

BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2016.33 vom 6. Februar 2017

BS Appellationsgericht, 2017-02-06, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_ZB.2016.33

FR: BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2016.33 du 6 février 2017

IT: BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2016.33 del 6 febbraio 2017

Erwägungen

E. 1

In vermögensrechtlichen Angelegenheiten steht die Berufung gegen erstinstanzliche Entscheide offen, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens CHF 10'000.■ beträgt (Art. 308 Abs. 2 der Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO, SR 272]). Ist wie vorliegend die Gültigkeit einer Kündigung umstritten, entspricht der Streitwert dem geschuldeten Mietzins für die Dauer, während der das Mietverhältnis bei Unwirksamkeit der Kündigung zwingend weiterlaufen würde, mithin für eine Dreijahresperiode gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. e des Obligationenrechts (OR, SR 220; vgl. BGer 4A_300/2010 vom 2. September 2010 E. 1.1). Der monatliche Bruttomietzins beträgt für die 2-Zimmerwohnung CHF 520.■ (vgl. angefochtener Entscheid, E. 6.3). Der massgebliche Streitwert von CHF 10'000.■ ist somit ohne Weiteres erreicht (36 Monatsmieten à CHF 520.■ = CHF 18'720.■). Auf die im Übrigen frist- und formgerecht erhobene Berufung ist demnach einzutreten. Zuständig zu ihrer Beurteilung ist das Dreiergericht des Appellationsgerichts (§ 92 Ziff. 6 des Gerichtsorganisationsgesetzes [GOG, SG 154.100]).

E. 2

Der Berufungskläger rügt mit seiner Berufung einerseits eine unrichtige Feststellung des Sachverhalts, andererseits eine unrichtige Rechtsanwendung (Berufung, S. 5).

Nach Art. 311 Abs. 1 ZPO muss die Berufung eine Begründung enthalten. Begründen im Sinn der genannten Vorschrift bedeutet aufzeigen, inwiefern der angefochtene Entscheid als fehlerhaft erachtet wird. Dieser Anforderung genügt ein Berufungskläger nicht, wenn er lediglich auf die vor der ersten Instanz vorgetragenen Vorbringen verweist, sich mit Hinweisen auf frühere Prozesshandlungen zufriedengibt oder den angefochtenen Entscheid in allgemeiner Weise kritisiert. Die Begründung muss hinreichend genau und eindeutig sein, um von der Berufungsinstanz mühelos verstanden werden zu können. Dies setzt voraus, dass der Berufungskläger im Einzelnen die vorinstanzlichen Erwägungen bezeichnet, die er anführt, und die Aktenstücke nennt, auf denen seine Kritik beruht. Diese Begründungsanforderungen sind auch in Verfahren zu beachten, in denen der Untersuchungsgrundsatz gilt (BGE 138 III 374 E. 4.3.1 S. 375 [= Praxis 2013 Nr. 4]; BGer 4A_651/2012 vom 7. Februar 2013 E. 4.2 und 4.3; AGE ZB.2015.14 vom 11. Mai 2015 E. 3.1).

In Bezug auf die Sachverhaltsdarstellung genügt die vorliegende Berufung diesen Begründungsanforderungen nicht. Indem der Berufungskläger den Sachverhalt zunächst einfach nochmals aus seiner Sicht präsentiert, ohne die zivilgerichtliche Sachverhaltsdarstellung in konkreten Punkten zu kritisieren (Berufung, S. 5■8), fehlt es an

einer Auseinandersetzung mit der Begründung des angefochtenen Entscheids. Mangels konkreter Rügen erübrigt es sich somit, auf die entsprechenden Ausführungen in der Berufung einzugehen.

E. 3

3.1 Die vorliegende Streitigkeit betrifft im Kern die Frage, ob die am 24. Januar 2013 per Ende September 2013 ausgesprochene, mit einem Umbauvorhaben begründete Kündigung des Mietverhältnisses über eine 2-Zimmerwohnung missbräuchlich ist. Hierzu hat das Zivilgericht im angefochtenen Entscheid ausgeführt, dass die Vermieterin sich im Zeitpunkt der Kündigung für eine umfassende Sanierung entschieden gehabt habe, die den Verbleib des Mieters im Mietobjekt verunmöglicht habe. Bei grösseren Projekten sei es nicht ungewöhnlich, dass im Verlauf des Baubewilligungsverfahrens weitere Unterlagen eingereicht oder bereits eingereichte Unterlagen überarbeitet werden müssten. Im vorliegenden Zusammenhang sei der Vermieterin im Zeitpunkt der Kündigung nicht bekannt gewesen, dass der Denkmalrat hätte involviert werden müssen, da die Liegenschaften am [...] erst 4 Monate später ins Denkmalinventar aufgenommen worden seien. Der Umstand, dass die Vermieterin bei der Planung ihres Projekts einen rechtlichen Gesichtspunkt übersehen habe, führe nicht automatisch dazu, dass das Projekt nicht ernstgemeint und realitätsnah sei. Den Einwand des Mieters, dass das Umbauvorhaben aufgrund des bis Ende Juni 2014 geltenden Gesetzes über Abbruch und Zweckentfremdung von Wohnhäusern (GAZW) nicht bewilligungsfähig gewesen sei, hat das Zivilgericht zurückgewiesen. Die Schlichtungsstelle habe dem Bauinspektorat zwar Antrag auf Nichtbewilligung des Umbaus gestellt, der für das Bauinspektorat verbindlich gewesen wäre. Die Vermieterin hätte einen ablehnenden Entscheid des Bauinspektorats jedoch an die Baurekurskommission weiterziehen können, die im Bereich des GAZW einen relativ weiten Ermessensspielraum habe (bzw. gehabt habe). Damit habe der Mieter, welcher seine Behauptung einzig auf einen Nichtbewilligungsantrag der Schlichtungsstelle stütze, nicht bewiesen, dass die Baubewilligung mit Sicherheit nicht hätte erlangt werden können (E. 4.2). Zusammenfassend kam das Zivilgericht zum Schluss, dass die Vermieterin im Zeitpunkt der Kündigung über ein ausgereiftes Projekt verfügt habe, von dessen Realisierbarkeit sie zu Recht überzeugt gewesen sei. Da es für den Ausschluss der Missbräuchlichkeit der Kündigung genüge, wenn sich von mehreren Kündigungsgründen einer nicht als treuwidrig erweise, müsse das Argument des Mieters, dass die Vermieterin nach der Sanierung einen missbräuchlichen Mietzins erziele, nicht weiter geprüft werden (E. 4.3).

3.2 Eine ■ wie vorliegend ■ ordentliche Kündigung des Mietvertrags setzt keine besonderen Kündigungsgründe voraus. Mieter und Vermieter sind grundsätzlich frei, das (unbefristete) Mietverhältnis unter Einhaltung der vertraglichen oder gesetzlichen Fristen und Termine zu kündigen. 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 (Art. 271 Abs. 1 OR; vgl. auch Art. 271a OR). Allgemein gilt eine Kündigung als treuwidrig oder missbräuchlich, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse und damit aus reiner Schikane erfolgt oder Interessen der Parteien tangiert, die in einem krassen Missverhältnis zueinander stehen. Der Umstand, dass die Kündigung für den Mieter eine Härte darstellt, genügt nicht; eine solche Härte ist nur im Hinblick auf eine Erstreckung des Mietverhältnisses relevant (vgl. Art. 272 OR). Bei mangelnder oder fehlerhafter Begründung der Kündigung (vgl.

Art. 271 Abs. 2 OR) wird in der Regel angenommen, es fehle an einem schützenswerten Interesse. Ob eine Kündigung gegen Treu und Glauben verstösst, beurteilt sich in Bezug auf den Zeitpunkt, in dem sie ausgesprochen wird (statt vieler BGE 142 III 91 E. 3.2.1 S. 92 f. mit Hinweisen).

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung verstösst eine Kündigung des Mietverhältnisses im Hinblick auf umfassende Umbau- oder Sanierungsarbeiten, die eine Weiterbenutzung des Mietobjekts erheblich einschränken, nicht gegen den Grundsatz von Treu und Glauben. Ohne schützenswerten Grund wäre eine Kündigung des Vermieters demgegenüber, wenn die Vornahme der geplanten Arbeiten durch das Verbleiben des Mieters im Mietobjekt nicht oder nur unerheblich erschwert oder verzögert würde. Die Kündigung im Hinblick auf Umbau- und Renovationsarbeiten ist zudem missbräuchlich, wenn das Projekt des Vermieters als nicht realitätsnah oder objektiv unmöglich erscheint, namentlich weil es ganz offensichtlich mit den Bestimmungen des öffentlichen Rechts unvereinbar ist, so dass der Vermieter die notwendigen Bewilligungen mit Sicherheit nicht erhalten wird. Die Gültigkeit der Kündigung setzt nicht voraus, dass der Vermieter bereits die nötigen Bewilligungen erhalten oder die hierzu erforderlichen Dokumente hinterlegt hat (BGE 142 III 91 E. 3.2.1 S. 93 mit Hinweis unter anderem auf BGE 140 III 496).

Die Beurteilung, ob der Verbleib des Mieters im Mietobjekt geeignet wäre, bautechnische und organisatorische Erschwerungen, zusätzliche Kosten oder eine Verzögerung der Bauarbeiten nach sich zu ziehen, hängt von den ins Auge gefassten Arbeiten ab. Die Gültigkeit der Kündigung setzt somit voraus, dass der Vermieter im Zeitpunkt der Kündigung des Mietverhältnisses über ein genügend ausgereiftes und ausgearbeitetes Projekt verfügt, aufgrund dessen der Mieter abzuschätzen vermag, ob die geplanten Arbeiten eine Räumung des Mietobjekts erforderlich machen. Fehlt es an hinreichend genauen Auskünften, ist der Mieter nicht in der Lage, den Realitätsbezug des Projekts und die Belastung einzuschätzen, die seine Anwesenheit für die Durchführung der beabsichtigten Arbeiten zur Folge haben würde. Der Mieter hat das Recht, vom Vermieter eine Begründung zu erhalten (Art. 271 Abs. 2 OR), die es ihm ■ innert der gesetzlichen Frist von 30 Tagen nach Empfang der Kündigung (Art. 273 Abs. 1 OR) ■ erlaubt, die Chancen einer Anfechtung der Kündigung abzuschätzen (BGE 142 III 91 E. 3.2.1 S. 93 mit Hinweis auf BGE 140 III 496).

E. 3.3

3.3.1 Im vorliegenden Fall kritisiert der Berufungskläger zunächst die Auffassung des Zivilgerichts, dass das Sanierungsprojekt der Berufungsbeklagten nicht offensichtlich unvereinbar mit den Bestimmungen des öffentlichen Rechts sei. Das Zivilgericht halte lapidar fest, dass der Berufungskläger nicht belegt habe und es auch nicht ersichtlich sei, dass das Projekt der Berufungsbeklagten ganz offensichtlich mit den damals geltenden Bestimmungen des öffentlichen Rechts (GAZW) unvereinbar gewesen sei und mit Sicherheit nicht bewilligt worden wäre. In diskrepanter Weise dazu führe das Zivilgericht dann aber aus, es treffe zu, dass die Schlichtungsstelle dem Bauinspektorat beantragt habe, den Umbau nicht zu bewilligen (Berufung, S. 11). Der Berufungskläger beruft sich hierbei auf die Einschätzung der Schlichtungsstelle vom 4. Oktober 2013, wonach kein Anlass bestehe, das Interesse am Erhalt der preisgünstigen Wohnungen demjenigen der Berufungsbeklagten an den Grundrissveränderungen der Wohnungen unterzuordnen (S. 12 ■ 14). Das Zivilgericht führe willkürlich aus, dass die Berufungsbeklagte den allfälligen (negativen) Entscheid des Bauinspektorats an die Baurekurskommission hätte

weiterziehen können und der Berufungsklägersomit den Beweis nicht erbracht habe, dass die Bewilligung mit Sicherheit nicht hätte erlangt werden können. Dieser Beweis sei für ihn schlicht nicht zu erbringen. Die Berufungsbeklagte habe nie zum Ausdruck gebracht, dass sie ein allfälliges Rechtsmittel gegen einen ablehnenden Entscheid des Bauinspektorats eingelegt hätte; vielmehr habe sie ausgeführt, dass das GAZW nicht massgebend für die Beurteilung gewesen sei und auch die Stellungnahme der Schlichtungsstelle, die sich auf das GAZW stütze, nicht mehr relevant sei. Die Berufungsbeklagte widerspreche damit in keiner Weise dem Antrag der Schlichtungsstelle, sondern sei der Ansicht, dass das GAZW für die Beurteilung ihres Projekts gar nicht mehr anwendbar sei. Damit sei nachgewiesen, dass die Berufungsbeklagte kein Rechtsmittel ergriffen hätte. Vielmehr habe sie das Verfahren sistieren lassen, um von der Einführung des Wohnraumförderungsgesetzes (WRFG) zu profitieren, das keine Bewilligungspflicht mehr für einen Teilabbruch vorsehe (S. 14■16). Zusammenfassend hält der Berufungskläger fest, dass er aufgrund des verbindlichen Antrags der Schlichtungsstelle vom 4. Oktober 2013, den Umbau nicht zu bewilligen, den Beweis erbracht habe, dass die Berufungsbeklagte die notwendige Bewilligung offensichtlich nicht erhalten hätte (S. 16 f.).

3.3.2 Die Anforderungen an die Begründung der Berufung sind in E. 2 vorstehend dargelegt worden. Demgemäss ist der Berufungskläger unter anderem gehalten, im Einzelnen die vorinstanzlichen Erwägungen zu bezeichnen, die er anführt, und die Aktenstücke zu nennen, auf denen seine Kritik beruht. Im vorliegenden Fall unterlässt es der Berufungskläger in den soeben dargelegten Berufungsausführungen (S. 11■17), die zivilgerichtlichen Erwägungen zu bezeichnen, die er als unzutreffend erachtet. Die Rechtsmittelinstanz ist nicht gehalten, den angefochtenen Entscheid nach den vom Berufungskläger monierten Passagen abzusuchen. Auf die entsprechenden Ausführungen in der Berufung kann deshalb aus prozessualen Gründen nicht eingetreten werden.

3.3.3 Selbst wenn man sich mit den Ausführungen des Berufungsklägers in der Sache auseinandersetzen müsste, wären sie als unzutreffend zurückzuweisen. Der Berufungskläger hält dafür, dass das Baubegleichen vom 24. Januar 2013 wegen Unvereinbarkeit mit dem damals geltenden GAZW nicht hätte bewilligt werden können. Denn es habe ein Antrag der Schlichtungsstelle auf Nichtbewilligung des Umbaus der Liegenschaften [...] vorgelegen, der für das Bauinspektorat verbindlich gewesen wäre (Berufung, S. 14). Das Zivilgericht hat hierzu ausgeführt, dass die Berufungsbeklagte, hätte die Bewilligungsbehörde das Baugesuch noch nach altem Recht abgewiesen, diesen Entscheid an die Baurekurskommission hätte weiterziehen können. Dass diese den Entscheid geschützt hätte, sei keineswegs sicher, denn die in § 3 GAZW enthaltene Generalklausel räume der entscheidenden Behörde einen relativ weiten Ermessensspielraum ein (angefochtener Entscheid, E. 4.2, S. 12). Diesen Erwägungen ist vollumfänglich zu folgen. Auch wenn die Schlichtungsstelle das Bauvorhaben unter den Aspekten des GAZW negativ beurteilt hat und mit ihrem Schreiben vom 4. Oktober 2013 entsprechend Antrag auf Abweisung des Baugesuchs gestellt hat, hätte die Berufungsbeklagte einen negativen Bewilligungsentscheid anfechten können. Angesichts des weiten mit der Generalklausel von § 3 GAZW eingeräumten Entscheidungsspielraums ("Eine Bewilligung kann erteilt werden, wenn die Umstände es rechtfertigen, insbesondere [lit. a bis e]"), wäre bei einem Weiterzug ziemlich offen gewesen, zu welchem Entscheid die Baurekurskommission gekommen wäre. Es kann folglich nicht gesagt werden, dass das am 24. Januar 2013 eingereichte Bauvorhaben der Berufungsbeklagten im Sinn der

bundesgerichtlichen Rechtsprechung "ganz offensichtlich mit den Bestimmungen des öffentlichen Rechts unvereinbar" gewesen wäre, so dass die Vermieterin "die notwendigen Bewilligungen mit Sicherheit nicht erhalten" hätte (BGE 142 III 91 E. 3.2.1 S. 93). Kann der Berufungskläger unter diesen Umständen nicht den Beweis erbringen, dass das Bauvorhaben offensichtlich nicht bewilligungsfähig war, kann die Kündigung des Mietverhältnisses auch nicht als missbräuchlich bezeichnet werden.

E. 3.4

3.4.1 Der Berufungskläger macht sodann geltend, dass eine Kündigung im Hinblick auf eine umfassende Sanierung auch dann missbräuchlich sei, wenn sie ausgesprochen werde, bevor der Umfang der geplanten Sanierungsarbeiten und die Auswirkungen auf die Mieter beurteilt werden könnten.

Der Berufungskläger wirft dem Zivilgericht in diesem Zusammenhang zum einen vor, es verkenne in E. 4.2 des angefochtenen Entscheids, dass das Baugesuch der Berufungsbeklagten vom 24. Januar 2013 ■ dem Tag der Kündigung ■ bereits aufgrund ungenügender Angaben über den Umbau der Wohnungen und fehlender Unterlagen zurückgewiesen worden sei. Nachdem die Berufungsbeklagte die notwendigen Angaben und die fehlenden Unterlagen nachgeliefert habe, sei per 5. Juni 2013 das Bauvorhaben neu publiziert worden. Inwieweit sich der Berufungskläger auf der Basis des Projektstands am 24. Januar 2013 ein Bild über den Umbau machen können, erschliesse sich ihm daher nicht (Berufung, S. 17 f.).

Zum anderen kritisiert der Berufungskläger, dass das Zivilgericht auch den Entscheid der Baurekurskommission vom 27. Mai 2015 falsch gewürdigt habe. Die Baurekurskommission führe in ihrem Entscheid nämlich aus, dass angesichts der von der Berufungsbeklagten geplanten Veränderungen am bauhistorisch bedeutenden Denkmal von einer wichtigen Änderung im Sinn von § 3 Abs. 1 Ziff. 4 des Denkmalschutzgesetzes auszugehen sei; deshalb habe die Baurekurskommission die Sache zur Beurteilung durch den Denkmalrat und zum Erlass eines neuen Bauentscheids an das Bauinspektorat zurückgewiesen. Das Zivilgericht hätte ■ so der Berufungskläger ■ aufgrund der eingeschränkten Untersuchungsmaxime "ein Beweisverfahren einleiten müssen, in welchem die Beklagte aufgefordert worden wäre, noch mehr Angaben zu liefern bzw. zur Sammlung des Prozessstoffes aufgrund einer wesentlichen Auswirkung auf das Bauvorhaben die Akten beim zuständigen Bau- und Gewerbeinspektorat beizuholen". Bis zur Hauptverhandlung vor Zivilgericht vom 28. Januar 2016 sei ungeklärt gewesen, inwieweit Lifte eingebaut und wesentliche Grundrissveränderungen vorgenommen werden dürften. Auf dieser Grundlage habe er im Zeitpunkt der Kündigung den Umfang des Umbaus nicht beurteilen können (Berufung, S. 18 ■ 22 und 28).

3.4.2 Das Zivilgericht hat in der vom Berufungskläger beanstandeten E. 4.2 eingehend dargelegt, dass die nach dem 24. Januar 2013 vorgenommenen Änderungen am Umbauprojekt nicht von derart erheblicher Art waren, dass sie an der Natur des Projekts etwas geändert hätten. Die Berufungsbeklagte plane nach wie vor eine umfassende Sanierung mit Grundrissveränderungen, Ersatz von Küchen, Bädern, Böden, Sanitär- und Elektroleitungen. Damit sei nach allgemeiner Lebenserfahrung offensichtlich, dass ein Verbleib der Mieterschaft im Mietobjekt nicht möglich sei (angefochtener Entscheid, E. 4.2, S. 10 f.). Änderten aber die nach dem 24. Januar 2013 vorgenommenen Änderungen an der Natur des Umbauprojekts nichts, war der Berufungskläger aufgrund des am

24. Januar 2013 eingereichten Baugesuchs ohne Weiteres in der Lage abzuschätzen, dass die geplanten Arbeiten eine Räumung des Mietobjekts erforderlich machen würden.

Unklar bleibt in diesem Zusammenhang der andere Einwand des Berufungsklägers, wonach das Zivilgericht den Entscheid der Baurekurskommission falsch gewürdigt habe. Zum einen legt der Berufungskläger nicht dar, inwiefern das Zivilgericht seiner Auffassung nach diesen Entscheid falsch gewürdigt hat. Zum anderen verpflichtet die eingeschränkte Untersuchungsmaxime entgegen der Auffassung des Berufungsklägers das Gericht nicht, den Sachverhalt zu "erforschen". Die eingeschränkte Untersuchungsmaxime entbindet die Parteien nämlich nicht davon, an der Sammlung des Prozessstoffes aktiv mitzuwirken, ihre Standpunkte zu substantizieren und die Beweismittel zu nennen. Die Parteien tragen auch im Bereich der beschränkten Untersuchungsmaxime die Verantwortung dafür, dass die relevanten Behauptungen vorgebracht werden; ebenso sind sie grundsätzlich für die Sachverhaltsermittlung verantwortlich (BGer 4A_338/2011 vom 14. Dezember 2011 E. 4.2 mit Hinweis auf BGE 130 III 102 E. 2.2 S. 107). Entgegen der Auffassung des Berufungsklägers war das Zivilgericht auch im Rahmen der eingeschränkten Untersuchungsmaxime somit nicht gehalten, die Berufungsbeklagte von sich aus aufzufordern, "noch mehr Angaben zu liefern" oder von sich aus die Akten beim Bauinspektorat einzuholen. Vielmehr wäre es am Berufungskläger gewesen, die diesbezüglich notwendigen Behauptungen aufzustellen und Beweismittel zu bezeichnen. Dies gilt umso mehr, als der Berufungskläger auch im erstinstanzlichen Verfahren anwaltlich vertreten war (vgl. Hauck, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2016, Art. 247 N 35).

3.4.3 Zusammenfassend ist die Einschätzung des Zivilgerichts nicht zu beanstanden, dass der Berufungskläger aufgrund des am 24. Januar 2013 eingereichten Baugesuchs habe abschätzen können, dass die geplanten Arbeiten eine Räumung des Mietobjekts erforderlich machen würden.

E. 3.5

3.5.1 Der Berufungskläger kritisiert darüber hinaus die Auffassung des Zivilgerichts, wonach er hinreichend Gelegenheit gehabt habe, sich über das Umbauprojekt der Vermieterin zu informieren.

Der Berufungskläger wendet sich zum einen gegen die zivilgerichtliche Auffassung, dass er sich über die Einzelheiten des Projekts durch Einsicht in die Unterlagen des Baubehrens hätte informieren können. Damit habe das Zivilgericht das Recht falsch angewendet, da es nicht Sache des Mieters sei, sich bei einer Behörde Informationen zu beschaffen; vielmehr habe nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung die Vermieterin innert 30 Tagen Informationen über ihre Sanierungsarbeiten zur Verfügung zu stellen. Zum anderen sei auch die Auffassung des Zivilgerichts falsch, dass der Berufungskläger bei der Berufungsbeklagten hätte Auskünfte verlangen können, wenn er der Ansicht gewesen wäre, dass er für die Beurteilung des Bauprojekts noch mehr Informationen benötige; das Zivilgericht verkenne, dass die Berufungsbeklagte in dieser Zeit aufgrund mangelnder Abklärungen keine konkreten Auskünfte hätte erteilen können. Im massgeblichen Zeitpunkt sei der Berufungskläger nur im Besitz des Begleitschreibens zur Kündigung vom 24. Januar 2013 gewesen; dieses Schreiben sei "gespickt mit Worthülsen, ohne jegliche Substantiierung" und erreiche nicht das Konkretisierungsmass, das der Berufungskläger für

seine Einschätzung benötigt hätte (Berufung, S. 22■24). Zum Zeitpunkt der Kündigung müssten nach der Rechtsprechung substantielle Unterlagen (wie etwa Bestandaufnahme, Zustandsbericht, Vorprojekt, realistische Zeitpläne, Baubeschrieb, Kostenvoranschläge, Budgetplanung, Submissionsdossier) vorliegen. Im Zeitpunkt der Kündigung hätten nun keine wesentlichen Dokumente zur Planung und Ausführung, kein einziges Dokument zur Finanzierung und auch keine Angaben zu konkreten Vorbereitungshandlungen oder Submissionsunterlagen vorgelegen (S. 24■27).

3.5.2 Die Anforderungen an die Begründung der Berufung sind in E. 2 vorstehend dargelegt worden. Demgemäss ist der Berufungskläger unter anderem gehalten, im Einzelnen die vorinstanzlichen Erwägungen zu bezeichnen, die er anführt, und die Aktenstücke zu nennen, auf denen seine Kritik beruht. Im vorliegenden Fall unterlässt es der Berufungskläger in den erwähnten Berufungsausführungen (S. 22■27) gänzlich, die zivilgerichtlichen Erwägungen zu bezeichnen, die er als unzutreffend erachtet. Die Rechtsmittelinstanz ist nicht gehalten, den angefochtenen Entscheid nach den vom Berufungskläger monierten Passagen abzusuchen.

Ohne jeglichen Bezug zum angefochtenen Entscheid sind darüber hinaus die Vorbringen des Berufungsklägers zur Frage, ob es im Fall einer Kündigung aufgrund umfassender Sanierungsarbeiten dem Vermieter obliegt, von sich aus alle für die Beurteilung einer allfälligen Missbräuchlichkeit der Kündigung notwendigen Informationen zu den vorgesehenen Arbeiten zur Verfügung zu stellen, oder ob es am Mieter liegt, sich diese Informationen selber zu beschaffen. Im vorliegenden angefochtenen Entscheid finden sich ■ im Gegensatz zu Entscheiden in parallelen Anfechtungsverfahren ■ keinerlei Erwägungen des Zivilgerichts zu dieser Frage, was sie hier doch offensichtlich nicht Gegenstand der vorliegenden Auseinandersetzung. Die betreffenden Vorbringen des Berufungsklägers in der Berufungsschrift scheinen unbesehen aus Rechtsschriften in Parallelverfahren übernommen worden zu sein. Da der Berufungskläger im Übrigen auch nicht dargetut, warum seine diesbezüglichen, neuen Vorbringen nach der Novenregelung von Art. 326 ZPO im Berufungsverfahren zu hören wären, kann auf sie auch nicht eingetreten werden.

3.5.3 Selbst wenn man sich mit den Ausführungen des Berufungsklägers auseinandersetzen müsste, könnte ihnen nicht gefolgt werden. Der Berufungskläger macht geltend, dass zum Zeitpunkt der Kündigung substantielle Unterlagen gefehlt hätten, die ihm die Beurteilung der Sanierungsarbeiten verunmöglicht hätten. Er beruft sich dabei auf das Urteil BGer 4A_425/2009 vom 11. November 2009 (Berufung, S. 24 f.) In diesem Bundesgerichtsentscheid (übersetzt in: mp 2010, S. 208 ff.) hatte die Vermieterin die Kündigungen mit "vollständige Renovation der gesamten Liegenschaft" begründet (vgl. Sachverhalt). In jenem Fall war die zweite Instanz der Auffassung gewesen, mangels Ausschreibungsunterlagen und Gesuch um Baubewilligung sei es unmöglich, den Umfang der vorgesehenen Arbeiten abzuschätzen (E. 3.1). Die Gerichte hatten nicht feststellen können, ob eine Räumung der Liegenschaft durch die Mieter notwendig sei. Die Frage, weshalb keine Ausschreibungsunterlagen und kein Baugesuch vorlagen, die den Umfang der geplanten Renovationsarbeiten belegten, konnte das Bundesgericht mangels entsprechender Rüge offen lassen (E. 3.2.2). Wenn nun der Berufungskläger im vorliegenden Fall kritisiert, im Zeitpunkt der Kündigung hätten keine wesentlichen Dokumente zur Planung und Ausführung, kein Dokument zur Finanzierung sowie keine Angaben zu konkreten Vorbereitungshandlungen oder Submissionsunterlagen vorgelegen, kann dem vor dem Hintergrund des Bundesgerichtsentscheids BGer 4A_425/2009 vom

11. November 2009 nicht gefolgt werden. Der angerufene Entscheid setzt nicht voraus, dass die vom Berufungskläger genannten Unterlagen vorliegen. Nach der Bundesgerichtspraxis setzt die Kündigung wegen umfassender Sanierung nicht einmal voraus, dass die Vermieterin im Zeitpunkt der Kündigung bereits ein Baugesuch eingereicht hat (BGE 140 III 496 E. 4.1 S. 497 f. mit weiteren Hinweisen; vgl. auch oben E. 3.2). Vorliegend hat die Berufungsbeklagte erwiesenermassen zeitgleich mit der Kündigung ein Baubeglehen eingereicht. Der Berufungskläger kann somit aus dem angerufenen Entscheid BGE 4A_425/2009 nichts zu seinen Gunsten ableiten.

Sodann könnte auch das Vorbringen des Berufungsklägers nicht gehört werden, dass die Berufungsbeklagte aufgrund der bundesgerichtlichen Rechtsprechung in BGE 2C_6/2016 vom 18. Juli 2016 bereits beim Architektenauftrag eine Submission hätte durchführen müssen, was offensichtlich nicht geschehen sei. Allein diese rechtswidrige Vorgehensweise spreche für ein ungenügend ausgereiftes Projekt (Berufung, S. 25). Das Bundesgericht hat in diesem ■ inzwischen publizierten ■ Urteil einen Entscheid des Aargauischen Verwaltungsgerichts geschützt, das die Pflicht der Aargauischen Pensionskasse, einer selbständigen öffentlich-rechtlichen Anstalt des kantonalen Rechts, zur Ausschreibung von Architekturleistungen bejaht hatte. Die Submissionspflicht wurde ausschliesslich mit den Vorschriften des aargauischen Vergaberechts begründet (dazu BGE 142 II 369 E. 4 S. 380 f.). Der Berufungskläger legt indessen mit keinem Wort dar, aufgrund welcher Bestimmungen des basel-städtischen bzw. basellandschaftlichen Vergaberechts die Berufungsbeklagte als öffentlich-rechtliche Vorsorgeeinrichtung vorliegend zur Ausschreibung der vorgesehenen Arbeiten verpflichtet gewesen wäre. Abgesehen davon würde sich auch die Frage stellen, ob der Berufungskläger als Mieter der vom Bauvorhaben betroffenen Liegenschaft überhaupt zur Rüge befugt wäre, die Berufungsbeklagte habe gegen die einschlägigen Submissionsbestimmungen verstossen. Mangels Begründung könnte auf dieses Vorbringen somit auch gar nicht eingetreten werden.

3.6 Der Berufungskläger führt im Weiteren an, den Ausführungen des Zivilgerichts sei auch insofern nicht zu folgen, wonach die lange Dauer des Baubewilligungsverfahrens auf die Einsprache zahlreicher Mieter zurückzuführen sei. Hätte die Berufungsbeklagte über ein ausgereiftes Projekt verfügt, hätte das Bauinspektorat innert 3 Monaten entschieden. Das Zivilgericht verkenne, dass es die Berufungsbeklagte gewesen sei, die über 7 Monate ihr angeblich "pfannenfertiges" Projekt habe sistieren lassen. Dies zeige, dass das Zivilgericht den Sachverhalt unrichtig festgestellt und somit auch das Recht falsch angewendet habe (Berufung, S. 27 f.) Der Berufungskläger gibt wiederum nicht an, an welcher Stelle sich die kritisierten zivilgerichtlichen Ausführungen befinden. Er legt auch nicht dar, inwiefern die lange Dauer des Baubewilligungsverfahrens und die Gründe dafür für die Frage der Missbräuchlichkeit der Kündigung von Bedeutung sein könnten. Unter diesen Umständen ist auf die entsprechenden Ausführungen in der Berufung nicht einzutreten (vgl. oben E. 2).

3.7 Der Berufungskläger kritisiert zudem, das Zivilgericht lasse völlig ausser Acht, dass am [...] ein unbefristetes Mietverhältnis bestehe. Die Kündigung dieses Mietverhältnisses habe die Schlichtungsstelle am 1. Juni 2015 als missbräuchlich aufgehoben, so dass in Bezug auf diese Wohnung eine Kündigungssperre bis Juni 2018 bestehe. Da der Verbleib dieser Mietpartei im Mietobjekt offensichtlich möglich sei, sei ihm unerklärlich, warum ein Verbleib von ihm die Sanierungsarbeiten erschweren oder verunmöglichen sollte (Berufung, S. 30 f.). Ob eine Kündigung gegen Treu und Glauben verstösst, beurteilt sich in Bezug auf den Zeitpunkt, in dem sie ausgesprochen wird (vgl. oben E. 3.2). Die Aufhebung

der Kündigung und die Auslösung einer Sperrfrist in einem anderen Mietverhältnis ist nach Angaben des Berufungsklägers am 1. Juni 2015 erfolgt, also mehr als 2 Jahre nach der vorliegend umstrittenen Kündigung vom 24. Januar 2013. Die nachträgliche Aufhebung der Kündigung in einem anderen Mietverhältnis ist folglich bereits aus zeitlichen Gründen nicht geeignet, die Missbräuchlichkeit der Kündigung des vorliegenden Mietverhältnisses zu begründen. Abgesehen davon führt der Umstand allein, dass eine Mietpartei länger in einer benachbarten Liegenschaft verbleiben kann, weil die Kündigung ihr gegenüber während einer dreijährigen Kündigungssperre (Art. 271a Abs. 1 lit. e OR) ausgesprochen worden ist, nicht zu einem Anspruch der übrigen Mietparteien, dass auch die ihnen gegenüber ausgesprochenen Kündigungen treuwidrig sind.

3.8 Der Berufungskläger wendet sich schliesslich gegen die zivilgerichtliche Auffassung, dass es nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts für den Ausschluss der Missbräuchlichkeit der Kündigung genüge, wenn sich von mehreren Kündigungsgründen einer als nicht treuwidrig erweise (Berufung, S. 31). Der Berufungskläger gibt wiederum nicht an, an welcher Stelle sich die kritisierten zivilgerichtlichen Ausführungen befinden, weshalb auf die entsprechenden Vorbringen ebenfalls nicht einzutreten ist (vgl. oben E. 2). Wäre darauf einzutreten, könnte zum einen auf die zutreffenden Ausführungen im angefochtenen Entscheid (E. 4.3) verwiesen werden. Zum anderen wäre darauf hinzuweisen, dass die vom Berufungskläger kritisierte Rechtsprechung vom Bundesgericht wiederholt bestätigt worden ist (BGer 4C.400/1998 vom 23. März 1999 E. 4a und 4b [in: mp 1999 S. 195 ff.], 4C.365/2006 vom 16. Januar 2007 E. 3.2, 4A_143/2008 vom 26. Januar 2009 E. 6.1 und 4A_155/2009 vom 27. Januar 2010 E. 6.2.1) und kein Anlass besteht, von ihr abzuweichen. Da sich im vorliegenden Fall die Kündigung wegen der geplanten Gesamtsanierung der Liegenschaft als nicht missbräuchlich erweist, hat das Zivilgericht demgemäss zu Recht nicht geprüft, ob die Kündigung aus anderen Gründen ■ etwa wegen der Absicht, einen überhöhten Mietzins zu erzielen ■ missbräuchlich ist.

3.9 Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Berufungsbeklagte im Zeitpunkt der Kündigung vom 24. Januar 2013 über ein realitätsnahes und objektiv nicht unmögliches Gesamtsanierungsprojekt verfügte (vgl. oben E. 3.3), dessen Umsetzung durch das Verbleiben des Berufungsklägers im Mietobjekt erheblich erschwert würde (oben E. 3.4 und 3.5). Die Kündigung im Hinblick auf dieses Gesamtsanierungsprojekt erweist sich somit als nicht missbräuchlich.

E. 4

Das Zivilgericht hat, nachdem es die Kündigung zu Recht als nicht missbräuchlich beurteilt hat, die Frage der Erstreckung geprüft. Aufgrund der vorliegenden Umstände und Interessenlage (langes Mietverhältnis, bescheidene Einkommensverhältnisse des Berufungsklägers, angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt, unzureichend belegte Suchbemühungen, Bedürfnis der Berufungsbeklagten nach Planungssicherheit) hat es das Mietverhältnis um 3 ¼ Jahre von Oktober 2013 bis Ende Dezember 2016 erstreckt (angefochtener Entscheid, E. 5.3).

Der Berufungskläger kritisiert zum einen, dass das Zivilgericht verkenne, dass eben die lange Dauer, während welcher er keine Wohnung gefunden habe, zeige, dass er die volle Erstreckungsdauer von 4 Jahren dringend benötige. Er habe intensiv gesucht; es brauche aber sehr viel Zeit, um eine Wohnung zum bisherigen Mietzins zu finden, welchen er sich aufgrund seines sehr bescheidenen Einkommens leisten könne. Er kritisiert sodann die

Feststellung des Zivilgerichts, aus den eingereichten Zeitungsseiten mit Wohnungsinseraten sei nicht ersichtlich, ob er sich für diese Wohnungen effektiv beworben habe. Es sei auf dem heutigen Wohnungsmarkt bei der Vielzahl von Personen, die sich um eine preisgünstige Wohnung bemühten, nicht möglich, von den Anbietern eine schriftliche Bestätigung über Bewerbungen und/oder Absagen erhältlich zu machen. Es sei realitätsfremd, vom Berufungskläger schriftliche Nachweise seiner Suchbemühungen zu verlangen. Aufgrund seines Alters, der sehr bescheidenen Einkommensverhältnisse, der Standortgebundenheit sowie der Quartierverwurzelung liege ein Härtefall vor, der eine Erstreckung von 4 Jahren rechtfertigen würde (Berufung, S. 32 f.).

Das Zivilgericht hat die Umstände, die im Rahmen der Erstreckung zu berücksichtigen sind, sorgfältig gewürdigt und das Mietverhältnis um insgesamt 3 ¼ Jahre bis Ende Dezember 2016 erstreckt, was als eher grosszügig erscheint. Insoweit kann vollumfänglich auf die einlässlichen Ausführungen unter E. 5.3 des angefochtenen Entscheids verwiesen werden. Zutreffend ist insbesondere auch die zivilgerichtliche Feststellung, dass der Berufungskläger seine Suchbemühungen nur unzureichend belegt hat (angefochtener Entscheid, E. 5.3, S. 15). Der Berufungskläger hat zwar eine Vielzahl von Zeitungsinseraten ins Recht gelegt, um seine Suchbemühungen zu belegen. Damit ist aber nicht dargetan, dass er sich auch effektiv um die ausgeschriebenen Wohnungen bemüht hat. Ebenso wenig ist dokumentiert, warum die fraglichen Mietobjekte nicht in Frage gekommen sind bzw. dass es zu Absagen gekommen ist. Wenn der Berufungskläger seitens der kontaktierten Vermieter keine schriftlichen Rückmeldungen erhalten hat, hätte er wenigstens mit einem kurzen handschriftlichen Vermerk auf dem jeweiligen Zeitungsinserat den negativen Ausgang seiner Suchbemühung dokumentieren können. Damit ist entgegen dem Vorbringen des Berufungsklägers kein unverhältnismässiger Aufwand verbunden. Entgegen seiner Auffassung fällt sein Alter bei der Wohnungssuche nicht negativ ins Gewicht. Im Gegenteil dürfte der Berufungskläger, wie das Zivilgericht zutreffend bemerkt hat (angefochtener Entscheid, E. 5.3, S. 14), bei Vermietern als ruhiger Mieter eingeschätzt werden, was ihn bei der Wohnungssuche gegenüber jungen Bewerbern bevorteilen dürfte. Unter den gegebenen Umständen erweist sich die Erstreckung des Mietverhältnisses um 3 ¼ Jahre somit als angemessen und korrekt.

E. 5

5.1 Aufgrund der vorstehenden Erwägungen erweist sich die am 24. Januar 2013 ausgesprochene Kündigung der 2-Zimmerwohnung als nicht missbräuchlich und die gewährte Erstreckung von 3 ¼ Jahren als korrekt. Der angefochtene Entscheid ist deshalb zu bestätigen und die dagegen erhobene Berufung abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

5.2 Gemäss dem Ausgang des vorliegenden Berufungsverfahrens hat der Berufungskläger die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Diese betragen grundsätzlich das Ein- bis Anderthalbfache der erstinstanzlichen Gerichtskosten (§ 11 Abs. 1 Ziff. 1 in Verbindung mit § 2 Abs. 3 und 4 der Gerichtsgebührenverordnung [GebV, SG 154.810]). Die erstinstanzlichen Gerichtskosten betragen CHF 750.■ (vgl. angefochtener Entscheid, E. 6.2), so dass die zweitinstanzlichen Gerichtskosten mit CHF 1'100.■ zu beziffern sind.

Der Berufungskläger hat sodann der Berufungsbeklagten eine Parteientschädigung zu entrichten (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Im Berufungsverfahren berechnet sich die

Parteientschädigung nach den für das erstinstanzliche Verfahren aufgestellten Grundsätzen, wobei in der Regel ein Abzug von einem Drittel vorzunehmen ist (§ 12 Abs. 1 Satz 1 der Honorarordnung [HO, SG 291.400]). Die Entschädigung bemisst sich nach dem zweitinstanzlichen Streitwert (§ 12 Abs. 3 HO). Das erstinstanzliche Grundhonorar beträgt im vorliegenden Fall CHF 1'990.■ (vgl. angefochtener Entscheid, E. 6.4). Da das Berufungsverfahren schriftlich geführt wird, rechtfertigt sich ein Zuschlag von 50% (§ 4 Abs. 2 HO). Dieser Schriftlichkeitszuschlag wird durch den Drittelsabzug für das Berufungsverfahren "neutralisiert", so dass sich eine Parteientschädigung von CHF 1'990.■ zuzüglich der geltend gemachten Auslagen von CHF 71.50 ergibt.

Die Berufungsbeklagte macht mit der Honorarnote ihres Rechtsvertreters zusätzlich einen Zuschlag für die Mehrwertsteuer geltend. Mit der Zusprechung einer Parteientschädigung soll der obsiegenden Partei der aus der anwaltlichen Parteivertretung im Verfahren erlittene Schaden ersetzt werden. Da die Parteientschädigung somit als Schadenersatz im Sinn von Art. 18 Abs. 2 lit. i des Mehrwertsteuergesetzes (MWSTG, SR 641.20) zu qualifizieren ist, wird darauf keine Mehrwertsteuer erhoben. Wenn die Partei durch die ihr von ihrer anwaltlichen Vertretung in Rechnung gestellte Mehrwertsteuer finanziell belastet wird, rechtfertigt es sich, diesen Betrag auch bei der Bemessung der Parteientschädigung zu berücksichtigen. Fehlt eine entsprechende Belastung, so ist die Mehrwertsteuer bei der Parteientschädigung hingegen nicht zu berücksichtigen. Wenn die obsiegende Partei selbst mehrwertsteuerpflichtig ist und den Prozess im Rahmen ihrer unternehmerischen Tätigkeit geführt hat, kann sie die ihr von ihrer anwaltlichen Vertretung in Rechnung gestellte Mehrwertsteuer in der Regel als Vorsteuer abziehen (Art. 28 Abs. 1 lit. a MWSTG). In diesem Fall wird die Parteientschädigung deshalb ohne Mehrwertsteuer zugesprochen, sofern die betroffene Partei nicht ausdrücklich einen Zuschlag für die Mehrwertsteuer beantragt und nachweist, dass sie durch die Mehrwertsteuer belastet ist (vgl. zum Ganzen Honauer/Pietropaolo, Die Krux mit der Mehrwertsteuer, in: plädoyer 1/2011 S. 73 f.; Schmid, in: Oberhammer/Domej/Haas [Hrsg.], Kurzkommentar. Schweizerische Zivilprozessordnung, 2. Auflage, Basel 2014, Art. 95 N 26; Suter/von Holzen, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2016, Art. 95 N 39 und Kreisschreiben der Verwaltungskommission des Obergerichts des Kantons Zürich über die Mehrwertsteuer vom 17. Mai 2006). Gemäss dem UID-Register ist die Berufungsbeklagte mehrwertsteuerpflichtig. Das vorliegende Verfahren betrifft ihre unternehmerische Tätigkeit. Dass sie ausnahmsweise trotzdem durch die Mehrwertsteuer belastet sei, macht sie nicht geltend. Folglich ist ihr die Parteientschädigung für das Berufungsverfahren ohne Mehrwertsteuer zuzusprechen.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.