichten Beweisbeilagen, die eine Vielzahl von Treffern enthalten, auseinandergesetzt und ihre pauschalen Behauptungen nicht überprüft. Die zwei von ihnen selber eingereichten Auszüge einschlägiger Immobilienplattformen hätten jeweils nur einen Suchtreffer ergeben.

Damit vermögen die Beschwerdeführer die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nicht als willkürlich auszuweisen (vgl. vorn E. 1.3). Es mag zutreffend sein, dass sich den Suchtreffern gemäss den Beilagen der Beschwerdegegner der Zustand und die Ausstattung dieser Wohnungen jeweils nicht entnehmen lässt. Dies lässt die von der Vorinstanz gezogene Schlussfolgerung jedoch nicht als geradezu unhaltbar erscheinen. Einerseits enthalten die Suchtreffer mehrere Mietobjekte, welche hinsichtlich Anzahl Zimmer, Grösse sowie Mietzins mit dem streitgegenständlichen Objekt vergleichbar sind. Andererseits führen die Beschwerdeführer selbst auch nicht aus und ist nicht ersichtlich, auf welchen Eigenschaften ihr eigener Suchtreffer basiert und inwiefern dieser das einzige vergleichbare Objekt auf dem relevanten Markt sein soll.

4.3.3. Entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführer ist eine Interessenabwägung mit dem Eigenbedarf der Beschwerdegegner zu Recht unterblieben. Eine Erstreckung kommt erst in Betracht, wenn als erste Voraussetzung die Kündigung für den Mieter eine Härte zur Folge hat. Fehlt es an dieser, erübrigt sich eine Interessenabwägung gemäss Art. 272 Abs. 1 und Abs. 2 OR als zweite Voraussetzung (vgl. Urteile 4A_552/2019 vom 21. April 2020 E. 5.2.1; 4A_703/2016 vom 24. Mai 2017 E. 7, nicht publ. in BGE 143 III 344; 4A_659/2014 vom 3. März 2015 E. 3.6). Auf die vorinstanzliche Eventualbegründung zur Interessenabwägung ist daher nicht weiter einzugehen.

Vor diesem Hintergrund ist schliesslich entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführer nicht zu beanstanden, dass die beantragten Partei- und Zeugenbefragungen hinsichtlich der besonderen Ortsverbundenheit unterblieben sind. Die Vorinstanz erwog zu Recht, dass diese Umstände erst im Rahmen der Interessenabwägung zu berücksichtigen wären und mangels belegter Härte am Ergebnis nichts zu ändern vermochten. Inwiefern der Vorinstanz in dieser Erwägung eine Bundesrechtsverletzung vorzuwerfen wäre, ist nicht ersichtlich.

4.4. Auf der Grundlage der für das Bundesgericht verbindlichen Sachverhaltsfeststellungen im angefochtenen Entscheid (Art. 105 Abs. 1 BGG) erweist sich die Rüge der bundesrechtswidrigen Verweigerung einer Erstreckung (Art. 272 ff. OR) als unbegründet.

5.

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Beschwerdeführer unter solidarischer Haftbarkeit (intern je zur Hälfte) kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 und 5 BGG). Eine Parteientschädigung ist nicht zu sprechen, da den

Beschwerdegegnern mangels Einholen einer Antwort kein entschädigungspflichtiger Aufwand erwachsen ist (Art. 68 Abs. 1 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 Haftbarkeit (intern je zur Hälfte) auferlegt.

3.

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

4.

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

Lausanne, 31. August 2021

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Hohl

Der Gerichtsschreiber: Dürst