



OBERGERICHT

Zivilrechtliche Abteilung

OG Z 24 8

OG Z 24 9

Besetzung

Verfahrensbeteiligte

Gegenstand

Entscheid vom 4. Februar 2026

Vizepräsidentin Lenka Ziegler, Vorsitz

Oberrichter/in Max Gisler-Zraggen, Yvonne Baumann,

Sven Infanger und Peter Sommer

Gerichtsschreiberin Serena Simmen

A1.____ und A2____

Berufungskläger

gegen

Gemeinde B.____

vertreten durch RA lic. iur. Monika Inderbitzin,

Baumann Rechtsanwälte und Notare,

Rathausplatz 5, 6460 Altdorf

Berufungsbeklagte

Forderung aus Mietverhältnis:

Anfechtung der Kündigung / Erstreckung

(Berufung gegen Teilentscheid Landgericht Uri

[LGZ 23 10] vom 19.02.2024)

Prozessgeschichte:

A.

Am 19. Februar 2024 fällte das Ladgericht Uri (nachfolgend: Vorinstanz) im Verfahren LGZ 23 10 betreffend Forderung aus Mietverhältnis, Anfechtung der Kündigung / Erstreckung des Mietverhältnisses, zwischen A1.____ und A2.____ (nachfolgend: Berufungskläger), und der B.____ (nachfolgend: Berufungsbeklagte), folgenden Teilentscheid (act. 01.37 LG):

«1.

Das Rechtsbegehren auf Anfechtung der Kündigung vom 20. Januar 2023 wird abgewiesen und es wird festgestellt, dass die Kündigung rechtsgültig erfolgt und wirksam ist.

2.

Das Mietverhältnis wird bis zum 31. Mai 2024 erstreckt. Im über diese Dauer hinausgehenden Umfang wird das Rechtsbegehren auf Erstreckung des Mietverhältnisses abgewiesen.

3.

3.1

Die Gerichtsgebühr für den vorliegenden Teilentscheid wird auf pauschal CHF 6'000.00 (inkl. Gebühr Urteilsbegründung) festgesetzt und den Klägern auferlegt. Sie wird mit dem von den Klägern geleisteten Kostenvorschuss von CHF 8'000.00 verrechnet. Der Restbetrag von CHF 2'000.00 wird für den Endentscheid bezüglich der übrigen Rechtsbegehren zurückbehalten.

4.

Die Kläger werden unter solidarischer Haftung verpflichtet, der Beklagten im Zusammenhang mit dem eingeschränkten Prozessthema eine Parteientschädigung von CHF 2'800.00 (inkl. MWST) zu bezahlen.

5.

Der Streitwert des in diesem Teilentscheid beurteilten Hauptbegehrens beträgt CHF 75'480.00. Gegen diesen Entscheid kann gemäss Art. 308 ff. ZPO innert Frist von 30 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheids schriftlich Berufung beim Obergericht des Kantons Uri, Altdorf, erhoben werden.

6.

Rechtsmittelbelehrung/Zustellung.»

B.

Gegen diesen Entscheid reichten die Berufungskläger am 26. April 2024 Berufung beim Obergericht des Kantons Uri ein. Sie stellten folgende Anträge (act. 2.1 OG Z 24 8):

1. Der gesamte Teilentscheid vom 19.02.2024 (LGZ 23 10) sei als ungültig zu erklären aufgrund folgender Beschwerdegründe (Art. 320 ZPO):
 - a) offensichtlich unrichtiger Feststellung des Sachverhaltes
 - b) unrichtiger Rechtsanwendung
2. Die mit dem Teilentscheid als gültig erklärte Kündigung sei als unwirksam bzw. ungültig zu erklären.
3. Eventuell: Falls die Kündigung gültig sein sollte, sei die im Teilentscheid erstmalige und einmalige Erstreckung des Mietverhältnisses bis 31. Mai 2024 als zu kurz angesetzt zu beurteilen und auf 4 Jahre zu erstrecken (Verweis auf Berufung Mieterstreckung RA Thomas Wüthrich).
4. Die mit Teilentscheid beurteilten Mängel seien als vorgegriffen und als ungültig zu erklären.
5. Die mit Teilentscheid der Klägerin auferlegten Gerichtskosten von CHF 6'000.00 seien der Beklagten aufzuerlegen.
6. Die mit Teilentscheid der Klägerin auferlegte Parteientschädigung von CHF 2'800 sei der Beklagten aufzuerlegen.
7. Der Klägerin sei ein angemessener Schadenersatz sowie Genugtuung zu bezahlen.
8. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten.

C.

Die Berufung wurde in das Geschäftsprotokoll des Kantons Uri (Zivilrechtliche Abteilung) aufgenommen (act. 1.1, OG Z 24 8).

D.

Am 29. April 2024 reichten die Berufungskläger eine Ergänzung beziehungsweise einen Nachtrag ein (act. 2.2, OG Z 24 8).

E.

Gegen denselben Teilentscheid reichte der damalige Rechtsanwalt der Berufungskläger am 29. April 2024 ebenfalls Berufung beim Obergericht des Kantons Uri ein. Er stellte folgende Anträge (act. 2.1, OG Z 24 9):

1. Ziff. 2 des Erkenntnisses des Teilentscheids des Landgerichts Uri vom 19. Februar 2024 sei aufzuheben.
2. Das Mietverhältnis sei erstmals um 4 Jahre zu erstrecken.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten.

F.

Die Berufung wurde mit verfahrensleitender Verfügung vom 30. April 2024 in das Geschäftsprotokoll des Kantons Uri (Zivilrechtliche Abteilung) aufgenommen (act. 1.1, OG Z 24 9).

G.

Am 22. Mai 2024 reichten die Berufungskläger eine Eingabe ein und beantragten insbesondere den Ausstand der Obergerichtspräsidentin Agnes H. Planzer Stüssi (act. 2.4, OG Z 24 9). Mit Schreiben vom 24. Mai 2024 teilte das Obergericht des Kantons Uri den Parteien mit, dass sich Agnes H. Planzer Stüssi in den Verfahren OG Z 24 8 und OG Z 24 9 im Ausstand befindet und die Verfahren durch die Obergerichtsvizepräsidentin, Frau Dr. iur. Lenka Ziegler, geführt werden (act. 1.5, OG Z 24 9). Mit Schreiben vom 28. Mai 2024 teilte das Obergericht den Parteien die Besetzung des Gerichts mit (act. 1.6, OG Z 24 9).

H.

Mit verfahrensleitender Verfügung vom 21. Juni 2024 teilte die Verfahrensleitung mit, dass in derselben Angelegenheit zwei Berufungen eingegangen sind (act. 1.3, OG Z 24 8). Um Doppelspurigkeit zu vermeiden, wurde den Parteien mitgeteilt, dass das Obergericht beabsichtigt, die Berufungsverfahren OG Z 24 8 und OG Z 24 9 zu einem Verfahren zu vereinigen und unter der Geschäftsnummer OG Z 24 9 weiterzuführen. Sodann setzte es den Berufungsklägern eine Frist an, um mitzuteilen, welche der eingereichten Berufungen massgeblich ist und wer künftig die zuständige Ansprechperson ist.

I.

Mit Eingabe vom 17. Juli 2024 teilte der Rechtsanwalt der Berufungskläger mit, dass er die Klienten nicht länger vertrete (act. 2.7, OG Z 24 9). Am 14. August 2024 teilten die Berufungskläger mit, dass beide eingegangenen Berufungen massgeblich seien und als «eine Eingabe» zu betrachten seien (act. 2.5, OG Z 24 8).

J.

Mit verfahrensleitender Verfügung vom 21. August 2024 wurde von den Berufungsklägern ein Gerichtskostenvorschuss von CHF 6'000.00 zur Bezahlung innert 10 Tagen eingefordert (act. 1.6, OG Z 24 8).

K.

Am 4. September 2024 reichten die Berufungskläger eine unaufgeforderte Eingabe ein (act. 2.6, OG Z 24 8).

L.

Mit verfahrensleitender Verfügung vom 12. September 2024 wurden die Verfahren OG Z 24 8 und OG Z 24 9 vereinigt. Der B.____ wurde eine Frist von 30 Tagen zur Einreichung der Berufungsantwort angesetzt. Die Vorinstanz wurde aufgefordert, die Akten zu edieren (act. 1.8, OG Z 24 8).

M.

Am 13. September 2024 reichten die Berufungskläger eine unaufgeforderte Eingabe per E-Mail ein (act. 2.7, OG Z 24 8).

N.

Die Vorinstanz edierte die Akten (OG Z 24 8).

O.

Mit verfahrensleitender Verfügung vom 3. Oktober 2024 wurde der Berufungsbeklagten erneut eine Frist von 30 Tagen zur Einreichung der Berufungsantwort angesetzt (act. 1.9, OG Z 24 8).

P.

Am 3. Oktober 2024 reichten die Berufungskläger eine unaufgeforderte Eingabe ein (act. 2.8, OG Z 24 8).

Q.

Am 6. Oktober 2024 reichten die Berufungskläger eine unaufgeforderte Eingabe ein (act. 2.9, OG Z 24 8).

R.

Am 17. Oktober 2024 reichte die Berufungsbeklagte die Berufungsantwort ein. Sie stellte folgende Anträge (act. 3.3, OG Z 24 8):

1. Die Berufung der Berufungskläger vom 26. April 2024 und 29. April 2024 sowie die Berufung des Rechtsanwalts Thomas Wüthrich vom 29. April 2024 seien vollumfänglich abzuweisen und der Teilentscheid des Landgerichts Uri vom 19. Februar 2024 sei vollumfänglich zu bestätigen.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich MWSt) zulasten der Berufungskläger.

S.

Am 13. Januar 2025 reichten die Berufungskläger die Replik ein (act. 2.11, OG Z 24 8).

T.

Mit verfahrensleitender Verfügung vom 29. Januar 2025 wurde festgestellt, dass von der Berufungsbeklagten keine Stellungnahme eingegangen ist und der Schriftenwechsel als geschlossen zu betrachten sei (act. 1.14, OG Z 24 8).

U.

Am 28. Januar 2025 reichten die Berufungskläger eine unaufgeforderte Eingabe per E-Mail ein (act. 2.12, OG Z 24 8).

V.

Mit Schreiben vom 16. Oktober 2025 erkundigte sich die Berufungsbeklagte nach dem Stand des Verfahrens (act. 3.4, OG Z 24 8). Daraufhin reichten die Berufungskläger am 17. November 2025 eine unaufgeforderte Stellungnahme ein (act. 2.13, OG Z 24 8).

W.

Am 25. November 2025 reichte die Berufungsbeklagte eine unaufgeforderte Stellungnahme ein (act. 3.5, OG Z 24 8).

X.

Am 13. Dezember 2025 reichten die Berufungskläger eine unaufgeforderte Stellungnahme ein (act. 2.14, OG Z 24 8).

Erwägungen:

1. Formelles

1.1 Prozessvoraussetzungen

Nach Art. 308 Abs. 1 lit. a Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO, SR 272) ist die Berufung zulässig gegen erstinstanzliche End- und Zwischenentscheide. In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung nur zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens CHF 10'000.00 beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Der angefochtene Entscheid stellt einen Endentscheid dar. Der Streitwert für die strittige Kündigung des Mietverhältnisses beläuft sich insgesamt auf über CHF 75'480.00 (vergleiche hierzu die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz in E. 1.2 erstinstanzliche Urteilsbegründung). Die erforderliche Streitwertgrenze ist somit erreicht. Die Berufung ist innert Frist und formgerecht (Art. 311 ZPO) eingereicht worden. Das Obergericht ist sachlich zuständig (Art. 4 Abs. 1 ZPO i.V.m. Art. 37a Abs. 2 Gerichtsorganisationsgesetz [GOG, RB 2.3221] und spruchfähig (Art. 33 Abs. 3 i.V.m. Art. 34 Abs. 1 und Art. 35 Abs. 1 GOG). Auf das Rechtsmittel ist einzutreten.

1.2 Gegenstand des Berufungsverfahrens

Die Berufung hemmt den Eintritt der Rechtskraft nur im Umfang der Anträge (Art. 315 Abs. 1 ZPO). Die Berufungskläger fechten das erstinstanzliche Urteil mit der Berufung vollumfänglich an.

1.3 Kognition

Mit der Berufung können unrichtige Rechtsanwendung und unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Soweit Ermessensausübung in Frage steht, kann auch

Unangemessenheit gerügt werden (Karl Spühler, in Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 4. Aufl., 2024, N. 1 zu Art. 310). Die Berufungskläger rügen beide Punkte sinngemäss.

Handelt es sich um eine Streitigkeit im vereinfachten Verfahren aus Miete und Pacht betreffend Kündigungsschutz oder Erstreckung, stellt das Gericht den Sachverhalt von Amtes wegen fest (Art. 247 Abs. 2 lit. a i.V.m. Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO). Es gilt für das vorliegende Verfahren die eingeschränkte (soziale) und nicht die uneingeschränkte Untersuchungsmaxime. Die geltende Untersuchungsmaxime entbindet die Parteien aber nicht von ihrer Mitwirkungspflicht, während sich das Gericht auf die Mitwirkung an der Feststellung des Sachverhalts und der Beweiserhebung beschränkt (Stephan Mazan, in Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 4. Aufl., 2024, N. 4 und 11 zu Art. 247; Brunner Alexander/Steininger Thomas Alexander, in: Brunner Alexander/Schwander Ivo/Vischer Moritz [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung, Kommentar, 3. Aufl., Zürich/St. Gallen 2025, N. 10 zu Art. 247; BGE 141 III 569 E. 2.3.1; BGer 4A_723/2012 vom 03.04.2013 E. 3.3). Es bleibt auch diesfalls grundsätzlich Sache der Parteien, das Tatsächliche des Streites vorzutragen sowie die allenfalls zu erhebenden Beweismittel nach Möglichkeit zu benennen. Auch entbindet die soziale Untersuchungsmaxime nicht davon, die Berufungsschrift gehörig zu begründen, was insbesondere bedeutet, dass sich die Rechtsmittelkläger mit den einschlägigen Erwägungen der ersten Instanz auseinanderzusetzen haben und sich nicht darauf beschränken dürfen, ihre vorgetragene Auffassung vor Rechtsmittelinstanz schlicht zu wiederholen (BGE 141 III 569 E. 2.3.3; BGer 4A_200/2022 vom 09.06.2022 E. 3.3; BGer 4A_572/2019 vom 20.12.2019 E. 2). Sofern sich die Berufungskläger in ihren Eingaben darauf beschränken, ihre appellatorische Kritik, welche sie bereits vor der Vorinstanz vorgetragen haben, zu wiederholen, ohne sich mit den einschlägigen Erwägungen der Vorinstanz auseinanderzusetzen, sind sie somit nicht zu hören.

Die Berufungsinstanz wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO). Sie ist daher weder an die Argumente der Parteien noch an die Begründung des vorinstanzlichen Entscheides gebunden (BGE 133 II 249 E. 1.4.1). Die Begründungspflicht (Art. 53 ZPO) verpflichtet das Gericht nicht dazu, sich mit jedem einzelnen rechtlichen oder sachverhaltlichen Einwand der Parteien eingehend auseinanderzusetzen. Vielmehr darf sich das Gericht in der Begründung seines Entscheids auf die wesentlichen Überlegungen konzentrieren, von welchen es sich leiten lässt und auf die sich die Würdigung stützt, damit der Entscheid gegebenenfalls sachgerecht angefochten werden kann (BGE 145 III 324 E. 6.1; 142 III 433 E. 4.3.2; 142 II 49 E. 9.2; 136 I 229 E. 5.2). Auf die Äusserungen der Berufungskläger betreffend gesetzliche Bestimmungen, Literatur und Rechtsprechung (vergleiche insbesondere act. 2.1, Ziff. 1-6, S. 2-5) ist nicht einzutreten, weil das Gericht das Recht von Amtes wegen anzuwenden hat (Art. 57 ZPO).

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die Vorinstanz mit dem Teilentscheid das Prozessthema auf die Frage der Gültigkeit der Kündigung und die Erstreckung beschränkt hat (E. 3 erstinstanzliche

Urteilsbegründung). Auf sämtliche Ausführungen der Parteien zu übrigen Themen, insbesondere zum Vorliegen von Mängeln und allfälligen daraus resultierenden Ansprüchen sowie zur Durchführung eines Augenscheins (vergleiche insbesondere act. 2.1, Ziff. 6, S. 4-5), wird nicht näher eingegangen, soweit deren Beurteilung nicht im Zusammenhang mit dem vorliegenden Prozessgegenstand steht.

1.4 Neue Tatsachen und Beweismittel

In der Regel müssen neue Tatsachen im Rahmen des ersten Schriftsatzwechsels der Berufungsinstanz vorgebracht werden (BGE 142 III 413 E. 2.2.4; BGE 142 III 695 E. 4.1.4). Ausnahmsweise können sie unter den Voraussetzungen von Art. 317 Abs. 1 ZPO auch zu einem späteren Zeitpunkt geltend gemacht werden. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Berufungsinstanz einen zweiten Schriftsatzwechsel (Art. 316 Abs. 2 ZPO) oder eine mündliche Verhandlung (Art. 316 Abs. 1 ZPO) angeordnet hat. Sobald jedoch die Beratungen beginnen, können die Parteien keine neuen Tatsachen mehr vorbringen, selbst wenn die Voraussetzungen von Art. 317 Abs. 1 ZPO erfüllt sind. Die Phase der Beratungen beginnt mit dem Abschluss der Verhandlung, sofern es eine solche gegeben hat, bzw. sobald die Berufungsinstanz den Parteien mitgeteilt hat, dass die Sache zur Entscheidung angesetzt wurde (BGE 143 III 272 E. 2.3.2; BGE 142 III 413 E. 2.2.5; BGer 5A_451/2020 vom 31.03.2021 E. 3.1.1; BGer 5A_524/2017 vom 09.10.2017 E. 4.1; BGer 5A_456/2016 vom 28.10.2016 E. 4.1.2).

Neue Tatsachen und Beweismittel werden im Berufungsverfahren gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden (lit. a) und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (lit. b). Wer sich auf (unechte) Noven beruft oder solche vorträgt, hat deren Zulässigkeit darzutun und die Voraussetzungen notwendigenfalls zu beweisen (BGE 144 III 349 E. 4.2.1; BGE 143 III 42 E. 4.1; BGer 5A_86/2016 vom 05.09.2016 E. 2.1). Ohne Verzug bedeutet, dass die Partei das Novum bei der ersten Gelegenheit geltend zu machen hat, nachdem sie tatsächlich davon Kenntnis erhalten hat. Hervorzuheben ist, dass das Gesetz nicht vorschreibt, wie viele Tage mit dem Vorbringen der Noven zugewartet werden darf. Als Faustregel ist eine Frist von 10 Tagen bzw. von ein bis zwei Wochen anzunehmen (Karl Spühler, in Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 4. Aufl., 2024, N. 7 zu Art. 317; BGer 5A_451/2020 vom 31.03.2021 E. 3.1.1). Die Geltung der eingeschränkten Untersuchungsmaxime ändert im Übrigen nichts am Erfordernis des unverzüglichen Vorbringens (BGE 138 III 625 E. 2.2; BGE 142 III 413 E. 2.2.2; anders bei der uneingeschränkten Untersuchungsmaxime: BGE 144 III 349 E. 4.2.1).

Mit verfahrensleitender Verfügung vom 29. Januar 2025 teilte die Verfahrensleitung den Parteien mit, dass der Schriftenwechsel als geschlossen betrachtet wird und das Obergericht auf der Grundlage der vorliegenden Akten über die Sache entscheiden werde (act. 1.14, OG Z 24 8). Damit hat die Verfahrensleitung den Parteien klar zu erkennen gegeben, dass die Sache spruchreif ist und zur Entscheidung ansteht. Ab diesem Zeitpunkt sind neue Tatsachen und Beweismittel nicht mehr zulässig. Die Eingaben

der Berufungskläger vom 17. November 2025 (act. 2.13, OG Z 24 8) und vom 13. Dezember 2025 (act. 2.14, OG Z 24 8) sowie die Eingaben der Berufungsbeklagten vom 16. Oktober 2025 (act. 3.4, OG Z 24 8) und vom 25. November 2025 (act. 3.5, OG Z 24 8) wurden folglich verspätet eingereicht, weshalb sie keine Beachtung finden. Vorliegend wurden mit der Eingabe der Berufungskläger vom 13. Januar 2025 (act. 2.11, OG Z 24 8) ausserdem Noven eingereicht, welche sich auf Ereignisse von Mitte September bis Mitte Dezember 2025 beziehen. Die Noven sind somit mit Verzug und damit verspätet vorgebracht worden. Dasselbe gilt für die Eingabe vom 17. November 2025 (act. 2.13, OG Z 24 8), welche sich auf Ereignisse von Ende Februar bis Anfang Juni 2025 bezieht, sowie die Eingabe vom 13. Dezember 2025 (act. 2.14, OG Z 24 8), welche sich auf Ereignisse von Anfang September 2023 bis Ende November 2025 bezieht. Bezüglich der unechten Noven begründen die Berufungskläger keine Zulässigkeit der Verwertung. Die Noven sind nach dem Gesagten unbeachtlich.

1.5 Verfahrensart und Beweisabnahme

Die Rechtsmittelinstanz kann eine Verhandlung durchführen oder aufgrund der Akten entscheiden (Art. 316 Abs. 1 ZPO), sie kann einen zweiten Schriftenwechsel anordnen (Art. 316 Abs. 2 ZPO) und kann Beweise abnehmen (Art. 316 Abs. 3 ZPO). Das Berufungsverfahren ist sehr flexibel ausgestaltet und es steht im Ermessen der Rechtsmittelinstanz, das für den konkreten Fall Geeignete vorzukehren (Thomas Sutter-Somm/Benedikt Seiler, in Thomas Sutter-Somm/Benedikt Seiler [Hrsg.], Handkommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Zürich 2021, Art. 316 N. 4 ff.; Alexander Brunner, in Oberhammer/Domej/Haas [Hrsg.], Kurzkommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl., Basel 2021, Art. 316 N. 1; Steininger Thomas Alexander, in: Brunner Alexander/Schwander Ivo/Vischer Moritz [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung, Kommentar, 3. Aufl., Zürich/St. Gallen 2025, N. 10 zu Art. 316; BGE 138 III 252 E. 2.1; BGer 5A_391/2020 vom 02.12.2020 E. 3.2). Da die Akten des erstinstanzlichen Verfahrens und des mehrere Schriftenwechsel beinhaltenden Rechtsmittelverfahrens genügend Aufschluss für eine Beurteilung geben, verzichtet das Obergericht vorliegend auf die Durchführung einer mündlichen Verhandlung und entscheidet aufgrund der Akten.

Gemäss Art. 152 Abs. 1 ZPO verfügen die Parteien über einen Beweisabnahmeanspruch, wonach sie für rechtserhebliche Sachvorbringen zum Beweis zugelassen werden, sofern der beantragte Beweis tauglich sowie form- und fristgerecht beantragt worden ist. Dieses Parteirecht steht jedoch im Spannungsfeld zur Möglichkeit der antizipierten Beweiswürdigung. Danach kann das Gericht von einer beantragten Beweiserhebung absehen, ohne dass es den Beweisführungsanspruch verletzt, wenn es diese von vornherein nicht für geeignet hält, die behauptete Tatsache zu beweisen, oder wenn es seine Überzeugung bereits aus anderen Beweisen gewonnen hat und davon ausgeht, dass weitere Abklärungen am massgeblichen Beweisergebnis nichts mehr zu ändern vermögen (BGE 143 III 297 E. 9.3.2; BGE 136 I 229 E. 5.3; BGE 134 I 140 E. 5.3). Der Beweis Antrag der Berufungskläger anlässlich einer

Berufungsverhandlung Aussagen zu Suchbemühungen für Ersatzliegenschaften machen zu können, erübrigt sich, da die vermeintlichen Parteibehauptungen den Beweis nicht erbringen könnten und das Beweisergebnis hierdurch nicht beeinflusst werden könnte (vergleiche E. 3.4 nachfolgend).

2. Anfechtung Kündigung

2.1 Vorinstanz

Die Vorinstanz erachtet die Voraussetzungen von Art. 271a Abs. 1 lit. a Bundesgesetz betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht [OR, SR 220]), wonach die Kündigung anfechtbar sei, da die Mieter nach Treu und Glauben Ansprüche aus dem Mietverhältnis geltend gemacht hätten, als nicht gegeben. Ebenso wenig sei die Kündigung treuwidrig im Sinne von Art. 271 Abs. 1 OR erfolgt. Mit der Beweismwürdigung sei einerseits erstellt, dass die Mieter teilweise Ansprüche geltend gemacht hätten, welche nicht unter die Schutznorm fallen würden, da diese kein ernst zu nehmendes Interesse an der Wahrnehmung des zugrundeliegenden Rechts hätten, wie dies beispielsweise bei Bagatellansprüchen der Fall sei. Andererseits würden die Berufungskläger Ansprüche «entgegen Treu und Glauben» geltend machen, da diese Ansprüche weder im Vertrag noch im Gesetz eine Grundlage hätten und/oder die Ansprüche im Verständnis loyaler Leute als unanständig erscheinen. Zusammenfassend würden die Kläger am Beweis der Kausalität zwischen der in guten Treuen erfolgten Geltendmachung berechtigter Ansprüche aus dem Mietverhältnis und der erfolgten Kündigung scheitern. Eine Missbräuchlichkeit der Kündigung sei folglich nicht erstellt.

2.2 Berufungskläger

Hinsichtlich der angeblich fehlerhaften Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz führen die Berufungskläger im Wesentlichen aus, sie hätten lediglich ihre mietrechtlichen Mängelrechte wahrgenommen. Durch die Mängelmeldungen seien die Berufungskläger ihrer Meldepflicht nach Art. 257g Abs. 1 OR nachgekommen und hätten somit nicht gegen Treu und Glauben verstossen (act. 2.1, Ziff. 9, S. 8 f.). Seitens der Berufungsbeklagten handle es sich um eine treuwidrige Rache Kündigung. Sie wiederholen in der Folge die während des vorinstanzlichen Verfahrens geltend gemachten Einwände.

2.3 Berufungsbeklagte

Die Berufungsbeklagte hält dem entgegen, dass die erfolgte Kündigung des Mietverhältnisses keine Rache Kündigung darstelle. Die Berufungskläger hätten keineswegs lediglich ihre Mängelrechte wahrgenommen, sondern vielmehr treuwidrige, unnötig lange, ausschweifende und unbegründete Rügen und Forderungen erhoben. Die Berufungskläger würden regelrecht nach Mängeln und Fehlern suchen und seien nie zufrieden zu stellen. Die Berufungsbeklagte hätte die Mängelrügen der Berufungskläger dennoch stets entgegengenommen und umgehend darauf reagiert und soweit notwendig die erforderlichen Reparaturen vorgenommen. Die Berufungsbeklagte sei nicht verpflichtet gewesen, sämtliche von den Berufungsklägern gestellten Forderungen zu erfüllen. Offensichtlich würden die Berufungs-

kläger mit allen Mitteln versuchen, das Ende des Mietverhältnisses hinauszuzögern. Für die Berufungsbeklagte erschliesse sich nicht, weshalb die Berufungskläger am Mietverhältnis festhalten würden, obwohl die Wohnung und die Lage oberhalb des Mehrzweckgebäudes offenbar nicht den Ansprüchen der Berufungsbeklagten entsprächen.

2.4 Erwägungen Obergericht

2.4.1 Unrichtige Feststellung Sachverhalt

A. Vorbemerkungen

Am 27. Januar/3. Februar 2021 schlossen die Parteien einen unbefristeten Mietvertrag über die 5 ½-Zimmerwohnung im Mehrzweckgebäude am C.____ (B.____) mit Kellerabteil und einem Autoabstellplatz inklusive Mitbenützung der Waschküche, eines Gartenanteils, des Lüftungsraumes und des WCs des Mehrzweckgebäudes als Veloraum zu einem Mietzins von monatlich CHF 1'700.00 inklusive Nebenkosten (act. 02.01 LG, Beilage 2). Als Mietbeginn vereinbarten die Parteien den 1. Mai 2021. Während der Dauer des Mietverhältnisses erhoben die Berufungskläger eine grosse Anzahl an Mängelrügen (unter anderem mit Mängelrüge vom 26.04.2021, vom 25.10.2021, vom 14.01.2022, vom 6.12.2022 und vom 29.12.2022; vergleiche act. 02.01 LG, Beilagen 3 bis 6 sowie 9). Am 20. Januar 2023 kündigte die Berufungsbeklagte den Berufungsklägern das Mietverhältnis per 30. April 2023 (act. 03.01 LG, Beilage 7).

Vorab gilt es festzuhalten, dass lediglich die bis zum Kündigungszeitpunkt geltend gemachten Mängelrügen für die Beurteilung der Frage der gültigen Kündigung beachtlich sind. Sämtliche erst später zum Vorschein gekommenen Mängel oder erst später gerügten Mängel, beispielsweise erst mit den Berufungseingaben gerügte Mängel, sind für das vorliegende Verfahren unbeachtlich.

Die Vorinstanz hatte sich mit der Frage zu befassen, ob die Kündigung vom 20. Januar 2023 gestützt auf Art. 271 Abs. 1 OR beziehungsweise Art. 271a Abs. 1 lit. a OR rechtmässig war. Sie gibt in ihrem Urteil vom 19. Februar 2024 ausführlich die Korrespondenz zwischen den Parteien wieder und legt dabei den Inhalt der verschiedenen Schreiben der Berufungskläger dar, beginnend mit der Korrespondenz vor Mietantritt. Auf diese Ausführungen kann verwiesen werden (E. 5.2.3 erstinstanzliche Urteilsbegründung). Nachfolgend wird auf die einzelnen Rügen der Beschwerdeführer eingegangen, wonach der Sachverhalt von der Vorinstanz unrichtig festgestellt worden sei.

B. E-Mailkorrespondenz vom 25. Januar 2021

Die Berufungskläger rügen unter anderem, die Vorinstanz habe den Sachverhalt hinsichtlich der E-Mailkorrespondenz vom 25. Januar 2021 unrichtig festgestellt (act. 2.1, Ziff. 7, S. 5 f.). Die Vorinstanz hielt hierzu fest, dass allein schon die Forderungen der Berufungskläger in der erwähnten E-Mail in Bezug auf den ihnen auf ihre Bitte hin und ohne Zusatzkosten zur Verfügung gestellten Veloraum im WC-Raum des Mehrzweckgebäudes illustrativ die Anspruchshaltung der Berufungskläger aufzeige,

welche weit über das hinausgehe, was nach Treu und Glauben im Geschäftsverkehr zwischen Mieter und Vermieter üblich sei (E. 5.2.3 S. 15 f. erstinstanzliche Urteilsbegründung; act. 03.01 LG, Beilage 3).

Die Berufungskläger entgegnen, dass der E-Mail-Text im Konjunktiv geschrieben stehe, weswegen keineswegs von einer «Forderung», sondern lediglich von Vorabklärungen während der Verhandlungsphase vor Vertragsschluss ausgegangen werden könne. Entgegen den Behauptungen der Berufungskläger gibt die Vorinstanz den Inhalt der Korrespondenz korrekt wieder. Wie die Anliegen der Berufungskläger bezeichnet werden – als Forderungen, Bitten oder Vorabklärungen – ist für die Würdigung nicht entscheidend. Die Berufungskläger verkennen, dass die Vorinstanz damit lediglich die Anspruchshaltung der Berufungskläger vor Vertragsschluss aufzuzeigen versuchte.

Die Vorinstanz hat zutreffend festgehalten, dass der Veloraum im WC-Raum des Mehrzweckgebäudes den Berufungsklägern auf deren Bitte hin und ohne Zusatzkosten zur Mitbenützung und gerade nicht zur alleinigen Benützung zur Verfügung gestellt wurde. Die Berufungskläger baten daraufhin darum, drei Aufhängevorrichtungen für Velos und eventuell einen Wandschutz zu montieren, jedoch nicht an der Aussenmauer, da dort ein Radiator montiert sei und eine beschleunigte Reifen- und Schlauchverprödung vermieden werden solle. Zudem sollte die Berufungsbeklagte die Berufungskläger jeweils vorgängig über die WC-Benützung informieren und allfällige Benutzer anweisen, das WC nach dem Gebrauch wieder mit dem Schlüssel abzuschliessen.

Der Vorinstanz ist zuzustimmen, dass diese Korrespondenz die Anspruchshaltung der Berufungskläger veranschaulicht und über das hinausgeht, was nach Treu und Glauben im Geschäftsverkehr zwischen Mieter und Vermieter üblich ist. Denn, obwohl die Berufungskläger lediglich ein Mitbenützungsrecht und kein alleiniges Benützungsrecht am Veloraum innehaben, vertreten sie sinngemäss die Ansicht, dass die Mitbenützer den Raum nicht ohne Vorankündigung betreten dürfen, andernfalls ein Hausfriedensbruch vorliege (act. 2.1, S. 6-7). Dies ist beim einem im Mitbenützungsrecht überlassenen Raum nicht haltbar. Die Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz sind nicht zu beanstanden. Der Hinweis der Berufungskläger auf Nutzungsmöglichkeiten der Mietliegenschaft durch Vormieter (act. 2.1, S. 6-7) ist im Vergleich zum vorliegend vereinbarten Mietverhältnis nicht entscheidungsrelevant, weshalb darauf nicht näher einzugehen ist.

C. Ausweichstelle vor dem Mehrzweckgebäude

Die Berufungskläger behaupten weiter die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes hinsichtlich der Ausweichstelle vor dem Mehrzweckgebäude (act. 2.2, Ziff. 3, S. 3). Die Ausweichstelle werde oftmals von Dauerparkern benutzt, wodurch der Warenumschlag für die Berufungskläger verunmöglicht werde. Die Vorinstanz hat diesbezüglich zutreffend ausgeführt, dass weder gestützt auf den vorliegenden Mietvertrag noch gestützt auf andere Belege ein Anspruch der Berufungskläger bestehe, über die entsprechende Ausweichstelle zwecks Warenumschlages zu verfügen (E. 5.2.3 S. 22 f. erstinstanzliche

Urteilsbegründung). Zwar sei den Berufungsklägern einmalig die Nutzung der Ausweichstelle für den Umzug bewilligt worden, woraus jedoch kein generelles Nutzungsrecht abgeleitet werden könne. Die Berufungskläger konnten nichts Gegenteiliges belegen und auch nicht rechtsgenügend substantiieren. Die Einhaltung dieses Parkverbotes steht demgemäss in keinem Zusammenhang mit den vorliegend zu beurteilenden Mietansprüchen der Berufungskläger, weshalb auf diese Rüge nicht einzutreten ist.

D. Garten- und Umgebungspflege

Hinsichtlich des angeblich durch die Vorinstanz unrichtig festgestellten Sachverhaltes zum mangelhaften Unterhalt beziehungsweise der mangelhaften Pflege des Gartens und der Umgebung (act. 2.2, Ziff. 4, S. 3) gilt es anzumerken, dass nicht streitig ist, dass der Gemeindearbeiter gemäss Mietvertrag für einen Teil des Unterhalts zuständig ist. Die Vorinstanz zeigte mit den Ausführungen auf, dass die Berufungskläger keinen Anspruch darauf hätten, die Pflege in der geltend gemachten Häufigkeit zu verlangen (E. 5.2.3 S. 23 f. erstinstanzliche Urteilsbegründung). Hingegen wird die Frage, ob tatsächlich eine mangelhafte Garten- und Umgebungspflege vorlag, durch die Vorinstanz nicht abschliessend festgestellt und dem Beweisverfahren vorbehalten. Damit erweist sich die Rüge als unbegründet, und eine weitergehende Auseinandersetzung erübrigt sich.

E. Reaktionszeit auf Mängelrügen, Lamellenstoren

Sodann behaupten die Berufungskläger, dass die Vorinstanz fälschlicherweise feststellte, dass die Berufungsbeklagte auf Mängelrügen «umgehend» reagierte (act. 2.11, S. 6-7). Auch wenn dem vorinstanzlichen Urteil eine solche Formulierung nicht wörtlich entnommen werden kann, äusserte sich die Vorinstanz mindestens dahingehend, dass sich die Berufungsbeklagte «laufend» um den Mangel der Heizung gekümmert habe (E. 5.2.2 S. 24 erstinstanzliche Urteilsbegründung) oder «laufend» um die Behebung zahlreicher angeblicher Mängel (E. 5.2.2 S. 27-28 erstinstanzliche Urteilsbegründung).

Die Berufungskläger untermauern ihre Behauptungen einer zu langen Reaktionszeit anhand der gerügten Mängel an den Lamellenstoren. Sie machen geltend, sie hätten der Berufungsbeklagten am 23. Dezember 2023 aufgrund der Nichtbehebung des Mangels einen Mangelfolgeschaden gemeldet. Erst am 7. Januar 2024 habe die Berufungsbeklagte reagiert und mitgeteilt, dass sich ein Monteur melden werde, wobei sich in der Folge kein Monteur gemeldet habe. Angesichts der Tatsache, dass es sich bei nicht reibungslos funktionierenden Lamellenstoren nicht um schwerwiegende Leistungsstörungen handelt und bei der Auslegung des Begriffs der Mängelbehebung «innert angemessener Frist» ein Ermessensspielraum besteht (Art. 259b OR; Roger Weber, in Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7. Aufl., 2020, N. 7 zu Art. 259b), dürfte eine Reaktionszeit von rund zwei Wochen über die Feiertage (Weihnachten und Neujahr) als angemessen erachtet werden. In diesem Sinne ist die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nicht zu beanstanden. Weitere Beispiele, die eine fehlende Reaktion innert angemessener Frist nahelegen würden, bringen die Berufungskläger nicht vor.

F. Heizung, Reparaturmassnahmen

Weiter behaupten die Berufungskläger, dass anhand der mangelhaften Reparatur der Heizung belegt sei, dass entgegen den Feststellungen der Vorinstanz, wonach erforderliche Reparaturen jeweils vorgenommen worden seien (E. 5.2.2 S. 24 erstinstanzliche Urteilsbegründung), der Sachverhalt unrichtig festgestellt worden sei (act. 2.11, S. 7). Die Vorinstanz hat hierzu festgehalten, dass zwar erstellt sei, dass die Heizung im Verlaufe des Winters 2021/2022 defekt gewesen sei, die Berufungsbeklagte sich jedoch laufend um den Mangel gekümmert habe und insbesondere die D.____ AG als Fachperson zahlreiche Male beigezogen habe (E. 5.2.2 S. 24 erstinstanzliche Urteilsbegründung).

Die Berufungskläger sind darauf aufmerksam zu machen, dass nicht abschliessend beurteilt werden muss, ob die erfolgten Reparaturen stets den gewünschten Erfolg erzielten, mit anderen Worten, ob der geltend gemachte Mangel behoben werden konnte. Eine materielle Beurteilung des Mangels ist für den vorliegend zur Diskussion stehenden Kündigungsschutz nicht erforderlich. Mit Blick auf die von den Berufungsklägern selbst aufgelisteten und damit unbestrittenermassen erfolgten Renovationsarbeiten ist jedenfalls ersichtlich (act. 2.11, OG Z 24 8, Seite 12 f.), dass die Berufungsbeklagte etliche Reparaturen an der Heizung veranlasst hat, weshalb die Feststellung der Vorinstanz auch in diesem Punkt standhält. Die Berufungskläger halten selbst fest, dass «diverse» Arbeiten an der Heizung ausgeführt worden seien. Unter anderem wurde in der Übergangszeit eine Elektroheizung installiert, mit welcher der Ausfall der Heizung überbrückt werden konnte. Sodann wurden Wärmepumpen und Umwälzpumpen anlässlich diverser Arbeiten ersetzt. Weiter wurden diverse Einstellungen an der Heizung durch die Firma D.____ und anschliessend auch durch die Firma E.____ vorgenommen.

G. Externe Mängelbehebungskosten

Ferner machen die Berufungskläger geltend, dass die geltend gemachten externen Mängelbehebungskosten von der Berufungsbeklagten im Umfang von CHF 11'500.00 nicht belegt seien (act. 2.11, S. 10 f.). Die Vorinstanz verweist hinsichtlich dieser Feststellung auf die Klageantwortbeilage 5 (E. 5.2.3 S. 27 f. erstinstanzliche Urteilsbegründung; act. 03.01 LG, Beilage 5). Den Berufungsklägern ist darin zuzustimmen, dass die Kosten der Renovationsarbeiten von der Berufungsbeklagten lediglich behauptet und nicht belegt sind. Wie nachfolgend aufzuzeigen ist (vergleiche E. 2.4.2. B.), ist die Feststellung der exakten Renovationskosten für die vorliegende Beurteilung nicht erforderlich, weshalb sich eine vertiefte Auseinandersetzung mit diesem Punkt erübrigt. Folglich erübrigt sich auch eine Auseinandersetzung mit den Rügen der Berufungskläger, wonach der «normale» Unterhalt und der Unterhalt, welcher nicht ausschliesslich zugunsten der Berufungskläger erfolgte, auszusondern sei (act. 2.11, S. 10 f.).

H. Parteivorbringen

Der Vorwurf der Berufungskläger (act. 2.1, Ziff. 15, S. 16 f.), die Vorinstanz habe zu Unrecht festgestellt, die Berufungskläger seien «nicht zufrieden zu stellen» entbehrt einer Grundlage. Eine solche

Feststellung ist dem vorinstanzlichen Urteil nicht zu entnehmen. Zwar äussert sich die Berufungsbeklagte in dieser Hinsicht, was die Vorinstanz wiedergab (E. 5.2.2 erstinstanzliche Urteilsbegründung). Um eine unrichtige Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz kann es sich hierbei jedoch nicht handeln. Die Berufungskläger verwechseln insoweit die Parteivorbringen der Berufungsbeklagten mit Feststellungen der Vorinstanz.

Dasselbe gilt hinsichtlich der gerügten Feststellungen, wonach «eine Mängelrüge nach der anderen» erfolgt sei, «diverse Forderungen» gestellt worden seien und diese «unübersichtlicher als die andere» gewesen seien (act. 2.1, Ziff. 14, S. 16). Auch hierbei handelt es sich um wiedergegebene Parteibehauptungen der Berufungsbeklagten (E. 5.2.2 erstinstanzliche Urteilsbegründung) und nicht um eigenständige Feststellungen der Vorinstanz.

I. Kündigungsandrohungen

Bei der von den Berufungsklägern gerügten Nichtberücksichtigung angeblich mehrfach angedrohter Kündigung durch die Berufungsbeklagte (act. 2.1, Ziff. 2, S. 3 sowie act. 2.11, S. 6) handelt es sich um eine weitergehende unsubstantiierte Rüge. Inwiefern eine unrichtige Sachverhaltsfeststellung vorliegen soll, ist nicht dargetan. Zudem ist nicht ersichtlich, dass dieser Punkt für die vorliegende Beurteilung entscheiderelevant wäre.

J. Ergebnis

Insgesamt hat die Vorinstanz den relevanten Inhalt der Korrespondenz und der Eingaben korrekt wiedergegeben. Die Sachverhaltsdarstellungen sind nicht zu beanstanden. Die Berufungskläger zeigen keine konkreten, entscheidungswesentlichen Unrichtigkeiten in den Sachverhaltsfeststellungen auf. Soweit sie eine abweichende Würdigung der Umstände verlangen, erschöpfen sich ihre Vorbringen in Kritik an der erstinstanzlichen Würdigung, ohne eine unrichtige Sachverhaltsfeststellung rechtsgenügend darzutun.

2.4.2 Unrichtige rechtliche Würdigung

Die Berufungskläger machen sinngemäss geltend, die Vorinstanz wende die Bestimmungen von Art. 271 Abs. 1 OR beziehungsweise von Art. 271a Abs. 1 lit. a OR falsch an. Sie schliesse aus einem unzutreffenden Sachverhalt auf eine treuwidrige Geltendmachung der Mängelrechte durch die Berufungskläger und qualifiziere deren Vorgehen als unanständig und treuwidrig. Daraus folgere die Vorinstanz zu Unrecht, die Kündigung sei gültig. Die Berufungskläger machen geltend, sie hätten ein Anrecht auf die Geltendmachung von Mängelrechten. Ihre Meldungen seien für die Berufungsbeklagte möglicherweise lästig gewesen, stellten jedoch keine treuwidrige Geltendmachung von Mängelrechten dar.

A. Grundlagen

Eine ordentliche Kündigung setzt keinen besonderen Kündigungsgrund voraus. Mieter und Vermieter sind nach Art. 266a Abs. 1 OR grundsätzlich frei, den Mietvertrag unter Einhaltung der vertraglichen oder gesetzlichen Fristen und Termine zu beenden. Eine Schranke ergibt sich einzig aus dem Grundsatz von Treu und Glauben. Bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen ist die Kündigung anfechtbar, wenn sie gegen diesen Grundsatz verstösst. Allgemein gilt eine Kündigung als treuwidrig, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse und damit aus reiner Schikane erfolgt. Positiv ausgedrückt sind Kündigungen stets zulässig, wenn sie einem objektiv ernsthaften und schutzwürdigen Motiv und damit einem legitimen Interesse des Kündigenden entsprechen, das Mietverhältnis zu beenden. Massgeblich ist, ob auch ein vernünftiger und korrekter Vertragspartner in der gleichen Situation zur Kündigung gegriffen hätte (Art. 2 Abs. 1 ZGB). Ob eine Kündigung gegen Treu und Glauben verstösst, beurteilt sich nach dem Zeitpunkt, in welchem sie ausgesprochen wird (BGE 148 III 215 E. 3.1.4; BGE 142 III 91 E. 3.2.1; BGE 140 III 496 E. 4.1; BGE 138 III 59 E. 2.1; BGer 4A_255/2024 vom 20.08.2024 E. 3.1).

Das Gesetz zählt beispielhaft Gründe auf, bei deren Vorliegen die Kündigung durch den Vermieter als treuwidrig gilt und anfechtbar ist (vergleiche Art. 271a OR). Ein solcher Grund liegt namentlich vor, wenn die Kündigung ausgesprochen wurde, weil der Mieter nach Treu und Glauben Ansprüche aus dem Mietverhältnis geltend macht (Art. 271a Abs. 1 lit. a OR). Hierfür ist erforderlich, dass ein Anspruch aus dem Mietverhältnis (und nicht aus anderen Vertragsverhältnissen) besteht, dass dieser Anspruch nach Treu und Glauben geltend gemacht wird und dass er die Ursache der Kündigung ist, mithin ein Kausalzusammenhang besteht (Christoph Meyer, in: SVIT-Kommentar zum Schweizerischen Mietrecht, 5. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2025, N 4 zu Art. 271a OR). Nebst dem zeitlichen Zusammenhang ist dabei insbesondere auch die Kündigungsbegründung von Bedeutung. Ein adäquater Kausalzusammenhang ist regelmässig zu verneinen, wenn der Vermieter ein gewichtiges Kündigungsmotiv zu belegen vermag, welches eine Kündigung ungeachtet allfällig geltend gemachter Ansprüche rechtfertigt (BGE 148 III 215 E. 3.2.1; BGE 143 III 344 E. 5.3.4; BGer 4A_183/2017 vom 24.01.2018 E. 2; Entscheid Obergericht des Kantons Zürich vom 9.04.2025, NG240009, E. 4.2).

Die Geltendmachung von Ansprüchen geringfügiger Art, sogenannte Bagatellen, ist vom Kündigungsschutz ausgeschlossen, beispielsweise wegen geringer Differenzen in Heizkostenabrechnungen, wegen Rechnungsfehlern, die auch einem Mieter unterlaufen können, wegen eines tropfenden Wasserhahns, wegen Schmutz vor der Tür, oder wegen klemmender Schranktüren (Christoph Meyer, in: SVIT-Kommentar zum Schweizerischen Mietrecht, 5. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2025, N. 9 zu Art. 271a OR; Peter Higi/Anton Bühlmann, in: Zürcher Kommentar, 5. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2022, Art. 271a N. 41). Mängel geringfügiger Art, welche mit wenig Aufwand durch Reinigung, Ausbesserung oder Reparatur

behooben werden können, hat der Mieter während der Mietdauer grundsätzlich selbst zu beheben (Art. 259 OR). Hierzu zählen beispielsweise der Ersatz von Glühbirnen, defekten Duschschläuchen, den Ersatz von Zahngläsern und Filtermatten beim Küchenabzug (Peter Higi/Wildisen Christoph, in: Zürcher Kommentar, 5. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2019, Art. 259 N. 22 f.; Tobias Kunz, in: Mietrecht für die Praxis, 10. Aufl., Zürich 2022, Rz 9.4.7.3, S. 252).

Der Kündigungsschutz greift ferner nicht, wenn sich die geltend gemachten Ansprüche weder auf eine vertragliche noch gesetzliche Grundlage stützen oder die Art und Weise der Geltendmachung nach Auffassung loyaler, das heisst vernünftiger und korrekter Leute den gesamten Umständen entsprechend nicht mehr angebracht erscheint oder sich nicht auf rechtmässige Ziele beziehungsweise schutzwürdige Interessen stützt (Peter Higi/Anton Bühlmann, in: Zürcher Kommentar, 5. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2022, Art. 271a N. 40 f.). Als unanständig gelten im Verständnis loyaler Leute namentlich das wiederholte («irrig») geltend machen von Ansprüchen, die weder im Vertrag noch im Gesetz eine Grundlage haben, aber auch die äusserst unhöfliche Anfrage zu nicht bestehenden Rechten sowie die bewusst andere Ziele verfolgende Geltendmachung zweifelhafter Ansprüche (Peter Higi/Anton Bühlmann, in: Zürcher Kommentar, 5. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2022, Art. 271a N. 40 f.).

Es obliegt dem Empfänger der Kündigung zu beweisen, dass die Kündigung aus einem verpönten Grund oder ohne schützenswerten Grund erfolgte (BGE 148 III 215 E. 3.1.2 ff.; BGE 138 III 59 E. 2.1; BGE 135 III 112 E. 4.1; BGer 4A_255/2024 vom 20.08.2024 E. 3.1; BGer 4A_178/2024 vom 26.04.2024 E. 3.1.1; BGer 4A_246/2023 vom 17.07.2023 E. 3.1.1; BGer 4A_183/2017 vom 24.01.2018 E. 2). Demnach hat der Mieter, der die Kündigung gestützt auf Art. 271a Abs. 1 lit. a OR anfechtet, zu beweisen, dass er einen Anspruch von schutzwürdiger Bedeutung aus dem Mietverhältnis geltend gemacht hat, dass der Anspruch nach Treu und Glauben gestellt worden ist und dass zwischen seinem Anspruch und der Kündigung Kausalität besteht. Der Kündigende hat jedoch redlich zur Wahrheitsfindung beizutragen. Er hat die Kündigung auf Verlangen zu begründen (Art. 271 Abs. 2 OR) und im Bestreitungsfall die für die Beurteilung des Kündigungsgrunds notwendigen Unterlagen vorzulegen (BGE 138 III 59 E. 2.1; BGE 135 III 112 E. 4.1). Eine mangelnde oder fehlerhafte Begründung kann ein Indiz dafür sein, dass kein schützenswertes Interesse an der Kündigung besteht. Treuwidrigkeit wird angenommen, wenn der angegebene Kündigungsgrund vorgeschoben ist und der wahre Grund nicht feststellbar ist (BGE 143 III 344 E. 5.3.1; BGer 4A_292/2021 vom 31.08.2021 E. 3.1). Der Beweis der Bösgläubigkeit obliegt dem Vermieter (Christoph Meyer, in: SVIT-Kommentar zum Schweizerischen Mietrecht, 5. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2025, N 16 und 17 zu Art. 271a OR). Art. 271a Abs. 1 lit. a OR findet keine Anwendung, wenn die Mieter bösgläubige Ansprüche erheben (BGE 114 II 79 E. 3a). Es liegt keine Treuwidrigkeit vor, wenn gute Gründe bestanden, Ansprüche geltend zu machen, und dies in korrekter und anständiger Weise getan wird. Gegen Treu und Glauben verstossen die Mieter hingegen, wenn sie wissen, dass der

geltend gemachte Anspruch nicht begründet ist, und sie ihn nur deshalb erheben, um später eine Kündigung anfechten zu können (Anita Thanei, in: Mietrecht für die Praxis, 10. Aufl., Zürich 2022, Rz. 29.3.2.2.4, S. 904 f.).

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung kann eine Vermieterin durchaus ein legitimes Interesse daran haben, den Mietvertrag mittels Kündigung aufzulösen, wenn sie den Mieter bei Mietantritt darüber informiert, dass die Gemeinde als Vermieterin der Nutzung der Gemeinschaftsräume im unteren Stock Vorrang einräumt, dass dies zu Lärmbelästigungen führen kann und dass dies durch einen tieferen Mietzins ausgeglichen wird. Das legitime Interesse liegt in diesem Fall darin, die Aktivitäten in den Gemeinschaftsräumen frei zu gestalten, was nicht möglich ist, solange die Mieter dort wohnen bleiben und sich über Lärm beschweren. Es liegt in der Entscheidungsfreiheit der Vermieterin, den sozialen Aktivitäten (lokalen Gruppen Säle zur Verfügung zu stellen und jungen Menschen einen Ort zu bieten, an dem sie spielen oder Musik hören können) in ihren Gemeinschaftsräumen den Vorrang gegenüber den darüber liegenden Wohnungen einzuräumen (BGer 4A_643/2010 vom 24.02.2011 E.3). Hervorzuheben gilt, dass es sich dabei nicht um eine Rachekündigung handelt. Die Vermieterin beabsichtigt nicht, sich für das Verhalten der Mieter zu rächen, sondern strebt die freie Entfaltung sozialer Aktivitäten in den Gemeinschaftsräumen an.

B. Rachekündigung gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. a OR

a) Vorbemerkungen

Unbestritten ist, dass die Berufungskläger während der Dauer des Mietverhältnisses eine grosse Anzahl an Mängelrügen erhoben haben, unter anderem mit Mängelrüge vom 26. April 2021, vom 25. Oktober 2021, vom 14. Januar 2022, vom 6. Dezember 2022 und vom 29. Dezember 2022 (vergleiche act. 02.01 LG, Beilagen 3 bis 6 sowie 9). Ebenfalls unbestritten ist, dass die Berufungsbeklagte den Berufungsklägern nach Erhalt der Mängelrügen, nämlich am 20. Januar 2023, kündigte (act. 03.01 LG, Beilage 7). Damit ist nachfolgend zu prüfen, ob die Kündigung gestützt auf Art. 271a Abs. 1 lit. a OR anfechtbar ist.

b) Vorinstanz

Die Vorinstanz hielt fest, dass es den Berufungsklägern nicht gelang, substantiiert zu beweisen, dass sämtliche von ihnen geltend gemachten Ansprüche berechtigt gewesen seien. Sie verwies hierfür auf einzelne, nach ihrer Auffassung unberechtigte Beanstandungen und erwog, diese seien unnötig weitschweifig, unangemessen aufwendig und insgesamt in treuwidriger Weise erhoben worden. Gestützt auf die von ihr wiedergegebene Korrespondenz zwischen den Parteien (E. 5.2.3 erstinstanzliche Urteilsbegründung) ging die Vorinstanz davon aus, die Berufungsbeklagte habe den Berufungsklägern deshalb gekündigt, weil diese neben berechtigten auch zahlreiche unberechtigte Ansprüche geltend gemacht hätten und die Anspruchserhebung in einer derart unübersichtlichen und weitschweifigen

Form erfolgt sei, dass der Berufungsbeklagten der Aufwand, berechnete von unberechneten Beanstandungen zu trennen, unzumutbar geworden sei. Trotz Bitte, die Mängel in einer kurzen übersichtlichen Liste festzuhalten, hätten die Berufungskläger wiederholt in weitschweifiger Weise ihrem Unmut über den Verlauf des Mietverhältnisses Ausdruck verliehen, was zu einem unzumutbaren Aufwand geführt habe. Selbst wenn es sich in einzelnen Punkten um die Geltendmachung von Mängeln handle, habe die Art und Weise der Anspruchserhebung in ihrer Gesamtheit nach Auffassung loyaler, vernünftiger und korrekter Leute die notwendige Schwere erreicht, um die Vertragsauflösung zu rechtfertigen. Treuwidrig und unanständig erscheine im Verständnis loyaler Leute insbesondere das wiederholte Geltendmachen von Ansprüchen ohne Grundlage in Vertrag oder Gesetz.

c) Mängelrügen im Einzelnen

Nachfolgend ist anhand der gerügten Mängel zu prüfen, ob die einzelnen Mängelrügen nach Treu und Glauben geltend gemacht wurden. Eine treuwidrige Geltendmachung kommt namentlich in Betracht, wenn Beanstandungen keine Grundlage in Vertrag oder Gesetz haben, wenn es sich um Bagatellen handelt, wenn Mängel gerügt werden, deren Behebung dem Mieter obliegt, wenn eine Mängelbehebung dem Vermieter nicht zumutbar oder aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen unmöglich ist oder wenn die Art und Weise der Anspruchserhebung nach Auffassung loyaler Leute den gesamten Umständen entsprechend nicht mehr angebracht erscheint.

Für die Beurteilung wird auch das im Nachgang zum erstinstanzlichen Entscheid erstellte Verhandlungsprotokoll des Augenscheins vom 14. Juni 2024 (nachfolgend: Protokoll Augenschein) herangezogen (act. 01.58 LG). Das Protokoll wurde im Rahmen der Edition der erstinstanzlichen Akten zu den Berufsakten genommen und den Parteien mit verfahrensleitender Verfügung vom 12. September 2024 zur Kenntnis gebracht (act. 1.8, OG Z 24 8).

1. Mängelrüge vom 26. April 2021

Mit Mängelrüge vom 26. April 2021 (act. 02.01 LG, Beilage 3) rügten die Berufungskläger gegenüber der Berufungsbeklagten diverse Mängel auf acht Seiten. Die Mängelrüge erfolgte rund zwei Wochen nach der Wohnungsübergabe vom 13. April 2021. Gemäss den Berufungsklägern diene das Schreiben dazu, mündliche Abmachungen anlässlich der Wohnungsübergabe schriftlich festzuhalten und gleichzeitig Schäden zu rügen, die im Wohnungsübergabeprotokoll nicht erfasst, ungenau oder inkorrekt beschrieben oder erst nachträglich entdeckt worden seien. Unter anderem rügten die Berufungskläger diverse Löcher in Wandplättli-Fugen, einen verkalkten Duschschlauch und eine verkalkte Duschbrause, eine beschädigte, verschmutzte oder lose WC Brille, einen beschädigten, verkratzten oder verkalkten Wasserhahn, der teilweise als extrem scharfkantig, rauh oder grünspanig beschrieben wurde, weiter verschmutzte, verkalkte oder verkratzte Seifenschalen und Zahngläser, schlechte, ungleiche oder unvollständige Silikonfugen mit Rissen, eine fehlende Deckenlampe bei der Garderobe, drei Nägel in der

Täferwand nordwärts sowie einen herausstehenden Nagel in der Sockelleiste westwärts, welcher nicht durch eine Schraube ersetzt worden sei etc. Ausserdem machten die Berufungskläger geltend, die Wohnung sei trotz Reinigung durch eine Reinigungsfirma im Auftrag der Vormieter, trotz Schlussreinigung durch eine Reinigungsfirma der Berufungsbeklagten vor Wohnungsübergabe und trotz dessen, dass zwei Zimmer nach ihren Angaben überhaupt nicht hätten gereinigt werden müssen, da sie diese selbst gereinigt hätten, in einem sehr schlecht gereinigten Zustand übergeben worden. Dies ergebe sich insbesondere aus schlecht oder gar nicht gereinigten Steckdosen, Lichtschaltern und Abdeckungen, Küchengeräten wie Backofen, Dampfabzug und Kühlschrank, Lavabos, WC Schüsseln und WC Brillen, Wannen, Spiegeln und Spiegelkästen, Seifenschalen und Zahngläsern, Wasserhähnen und Batterien, Waschmaschine und Tumbler, Abläufen, Siphons und Abluftrohr, Wandschränken, Kästen, Schubladen, Tablaren, Flaschenhaltern und Gittern, weiter aus sämtlichen Griffen und Knäufen an Türen, Sicherungskästen, Steuerungskästen und Verteilungskästen sowie aus Wänden, Böden, Fugen, Türen, Türrahmen, Türgriffen und Türbeschlägen, Fensterrahmen und Fenstersimsen, Kurbeln, Lampen und Lampenabdeckungen innen und aussen, Sonnenstoren sowie Platten und Fugen beim Sitzplatz. Weiter beanstandeten die Berufungskläger den Bereich des Briefkastens.

2. Mängelrüge vom 25. Oktober 2021

Mit Mängelrüge vom 25. Oktober 2021 (act. 02.01 LG, Beilage 4) rügten die Berufungskläger gegenüber der Berufungsbeklagten diverse Mängel auf vierzehn A4-Seiten. Unter anderem bemängelten die Berufungskläger, dass das Mehrzweckgebäude direkt unter der Wohnung der Berufungskläger intensiver belegt, beziehungsweise genutzt worden sei wie versichert, weshalb ruhige Tage oder Abende in ihrer Wohnung selten seien. Das Mehrzweckgebäude werde regelmässig an mindestens vier Tagen oder Abenden pro Woche statt an lediglich zwei genutzt. Dabei verweisen sie auf das Reglement über die Benutzung der Sportanlagen und Räumlichkeiten der Gemeinde B.____ (nachfolgend: Reglement), welches nicht eingehalten werde (insbesondere Art. 3c, 7, 8, 10, 11, 14, 27 des Reglements sowie Anhang 7, Punkt 4). Entgegen den Vorschriften werde das Mehrzweckgebäude weit über 22.00 Uhr hinaus, uneingeschränkt während der Schulferien und auch an Sonntagen genutzt beziehungsweise belegt. Nach 22.00 Uhr würden noch lärmintensive Tätigkeiten vorgenommen, wie beispielsweise das Umstellen der Schiebewände, längere Proben, Zusammensitzen, lautes Unterhalten und Rauchen vor dem Eingang, Warenumschlag sogar um Mitternacht, verstärkte Gitarrenmusik mit Gesang, sehr geräuschvolles Verlassen des Gebäudes, lautes Autotürenknallen und lautes Wegfahren, Spielen in Forte bis Fortissimo, Nonstop-Pauke bis die Wände wackeln, und dergleichen.

Die Berufungskläger rügten, dass sie fast nie Ruhe in der Wohnung hätten und die Schalldämmung vom Mehrzweckgebäude zur darüberliegenden Wohnung schlecht sei. In der Wohnung würde man fast alles hören, wie Musizieren, Turnen, Jodeln, Jauchzen, Jubeln, Klatschen, das Verschieben von

Schiebewänden, das Herumschichten von Getränkeharassen usw. Die Berufungskläger stellen diverse Forderungen auf. Insbesondere fordern sie, dass die gesamte Mehrzweckhalle inklusive Bühne, Wände, Decken und die Schiebewandschienen bestmöglich schallgedämmt werden, eine Anweisung an sämtliche Benutzer der Mehrzweckhalle erfolge, wonach die Schiebewände nicht mehr vor und nach den Proben oder Konzerten umgestellt werden, und das Reglement allen Benutzern ausgehändigt und eingehalten werde. Ausserdem seien sämtliche Bewilligungen, welche gegen das Reglement verstossen, per sofort zurückzuziehen sowie sämtliche unbewilligten Anlässe zu unterbinden. Die Berufungskläger seien künftig proaktiv von der Berufungsbeklagten laufend und im Voraus über sämtliche Aktivitäten, Anlässe und Belegungen zu informieren, unter Angabe vom Datum, Beginn, Dauer und Art der Belegung, inklusive kurzfristiger Änderungen. Der Zugriff auf den Google-Kalender der Berufungsbeklagten nütze nichts, da dieser ohne Gewähr sei und kurzfristige Änderungen ohne Nachtrag im Kalender erfolgen würden.

Durch die Belegung des Mehrzweckgebäudes werde das Lüften der Wohnung der Berufungskläger extrem erschwert und teilweise sogar verunmöglicht, wegen der tatsächlich intensiven Belegung des Mehrzweckgebäudes, der anteilmässig hohen Anzahl an Rauchern, der starken Raucherimmissionen vor und nach den Proben, Konzerten oder Anlässen sowie während der Pause, der nicht abschätzbaren Zeiten und Dauer der Belegung und der Überschreitung der maximal zulässigen Belegungszeit. Die Raucherimmissionen zögen von der Raucherzone vor dem Eingang des Mehrzweckgebäudes direkt nach oben in die darüberliegende Wohnung der Berufungskläger, weswegen die Berufungskläger regelmässig an mindestens vier Tagen oder Abenden pro Woche erst lüften könnten, wenn wirklich alle gegangen seien und die Luft wieder rein sei. Da sich dies häufig hinziehe, komme es mehrfach vor, dass die Berufungskläger ohne Lüften zu Bett gehen müssten.

Sodann rügen die Berufungskläger die schlecht isolierten Fenster. Selbst bei geschlossenen Fenstern dringe bei hohen Temperaturen Wärme, bei tiefen Temperaturen Kälte, Rauch von Zigaretten, Holzheizung oder Feuerstelle beim Badeplatz, Abgas von landwirtschaftlichen Fahrzeugen, Koch, Jauche und Modergeruch je nach Intensität und Witterungsverhältnissen in die Wohnung ein. Auch ohne Wind sei ein Luftzug spürbar, genauso wie Aussengeräusche, wie Reden, Ab und Vorbeifahrt von Autos, Autotür zuknallen, Metallgeräusche, Geräusche vom Bach, von Flugzeugen oder Helikoptern und anderem, welche bei geschlossenen Fenstern gut hörbar in die Wohnung eindringen. Die Berufungskläger forderten den Ersatz der Fenster durch gut schallisolierte Fenster sowie eine massive Verbesserung der Wohnqualität.

Der beim Treppenaufgang quer über die Strasse verlaufende Regenrinnen Gitterrost löse beim Befahren jeweils zweimal ein Metallgeräusch (Tak Tak) aus, welches in der Wohnung bei geschlossenen Fenstern deutlich hörbar sei, weshalb die Berufungskläger die Eliminierung des Metallgeräusches bei

der Regenrinne forderten. Weiter müsse der Wasserhahn in der Küche repariert oder ersetzt werden, da dieser häufig rinne und Kalk ansetze. Der Mangel, welcher bereits am 20. Juli 2021 hinsichtlich der Sonnenstore gerügt worden sei (beschädigte Kurbel), sei noch nicht behoben, obwohl ein Monteur am 13. August 2021 den Mangel begutachtet habe und die Berufungskläger mehrfach, unter anderem am 2. August 2021 und am 17. August 2021, erneut daran erinnert hätten, den Mangel zu beheben. Der Montagetermin sei erst am 28. Oktober 2021 vorgesehen. Nach drei verstrichenen Monaten forderten die Berufungskläger die Behebung des Mangels hinsichtlich der Sonnenstore. Ausserdem forderten sie, dass künftig auftretende Mängel rascher behoben werden und die Mieter auf dem Laufenden gehalten werden, ohne ständig nachfragen zu müssen.

Auch der Mangel hinsichtlich der Ausweichstelle, welchen die Berufungskläger öfters mündlich und schriftlich gegenüber der Berufungsbeklagten gerügt hätten, sei ausstehend. Die Ausweichstelle vor dem Mehrzweckgebäude werde entgegen den Vorschriften als Gratis Parkplatz benutzt, sodass ein Warenumschlag für die Berufungskläger unmöglich werde. Weiter werde bei der Benützung des Dampfabzuges in der Waschküche ein Kanalisationsgeruch sowie gelegentlich Modergeruch angesogen, und der Veloraum sei stark verschmutzt und rieche streng, bei ungenügender Luftzirkulation mit starker Schimmelbildung und Modergeruch im und vor dem Veloraum. Der Lüftungsraum habe undichte Stellen, bei denen Mäuse ein und ausgehen könnten. Es gebe eine grosse Bodenabsenkung im Rasen mit mehreren Löchern. Die Umgebungspflege beziehungsweise der Unterhalt auf der rechten Seite entlang des Mehrzweckgebäudes und des Nachbargrundstücks sei mangelhaft, insbesondere viel Moos, welches bei geringster Feuchtigkeit Modergeruch abgebe, Unkraut, ungenügende Beschneidung der Hecke [Thuja], des Efeus sowie des Weidebaumes sowie ungenügende Entfernung von Winden.

Der Aussen Wasserhahn weise ein kleines Loch auf, weshalb Wasser hinten auslaufe und entlang der Fassade rinne, was zu unnötigem Wasserverlust und Feuchtigkeit im Mauerwerk führe und wiederum zu Schimmelgefahr führen könne. Das Loch müsse gestopft werden oder nötigenfalls sei der Wasserhahn auszutauschen. Die beschädigte Hausfassade müsse instand gestellt werden. Die Hausfassade weise offene und durch den Vormieter verspachtelte Löcher auf und bröckele ab, was wiederum die Gefahr von eindringender Feuchtigkeit und schlussendlich Schimmel fördere. Die neu ersetzte Gegensprechanlage könne wohl nicht vollumfänglich genutzt werden, da der vorhandene Türgriff nicht durch einen Türknauf ersetzt worden sei. Die unästhetischen Arbeitsflächen in der Küche seien trotz Zusicherung nicht ersetzt worden.

Die Duschkabine sei auf der rechten Seite zur Wand hin undicht, sodass Wasser in Richtung WC-Schüssel entlang der Wandplatten auf die Bodenplatten in der Ecke rinne. Da einzelne Wand und Bodenplatten seit Mietbeginn Risse hätten, könne an dieser Stelle Wasser absickern, was wiederum zu Schimmel

führen könne. Im Badezimmer im Dachgeschoss unterhalb des Lavabos in der rechten Ecke fehle die Silikonfuge teilweise, was die Gefahr von Schimmel begünstige. Die Servicearbeiten an der Lüftung seien nach wie vor ausstehend. Die Dachhaube der Lüftung sei undicht, Schläuche seien spröde oder hingen hinunter, der Luftfilter, welcher alle zwei Jahre ersetzt werden müsste, sei zuletzt im Jahre 2009 ersetzt worden. Beim Dach des Lüftungsraumes seien Ziegelsteine vermoost, und das Moos führe zu Modergeruch. Die Berufungskläger forderten die Behebung sämtlicher Mängel bis spätestens 24. April 2022.

3. Mängelrüge vom 14. Januar 2022

Mit Mängelrüge vom 14. Januar 2022 (act. 02.01 LG, Beilage 6) rügten die Berufungskläger die ungenügenden Temperaturen in diversen Zimmern der Wohnung.

4. Mängelrüge vom 6. Dezember 2022

Mit Mängelrüge vom 6. Dezember 2022 (act. 02.01 LG, Beilage 5) beanstanden die Berufungskläger die Kostenauflage der Grundgebühren für Wasser und Abwasser in der Nebenkostenabrechnung 2022.

5. Mängelrüge vom 29. Dezember 2022

Mit Mängelrüge vom 29. Dezember 2022 (act. 02.01 LG, Beilage 9) rügten die Berufungskläger gegenüber der Berufungsbeklagten diverse Mängel auf acht A4-Seiten, welche nicht alle wiederholt werden können. Unter anderem bemängelten die Berufungskläger die ungenügende Heizung (Bodenheizung, Radiatoren, Zugluft) mit mehrfachen Ausfällen. Der Aussentemperaturfühler liefere aufgrund der Lage verfälschte Werte an die Heizzentrale. Die Berufungskläger forderten das Entlüften der Radiatoren, das Überprüfen der gesamten Heizung von A bis Z, aller Leitungen und aller Ventile bei den Radiatoren und in den drei Heizverteilkasten UG, EG und DG, inklusive korrekter Beschriftung der Vorläufe und Rückläufe, aller Einstellungen inklusive Uhr und Heiz-Zeit, aller Durchflussmengen und Durchflussschwindigkeiten, aller Steuerungen, aller Anschlüsse, und dergleichen. Sie forderten weiter die Erhöhung der Heizleistung aller unterprivilegierter Räume, den hydraulischen und thermischen Abgleich inklusive Feineinstellung in der Wohnung anhand der Heizlastberechnung unter Einbezug aller massgebenden Faktoren, wie unter anderem Zustand von Gebäude, Fenstern und Türen, Bauart, Grundriss, Höhe, Grösse, Dicke, Dichtheit, Lageplan, Himmelsrichtung, Oberflächentemperaturen, Dämmung, Windanfall, Luftströmung, Länge und Verlegung der Fussbodenheizleitungen sowie eine allfällige Verschlammung. Zudem forderten sie das Überprüfen der grossen Wärmeverluste von der Zufuhr in den Heiz Verteilerkasten über Raum Verteiler bis zu den Böden und Radiatoren der einzelnen Räume sowie die Überprüfung ihrer Beobachtungen, Messungen, Feedbacks.

Die Berufungskläger machten geltend, ihre Gesundheit leide seit dem 26. Oktober 2021 spür- und erlebbar unter extremer Dauerbelastung. Dies vor allem wegen der Kälte überall in der Wohnung von unten her als «Kaltluftsee», wegen «Dauer-Kneippen» und wegen ab Boden aufwärts von allen Seiten

her kaltem Luftzug, mit Frieren sowie kalten Füssen und Beinen trotz warmer Thermobekleidung, Decke und mobilem Heizgerät, wobei der Körper nach ihrer Darstellung nonstop die Temperatur ausgleichen beziehungsweise eigene Hitze erzeugen müsse. Zudem führten sie kalte Zugluft und Kälteabstrahlung von Fenstern, Türen, Wänden und Radiatoren an, auch bei geschlossenen Fenstern und Türen, direkt zum Körper, mit Nacken-, Schulter- und Rückenmuskelverspannungen sowie übermässigem Harndrang, und nachts direkt zum Bett, mit Aufwachen wegen Abkühlung oder Zug und fehlender Erholung. Dadurch stünden ihre Körper ununterbrochen unter «Dauerstress», was sich unter anderem in starkem Haarausfall, häufigen Fieberbläschen, vermehrten Erkältungen und dergleichen zeige.

Ausserdem rügten die Berufungskläger, dass Schubladen, Kästen und Schränke sowie die Abdeckplatte beziehungsweise Arbeitsplatte inklusive Spültrog in der Küche stark in Mitleidenschaft gezogen seien, mit grossen Farbabweichungen, dunklen und vielen weissen Flecken, Beschädigungen sowie einer uneben gestrichenen Schutzschicht. Mehrere Lamellenstoren würden streng gehen, klemmen oder blockieren beim Hinauf oder Hinabkurbeln, trotz mehrfachem Ölen oder Schmieren, und würden teilweise nicht ganz schliessen. Es bestehe eine vermehrte Lärmbelästigung, unter anderem wegen häufigerer Mehrzweckgebäude Belegung, regem Kommen und Gehen, Gequietsche, Geratter, Gepolter und Gerumpel, sowie wegen Missachtung des Reglements in diversen Punkten, unter anderem Benutzung nicht gemäss Belegungszeiten und mangelnde Rücksichtnahme, wie lautes Musik abspielen, Zusammenklappen von Tischen und Bänken, Aufräumen, übermässig geräuschvolles Autotürschliessen und lauter Getränkeumschlag, auch werktags nach 22.00 Uhr oder gar vor oder nach Mitternacht. Der Zigarettenrauch ziehe direkt in die Schlafräume der Wohnung, sogar bei geschlossenen Fenstern. Es gebe keine Vorankündigungen über die Belegung und Aktivitäten im Mehrzweckgebäude, und der Google Kalender sei nach eigenen Aussagen der Berufungsbeklagten nicht immer aktuell.

Die Türe beim Wohnungseingang sei vor dem Austausch des Türgriffs beziehungsweise Türknaufs nicht geölt worden, und ein neues Türschloss Schild sei nicht angebracht worden. Der Unterhalt und die Pflege der Umgebung auf der rechten Seite entlang des Mehrzweckgebäudes und des Nachbargrundstücks sowie beim schmalen Rasenstreifen entlang des Holz Gartenzauns und der Strasse sei sehr spärlich. Die versprochene neue Sonnenstoren Kurbel als Ersatz für die defekte sowie zwei fehlende seitliche Sonnenstoren Abschlusskappen seien immer noch nicht geliefert oder montiert worden. Auch der zweite neue Sonnenstoren Stoff mache einen Faltenwurf und schleife auf den Auslegern, bei mangelnder Spannung.

Einzelne Terracotta Bodenplatten in der Wohnung würden hohl tönen oder knarzen bei deren Betreten. Die Regenwasser Abfluss Rinne bei der Strasse vor dem Mehrzweckgebäude verursache beim Befahren immer wieder ein Geräusch (Tak Tak), welches in der Wohnung trotz geschlossenen Fenstern wahrgenommen werden könne. Die Aussenfassade sei an mehreren Stellen beschädigt, unter

anderem offene und durch Vormieter verspachtelte Löcher, und in Bodennähe bröckele die Fassade. Durch eindringende Feuchtigkeit könne dies zu Schimmelgefahr führen. In der Wohnung sei ein Gestank von Schimmel oder Moder feststellbar, oftmals von der Kanalisation. Im Arbeitszimmer werde ein Schimmelherd unter der Waschmaschine vermutet. Die WC-Spülungen würden rinnen, was zu regelmässigen Kalkablagerungen und unnötigem Wasserverbrauch führe. Es dringe vom Dampfzug Abluft der Küche des Mehrzweckgebäudes in die Wohnung der Berufungskläger.

Im Lüftungsraum würden immer noch Mäuse ein und ausgehen, erkennbar an Mäusekot. Auch im Rasen beim Sitzplatz seien mehrere Mäuselöcher. Versprochene Gitter seien noch nicht montiert. Ebenso wenig seien der Holzzaun wie versprochen neu gestrichen und verfaulten Stützpfeiler durch neue Stützpfeiler ersetzt worden. Das Geländer beziehungsweise der Handlauf bei der Treppe fehle nach wie vor. Im Veloraum sei das Schimmelproblem nicht behoben. Einzelne Teile der Velos würden nach Moder stinken und die Sättel wiesen Schimmelsporen auf. Die Warmwasserkosten würden seit Mietbeginn doppelt bezahlt, über den Mietzins und die EWA-Stromrechnung.

Die Dachfenster im Korridor im Dachgeschoss seien blockiert beziehungsweise würden klemmen. Die Wandsteckdose für die Waschmaschine erzeuge ein britzelndes, knisterndes Geräusch. Das Licht in der Küche (Deckenlicht), im Wohnzimmer (Steckdose Ständerlampe) und im Esszimmer (Deckenlicht) flackere. Die Timer-Drehscheibe für die Abluftventilation im Badezimmer drehe oftmals nicht mehr weiter oder stoppe plötzlich vor Erreichung der Endposition, und die Lüftung laufe dann endlos weiter. In mehreren Räumen könne ein Geruch von Malerfarbe und Mauerwerk wahrgenommen werden, wie auch Modergeruch wegen ungenügender Beheizung und teils von aussen eindringend bei geschlossenen Fenstern. Bei den übermalten Wandplatten in der Duschkabine sei im unteren Bereich bei einer Wandplatte ein Riss zum Vorschein gekommen.

Die Wohnung der Berufungskläger habe weder eine postalische Hausnummer noch eine Gebäudebeschilderung mit Adresse und Nummer, und der Briefkasten sei nicht beschildert, was zu Problemen bei der Zustellung von Post und dergleichen führe. Der Sitzplatz bei der Rabatte rechts weise zwei lose Mauerabschlussplatten auf. Ausserdem würden Termine für die Mängelbehebung hinausgezögert, und es fehle an proaktiver Kommunikation der Berufungsbeklagten. Die Berufungsbeklagte oder von ihr beauftragte Dritte würden eigenmächtig den Sitzplatz der Berufungskläger betreten, ohne Voranmeldung. Die Berufungskläger forderten die Behebung der Mängel bis spätestens 26. Januar 2023.

d) Erwägungen Obergericht

Gestützt auf die vorstehenden Grundlagen sowie die Vorbemerkungen ist zu prüfen, ob die von den Berufungsklägern erhobenen Beanstandungen in ihrer Gesamtheit als schützenswerte Anspruchserhebung aus dem Mietverhältnis nach Treu und Glauben erscheinen und ob die Kündigung als Reaktion hierauf zu qualifizieren ist.

Für diese Beurteilung ist nicht erforderlich, jeden einzelnen gerügten Punkt im Sinne von Art. 259a OR materiell abschliessend zu prüfen. Entscheidend ist vielmehr, ob die Berufungskläger insgesamt Ansprüche von einer Qualität und Tragweite geltend machten, die als schützenswert im Sinne von Art. 271a Abs. 1 lit. a OR erscheinen, oder ob die Anspruchserhebung nach den konkreten Umständen Züge aufweist, die gegen eine schützenswerte Geltendmachung sprechen, namentlich eine fehlende Grundlage im Mietverhältnis, Bagatelldarakter, Zuordnung zum gewöhnlichen Unterhalt oder eine Art und Weise der Geltendmachung, die nach Auffassung loyaler Leute den gesamten Umständen entsprechend nicht mehr als angebracht erscheint. Entscheidend ist damit, ob die geltend gemachten Ansprüche insgesamt als schützenswert erscheinen oder ob sie nach den Umständen als nicht schützenswert, namentlich als treuwidrig, zu qualifizieren sind. Dies ist nachfolgend zu würdigen.

Wie exemplarisch aufzuzeigen ist, machen die Berufungskläger teilweise Ansprüche geltend, die nicht aus dem Mietverhältnis resultieren. So ist etwa auf die wiederholte Rüge der Berufungskläger betreffend die Einhaltung des Parkverbotes auf der Ausweichstelle hinzuweisen, obwohl weder eine vertragliche noch gesetzliche Grundlage besteht, über die entsprechende Ausweichstelle zwecks Warenumschlages zu verfügen (vgl. E. 2.4.1 C.). Solche Beanstandungen sind im Rahmen von Art. 271a Abs. 1 lit. a OR nicht als schützenswerte Ansprüche aus dem Mietverhältnis zu würdigen.

Hinsichtlich der von den Berufungsklägern gerügten fehlenden postalischen Hausnummer sowie der fehlenden Beschriftung des Gebäudes ist festzuhalten, was bereits die Vorinstanz zutreffend ausführte (E. 5.2.3 S. 25 f. erstinstanzliche Urteilsbegründung mit Verweis auf die dort genannten öffentlich-rechtlichen Grundlagen). Es besteht keine mietvertragliche oder mietrechtliche Grundlage, um daraus einen Anspruch gegenüber der Vermieterschaft abzuleiten. Ein allfälliger Anspruch auf Zuteilung einer Hausnummer richtet sich nach öffentlichem Recht und kann daher nicht als Anspruch aus dem Mietverhältnis im Sinne einer mietrechtlichen Kündigungsanfechtung herangezogen werden. Unabhängig davon ist festzuhalten, dass das Mehrzweckgebäude «F. _____» nach den Feststellungen der Vorinstanz deutlich angeschrieben ist (E. 5.2.3 S. 25 f. erstinstanzliche Urteilsbegründung). Gemäss Art. 26b Abs. 1 lit. d der Verordnung über die geografischen Namen (GeoNV, SR 510.625) können Gebäudeadressen unter anderem über Hausnummern (lit. c) oder über Gebäudenamen (lit. d) bestimmt werden, sofern das Gebäude einen besonderen, allgemein bekannten Namen trägt. Nach Auffassung der Berufungskläger genüge die Beschriftung mit dem Gebäudenamen jedoch nicht, weil die Post jeweils in den falschen Briefkasten gelegt werde (Protokoll Augenschein, S. 46 bis 48, Bilder 58 bis 61). Die Berufungskläger legen indes nicht dar, inwiefern die Zuteilung einer Hausnummer – im Unterschied zur bestehenden Bezeichnung mittels Gebäudenamen – geeignet wäre, die von ihnen geschilderte Fehlzustellung vor Ort zu verhindern, und damit den behaupteten Mangel überhaupt zu beheben. Soweit sie gleichwohl eine postalische Hausnummer verlangen, bleibt damit offen, ob die verlangte Massnahme das

von ihnen geltend gemachte Problem zu lösen vermöchte. Die weitere Rüge der Berufungskläger, wonach ihre Adresse über gängige Suchfunktionen wie «Google Maps» nicht ausfindig gemacht werden könne, betrifft sodann keinen vom Vermieter zu vertretender Mangel der Mietsache und fällt für den vorliegend zu beurteilenden Kündigungsschutz ebenfalls ausser Betracht. Im Übrigen hielt bereits die Vorinstanz fest, dass bei Eingabe der Adresse „C.____“ der Standort des Zugangs zur Wohnung der Berufungskläger nahezu exakt angezeigt werde (E. 5.2.3 S. 26 erstinstanzliche Urteilsbegründung). Vor diesem Hintergrund vermögen die Berufungskläger aus den genannten Punkten keine schützenswerten Ansprüche aus dem Mietverhältnis abzuleiten.

Weiter monieren die Berufungskläger diverse Mängel, welche sich anlässlich des Augenscheins vom 14. Juni 2024 nicht als objektiv feststellbare Mängel erwiesen. Daraus kann für sich allein nicht ausgeschlossen werden, ein entsprechender Zustand habe zu einem früheren Zeitpunkt vorgelegen. Indessen vermögen solche Feststellungen die Behauptungen nicht zu erhärten und sprechen gegen deren Erheblichkeit im behaupteten Umfang. So konnte am Augenschein namentlich kein relevanter Geruch aus dem Verteilkasten festgestellt werden (Protokoll Augenschein, S. 14). Ebenso konnte am Augenschein kein Rinnen der WC-Spülungen festgestellt werden (Protokoll Augenschein, S. 9 bis 10, Bilder 12 bis 13). Die Dachfenster liessen sich zwar mit etwas Mühe, jedoch problemlos öffnen (Protokoll Augenschein, S. 15 bis 18). Die Lamellen im Ostzimmer im obersten Stock konnten gekurbelt werden (Protokoll Augenschein, S. 15 bis 16, Bild 20). Die Lamellenstoren neben der Terrassentüre konnten geschlossen werden (Protokoll Augenschein, S. 21 bis 22). Im Veloraum konnte von Auge kein Schimmel festgestellt werden, wobei dies nicht abschliessend beurteilt wurde (Protokoll Augenschein, S. 49 bis 52, Bilder 62 und 68). Ein Flackern der Stehlampe im Wohnzimmer konnte am Augenschein ebenfalls nicht festgestellt werden (Protokoll Augenschein, S. 18 bis 20, Bild 22). Hinsichtlich der Heizung ergab sich am Augenschein kein objektiver Hinweis auf eine erhebliche Funktionsstörung. Die Berufungskläger beanstandeten, die Heizung sei wegen fehlender Kappen an den Verteilern und eines nicht wiederhergestellten hydraulischen Abgleichs nicht mehr sinnvoll regulierbar und heize teils schubweise (Protokoll Augenschein, S. 28). Die Berufungsbeklagte erklärte demgegenüber, die Kappen seien bewusst nicht montiert worden, um Manipulationen und ein Durcheinander zu vermeiden. Zudem sei die Heizung so eingestellt, dass bei Kälte genügend Leistung erbracht werde. Am Augenschein wurde sodann auf Messungen mit einer Wärmebildkamera verwiesen, welche 25 °C ergaben. Weiter wurde festgehalten, dass nach SIA-Messweise am Messpunkt 20 °C eingehalten wurde (Protokoll Augenschein, S. 28). Die Berufungskläger erklärten zudem selber, dass bei Besuchen von Fachpersonen jeweils (über)optimale Temperaturen geherrscht hätten (Protokoll Augenschein, S. 28). Eine dauerhafte, objektiv ausgewiesene Unterschreitung des zumutbaren Temperaturbereichs oder eine erhebliche Funktionsstörung ist damit nicht erstellt. Komische Gerüche in der Mietwohnung konnten am

Augenschein nicht wahrgenommen werden, wobei die Berufungskläger dem damaligen Eindruck zustimmten (Protokoll Augenschein, S. 29 bis 30).

Zu würdigen sind sodann Beanstandungen, die nach ihrer Art als Bagatellen oder als Kleinunterhalt erscheinen. Exemplarisch ist die Beanstandung zur Zweckentfremdung des Kompostkübels zu erwähnen (act. 02.01 LG, Ziffer 32 sowie Beilage 11). Gemäss Augenschein wurde der Kompostkübel der Berufungskläger unbestrittenermassen einmal versehentlich entwendet und danach unversehrt zurückgebracht (Protokoll Augenschein, S. 33, Bild 36). Soweit überhaupt ein Mangel vorgelegen hätte, wäre dieser jedenfalls behoben. Auch der gerügte Zustand der Terracotta-Platten wurde gemäss Mitteilung des damaligen Rechtsbeistands der Berufungskläger fälschlich gerügt (Protokoll Augenschein, S. 17, act. 02.01 LG, Ziffer 30). Die Platten sind nicht lose und nicht beschädigt, sondern knarren lediglich teilweise (Protokoll Augenschein, S. 17 bis 18, Bild 21). Solche Beanstandungen sind, soweit sie überhaupt als Mangel im rechtlichen Sinne qualifiziert werden könnten, jedenfalls geringfügiger Natur. Entsprechendes gilt, wiederum exemplarisch, für vereinzelte Löcher in Wandplättli-Fugen, verkalkte Duschbrause oder Duschschauch, verschmutzte Seifenschalen und Zahngläser, vereinzelte Risse in Silikonfugen, vereinzelte Nägel in Täferwand oder Sockelleiste, das Geräusch des Regenrinnen-Gitterrostes (Tak-Tak), ein Aussen-Wasserhahn mit kleinem Loch oder die Forderung nach Ersatz unästhetischer Arbeitsflächen in der Küche. Solche Punkte sind im Rahmen von Art. 271a Abs. 1 lit. a OR nicht ohne Weiteres als schützenswerte Ansprüche von erheblicher Bedeutung zu werten.

Hinsichtlich der gerügten unzumutbaren Geräuschimmissionen ist festzuhalten, dass die Berufungskläger vernünftigerweise und nach Treu und Glauben bei der Miete einer nicht renovierten Altbauwohnung oberhalb eines Mehrzweckgebäudes nicht erwarten können, keinerlei Lärmimmissionen ausgesetzt zu sein, sondern einen gewissen Immissionspegel in Kauf zu nehmen haben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Berufungskläger unbestrittenermassen bei Mietantritt auf die Nutzung des Mehrzweckgebäudes durch verschiedene Vereine und Institutionen hingewiesen wurden, unter Hinweis auf das bestehende Reglement über die Benützung von Sportanlagen und Räumlichkeiten der Gemeinde B.____ (act. 2.1, S. 189 f.). Die Berufungskläger beanstanden Geräusche verschiedenster Art, namentlich lautes Unterhalten oder Zusammensitzen, das geräuschvolle Verlassen des Gebäudes, lautes Autotürenknallen und Wegfahren sowie Musizieren in Forte bis Fortissimo und dergleichen. Solche Immissionen können im Verständnis loyaler Leute jedenfalls teilweise als Bagatellen erscheinen. Gemäss der vorstehend erwähnten bundesgerichtlichen Rechtsprechung (E. 2.4.2. A.) kann eine Vermieterin zudem ein legitimes Interesse daran haben, den Mietvertrag nach Lärmbeschwerden des Mieters mittels Kündigung aufzulösen, um die gewünschten Aktivitäten in den Gemeinschaftsräumen frei zu gestalten, was nicht möglich ist, solange die Mieter dort wohnen bleiben. Solche Mängelrügen vermögen daher für sich allein eine Rachekündigung nicht zu belegen.

Die Berufungskläger monieren ausserdem einen mangelhaften Unterhalt der Umgebung entlang des Mehrzweckgebäudes und des Nachbar-Grundstücks, namentlich viel Moos, welches bei geringster Feuchtigkeit Modergeruch abgibt, Unkraut, eine ungenügende Beschneidung der Hecke (Thuja), des Efeus sowie des Weidebaumes und eine ungenügende Entfernung von Winden und dergleichen. Soweit sich diese Beanstandungen auf Flächen beziehen, die vom Mietvertrag nicht umfasst sind, insbesondere auf Nachbargrundstücke (vgl. act. 02.01 LG, Beilage 9), ergibt sich daraus kein Anspruch aus dem Mietverhältnis, der als Grundlage einer Kündigungsanfechtung nach Art. 271a Abs. 1 lit. a OR herangezogen werden könnte. Im Übrigen machen die Berufungskläger nicht geltend, dass sie durch den behaupteten Zustand in der Nutzung des Mietobjekts objektiv beeinträchtigt wären, sondern stellen die Beanstandungen weitgehend auf Basis ihres subjektiven Empfindens als störend dar, was einer objektiven Betrachtung unter dem Aspekt der notwendigen Toleranz entgegensteht. Die gerügten Punkte sind deshalb jedenfalls teilweise als Bagatellen einzuordnen.

In diesem Zusammenhang sind auch einzelne Beanstandungen zu würdigen, die ihrem Gehalt nach dem Bereich des gewöhnlichen Unterhalts zuzuordnen sind. Die Mängelrüge hinsichtlich des flackern- den Lichts über dem Esstisch auf gewissen Dimm-Stufen (Protokoll Augenschein, S. 18 bis 20, Bild 23) veranschaulicht die Anspruchshaltung der Berufungskläger, welche bereits die Vorinstanz feststellte. Die Berufungskläger haben anlässlich des Augenscheins vom 14. Juni 2024 zugegeben, weder versucht zu haben, die Glühbirne zu wechseln, noch die Lampe auszutauschen (Protokoll Augenschein, S. 18 bis 20). Gemäss Art. 259 OR ist der Mieter angehalten, kleine, für den gewöhnlichen Unterhalt erforderliche Reparaturen oder Ausbesserungen auf eigene Kosten zu beseitigen, wozu auch der Ersatz von Glühbirnen gehört. Nicht von der Bestimmung erfasst, die sich auf den Unterhalt der Mietsache be- schränkt, sind sodann Unterhalts- und Reinigungsarbeiten an vom Mieter selbst eingebrachten Sachen, auch wenn diese mit Zustimmung des Vermieters fest mit dem Mietgegenstand verbunden worden sind, wie etwa Lampen und dazugehörige Glühbirnen (Peter Higi/Wildisen Christoph, in: Zürcher Kom- mentar, 5. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2019, Art. 259 N. 12). Solche Sachen sind vom Mieter ohnehin selbst zu unterhalten. Vor diesem Hintergrund sind die Berufungskläger gehalten, den Wechsel der Glühbirne und oder der eigenen Lampe selbst vorzunehmen. Statt dies zu versuchen, rügten sie das Flackern gegenüber der Berufungsbeklagten.

Auch die Art und Weise, in der die Mieter die Ansprüche vorbringen, ist zu würdigen. Die Berufungs- kläger rügten unter anderem mit Mängelrüge vom 26. April 2021 (act. 02.01 LG, Beilage 3), vom 25. Ok- tober 2021 (act. 02.01 LG, Beilage 4) und vom 29. Dezember 2022 (act. 02.01 LG, Beilage 9) mehrfach auf acht bis vierzehn A4-Seiten überdetailliert, unübersichtlich und weitschweifig eine Vielzahl von Punkten. Trotz Bitte, die Mängel in einer kurzen und übersichtlichen Liste festzuhalten, brachten die Berufungskläger ihre Beanstandungen wiederholt in einer unangemessen weitschweifigen Manier vor

und verliehen damit ihrem Unmut über den Verlauf des Mietverhältnisses Ausdruck. Der Vorinstanz kann insoweit zugestimmt werden (E. 5.2.3 erstinstanzliche Urteilsbegründung), dass der Aufwand für die Berufungsbeklagte, berechnete von unberechneten Beanstandungen zu trennen, erheblich wurde. Ob und inwiefern dies die notwendige Schwere erreichte, um eine Vertragsauflösung zu rechtfertigen, ist im Rahmen der Gesamtwürdigung zu beurteilen.

Die Berufungskläger berufen sich sodann darauf, sie hätten in guten Treuen davon ausgehen dürfen, ihre Ansprüche seien begründet, weil der Mietverband den Kostenvorschuss vor der Vorinstanz im Betrag von CHF 8'000.00 übernommen habe (act. 2.1, S. 9 f.). Die Behauptung ist nicht belegt. Selbst wenn die Behauptung belegt worden wäre, lässt sich daraus indessen weder ableiten, dass die Vielzahl der erhobenen Beanstandungen insgesamt als schützenswerte Anspruchserhebung nach Treu und Glauben zu qualifizieren wären, noch ist ersichtlich, dass der Mietverband die Berufungskläger inhaltlich rechtlich beraten und die Tragfähigkeit der gerügten Punkte geprüft hätte. Der Umstand der Kostentragung ersetzt eine Auseinandersetzung damit nicht, welche konkreten Ansprüche eine Grundlage im Mietverhältnis haben und in welcher Art und Weise sie erhoben wurden. Spätestens nach Vorliegen des erstinstanzlichen Urteils hätten die Berufungskläger zudem Anlass gehabt, die Tragfähigkeit der Gesamtheit ihrer Beanstandungen kritisch zu hinterfragen. Eine entsprechende Auseinandersetzung lassen sie weiterhin vermissen.

Hinzu kommt, dass die Berufungskläger nicht substantiiert aufzuzeigen vermögen, dass zwischen der Geltendmachung schützenswerter Ansprüche aus dem Mietverhältnis und der Kündigung ein adäquater Kausalzusammenhang besteht. Für die Kausalität genügt nicht, dass Mängelrügen zeitlich vor der Kündigung liegen. Erforderlich ist vielmehr, dass nach den konkreten Umständen gerade die Geltendmachung schützenswerter Ansprüche als wesentliche Ursache der Kündigung erscheint. Vorliegend datieren die Mängelrügen unter anderem vom 26. April 2021 und vom 25. Oktober 2021 (vgl. act. 02.01 LG, Beilagen 3 und 4). Die Kündigung erfolgte erst am 20. Januar 2023 (act. 03.01 LG, Beilage 7). Angesichts der Zeitspanne von rund 15 bis 21 Monaten fällt ein Zusammenhang aufgrund zeitlicher Nähe für diese beiden Mängelrügen ausser Betracht. Gleiches gilt für die Mängelrüge vom 14. Januar 2022 (vgl. act. 02.01 LG, Beilage 6), die ebenfalls deutlich vor dem Kündigungszeitpunkt liegt. Die Mängelrügen vom 6. Dezember 2022 und vom 29. Dezember 2022 (vgl. act. 02.01 LG, Beilagen 5 und 9) liegen zwar zeitlich näher bei der Kündigung. Daraus folgt jedoch nicht, dass die Kündigung gerade wegen der dort erhobenen Ansprüche ausgesprochen wurde. Entscheidend ist, ob die Berufungskläger aufzuzeigen vermögen, dass gerade die Geltendmachung von Ansprüchen schützenswerter Bedeutung die Kündigung auslöste. Dies gelingt ihnen nicht. Zum einen enthalten die Schreiben eine Vielzahl von Punkten, die nach den bisherigen Würdigungen nicht oder nicht ohne Weiteres als schützenswerte Ansprüche aus dem Mietverhältnis erscheinen. Dazu gehören Beanstandungen ohne mietrechtliche

Grundlage, Beanstandungen zu nicht vom Mietvertrag erfassten Bereichen sowie zahlreiche Punkte, die sich nach Art und Tragweite als Bagatellen oder als gewöhnlicher Unterhalt darstellen. Damit fehlt es bereits an einer tragfähigen Grundlage, um den behaupteten Kausalzusammenhang auf schützenswerte Anspruchserhebungen abzustützen. Zum anderen bleibt unklar, weshalb gerade diese beiden späten Schreiben als Auslöser der Kündigung erscheinen sollen, obwohl der Kontakt zwischen den Parteien nach Aktenlage bereits über längere Zeit von einer Vielzahl von Beanstandungen geprägt war. Die Berufungskläger setzen sich nicht konkret damit auseinander, welche einzelnen, nach Treu und Glauben erhobenen Ansprüche in den Mängelrügen die Kündigung ausgelöst haben sollen und weshalb. Damit reduzieren sie die behauptete Kausalität im Ergebnis auf die bloss zeitliche Abfolge, was nicht genügt. Unter diesen Umständen ist ein adäquater Kausalzusammenhang zwischen der Geltendmachung schützenswerter Ansprüche aus dem Mietverhältnis und der Kündigung nicht erstellt. Soweit bei der Würdigung zusätzlich die Kündigungsbegründung und die Frage eines selbständigen Kündigungsmotivs einzubeziehen sind, erfolgt dies im Rahmen der nachfolgenden Erwägungen zu Art. 271 Abs. 1 OR (vgl. E. 2.4.2 C.).

Zusammenfassend ist weder dargetan, dass die Berufungskläger in der Gesamtheit schützenswerte Ansprüche aus dem Mietverhältnis nach Treu und Glauben geltend gemacht haben, noch ist erstellt, dass eine solche Anspruchserhebung die Kündigung kausal auslöste. Die Voraussetzungen von Art. 271a Abs. 1 lit. a OR sind damit nicht gegeben.

C. Missbräuchliche Kündigung gemäss Art. 271 Abs. 1 OR

Die Berufungskläger machen geltend, dass die Kündigung auch gestützt auf Art. 271 Abs. 1 OR missbräuchlich sei, weil die Begründung klar vorgeschoben sei und sich die Kündigung auf kein schützenswertes Interesse stützen könne. Es obliegt den Berufungsklägern als Empfänger der Kündigung darzutun und zu beweisen, dass die Kündigung aus einem verpönten Grund oder ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse ausgesprochen wurde.

Die Berufungsbeklagte begründet die Kündigung damit, dass der Kontakt zwischen den Parteien seit dem Einzug und auch schon davor als «sehr intensiv» bezeichnet werden müsse (act. 03.01 LG, Beilage 7). Trotz grossen Anstrengungen und Bemühungen erwecke die Situation den Eindruck, dass die Berufungsbeklagte die Erwartungen und Ansprüche der Berufungskläger an die Wohnung nicht erfüllen könne und dem Anschein nach auch nie werde erfüllen können. Nach Darstellung der Berufungsbeklagten gehe es dabei nicht um berechnete Anliegen. Die Berufungsbeklagte habe Massnahmen ergriffen und Investitionen getätigt, um die Situation und das Wohlbefinden der Berufungskläger zu verbessern. Da es weder aktuell noch zukünftig möglich sei, die Forderungen und Erwartungen zu erfüllen, werde das Mietverhältnis gekündigt.

Zu beurteilen ist, ob die Kündigungsbegründung nach den gesamten Umständen als blosser Vorwandbegründung zu würdigen ist oder ob sie ein objektiv nachvollziehbares Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses erkennen lässt. Aus der Aktenlage ergibt sich, dass das Mietverhältnis über längere Zeit von einer Vielzahl von Beanstandungen begleitet war und dass die Berufungsbeklagte den Kontakt als «sehr intensiv» schilderte sowie die Situation trotz ihrer Bemühungen als nicht stabilisierbar beziehungsweise die Erwartungen der Berufungskläger als nicht erfüllbar darstellte. Sie führt weiter aus, sie habe sich wiederholt mit Mängelrügen konfrontiert gesehen, deren Bearbeitung aus ihrer Sicht einen erheblichen Klärungsaufwand verursacht habe und die sich teilweise nicht als berechtigte Anliegen dargestellt hätten. Damit knüpft die Berufungsbeklagte an die Entwicklung des Mietverhältnisses selbst an und beruft sich nicht auf ein ausserhalb des Vertragsverhältnisses liegendes Motiv.

Die Berufungskläger wenden ein, der genannte Kündigungsgrund sei vorgeschoben. In Wahrheit habe die Kündigung als Bestrafung der Berufungskläger oder gar Dritter (Schwiegervater beziehungsweise Vater der Berufungsklägerin) gedient, weil Forderungen aus anderen Gründen als dem Mietverhältnis gegenüber der Berufungsbeklagten geltend gemacht worden seien, unter anderem wegen der Parkkarte, Steuervorauszahlungen, der behaupteten Unterschlagung amtlicher Dokumente an die Baukommission sowie wegen eines angeblich inkorrekten Protokolls (act. 2.1, Ziff. 4, S. 3–5). Diese Vorbringen betreffen weitgehend Vorgänge ausserhalb des Mietverhältnisses. Sie vermögen die Kündigung nach Art. 271 Abs. 1 OR nur dann als missbräuchlich erscheinen zu lassen, wenn sie in einer Weise konkretisiert und belegt werden, dass der von der Berufungsbeklagten angeführte Kündigungsgrund als blosses Vorwandmotiv erscheint oder ein verpöntes Motiv als tatsächlich handlungsleitend zu würdigen wäre. Dies gelingt den Berufungsklägern vorliegend nicht. Sie legen weder hinreichend dar, inwiefern die angerufenen aussermietrechtlichen Streitpunkte die Kündigungsbegründung entkräften sollen, noch zeigen sie auf, weshalb daraus auf ein verpöntes Kündigungsmotiv zu schliessen wäre.

Weiter machen die Berufungskläger geltend, der wahre Kündigungsgrund habe darin gelegen, dass sich die Berufungsbeklagte Mängelbehebungen am Mietobjekt habe entziehen wollen. Diese Behauptung findet in der Aktenlage jedoch keine tragfähige Stütze. Vielmehr ist erstellt, dass die Berufungsbeklagte während der Dauer des Mietverhältnisses wiederholt Unterhalts- und Renovationsarbeiten ausführen liess und verschiedene Beanstandungen aufnahm. So wurde der Mangel hinsichtlich des fehlenden Brüstungsgeländers unbestrittenermassen behoben (Protokoll Augenschein, S. 36, Bild 42). Ebenso hat die Berufungsbeklagte die doppelte Verrechnung der Stromkosten betreffend Warmwasser bereits in der Klageantwort vor der Vorinstanz anerkannt (act. 03.01 LG, Rz. 33), und die entsprechenden Kosten wurden den Berufungsklägern zurückerstattet. Ferner wurde die mangelhafte Kurbel an den Sonnenstoren behoben, was die Berufungskläger anerkennen (Protokoll Augenschein, S. 37 bis 38, Bilder 43 und 44). Gleiches gilt für den gerügten Stromanschluss beziehungsweise die Wandsteck-

dose bei der Waschmaschine (Protokoll Augenschein, S. 24). Die Berufungsbeklagte stellt sodann auf Unterhalts- und Renovationskosten von angeblich rund CHF 36'000.00 im Zeitraum von rund zwei Jahren ab Mietbeginn bis zum Kündigungszeitpunkt ab, weist jedoch gleichzeitig darauf hin, dass diese Kosten nicht belegt seien (act. 3.3, Ziff. 21, mit Verweis auf act. 03.01 LG, Beilage 5). Wird dieser Betrag in Relation zu den Mietzinseinnahmen von CHF 40'800.00 (CHF 1'700.00 x 24 Monate vom 01.05.2021 bis 30.04.2023) gesetzt, wird erkannt, dass beinahe die gesamten Mietzinseinnahmen dieses Zeitraumes für Unterhalts- und Renovationskosten eingesetzt wurden. Unabhängig von der Frage der Bezifferung dieser Kosten ergibt sich aus der Aktenlage jedenfalls, dass eine Vielzahl von Arbeiten tatsächlich vorgenommen wurden. Dies ist bereits gestützt auf die von den Berufungsklägern selbst wiedergegebenen und damit anerkannten Unterhalts- und Renovationsarbeiten (act. 2.11, S. 10 bis 12) nachvollziehbar. Vor diesem Hintergrund ist nicht ersichtlich, weshalb die Berufungsbeklagte das Mietverhältnis beendet haben sollte, um sich generell der Mängelbehebung zu entziehen. Insbesondere mit Blick auf die unbestritten behobenen Punkte fehlt es an einer überzeugenden Herleitung, weshalb gerade diese Beanstandungen als Anlass eines Vorwandmotivs dienen sollten, zumal sie nach der Behebung nicht weiter Gegenstand einer fortdauernden Auseinandersetzung bildeten.

Als mögliches Indiz rufen die Berufungskläger die zeitliche Nähe einzelner Mängelrügen zum Kündigungszeitpunkt an (vgl. vorstehend E. 2.4.2 d). Für sich allein vermag eine solche zeitliche Abfolge den von der Berufungsbeklagten genannten Kündigungsgrund jedoch nicht als vorgeschoben erscheinen lassen. Insgesamt ergeben sich aus den Akten keine hinreichenden Hinweise darauf, dass die Berufungsbeklagte aus einer verärgerten Reaktionshaltung heraus kündigte oder dass ein verpöntes Motiv die Kündigung trug. Die Argumente der Berufungskläger vermögen deshalb nicht darzutun, dass die Kündigungsbegründung der Berufungsbeklagten bloss vorgeschoben wäre oder dass die Kündigung ohne objektiv nachvollziehbares und schutzwürdiges Interesse ausgesprochen worden wäre.

Nach dem Gesagten erweist sich die Kündigungsbegründung nicht als bloss vorgeschoben. Sie ist vielmehr als Ausdruck eines objektiv nachvollziehbaren und schutzwürdigen Interesses zu würdigen, das Mietverhältnis unter den gegebenen Umständen zu beenden. Damit hält die Kündigung vom 20. Januar 2023 vor Art. 271 Abs. 1 OR stand. Weitere Gründe, welche die Kündigung als missbräuchlich erscheinen liessen, sind weder ersichtlich noch wurden sie rechtsgenüglich geltend gemacht.

Die streitgegenständliche Kündigung ist danach insgesamt nicht treuwidrig und entsprechend nicht anfechtbar nach Art. 271 f. OR. Demnach erweist sich die Berufung in diesem Punkt als unbegründet und ist vollumfänglich abzuweisen.

3. Erstreckung

3.1 Vorinstanz

Die Vorinstanz verneinte die Voraussetzungen für eine Erstreckung des Mietverhältnisses, da die Beendigung der Miete für die Berufungskläger keine Härte im Sinne von Art. 272 Abs. 1 OR begründe. Eine Erstreckung um vier Jahre würde ihre Situation nicht wesentlich verbessern, was Voraussetzung für die Gewährung einer Erstreckung sei. Sodann hätten die Berufungskläger nicht zu beweisen vermocht, dass eine potenzielle künftige Pflegebedürftigkeit der Mutter der Berufungsklägerin eine besondere Härte begründe, welche einen Wegzug aus F.____ in eine andere Gemeinde im unteren Reusstal als unzumutbar erscheinen lasse. Zudem hätten sie nicht dargelegt, weshalb eine Betreuung der Mutter nicht auch von einer anderen Gemeinde im unteren Reusstal aus möglich sein sollte. Weiter hätten die Berufungskläger keine Wohnungsnot belegen können. Diese sei auch nicht gerichtsnotorisch. Auch die behaupteten Suchbemühungen und Absagen von Vermietern seien nicht belegt. Es sei den Berufungsklägern zumutbar gewesen, innerhalb des seit der Kündigung verstrichenen Jahres eine geeignete Ersatzwohnung zu finden. Da die Berufungskläger jedoch weiterhin keine Ersatzwohnung hätten, räumte die Vorinstanz eine dreimonatige Erstreckung ab Rechtskraft des Urteils ein. Eine Interessenabwägung zwischen Mieter- und Vermieterinteressen nahm die Vorinstanz nicht vor, da es bereits am Nachweis einer Härte fehle (E. 6.2.2 erstinstanzliche Urteilsbegründung).

3.2 Berufungskläger

Die Berufungskläger bringen im Wesentlichen vor, seit Erhalt der Kündigung intensiv nach einer neuen Wohnung gesucht zu haben, und zwar nicht lediglich in F.____, sondern im ganzen unteren Kantonsteil des Kantons Uri (act. 2.1, OG Z 24 9). Die Berufungskläger hätten Anspruch auf eine Wohnung in ähnlicher Grösse und mit ähnlichem Mietzins. Die finanziellen Mittel seien insofern eingeschränkt, als lediglich der Berufungskläger einer Erwerbstätigkeit nachgehe.

Die Berufungskläger legen eine selbst erstellte Liste «Übersicht Wohnungssuche» mit sechs A4-Seiten potenziell in Frage kommender Wohnungen im naheliegenden Umkreis ins Recht (insgesamt geschätzt rund 700 Wohnungen) und führen sodann bei jeder Wohnung einen Grund an, weshalb die jeweilige Wohnung nicht in Frage komme (act. 2.1, OG Z 24 9, BB 2). Unter anderem, weil die Wohnungen zu klein oder zu gross seien, zu teuer seien oder zu teuer seien für das, was geboten werde, zu kleine Zimmer hätten, eine falsche Raumaufteilung hätten, zu ringhörig seien, Dachschrägen aufwiesen, eine Elektroheizung aufwiesen, Mängel aufwiesen, die Wohnungen befristet oder möbliert seien, sich über einem Restaurant befänden, zu weit weg von F.____ seien, der Mietbeginn zu spät sei oder sie Absagen der Vermieter erhalten hätten.

Die «Härte» begründe sich damit, dass die Berufungskläger in F.____ verwurzelt seien und die Berufungsklägerin angesichts des Alters ihrer 77-jährigen Mutter jederzeit mit einer Verschlechterung des

Gesundheitszustandes rechnen müsse und diesfalls darauf angewiesen sei, die Mutter künftig unterstützen zu können. Angesichts der finanziellen Situation seien die Berufungskläger zwar im Besitz von zwei Autos, jedoch lediglich von einem Wechselschild. Der Berufungsklägerin stehe zwar jederzeit ein Auto zur Verfügung, aber nur, da sie den Berufungskläger zum Bahnhof fahre, damit dieser den Arbeitsweg ohne Auto bewältigen könne, da F.____ schlecht an die öffentlichen Verkehrsmittel angeschlossen sei. Überdies entstehe der Berufungsbeklagten kein Nachteil bei einer Erstreckung um 48 Monate. Die Berufungsbeklagte benötige das Objekt nicht selbst und könne auch sonst kein überwiegendes Interesse geltend machen. Die Härte, die bei den Berufungsklägern vorliege, müsse ins Verhältnis mit der allfälligen Härte gesetzt werden, die der Berufungsbeklagten bei einer Erstreckung entstehe, wobei die Interessen der Berufungskläger überwiegen würden. Entgegen den Ausführungen der Vorinstanz würde sich die Situation der Berufungskläger mit der Erstreckung verbessern, da sich aufgrund des steigenden Alters der Mutter der Berufungsklägerin auch die Wahrscheinlichkeit der Pflegebedürftigkeit erhöhe und die Wahrscheinlichkeit, dass die Mutter in vier Jahren nicht mehr lebe, nicht klein sei.

3.3 Berufungsbeklagte

Die Berufungsbeklagte macht geltend, die Anordnung der definitiven Erstreckung durch die Vorinstanz sei nicht zu beanstanden, da seitens der Berufungskläger kein Härtefall vorliege (act. 3.3, Ziff. 32 sowie Ziff. 51 f.). Grundsätzlich rechtfertige sich eine definitive Erstreckung, wenn auf längere Sicht keine Veränderung der Verhältnisse der Parteien zu erwarten sei. Die Berufungsbeklagte bestreitet, dass eine weitergehende Mieterstreckung wie von den Berufungsklägern gefordert zulässig sei.

Mit Verweis auf das vorinstanzliche Urteil hätten die Berufungskläger keine intensive und effektive Wohnungssuche nachgewiesen. Auch liege kein Härtefall vor, welcher eine längere Erstreckung rechtfertigen würde. Eine allfällige Betreuung der Mutter in der Zukunft ändere nichts daran, dass kein Härtefall vorliege. Die Berufungskläger würden keine in ihrem persönlichen Bereich liegenden Gründe vorbringen, welche einen Härtefall belegen würden. Dass der Berufungskläger das Auto für den Arbeitsweg brauche, spreche eher für einen Umzug in eine andere Gemeinde, in welcher die Anbindung an den öffentlichen Verkehr besser sei.

Weiter führt die Berufungsbeklagte aus, die Berufungskläger hätten eine Mieterstreckung von drei Monaten ab Zustellung des Dispositivs des erstinstanzlichen Urteils erhalten. Das Mietverhältnis sei damit bis Ende Mai 2024 erstreckt worden. Unter Berücksichtigung der Verfahrensdauer ergebe dies nach ihrer Darstellung faktisch eine Erstreckung ab der Kündigung vom 20. Januar 2023. Da ein Mietverhältnis gestützt auf Art. 272b OR insgesamt höchstens für vier Jahre erstreckt werden könne, könne eine weitere Erstreckung nur im Rahmen dieser Höchstdauer gewährt werden. Eine erstmalige Erstreckung könne deshalb nur für eine kürzere Dauer ausgesprochen werden.

3.4 Grundlagen

Ein Mietverhältnis kann erstreckt werden, wenn die Beendigung der Miete für den Mieter oder seine Familie eine Härte zur Folge hat, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist (Art. 272 Abs. 1 OR). Bei der Beurteilung von Mieterstreckungsgesuchen ist zunächst zu prüfen, ob auf Seiten des Mieters Härtegründe vorliegen. Fehlt es an solchen Härtegründen, erfolgt keine weitere Interessenabwägung. Das bedeutet, das Mieterstreckungsgesuch ist abzuweisen, ohne dass es auf die Interessen des Vermieters ankommt (BGer 4A_552/2019 vom 21.04.2020 E. 5.2.1).

Für die Beantwortung der Frage, ob Härtegründe vorliegen, werden die Elemente des Einzelfalles berücksichtigt wie die Dauer des Mietverhältnisses, die persönliche und finanzielle Situation jeder Partei, ihr Verhalten sowie die Situation auf dem lokalen Mietmarkt (BGE 136 III 190 E. 6). Weiter kann die Zeit berücksichtigt werden zwischen dem Zeitpunkt der Kündigung und dem Zeitpunkt, an dem sie wirksam werden sollte, sowie die Dauer des Gerichtsverfahrens, das den Mietvertrag faktisch verlängert, sowie die Tatsache, dass der Mieter keine ernsthaften Suchbemühungen tätigte (BGer 4A_459/2020 vom 15.12.2020 E. 4.1; BGer 4A_639/2018 vom 21.11.2019 E. 6.1).

Ungenügend sind beispielsweise Suchbemühungen, die sich lediglich auf einzelne Stadtquartiere beziehen, obwohl dem Mieter ein Wechsel des Quartiers oder Wohnortes zugemutet werden könnte. Sodann sind Suchbemühungen ungenügend, wenn der Mieter in einem besonders günstigen Mietobjekt wohnt und seine Suchbemühungen auf ähnliche Preisklassen beschränkt, obwohl ihm aufgrund seiner Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Bezug eines teureren Objekts zugemutet werden könnte. Suchbemühungen eines alleinstehenden Mieters, der sich auf 4½- oder 5½-Zimmerwohnungen beschränkt, obwohl keine Umstände vorliegen, die den Bezug kleinerer Wohnungen ausschliessen, sind ebenfalls als ungenügend anzusehen (Urban Hullinger, in: SVIT-Kommentar zum Schweizerischen Mietrecht, 5. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2025, N. 38 zu Art. 272 OR). Beweispflichtig für die unternommenen Suchbemühungen ist der Mieter. Für den rechtsgenügenden Beweis genügt der Hinweis auf dem Gericht eingereichte Kopien von auf Internetportalen oder in Tageszeitungen offerierten Mietgelegenheiten nicht. Der Mieter hat darzulegen und im Bestreitfall zu beweisen, ob und bei wem er sich beworben hat, ob er das potenzielle Ersatzobjekt besichtigt hat und weshalb ein Mietvertrag nicht abgeschlossen werden konnte (Urban Hullinger, in: SVIT-Kommentar zum Schweizerischen Mietrecht, 5. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2025, N. 38 zu Art. 272 OR).

Als Härtegründe fallen nur Umstände in Betracht, die den Mieter oder seine Familienangehörigen persönlich betreffen. Als Familienangehörige sind nach Art. 333 Schweizerisches Zivilgesetzbuch (ZGB, SR 210) unter der Hausgewalt des Mieters und dessen Ehegatten oder eingetragenen Partner stehende Personen zu betrachten. Die Interessen anderer in Hausgemeinschaft mit dem Mieter lebender Personen sind grundsätzlich als Drittinteresse unbeachtlich. Dies gilt erst recht für Drittinteressen einer

Person, die mit dem Mieter nicht in Hausgemeinschaft lebt. Vorbehalten bleibt, dass der Mieter Umstände entsprechend Art. 272 Abs. 2 lit. c OR geltend machen kann. Drittinteressen können als Härtegründe berücksichtigt werden, wenn sie zumindest indirekt zu eigenen Interessen des Mieters werden (Urban Hullinger, in: SVIT-Kommentar zum Schweizerischen Mietrecht, 5. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2025, N. 26 f. zu Art. 272 OR).

Für Wohnräume kann das Mietverhältnis um höchstens vier Jahre erstreckt werden (Art. 272b Abs. 1 OR). Je nach Entscheid der Erstreckungsbehörde kann eine Erst- oder eine einmalige Erstreckung gewählt werden (Roger Weber, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7. Aufl. 2020, N. 1 zu Art. 272b). Zeichnet sich zum Zeitpunkt des Entscheids eine Ersatzlösung für den Mieter noch nicht ab, so ist eine einzige Erstreckung bundesrechtswidrig, soweit nicht gewichtige Interessen des Vermieters dennoch für ein solches Vorgehen sprechen (BGer 4A_62/2010 vom 13.04.2010 E. 6.1.2 und E. 6.4).

3.5 Erwägungen Obergericht

Streitig ist, ob die Beendigung des Mietverhältnisses für die Berufungskläger eine Härte im Sinne von Art. 272 Abs. 1 OR bewirkt. Zu prüfen sind insbesondere die geltend gemachten persönlichen Umstände sowie die Suchbemühungen und die Verhältnisse auf dem örtlichen Mietmarkt.

Die Vorinstanz verweigerte eine Erstreckung des Mietverhältnisses mit der Begründung, es fehle an einer Härte im Sinne von Art. 272 Abs. 1 OR (E. 6.2.2 erstinstanzliche Urteilsbegründung). Mit Bezug auf die persönlichen Verhältnisse und die Ortsverbundenheit ist festzuhalten, dass die Dauer eines Mietverhältnisses an einem bestimmten Ort für sich allein keine Härte begründet. Vielmehr hat der Mieter darzulegen und nachzuweisen, dass er wegen der langen Wohndauer an einem Ort beziehungsweise in einem Quartier in besonderer Weise verwurzelt ist. Abgesehen von der Behauptung der Berufungskläger, die ebenfalls in F.____ wohnende Mutter der Berufungsklägerin aufgrund des fortschreitenden Alters in Zukunft möglicherweise unterstützen zu müssen, bringen die Berufungskläger keine weiteren Umstände vor, welche eine besondere Ortsgebundenheit belegen würden. Die Berufungskläger machen zudem nicht geltend, dass ein entsprechender Unterstützungsbedarf bereits im jetzigen Zeitpunkt besteht. Sie stellen vielmehr darauf ab, dass die Mutter der Berufungsklägerin aufgrund des fortgeschrittenen Alters in Zukunft möglicherweise auf Hilfe angewiesen sein könnte. Der Eintritt und der Umfang eines solchen Unterstützungsbedarfs bleiben offen. Ein bloss möglicher künftiger Unterstützungsbedarf vermag für sich allein keine Härte zu begründen. Selbst wenn davon ausgegangen würde, dass die Unterstützung der Mutter im Alltag als eigenes Interesse der Berufungsklägerin zu qualifizieren wäre, legen die Berufungskläger nicht näher dar, worin die behauptete gegenseitige Unterstützungspflicht konkret bestehen soll. Ebenso bleibt unklar, weshalb eine solche Unterstützung nicht auch von einer anderen Ortschaft in der Umgebung geleistet werden könnte, beziehungsweise weshalb die gegenseitige Erreichbarkeit notwendig Gehdistanz voraussetzen soll. Es ist davon

auszugehen, dass eine räumliche Distanzierung die Wahrnehmung von Unterstützungspflichten nicht ausschliesst. Fest steht, dass der Berufungsklägerin ein Auto zur Verfügung steht (act. 2.2, Ziff. 3, S. 2). Zudem kann F.____ bei einer Wohnsitznahme in umliegenden Gemeinden innert kurzer Fahrzeit erreicht werden, wobei auch öffentliche Verkehrsmittel zur Verfügung stehen.

Die Berufungskläger gehen selbst davon aus, dass Wohnungen ausserhalb von F.____ im Urner Unterland angemessene Ersatzobjekte darstellen, da Mietwohnungen in F.____ rar seien. Gemäss der von den Berufungsklägern eingereichten «Übersicht Wohnungssuche» (act. 2.1, OG Z 24 9, BB 2) standen im Suchzeitraum seit 27. Januar 2023 bis 23. April 2024 zahlreiche Wohnungen zur Verfügung, wobei die Zeit ab Mitte 2024 in dieser Übersicht nicht einmal Berücksichtigung fand. Eine Wohnungsnot ist damit nicht ausgewiesen. Die Berufungskläger haben im erstinstanzlichen Verfahren ernsthafte Suchbemühungen weder substantiiert behauptet noch dokumentiert. Auch im vorliegenden Verfahren reichen sie keine Nachweise über konkrete Bemühungen zur Wohnungssuche oder Absagen von Vermietern ein. Der einzige eingereichte Beleg (act. 2.1, OG Z 24 9, BB 2) genügt den Anforderungen nicht, da es sich um eine Liste mit pauschalen Parteibehauptungen handelt und keine zugrunde liegenden Beweismittel wie Absageschreiben von Vermietern oder Bewerbungsunterlagen eingereicht werden. Eine Parteibefragung würde daran nichts ändern, da damit die Parteibehauptungen nicht durch objektive Nachweise ersetzt würden (E. 1.5 vorstehend). Mindestens geht aus der Übersicht hervor, dass auf dem Mietmarkt in der Umgebung Objekte verfügbar waren, die hinsichtlich Lage, Grösse, Zustand und Ausstattung grundsätzlich als Ersatzobjekte in Betracht kommen konnten. Die Berufungskläger führen bei zahlreichen Angeboten Gründe an, weshalb diese nicht in Frage gekommen seien, namentlich wegen der Zimmerzahl, Raumaufteilung, Ringhörigkeit, Dachschrägen oder wegen Möblierung. Eine Beschränkung der Suche auf Angebote mit genau 5½ Zimmern wird nicht nachvollziehbar begründet. Ebenso wenig ist dargetan, weshalb Zimmer zwingend eine bestimmte vordefinierte Raumgrösse aufweisen müssten. Bei diversen Angeboten bringen die Berufungskläger vor, die Mietzinse seien zu hoch, ohne die konkreten Mietzinsebeträge darzulegen, weshalb diese Einwände nicht überprüfbar sind. Auch der Hinweis auf mögliche Mängel stellt für sich allein keinen Ausschlussgrund dar, zumal je nach Sachlage eine Behebung bis zum Mietantritt vereinbart werden kann.

Hinzu kommt, dass die Berufungsbeklagte das Mietverhältnis per 30. April 2023 kündigte. Die Berufungskläger hatten für die Suche nach einem Ersatzobjekt bis zum Ablauf der von der Vorinstanz gewährten Erstreckungsdauer am 31. Mai 2024 ein Jahr Zeit und damit deutlich mehr als die vertragliche Kündigungsfrist. Soweit die Berufungskläger Mietobjekte ablehnen, weil der Mietbeginn ab Mitte 2024 zu spät sei, ist dies vor dem Hintergrund der vorliegenden Verfahrensdauer nicht stichhaltig. Aufgrund der Dauer der gerichtlichen Verfahren war das Mietverhältnis faktisch erheblich länger fortgesetzt, als es der Kündigungstermin vorsah. Unter Berücksichtigung dieses Umstandes genügen die behaupteten

Suchbemühungen den Anforderungen nicht. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass keine hinreichend belegten, ernsthaften Suchbemühungen nachgewiesen sind.

Die Berufungskläger legen zudem nicht offen, inwiefern sie finanziell eingeschränkt sind. Es fehlen Angaben dazu, wie hoch das Einkommen ist und welches Vermögen vorhanden ist. Hingegen ist bekannt, dass keine Unterhaltspflichten bestehen und der Berufungskläger Vollzeit arbeitet. Mindestens im bisherigen Umfang eines monatlichen Mietzinses von CHF 1'700.00 erscheint es damit grundsätzlich möglich, ein Ersatzobjekt zu finanzieren. Eine Einschränkung auf der administrativen Seite der Suche ist nicht ersichtlich, da die Berufungsklägerin nicht berufstätig ist.

Schliesslich legen die Berufungskläger nicht dar, inwiefern einer allfälligen Härte mit einer Erstreckung wirksam begegnet werden könnte. Eine Erstreckung würde die mit einem Wegzug verbundenen Auswirkungen in erster Linie zeitlich verschieben. Vor diesem Hintergrund erübrigt sich eine Interessenabwägung zwischen Mietern und Vermieterin, da bereits keine hinreichend ausgewiesene Härte vorliegt.

Zum Argument der Berufungskläger, wonach unverständlich sei, weshalb die Vorinstanz lediglich eine einmalige Erstreckung gewährte und nicht eine Ersterstreckung, ist anzufügen, dass die Vorinstanz davon ausging, es bestehe kein Anspruch auf eine Erstreckung. Die dreimonatige Erstreckungsfrist wurde erkennbar mit Blick darauf gewährt, dass die Berufungskläger andernfalls unmittelbar nach Rechtskraft des Urteils hätten ausziehen müssen. Ohne ausgewiesenen Härtefall ist nicht zu beanstanden, dass lediglich eine einmalige und keine Ersterstreckung ausgesprochen wurde.

Zusammengefasst fehlt es an Härtegründen. Eine Wohnungsnot ist nicht ausgewiesen und rechtsgenügend belegte Suchbemühungen liegen nicht vor. Damit ist eine weitergehende Erstreckung ausgeschlossen. Der Entscheid über eine Erstreckung ist sodann ein Ermessensentscheid. Aufgrund der Erwägungen erweist sich die Berufung auch in diesem Punkt als unbegründet und ist abzuweisen.

4. Kosten- und Entschädigungsfolgen

4.1 Gerichtskosten

Die Gerichtskosten werden von Amtes wegen festgesetzt und verteilt (Art. 105 Abs. 1 ZPO). Die Festsetzung richtet sich nach dem kantonalen Tarif (Art. 96 ZPO). Auch im vorliegenden Verfahren ist der Aufwand aufgrund des umfangreichen Schriftenwechsels sowie der umfangreichen und unstrukturierten Eingaben der Berufungskläger als hoch einzuschätzen (doppelte Berufungseingabe [act. 2.1, OG Z 24 8 und act. 2.1, OG Z 24 9] sowie weitere dreizehn weitestgehend unaufgeforderte Eingaben [act. 2.2 bis 2.14]). Die Entscheidgebühr (Art. 95 Abs. 2 lit. b ZPO) für das Rechtsmittelverfahren ist daher auf CHF 5'000.00 festzulegen (Art. 1 Abs. 1 lit. a und Art. 2 ff. Verordnung über die Entschädigung vor Gerichtsbehörden [Gerichtsgebührenverordnung, GGebV, RB 2.3231], Art. 3 und Art. 9 Abs. 1 i.V.m. Art. 6

Abs. 2 lit. c Reglement über die Gebühren und Entschädigungen vor Gerichtsbehörden [Gerichtsgebührenreglement, GGebR, RB 2.3232]). Die Prozesskosten werden nach Obsiegen und Unterliegen auferlegt (Art. 95 Abs. 1 i.V.m. Art. 106 ZPO). Sämtliche Anträge der Berufungskläger wurden entweder abgewiesen oder es wurde gar nicht erst darauf eingetreten. Entsprechend dem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten (Art. 95 Abs. 2 lit. b ZPO) vollumfänglich den Berufungsklägern aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) und mit dem von ihnen geleisteten Kostenvorschuss von CHF 6'000.00 zu verrechnen. Der Restbetrag von CHF 1'000.00 wird den Berufungsklägern nach Rechtskraft des vorliegenden Entscheides zurückerstattet.

4.2 Parteientschädigung

Die Berufungsbeklagte begehrt eine Parteientschädigung an. Ihr Rechtsbeistand reichte für das Rechtsmittelverfahren keine Kostennote ein (vergleiche Art. 105 Abs. 2 Satz 2 ZPO). Die Höhe der Parteientschädigung (Art. 95 Abs. 3 lit. b ZPO) – die sich ebenfalls nach dem kantonalen Tarif richtet (Art. 96 und Art. 105 Abs. 2 ZPO) – ist demnach nach richterlichem Ermessen zu bestimmen. Ebenfalls dem Ausgang des Rechtsmittelverfahrens entsprechend (Art. 106 Abs. 1 ZPO) haben die Berufungskläger der Berufungsbeklagten eine Parteientschädigung zu entrichten, die auf pauschal CHF 2'400.00 (inklusive Auslagen und Mehrwertsteuer) festzusetzen ist (Art. 1 Abs. 1 lit. a und Art. 18 ff. Gerichtsgebührenverordnung, Art. 29 Abs. 1 i.V.m. Art. 28 Abs. 1 lit. d GGebR).

4.3 Erstinstanzliche Gerichtskosten und Parteientschädigung

Die Berufungskläger wenden sich sodann gegen die Höhe und die Auferlegung der vorinstanzlichen Verfahrenskosten sowie Parteikostenentschädigung und beantragen die Kostenauflegung zulasten der Berufungsbeklagten. Hinsichtlich der Verfahrenskosten erwog die Vorinstanz, dass bei einem Streitwert von mehr als CHF 30'000.00 eine Gerichtsgebühr zwischen CHF 3'000.00 und CHF 10'000.00 festgelegt werden könne (Art. 6 Abs. 2 lit. c GGebR). Unter Berücksichtigung des Umstandes, dass der Streitwert der im Teilentscheid beurteilten Rechtsbegehren von CHF 75'480.00 weit höher sei als der Streitwert der restlichen Rechtsbegehren, sowie in Anbetracht des hohen Aufwandes des Gerichts für die Bearbeitung der Akten sowie das Verfassen des 40-seitigen Entscheides werde die Gerichtsgebühr auf CHF 6'000.00 festgelegt (E. 8.1 erstinstanzliche Urteilsbegründung). Vor diesem Hintergrund ist die festgesetzte Gerichtsgebühr nicht zu beanstanden. Der Einwand der Berufungskläger, ihre knappen finanziellen Verhältnisse seien nicht berücksichtigt worden (act. 2.6, Ziff. 2, S. 2), wobei diese lediglich pauschal behauptet und nicht belegt werden, verkennt, dass solche Umstände keinen Einfluss auf die Höhe der festzusetzenden Gerichtsgebühr haben können. Ein Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege wurde weder von den Berufungsklägern noch vom anfänglich die Berufungskläger vertretenden Anwalt gestellt (act. 2.1, OG Z 24 9). Da die Prozesskosten nach Obsiegen und Unterliegen auferlegt werden, die Berufungskläger im erstinstanzlichen Verfahren unterlegen sind und weder Gründe für eine

andere Kostenauflegung ersichtlich sind noch solche geltend gemacht werden, ist auch die vorinstanzliche Kostenauflegung nicht zu beanstanden. Die gerügte Höhe der Parteientschädigung von CHF 2'800.00 inklusive Mehrwertsteuer (E. 8.2 erstinstanzliche Urteilsbegründung) erweist sich mangels Substantiierung ebenfalls als unbegründet. Es wird nicht dargetan, weshalb der Zeitaufwand unangemessen sein sollte. Somit ist der vorinstanzliche Entscheid auch in dieser Hinsicht zu bestätigen und die Berufung insoweit unbegründet.

Das Obergericht erkennt:

1. Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Der Teilentscheid des Landgerichts Uri LGZ 23 10 vom 19. Februar 2024 wird bestätigt.
3. Die Verfahrenskosten des Rechtsmittelverfahrens, bestehend aus

CHF 5'000.00 Entscheidgebühr

werden den Berufungsklägern auferlegt und mit dem von ihnen geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von CHF 6'000.00 verrechnet. Der Restbetrag von CHF 1'000.00 wird den Berufungsklägern zurückerstattet.

4. Die Berufungskläger werden unter solidarischer Haftung verpflichtet, der Berufungsbeklagten für das Rechtsmittelverfahren eine Parteientschädigung von CHF 2'400.00 zu bezahlen.
5. Eröffnung
 - Berufungskläger
 - Berufungsbeklagte, vertreten durch RA lic. iur. Monika InderbitzinMitteilung
 - Vorinstanz

Altdorf, 4. Februar 2026

OBERGERICHT DES KANTONS URI

Zivilrechtliche Abteilung

Die Vizepräsidentin

Die Gerichtsschreiberin

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Entscheid kann Beschwerde in Zivilsachen gemäss Art. 72 ff. Bundesgerichtsgesetz (BGG, SR 173.110) oder subsidiäre Verfassungsbeschwerde gemäss Art. 113 ff. BGG erhoben werden. Die Beschwerde ist innert **30 Tagen** nach der Eröffnung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, in der in Art. 42 BGG vorgeschriebenen Weise schriftlich einzureichen. Die Beschwerdelegitimation und die zulässigen Beschwerdegründe richten sich nach den massgeblichen Bestimmungen des Bundesgerichtsgesetzes.

Versand: