

# MietRecht Aktuell

Redaktionskommission  
Hans Bättig  
Raoul Futterlieb  
Genoveva Lahmadi-Sutter  
Beat Rohrer

Sekretariat/Abonnemente, Einzelnummern  
MRA MietRecht Aktuell AG  
Puls 5, Giessereistrasse 18  
8005 Zürich  
Tel. 043 268 57 58  
Fax 044 434 78 99

Abonnementspreis: Fr. 108.–/Jahr (inkl. MWSt)  
Einzelnummer: Fr. 30.– (inkl. MWSt + Versand)

Gestaltung  
Markus Holliger, Basel

Satz und Druck  
Reinhardt Druck, Basel

MRA

2/2011

## Inhaltsverzeichnis

---

Aufsatz	Seite
---------	-------

---

<b>Mietzinsgestaltung nach energetischen Verbesserungen</b>	<b>41</b>
---	-----------

**La fixation du loyer après des améliorations énergétiques**

*Aufsatz von Dr. Beat Rohrer, Zürich*

---

### Kündigung/Erstreckung

---

<b>Anfechtung einer Mietzinserhöhung durch mehrere Mitmieter / Aktivlegitimation</b>	<b>48</b>
--	-----------

**Contestation d'une augmentation du loyer par plusieurs colocataires –  
légitimation active**

*Urteil des Bundesgerichts 4A.104/2010 vom 8. Juni 2010 (BGE 136 III 431ff).  
(Originaltext französisch, ins Deutsche übertragen durch den Kommentator)*

*Kommentiert von lic. iur. Marco Giavarini, Basel*

<b>Die Kündigung wegen Sanierung</b>	<b>59</b>
--------------------------------------	-----------

**Résiliation en vue de travaux d'assainissement**

*Urteil des Bundesgerichts 4A\_518/2010 vom 16. Dezember 2010 (Originaltext  
französisch, ins Deutsche übertragen durch den Kommentator)*

*Kommentiert von lic. iur. Martin Sohm, Küsnacht*

---

## Verfahren/Weitere Fragen

---

<b>Kündigung wegen Verkaufs</b>	<b>72</b>
---------------------------------	-----------

**Résiliation pour cause de vente**

*Urteil des Bundesgerichtes 4A\_300/2010 vom 2. September 2010 (Originaltext  
französisch, ins Deutsche übertragen durch den Kommentator)*

*Kommentiert durch Dr. Raoul Futterlieb, Zürich*

<b>Kündigung zur Erzielung eines höheren Mietzinses</b>	<b>77</b>
---	-----------

**Résiliation pour réaliser un loyer plus élevé**

*Urteil des Bundesgerichtes 4A\_448/2009 vom 1. Februar 2009 (Originaltext  
französisch, ins Deutsche übertragen durch die Kommentatorin)*

*Kommentiert von lic.iur. Monika Sommer, Zürich*

## Die Kündigung wegen Sanierung

### Résiliation en vue de travaux d'assainissement

Es entspricht einem legitimen Interesse des Vermieters, ein Mietverhältnis aufzulösen, wenn von ihm geplante umfassende Sanierungsarbeiten nach dem Auszug des Mieters rascher und günstiger ausgeführt werden können, als wenn der Mieter während der Dauer der Baumaßnahmen im Mietobjekt verbleibt – Der Vermieter muss seinen entsprechenden Willensentschluss und den Umstand, dass das Bauvorhaben durch den Verbleib des Mieters im Mietobjekt kompliziert und/oder verzögert würde und daraus Mehrkosten resultieren würden, nur glaubhaft machen – Umfassende Sanierungsarbeiten führen nach der allgemeinen Lebenserfahrung zu Immissionen und Störungen, welche die Weiterbenutzbarkeit der Mietsache erheblich einschränken und eine Räumung der Mieträume notwendig machen – Im Rahmen der Prüfung der Rechtmässigkeit der Kündigung können die Gerichte auch Tatsachen berücksichtigen, welche sich erst nach dem Kündigungszeitpunkt verwirklicht haben

Il correspond à un intérêt légitime du bailleur de résilier un bail, si d'importants travaux d'assainissement peuvent être accomplis plus rapidement et à un prix plus avantageux après le déménagement du locataire que dans le cas que le locataire reste dans la chose louée – Le bailleur doit rendre vraisemblable sa décision et que le projet de construction se compliquerait et/ou se retarderait et causerait des frais supplémentaires si le locataire restait dans la chose louée – D'importants travaux d'assainissement causent selon l'expérience de la vie générale des nuisances et dérangements qui restreignent considérablement l'utilisation de la chose et rendent nécessaire que le locataire quitte les lieux loués – Dans le contexte de l'examen de la résiliation, les tribunaux peuvent aussi prendre en considération des faits qui se sont passés après la date de résiliation

*Urteil des Bundesgerichts 4A\_518/2010 vom 16. Dezember 2010 (Originaltext französisch, ins Deutsche übertragen durch den Kommentator)*

Kommentiert von lic. iur. Martin Sohm, Küsnacht

#### 1. Sachverhalt

Mit Vertrag vom 25. November 2000 vermieteten A. und B. dem X. (nachfolgend: der Mieter) eine Zweizimmerwohnung in der ersten Etage einer Liegenschaft in Renens. Das Mietverhältnis wurde für eine Mindestdauer vom 1. Dezember 2000

bis 1. Januar 2002 abgeschlossen und war hernach unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist jährlich kündbar. Der monatliche Nettomietzins belief sich auf Fr. 610.–.

Am 14. November 2007 erwarben Z. und Y. (nachfolgend: die Vermieter) zufolge Erbgangs das Eigentum an der fraglichen Mietliegenschaft.

Mit Formular vom 23. September 2008 kündigten die Vermieter das Mietverhältnis per 31. Dezember 2008. Sie begründeten die Kündigung mit einer «umfangreichen Sanierung» der Mietsache.

Auf Klage des Mieters hin kam die zuständige Schlichtungsbehörde in ihrem Entscheid vom 11. März 2009 zum Schluss, dass die Kündigung vom 23. September 2008 gültig sei und sprach dem Mieter eine Mieterstreckung von vier Jahren zu.

Auf Klage des Mieters hin bestätigte das zuständige Mietgericht mit Urteil vom 29. Juli 2009 die Gültigkeit der Kündigung vom 23. September 2008 und erkannte auf eine einmalige Mieterstreckung von drei Jahren (bis zum 31. Dezember 2011). Eine vom Mieter gegen diesen Entscheid erhobene Berufung wies das zuständige Kantonsgericht (nachfolgend auch Obergericht) mit Entscheid vom 5. Mai 2010 ab.

Der Mieter (in den Erwägungen: der Beschwerdeführer) erhob gegen diesen Entscheid des kantonalen Obergerichts beim Bundesgericht Beschwerde in Zivilsachen und verlangte die Aufhebung der Kündigung vom 23. September 2008, eventualiter die Erstreckung des Mietverhältnisses um vier Jahre und subeventualiter die Rückweisung an die Vorinstanz zur Ergänzung des Sachverhalts. Die Vermieter (in den Erwägungen: die Beschwerdegegner) beantragten die Abweisung der Beschwerde.

Das Bundesgericht weist die Beschwerde ab.

#### 2. Erwägungen

«1. (Prozessuales)

2.

2.1 Die kantonale Vorinstanz hat im angefochtenen Entscheid erwogen, dass die Beschwerdegegner das Mietverhältnis im Hinblick auf eine von ihnen geplante umfangreiche Sanierung der Mietsache (unter Einschluss einer Instandsetzung der Wände und Böden sowie einer Auswechslung der Küchen und der sanitären Einrichtungen) gekündigt haben. Die kantonale Vorinstanz hat dabei den tatsächlichen Willen der Beschwerdegegner zur Durchführung der fraglichen Arbeiten und die Notwendigkeit der entsprechenden Sanierung bejaht. Gleichzeitig hat die kantonale Vorinstanz festgestellt, dass der Verbleib des Beschwerdeführers während der Dauer der Sanierung – obwohl er denkbar wäre – aufgrund von technischen und organisatorischen Schwierigkeiten den Umbau erheblich erschweren und dies teilweise zu zeitlichen Verzögerungen sowie zu Mehrkosten führen würde.

In seiner Begründung hat der Beschwerdeführer nicht immer klar zwischen der Rüge der Willkür hinsichtlich der Sachverhaltsfeststellung und der Beweiswürdigung durch die kantonale Vorinstanz (Art. 9 BV) und der Rüge der Verletzung von Art. 8 ZGB und Art. 271 OR unterschieden.

Der Kündigungsgrund beschlägt die tatsächlichen Verhältnisse (BGE 136 III 190 E. 2, S. 192; 115 II 484 E. 2b, S. 486). Wenn der Beschwerdeführer die Sachverhaltsfeststellungen der kantonalen Vorinstanz in Frage stellt, obliegt es ihm, im Detail darzulegen, inwiefern die Voraussetzungen für eine Ausnahme im Sinne von Art. 105 Abs. 2 BGG gegeben sind (siehe oben E. 1.4).

In diesem Lichte sind die Ausführungen des Beschwerdeführers so zu verstehen, dass er nicht bestreitet, dass die Beschwerdegegner planen, die Wohnungen in der Mietliegenschaft zu sanieren. Der Beschwerdeführer stellt auch den Umfang der geplanten Renovationsarbeiten nicht in Frage. Hingegen zweifelt er in Bezug auf die von ihm gemietete Wohnung die vermierterseitige Begründung der Kündigung (das Durchführen von umfangreichen Renovationsarbeiten) an. Er behauptet, dass es willkürlich gewesen sei (Art. 9 BV), auf der Basis der zur Verfügung stehenden Beweise anzunehmen, die seine Wohnung betreffenden Arbeiten hätten das Projektstadium überschritten und seien konkret in Aussicht genommen worden. Der Beschwerdeführer macht geltend, dass die Beschwerdegegner zum Kündigungszeitpunkt weder einen Terminplan, noch einen Werk- oder Architektenvertrag vorgelegt hätten, welche es erlaubt hätten, den Grad der Konkretisierung des Umbauprojektes betreffend die von ihm gemietete Wohnung zu beurteilen. Schliesslich behauptet der Beschwerdeführer, dass die von den Beschwerdegegnern vorgelegte Bankbestätigung vom 13. Juli 2009, welche die «Finanzierung betreffend Gebäude an der Strasse ... in 1020 Renens» zum Gegenstand habe, nicht ausdrücklich die Renovation seiner Wohnung betreffe.

2.2 Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist ein Entscheid nicht schon dann willkürlich, wenn eine andere Lösung ebenfalls vertretbar erscheint oder gar vorzuziehen wäre. Das Bundesgericht hebt einen Entscheid erst dann auf, wenn er offensichtlich unhaltbar ist, zur tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Aufgrund von Willkür wird ein Entscheid nicht schon dann aufgehoben, wenn bloss die Begründung unhaltbar ist. Der Entscheid muss auch in seinem Ergebnis willkürlich erscheinen (BGE 135 V 2 E. 1.3, S. 4 f.; 134 I 140 E. 5.4, S. 148, 263 E. 3.1, S. 265 f.).

Hinsichtlich Beweiswürdigung und Sachverhaltsfeststellung ist ein Entscheid nur willkürlich, wenn der Richter a) den Sinn und die Bedeutung eines Beweismittels offensichtlich nicht erkannt hat, b) wenn er es ohne ernsthaften Grund unterlassen hat, einem wichtigen Beweismittel, das geeignet wäre, den angefochtenen Entscheid abzuändern, die notwendige Beachtung zukommen zu lassen, oder c) wenn er aus den vorliegenden Beweismitteln unhaltbare Schlussfolgerungen gezogen hat (BGE 129 I 8 E. 2.1). Die Rüge der willkürlichen Beweiswürdigung kann nur berücksichtigt werden, wenn ihre Zulassung den Ausgang des Prozesses beeinflussen kann. Dies ist nicht der Fall, wenn sie eine Tatsachenfeststellung betrifft,

die überhaupt keinen Einfluss auf die Rechtsanwendung hat (BGE 129 I 8 E. 2.1, S. 9; Urteil 4P.305/2001 vom 18. März 2002 E. 2a).

2.3 Im vorliegenden Fall ergibt sich aus den kantonalen Sachverhaltsfeststellungen, dass die Beschwerdegegner aufgrund eines Erbgangs im Jahr 1997 das Eigentum an der Liegenschaft an der Strasse ... in Renens erworben haben. Die Liegenschaft aus dem Jahr 1900 wurde nicht regelmässig in Stand gehalten. Am 23. September 2008 haben die Beschwerdegegner dem Beschwerdeführer mitgeteilt, dass sie sich gezwungen sähen, den Mietvertrag «aufgrund umfangreicher Renovationsarbeiten» zu kündigen. Die Vorinstanz hat auf der Grundlage eines (von den Beschwerdegegnern vorgelegten und vom Beschwerdeführer nicht bestrittenen) privaten Expertenberichts des Bauleiters und Immobilienberaters C. vom 30. Juli 2008 festgestellt, dass die Liegenschaft mit sechs Wohnungen umfassenden Unterhaltsmassnahmen mit grossen Renovationsarbeiten unterzogen werden muss. Der fragliche Experte hat eine komplette Renovation der Wohnungen (inkl. Küchen) empfohlen.

Die Wohnung des Beschwerdeführers ist eine der sechs Wohnungen, welche nach dem Expertenbericht von C. umfassend saniert werden müssen. Dem Bericht des Experten kann nicht entnommen werden, dass die Wohnung des Beschwerdeführers von den fraglichen Arbeiten nicht betroffen sei. Der Beschwerdeführer macht ferner weder geltend, dass seine Wohnung in einem besseren Zustand sei als die fünf übrigen Wohnungen in der Liegenschaft, noch, dass seine Wohnung bereits zu einem früheren Zeitpunkt ganz oder teilweise saniert worden sei.

Die Behauptungen des Beschwerdeführers stehen ausserdem in Widerspruch zu seinen eigenen Aussagen im Rahmen der Verhandlung (welche im angefochtenen Entscheid wiedergegeben sind). Seine Aussagen lassen den Schluss zu, dass ihm bekannt war, dass die vermierterseits geplanten Sanierungsmassnahmen auch seine Wohnung betrafen. Ausserdem hatte der Beschwerdeführer Kenntnis vom Umfang der geplanten Arbeiten. In der Tat hat er erklärt, dass er sich – im Falle der gerichtlichen Aufhebung der vermierterseitigen Kündigung – den vorgesehenen Arbeiten widersetzen und gegebenenfalls während der Renovationsarbeiten eine Ersatzunterkunft verlangen werde. In Bezug auf die Beweiswürdigung kann folglich nicht gesagt werden, dass es unhaltbar gewesen wäre, davon auszugehen, dass die in der Liegenschaft vorgesehenen Renovationsarbeiten die Wohnung des Beschwerdeführers nicht betreffen würden.

Es war ebenfalls nicht willkürlich, anzunehmen, dass die in Frage stehenden Arbeiten das Stadium eines Projektes überschritten hätten und eine greifbare Realität darstellen würden. Nach dem Bericht von C. war es notwendig, grössere Arbeiten an der ganzen Liegenschaft durchzuführen und insbesondere die Wohnungen komplett zu renovieren. In dieser Hinsicht hat das kantonale Gericht ohne gegen Bundesrecht zu verstossen (siehe unten E. 2.4.1) festgestellt, dass die Beschwerdegegner ein Hypothekendarlehen von Fr. 179 000.– für die «Finanzierung betreffend Gebäude an der Strasse ... 1020 Renens» erhalten haben. Es ergibt sich aus den nicht willkürlich getroffenen kantonalen Feststellungen (siehe oben), dass diese Arbeiten ebenfalls die Wohnung des Beschwerdeführers betrafen. Im Übr-

gen geht aus den (nicht als willkürlich zu qualifizierenden) Feststellungen der kantonalen Vorinstanz hervor, dass eine der sechs Wohnungen in der Liegenschaft bereits renoviert worden war. Angesichts dieser Sachlage war es nicht unhaltbar, davon auszugehen, dass der wirkliche Wille der Beschwerdegegner umfangreiche Renovationsarbeiten an der ganzen Liegenschaft durchzuführen – die Wohnung des Beschwerdeführers eingeschlossen – durch die Beschwerdeführer hinreichend glaubhaft gemacht wurde (zu diesem Kriterium siehe unten E. 2.4.1).

Folglich ist das Bundesgericht an die Feststellungen der kantonalen Vorinstanz (siehe oben E. 2.1) gebunden.

2.4 Aus diesem Sachverhalt sind nunmehr die rechtlichen Schlussfolgerungen zu ziehen.

2.4.1 Eine Kündigung verstösst dann gegen den Grundsatz von Treu und Glauben im Sinn von Art. 271 Abs. 1 OR, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse ausgesprochen wird, rein schikanös ist und zudem, wenn die angegebene Begründung offensichtlich nur vorgeschoben ist (BGE 135 III 112 E. 4.1, S. 119; 120 II 31 E. 4a, S. 32 f.).

Für die Beurteilung der Frage der Missbräuchlichkeit einer Kündigung ist der Zeitpunkt massgeblich, in dem der Kündigende seinen Willen kundgibt, den Vertrag zu beenden (Urteil 4C. 176/2004 vom 8. September 2004 E. 2.1). Entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers existiert kein Rechtsgrundsatz, welcher es verbietet, für die Beurteilung des wirklichen Willens der kündigenden Partei zum Zeitpunkt der Kündigung spätere Tatsachen (in casu das genehmigte Hypothekendarlehen eines Bankinstituts) zu berücksichtigen (Urteil 4A\_241/2010 vom 10. August 2010 E. 2.1.6). Es obliegt dem Empfänger der Kündigung, den Beweis dafür zu erbringen, dass letztere in Verletzung von Treu und Glauben ausgesprochen worden ist. Der Kündigende hat nur die Pflicht, bei der Wahrheitsfindung loyal mitzuwirken, indem er alle sich in seinem Besitz befindenden Beweismittel vorzulegen hat, die für die Überprüfung des von ihm geltend gemachten Kündigungsgrundes notwendig sind (BGE 135 III 112 E. 4.1, S. 119; 120 II 105 E. 3c, S. 111). Der Kündigende hat demnach den Kündigungsgrund zumindest glaubhaft zu machen (Urteil 4A\_575/2008 vom 19. Februar 2009 E. 3.1; Urteil 4A.345/2007 vom 8. Januar 2008 E. 2.4.3; Urteil 4C.170/2004 vom 27. August 2004, E. 2.1).

2.4.2 In einem neueren Entscheid hat das Bundesgericht daran erinnert, dass eine vermierterseitige Kündigung nicht gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst, wenn der Vermieter auf eine Räumung des Mietobjekts angewiesen ist, weil die von ihm beabsichtigten (nach bautechnischen und ökonomischen Kriterien durchzuführenden) umfangreichen Sanierungsarbeiten die Weiterbenutzung der fraglichen Räumlichkeiten stark einschränken (BGE 135 III 112 E. 4.2, S. 119 f.; siehe Peter Higi, in Zürcher Kommentar, 4. Auflage 1996, N 87 zu Art. 271 OR und die dort genannten Beispiele). Das entscheidende Element, um den missbräuchlichen Charakter auszuschliessen, liegt in den Verzögerungen und Komplikationen, die die Anwesenheit des Mieters während der Bauarbeiten zur Folge hätte. Sind solche Verzögerungen oder Komplikationen nicht zu befürchten, ist eine Kündi-

gung aufgrund von vermierterseitigen Renovationsarbeiten grundsätzlich nicht gerechtfertigt (Urteil 4A\_414/2009 vom 9. Dezember 2009 E. 3.1).

Die Kündigung ist missbräuchlich, wenn das Renovationsprojekt des Vermieters keine greifbare Realität darstellt oder es nicht möglich ist, das Ausmass der geplanten Arbeiten und insbesondere den Umfang der daraus resultierenden Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit der gemieteten Räume festzustellen (siehe Urteil 4A\_425/2009 vom 11. November 2009 E. 3.2.2). Umfassende Sanierungsarbeiten, im Rahmen derer nicht nur Küchen und Badezimmer ausgewechselt, sondern sämtliche Leitungsinstallationen, Wand- und Bodenbeläge erneuert sowie Wohnungsgrundrisse verändert werden, führen nach der allgemeinen Lebenserfahrung zu Immissionen und Störungen, die eine Weiterbenutzung erheblich einschränken und dazu führen, dass eine Räumung der Mieträume notwendig wird (BGE 135 III 112 E. 4.2, S. 120).

Eine Kündigung muss ebenfalls als missbräuchlich qualifiziert werden, wenn das Bau- oder Umbauprojekt objektiv gesehen unmöglich ist, namentlich wenn feststeht, dass das Projekt durch die zuständigen Verwaltungsbehörden nicht bewilligt werden wird (Urteil 4P. 274/2004 vom 24. März 2005 E. 3.3; Richard Barbey, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, N 211, S. 179; SVIT-Kommentar Mietrecht, 3. Aufl. 2008, N 32 zu Art. 271 OR m.w.H.). Die Beweislast für die fehlende Bewilligungsfähigkeit des Projekts liegt beim Mieter (Urteil 4P.274/2004 bereits zit. in E. 3.3; Barbey, a. a. O., N 211, S. 179).

2.5 Der Beschwerdeführer macht in seiner Beschwerdeschrift (in einem kurzen Abschnitt) geltend, die Kündigung sei aufgrund ökonomischer Überlegungen ausgesprochen worden und das Mietgericht habe – mangels Vorliegens der erforderlichen Unterlagen – nicht nachprüfen können, ob eine Mietzinserhöhung nach absoluter Methode zulässig gewesen wäre. Davon abgesehen, dass es dem Beschwerdeführer oblegen hätte, sich mit dem Entscheid der kantonalen Vorinstanz auseinanderzusetzen, und nicht bloss den Entscheid des Mietgerichts zu kritisieren, ist dieses Argument nicht stichhaltig.

Die kantonale Vorinstanz hat nicht festgestellt, dass die vermierterseitige Kündigung aus ökonomischen Gründen ausgesprochen wurde, um eine höhere Miete zu erzielen (zu dieser Fragestellung: BGE 136 III 190 E. 2, S. 192). Die Ermittlung des Kündigungsgrundes beschlägt die tatsächlichen Verhältnisse (siehe oben E. 2.1); somit entzieht sich die vorstehend wiedergegebene Behauptung des Beschwerdeführers der Prüfung durch das Bundesgericht (siehe Urteil 4A\_448/2009 vom 1. Februar 2010 E. 2.1 e contrario).

Im vorliegenden Fall haben die kantonalen Richter ohne Willkür (siehe oben E. 2.3) festgestellt, dass die vermierterseitige Kündigung aufgrund umfangreicher Renovationsarbeiten ausgesprochen worden ist. Dieser Kündigungsgrund ist vorliegend entscheidend. Nach Beurteilung der kantonalen Vorinstanz haben die Beschwerdegegner die Notwendigkeit und den Willen zur Durchführung der geplanten Renovation glaubhaft dargetan. Die kantonale Vorinstanz betrachtete es als erstellt, dass Art und Umfang der geplanten Renovationsarbeiten die Weiter-

benutzung der Wohnung stark eingeschränkt hätten; der Verbleib des Beschwerdeführers in der fraglichen Wohnung hätte nach Auffassung der kantonalen Vorinstanz die geplanten Bauarbeiten erheblich verkompliziert, teilweise verzögert und Mehrkosten verursacht.

Auf der Basis der für das Bundesgericht verbindlichen (Art. 105 Abs. 1 BGG) kantonalen Sachverhaltsfeststellungen ist mit Blick auf die oben erwähnte Rechtsprechung (siehe E. 2.4.1 und 2.4.2) nicht ersichtlich, dass die kantonale Vorinstanz Bundesrecht, insbesondere Art. 271 OR, verletzt hätte, indem sie die Gültigkeit der von den Beschwerdegegnern am 23. September 2008 ausgesprochenen Kündigung bestätigt hat.

Die kantonale Vorinstanz hat sich in Würdigung der vorgelegten Beweismittel eine Überzeugung gebildet, welche nicht willkürlich ist. Somit ist die Frage der Beweislastverteilung gegenstandslos (BGE 132 III 626 E. 3.4, S. 634; 128 III 271 E. 2b/aa, S. 277). Die Rüge einer Verletzung von Art. 8 ZGB erweist sich damit als unbegründet.

2.6 Der Beschwerdeführer behauptet vergeblich, die Kündigung sei als missbräuchlich zu qualifizieren, weil den Beschwerdegegnern am Tag der Kündigung keine behördliche Baubewilligung für das Renovationsvorhaben vorgelegen habe, oder aber die Beschwerdegegner nicht zumindest ein entsprechendes Baugesuch bei der zuständigen Behörde eingereicht hätten.

Der Beschwerdeführer scheint die These zu vertreten, eine vermietetseitige Kündigung eines Mietverhältnisses wegen geplanter umfangreicher Sanierungsmassnahmen sei nur zulässig, wenn der Vermieter zum Zeitpunkt der Kündigung über die notwendige Baubewilligung verfüge oder zumindest der zuständigen Behörde alle notwendigen Unterlagen eingereicht habe, um eine Baubewilligung zu erhalten. Art. 271 OR macht die Wirksamkeit der Kündigung indessen nicht von solchen Bedingungen abhängig (siehe Barbey, a. a. O., N 211, S. 179). Es obliegt vielmehr dem Beschwerdeführer, den Beweis dafür zu erbringen, dass den Beschwerdegegnern die erforderliche Baubewilligung durch die zuständigen Behörden mit Sicherheit verweigert würde, oder aber darzulegen, dass das Projekt unmöglich ist.

Vorliegend hat der Beschwerdeführer diesen Beweis nicht erbracht, weshalb er die Folgen der Beweislosigkeit zu tragen hat. Die Rüge der Verletzung von Art. 8 ZGB ist unbegründet.

2.7 Der kantonalen Vorinstanz ist nicht vorzuwerfen, sie sei zu Unrecht davon ausgegangen, dass der vorliegend zu beurteilende Sachverhalt mit jenem vergleichbar sei, welcher dem Urteil BGE 135 III 112 zugrunde gelegen hat. Offensichtlich ist, dass der von den Beschwerdegegnern in der fraglichen Liegenschaft geplante Umbau nicht aus einfachen Modernisierungsmassnahmen (wie Mauern streichen, einfache Renovationsarbeiten an den Fassaden, Arbeiten auf den Balkonen) besteht, welche einen Verbleib des Mieters im Mietobjekt erlauben würden. Vielmehr handelt es sich vorliegend um umfangreiche Renovationsarbeiten

(vollständige Auswechslung der Küchen und der sanitären Anlagen, Erneuerung der Wand- und Bodenbeläge), welche hinsichtlich der Auswirkungen für die Mieter mit den Baumassnahmen vergleichbar sind, welche im Urteil BGE 135 III 112 zu beurteilen waren.

Schliesslich hebt der Beschwerdeführer den nachfolgenden Abschnitt im genannten Entscheid hervor (E. 4.2). Darin wird festgehalten, dass «der Vermieter, welcher derartige Arbeiten [d.h. umfassende Renovationsarbeiten] vornehmen möchte, welche bautechnischen und ökonomischen Kriterien zu genügen haben, sich gewzungen sieht, die Mietobjekte zu räumen». Der Beschwerdeführer leitet daraus eine Pflicht der Beschwerdegegner ab, die für die Überprüfung von Art und Umfang der geplanten Renovationsarbeiten notwendigen Unterlagen vorzulegen, damit der strittige Kündigungsgrund (und dessen Rechtfertigung) überprüft werden könne. Der Beschwerdeführer löst ein Kriterium für die Prüfung der Missbräuchlichkeit einer Renovationskündigung, nämlich das Kriterium der Notwendigkeit der Räumung der Mietlokalität, aus seinem Kontext heraus. Der Beschwerdeführer macht alsdann geltend, es handle sich dabei um eine Beweislastregel (und Vorgabe betreffend das Beweismass) zu Lasten des Vermieters. Indes bleibt es dabei, dass die Beweislast für den Verstoss einer Kündigung gegen den Grundsatz von Treu und Glauben dem Kündigungsempfänger obliegt. Vorliegend hat der Beschwerdeführer diesen Beweis nicht erbracht. Indes haben die Beschwerdegegner die Notwendigkeit der Räumung der streitigen Wohnung glaubhaft dargetan (zur Beweislastverteilung vgl. vorstehende E. 2.4.2). Die kantonale Vorinstanz hat denn auch festgestellt, dass aufgrund der Art und des Umfangs der geplanten Renovation die Notwendigkeit der Räumung der fraglichen Wohnung zu bejahen ist, zumal deren Weiterbenutzung durch den Beschwerdeführer die geplanten Sanierungsmassnahmen ernsthaft erschweren würde (siehe oben E. 2.5).

3.

3.1 Der Beschwerdeführer wirft der kantonalen Vorinstanz im Rahmen einer zweiten Rüge die Verletzung der Art. 272, 272b OR und Art. 4 ZGB vor, da ihm – statt der von Art. 272b Abs. 1 OR vorgesehenen Mieterstreckung von maximal vier Jahren – bloss eine einmalige Mieterstreckung von drei Jahren zugesprochen worden ist.

Nach Auffassung des Beschwerdeführers hat die kantonale Vorinstanz im Rahmen der Interessenabwägung den fehlenden Suchbemühungen des Beschwerdeführers zu viel Gewicht beigemessen. Der Beschwerdeführer erinnert daran, dass er in erster Linie die Aufhebung der vermietetseitigen Kündigung beantragt habe, und dass nur über eine erstmalige Erstreckung des Mietverhältnisses zu entscheiden war. Der Beschwerdeführer macht geltend, dass die kantonale Vorinstanz zu hohe Anforderungen an seine Suchbemühungen gestellt habe. Ferner habe die kantonale Vorinstanz letztlich anerkannt, dass er die Kündigung des Mietvertrages mit seiner Sozialhelferin besprochen habe und daher nicht behauptet werden könne, er sei inaktiv geblieben. Zudem bringt er vor, dass die kantonale Vorinstanz seinem «katastrophalen» Gesundheitszustand, welcher seine Umquartierung erschwere, nicht genügend Beachtung geschenkt habe.

3.2. Gemäss Art. 271 Abs. 1 [recte wohl: Art. 272 Abs. 1] und Art. 272b Abs. 1 OR kann der Mieter die Erstreckung des Mietverhältnisses um höchstens vier Jahre verlangen, wenn die Beendigung des Mietvertrages für ihn schwerwiegende Nachteile nach sich ziehen würde, welche durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen sind. Im Rahmen der Höchstdauer kann der Richter eine oder zwei Erstreckungen gewähren.

Der Richter entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen (Art. 4 ZGB), ob eine Erstreckung des Mietverhältnisses zu gewähren ist und bejahendenfalls für wie lange. Er hat bei seinem Entscheid eine Interessenabwägung vorzunehmen, und dabei dem Zweck der Erstreckung, nämlich dem Mieter mehr Zeit für die Suche nach einem Ersatzlokal einzuräumen, Rechnung zu tragen. Bei der Interessenabwägung hat der Richter alle Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen, insbesondere die Dauer des Mietverhältnisses, die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Parteien, ihr Verhalten, wie auch die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume (Art. 272 Abs. 2 OR; BGE 135 III 121 E. 2, S. 123; 125 III 226 E. 4b, S. 230). Das Bundesgericht übt bei der Überprüfung eines vorinstanzlichen kantonalen Ermessensentscheides Zurückhaltung. Es schreitet nur ein, wenn dieser Ermessensentscheid grundlos in Verletzung der von in Lehre und Rechtsprechung anerkannten Grundsätze gefällt wurde, wenn er Tatsachen berücksichtigt hat, die für den Entscheid im Einzelfall keine Rolle hätten spielen dürfen oder wenn er umgekehrt Tatsachen ausser Betracht gelassen hat, die hätten beachtet werden müssen; ausserdem greift das Bundesgericht in Ermessensentscheide ein, wenn sich diese als offensichtlich unbillig oder als in stossender Weise ungerecht erweisen (BGE 135 III 121 E. 2, S. 123 f. sowie die zitierten Entscheide).

3.3. Im Rahmen seines Erstreckungsentscheids hat das kantonale Gericht eine entsprechende Interessenabwägung vorgenommen. Auf Seiten der Beschwerdegegner berücksichtigte es den tatsächlichen Willen der Vermieter zur Durchführung der geplanten Sanierung sowie die Notwendigkeit einer Renovation der streitigen Wohnung. Es kam zum Schluss, dass mit den entsprechenden Renovationsarbeiten bis zum Ablauf der Erstreckung von drei Jahren zugewartet werden könne. Auf Seiten des Beschwerdeführers hat das kantonale Gericht die Dauer des Mietverhältnisses, die finanzielle Situation des Beschwerdeführers, die angespannte Situation auf dem lokalen Wohnungsmarkt und im Besonderen die persönliche Situation des Beschwerdeführers berücksichtigt. Das kantonale Gericht führte diesbezüglich aus, dass das Suchfeld für ein Ersatzobjekt aufgrund des Gesundheitszustands des Beschwerdeführers und der Nähe zu seinem Sohn sowie seinem Arzt auf Renens beschränkt sei. Das kantonale Gericht hat also in seiner Gesamtwürdigung der Interessen den Gesundheitszustand des Mieters nicht unberücksichtigt gelassen.

Der Beschwerdeführer beharrt auf zwei Argumenten, welche nach seiner Beurteilung aufzeigen, dass die kantonale Vorinstanz und das erstinstanzliche Mietgericht (in Verletzung des richterlichen Ermessens) die Dauer der Erstreckung zu Unrecht auf drei statt vier Jahre festgesetzt hat:

Erstens macht der Beschwerdeführer geltend, die kantonale Vorinstanz habe exzessiv hohe Anforderungen an die mieterseitigen Suchbemühungen gestellt.

Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden. Zwar trifft es zu, dass bei einem Mieter, welcher primär die Aufhebung der Kündigung verlangt, die Anforderungen an die mieterseitigen Suchbemühungen etwas weniger hoch sind (vgl. Urteil 4C.343/2004 vom 22. Dezember 2004, E. 4.2; DAVID LACHAT, *Le bail à loyer*, neue Auflage 2008, N 312 auf Seite 782 und dortige Verweise). Der Mieter durfte sich im vorliegenden Fall durch den Entscheid der Schlichtungsbehörde nicht dazu veranlasst sehen, keine weiteren Suchbemühungen für ein Ersatzobjekt unternehmen zu müssen (vgl. Urteil 4C.343/2004 bereits zitiert in Erwägung 4.2; Urteil 4C.267/2002 vom 18. November 2002 in SJ 2003 I, S. 161 E. 3). Die zuständige Schlichtungsbehörde hat nämlich die Kündigung vom 23. September 2008 nicht aufgehoben, sondern deren Gültigkeit bestätigt. Der Beschwerdeführer konnte spätestens ab Erhalt des Entscheids (Urteilsvorschlag) der Schlichtungsbehörde nicht mehr davon ausgehen, von der Pflicht zur Suche nach einem Ersatzobjekt befreit zu sein. Die kantonale Vorinstanz hat indessen festgestellt, dass der Beschwerdeführer keinerlei Suchbemühungen unternommen hat. Nach Auffassung des Beschwerdeführers hat die kantonale Vorinstanz nicht genügend berücksichtigt, dass es sich um die Gewährung einer ersten Erstreckung handelte, und nicht um eine Zweiterstreckung. Der Richter kann bei der Ersterstreckung (im Vergleich zu einer Zweiterstreckung) weniger hohe Anforderungen an den Mieter stellen, alle zumutbaren Massnahmen zur Abmilderung der negativen Auswirkungen der Kündigung zu treffen (BGE 116 II 446 E. 3a, S. 448 und zitierte Entscheide; Lachat, a. a. O., N. 3.12, S. 782 m.w.H.). Es bleibt jedoch dabei, dass sich der Mieter dennoch bemühen muss, ein Ersatzobjekt zu finden.

Zweitens ist der Umstand, dass der Beschwerdeführer seine Sozialarbeiterin über die Kündigung des Mietverhältnisses informiert hat, im Lichte von Art. 272 OR nicht von Relevanz. Der Umstand, dass der Beschwerdeführer seine Sozialarbeiterin entsprechend informiert hat, ändert nichts an der Tatsache, dass weder er selber noch an seiner Stelle seine Sozialarbeiterin Massnahmen zur Suche nach einem Ersatzobjekt ergriffen haben. Gemäss den Feststellungen der kantonalen Vorinstanz, an welche das Bundesgericht gebunden ist, hat der Beschwerdeführer im Übrigen jede Hilfe der Beschwerdegegner abgelehnt. Auch wenn die Beschwerdegegner dem Beschwerdeführer mit den von ihnen vorgeschlagenen Wohnungen kein eigentliches Ersatzobjekt offeriert haben, wird damit ein Licht auf die Einstellung des Beschwerdeführers geworfen, welcher keine Initiative zur Suche nach einem Ersatzobjekt ergriffen hat. Im Gegenteil äusserte sich der Beschwerdeführer dahingehend, dass er seinen Lebensabend in der diesem Rechtsstreit zugrunde liegenden Wohnung verbringen wolle.

Schliesslich bestreitet der Beschwerdeführer die Tatsache nicht, dass er alleine lebt und dass er keine familiären Verpflichtungen hat, was für eine kürzere als die maximale Erstreckung von vier Jahren gemäss Art. 272b Abs. 1 OR spricht. Das kantonale Gericht hat, indem es eine Erstreckung von drei Jahren gewährt hat, sein weites Ermessen, welches ihm in diesem Bereich zusteht, nicht überschritten. Folglich liegt keine Verletzung der Art. 272 und 272b OR sowie Art. 4 ZGB vor.

4. Subeventualiter hat der Beschwerdeführer die Aufhebung des Entscheides der kantonalen Vorinstanz und die Zurückweisung der Sache an die Vorinstanz zur

Ergänzung des Sachverhalts beantragt. Er behauptet, dass die Akten, die für den Entscheid in der Sache erforderlichen Beweise nicht enthalten. Damit nimmt er wieder die bereits überprüften Punkte auf (vgl. insbesondere oben E. 2.6 und 2.7). Es besteht keine Veranlassung, auf diese Punkte einzutreten. Der Beschwerdeführer behauptet ferner eine Verletzung von Art. 4 Abs. 1 und Art. 5 Abs. 3 des «Code de procédure civile vaudoise» vom 14. Dezember 1966 (CPC/VD; RSV 270.11). Anstelle einer Begründung weist der Beschwerdeführer lediglich darauf hin, dass das Mietgericht aufgrund nicht bewiesener Tatsachen das Urteil gefällt und die vorhandenen Beweise willkürlich gewürdigt habe. Diese Beschwerdegründe sind nicht zulässig. Einerseits betreffen sie nicht das angefochtene Urteil (sondern das Urteil der ersten Instanz), und des Weiteren genügen sie den Anforderungen an die Begründung gemäss Art. 106 Abs. 2 BGG nicht (vgl. oben E. 1.3).

5. Aus den vorherigen Erwägungen ergibt sich, dass die Beschwerde abzuweisen ist, soweit darauf einzutreten ist.

(Kostenfolge)»

### 3. Kommentar

#### 3.1 Die Kündigung wegen Sanierung

Bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen ist die vermietetseitige Kündigung anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst (Art. 271 Abs. 1 OR).

Im Entscheid BGE 135 III 112 (Urteil vom 12. November 2008; kommentiert in MRA 4/08, S. 163 ff.) hat das Bundesgericht erwogen, es entspreche einem legitimen Interesse des Vermieters, ein Mietverhältnis aufzulösen, wenn von ihm geplante umfassende Sanierungsarbeiten nach dem Auszug des Mieters rascher und günstiger ausgeführt werden können, als wenn der Mieter während der Dauer der Baumassnahmen im Mietobjekt verbleibe. Der Vermieter, welcher die entsprechenden Arbeiten «nach bautechnischen und ökonomischen Kriterien» durchzuführen beabsichtige, sei auf eine Kündigung zwecks vorgängiger Räumung des Mietobjekts angewiesen, weshalb ihm ein Verstoß gegen Treu und Glauben nicht vorgeworfen werden könne. Nicht schützenswert sei die entsprechende vermietetseitige Kündigung einzig dann, wenn der Vermieter nur untergeordnete Modernisierungsarbeiten (wie z.B. beim Streichen von Wänden oder blossen Aussenrenovationen) ausführen wolle, deren Durchführung durch den Verbleib des Mieters im Mietobjekt nicht oder nur unerheblich erschwert oder verzögert werde (BGE 135 III 112 E. 3.3.1).

Das Bundesgericht stellt im kommentierten Entscheid neuerlich klar, dass es dem Empfänger der Kündigung obliegt, zu beweisen, dass diese aus einem verpönten oder ohne schützenswerten Grund ausgesprochen worden ist. Begründet der Vermieter die Kündigung des Mietverhältnisses mit der Absicht, das Mietobjekt umfassend renovieren zu wollen, so hat er diesen Willensentschluss bloss glaubhaft zu machen (vgl. dazu BGE 135 III 112 E. 4.1 und 4.2) und glaubhaft darzule-

gen, dass das vermietetseitige Bauvorhaben durch den Verbleib des Mieters im Mietobjekt kompliziert und/oder verzögert würde beziehungsweise daraus für den Vermieter Mehrkosten resultieren würden. Dabei ist durch die Gerichte im Rahmen von Kündigungsschutzverfahren zu berücksichtigen, dass grössere Baumassnahmen nach der allgemeinen Lebenserfahrung zu Immissionen und Störungen führen, welche die Weiterbenutzbarkeit der Mietsache erheblich einschränken und dazu führen, dass eine Räumung der Mieträume notwendig wird (Urteil 4A\_518/2010 E. 2.4.2). An den entsprechenden Nachweis durch den Vermieter dürfen daher keine zu hohen Anforderungen gestellt werden, um nicht eine (im Lichte von Art. 8 ZGB unzulässige) Beweislastumkehr herbeizuführen.

Nicht erforderlich ist hingegen, dass der Vermieter zum Zeitpunkt der Kündigung bereits über eine behördliche Baubewilligung für sein Renovationsvorhaben verfügt respektive ein entsprechendes Baugesuch bei den zuständigen Behörden eingereicht hat (Urteil 4A\_518/2010 E. 2.6). Ferner hat der Vermieter die Konstruktionsdetails für die von ihm geplanten Baumassnahmen nicht offenzulegen (Urteil 4A\_518/2010 E. 2.7). Der Entscheid über die Art und den Umfang der Sanierung ist ausschliesslich Sache des Vermieters (BGE 135 III 112 E. 4.2).

Die vom Vermieter angerufenen Kündigungsgründe müssen zum Zeitpunkt der Kündigung vorliegen (Lachat/Thanei, Mietrecht für die Praxis, S. 604 m.w.H.). Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts kann der Vermieter die von ihm genannten Kündigungsgründe indes im Laufe des Kündigungsschutzverfahrens präzisieren und konkretisieren (Urteil 4A\_342/2007 E. 2.2.1). Dem Bundesgericht ist darin zuzustimmen, dass der Vermieter zur Präzisierung und Konkretisierung der Kündigungsgründe auch auf Tatsachen abstellen kann, die sich erst nach dem Kündigungszeitpunkt verwirklicht haben (Urteil 4A\_518/2010 E. 2.4.1 sowie Urteil 4A\_629/2010).

#### 3.2 Die Erstreckung des Mietverhältnisses

Der Mieter muss die Kündigungsfrist für die Suche nach einem Ersatzobjekt nutzen und darf nach Erhalt der Kündigung nicht untätig bleiben (u. a. BGE 125 III 226 E. 4c). Lehre und Rechtsprechung verlangen vom Mieter bereits im Rahmen eines Ersterstreckungsverfahrens, dass er sich im Hinblick auf die Beendigung des Mietverhältnisses ernsthaft um ein Ersatzobjekt bemüht. Es gibt kein besseres Beweismittel für eine konkrete Härte als umfassend belegte und ernsthafte Suchbemühungen innerhalb des im konkreten Fall in Frage kommenden Marktsegmentes. Keine oder ungenügende Suchbemühungen können je nach den Umständen zu einer Reduktion der Erstreckungsdauer führen oder gar eine Erstreckung ausschliessen (SVIT-Kommentar Mietrecht, N 35a zu Art. 272).

Das Bundesgericht führt im kommentierten Entscheid (u. a. unter Verweis auf das Urteil 4C.343/2004) aus, die Anforderungen an die mieterseitigen Suchbemühungen seien «etwas weniger hoch», wenn der Mieter primär die Aufhebung der Kündigung verlange (Urteil 4A\_518/2010, E. 3.3). Aus der fraglichen, sehr kurz geratenen Erwägung des Bundesgerichts, welche die diesbezügliche Praxis des Bundesgerichts nicht präzise wiedergibt, darf nicht abgeleitet werden, bei einer mieterseitigen Kündigungsanfechtung seien an die mieterseitigen Suchbemühun-

gen generell weniger hohe Anforderungen zu stellen. Im Urteil 4A\_621/2009 vom 25. Februar 2010 hat das Bundesgericht seine Praxis erörtert und ausgeführt, der Mieter, welcher mangels stichhaltiger Gründe nicht damit rechnen dürfe, die Kündigung erweise sich als nichtig oder missbräuchlich, müsse ab dem Zeitpunkt der Kündigung respektive vermierterseitigen Information über die bevorstehende Kündigung Anstrengungen zur Suche nach einem Ersatzobjekt unternehmen (Urteil 4A\_621/2009 E. 2.4.1, kommentiert in MRA 4/10, S. 157 ff.).

Auch wenn der Mieter die Kündigung anfecht, ist er somit gehalten, ernsthaft nach Ersatzlokalitäten zu suchen. Nur wenn die Kündigung mit hoher Wahrscheinlichkeit nichtig oder missbräuchlich erscheint, können sich die Anforderungen an Umfang und Intensität der mieterseitigen Suchbemühungen reduzieren (SVIT-Kommentar, a. a. O., N 35 zu Art. 272). Zu denken ist beispielsweise an Fälle, in denen die Kündigung nicht mit amtlichem Formular ausgesprochen worden und daher klarerweise nichtig ist (Art. 266 I Abs. 2 OR i.V.m. Art. 266o OR) oder eindeutig während der Dauer einer Kündigungssperrfrist im Sinne von Art. 271a Abs. 1 lit. e OR ausgesprochen worden ist. Liegen keine entsprechenden eindeutigen Anhaltspunkte dafür vor, dass die vermierterseitige Kündigung nichtig oder missbräuchlich ist, so ist der Mieter gehalten, Suchbemühungen zu unternehmen. Unternimmt der Mieter dennoch keine entsprechenden Suchbemühungen, so ist dieser Umstand zu seinen Lasten zu würdigen.

Der Mieter kann vor diesem Hintergrund – entgegen der vom Bundesgericht im kommentierten Entscheid vertretenen Auffassung (Urteil 4A\_518/2010, E. 3.3) – im Falle der Aufhebung der Kündigung durch die Schlichtungsbehörde seine Suchbemühungen nicht einstellen. Beim Entscheid (Urteilsvorschlag) der Schlichtungsbehörde handelt es sich um einen Prima-facie-Entscheid einer nicht richterlichen Behörde, welcher nach Recht und Billigkeit gefällt wird und daher (im Vergleich zu einem richterlichen Urteil, welches erst nach Erhebung der für den Sachentscheid erforderlichen Beweise ergeht) fehleranfällig ist. Soweit im Einzelfall bei objektiver Betrachtung nicht klare Hinweise für die Nichtigkeit oder Anfechtbarkeit der Kündigung sprechen, kann der Mieter seine Suchbemühungen daher nicht einstellen, auch wenn die Schlichtungsbehörde im Einzelfall eine Kündigung für nichtig erklärt oder aufhebt.

Bei einem Mieter, der – wie hier – erklärtermassen kein Ersatzobjekt suchen will, sollte eine Erstreckung des Mietverhältnisses verweigert oder lediglich in stark reduziertem Umfang gewährt werden. Eine Mieterstreckung im Umfang von drei Vierteln des gesetzlichen Rahmens von maximal vier Jahren erscheint jedenfalls nicht angemessen.