

BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2016.36 vom 6. Februar 2017

BS Appellationsgericht, 2017-02-06, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_ZB.2016.36

FR: BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2016.36 du 6 février 2017

IT: BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2016.36 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 3-Zimmerwohnung CHF 755.■ (vgl. angefochtener Entscheid, E. 6.2). Der massgebliche Streitwert von CHF 10'000.■ ist somit ohne Weiteres erreicht (36 Monatsmieten à CHF 755.■ = CHF 27'180.■). 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

Die Berufungskläger rügen mit ihrer Berufung einerseits eine unrichtige Feststellung des Sachverhalts, andererseits eine unrichtige Rechtsanwendung (Berufung, Rz 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 die Berufungskläger den Sachverhalt zunächst einfach nochmals aus seiner Sicht präsentieren, ohne die zivilgerichtliche Sachverhaltsdarstellung in konkreten Punkten zu kritisieren (Berufung, Rz 7■9), 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 3-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 der Mieter 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 der Mieter, 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 haben die Mieter, welche ihre 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 der Mieter, 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 kritisieren die Berufungskläger zunächst die Auffassung des Zivilgerichts, dass das Sanierungsprojekt der Berufungsbeklagten nicht offensichtlich unvereinbar mit den Bestimmungen des öffentlichen Rechts sei. Das Zivilgericht begnüge sich damit festzustellen, dass die Berufungskläger nicht belegt hätten 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. Das Zivilgericht widerspreche sich indessen selber, weil es zugleich ausführe, dass die Schlichtungsstelle unter dem damals geltenden GAZW das vorliegende Projekt nicht bewilligt habe und deren Antrag für die Behörde verbindlich sei. In ihrem Antrag vom 4. Oktober 2013 sei die Schlichtungsstelle zum Schluss gekommen, dass kein Anlass bestehe, das Interesse am Erhalt der preisgünstigen Wohnungen demjenigen der Berufungsbeklagten an den Grundrissveränderungen der Wohnungen unterzuordnen. Das Projekt sei unter dem zum Zeitpunkt des Aussprechens der Kündigung geltenden Recht nicht bewilligungsfähig gewesen (Berufung, Rz 11). Das

Zivilgericht habe auch nicht einbezogen, dass die Berufungsbeklagte mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit diese Einschätzung geteilt habe, da sie das hängige Kündigungsschutzverfahren habe sistieren lassen, bis das neue Wohnraumförderungsgesetz in Kraft trete, um somit von der günstigeren Rechtslage profitieren zu können. Sie habe kein Rechtsmittel ergriffen, weil sie die Chancenlosigkeit erkannt habe, und das Bauverfahren über 7 Monate ruhen lassen (Rz 12). Die Sistierung des Bauverfahrens sei Beweis genug, dass auch die Berufungsbeklagte erkannt habe, das Bauvorhaben werde nicht bewilligt (Rz 13).

3.3.2 Die Berufungskläger halten dafür, dass das Baubeglehen vom 24. Januar 2013 wegen Unvereinbarkeit mit dem damals geltenden GAZW nicht hätte bewilligt werden können. Denn die Schlichtungsstelle, welche damals Abbruch- und Umbauprojekte auf ihre Vereinbarkeit mit dem GAZW zu prüfen gehabt habe, sei zum Schluss gekommen, dass das vorliegende Projekt zum Zeitpunkt des Aussprechens der Kündigung nicht bewilligungsfähig sei. Der Antrag der Schlichtungsstelle sei verbindlich gewesen (Berufung, Rz 11). 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. 11 f.). 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). Können die 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.

Unbehelflich ist in diesem Zusammenhang das Vorbringen der Berufungskläger, dass die Berufungsbeklagte "mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit" die Einschätzung der Schlichtungsstelle geteilt habe, da sie das hängige Kündigungsschutzverfahren der Berufungskläger habe sistieren lassen, bis das neue Wohnraumförderungsgesetz per Juli 2014 in Kraft getreten sei, um somit von der günstigeren Rechtslage profitieren zu können. Die Berufungsbeklagte habe sich im ganzen Verfahren nie dazu geäußert, dass die Feststellungen der Schlichtungsstelle im für die Baubewilligungsbehörde verbindlichen Antrag nicht dem GAZW entsprechen würden oder sonstwie fehlerhaft seien. Sie habe auch kein Rechtsmittel ergriffen, weil sie die Chancenlosigkeit erkannt habe (Berufung, Rz 12). Die Berufungskläger können aus den angeführten Umständen nichts zu ihren Gunsten ableiten. Es ist ohne Weiteres nachvollziehbar, wenn ein Grundeigentümer das

Baubewilligungsverfahren sistieren lässt, um in den Genuss einer bald in Kraft tretenden Rechtsänderung, vorliegend die Ablösung des strengeren GAZW durch das mildere Wohnraumförderungsgesetz, zu kommen, um auf diese Weise langwierige Rechtsmittelverfahren zu vermeiden. Daraus kann entgegen der Auffassung der Berufungskläger jedenfalls nicht abgeleitet werden, dass der Grundeigentümer, wenn die Rechtslage unverändert geblieben wäre, kein Rechtsmittel gegen die Ablehnung des Baugesuchs ergriffen hätte. Gerade, wenn Bewilligungsvoraussetzungen wie vorliegend in § 3 GAZW offen formuliert sind, erscheint es durchaus möglich, dass die Erteilung der Baubewilligung auf dem Rechtsmittelweg erreicht werden kann. Es überrascht daher auch nicht, dass die Berufungsbeklagte bestreitet, die Auffassung der Schlichtungsstelle im Baugesuchsverfahren geteilt zu haben, dass ihr Umbauprojekt nicht GAZW-konform gewesen sein soll (Berufungsantwort, Rz 16). Letztlich kann diese Frage jedoch unbeantwortet bleiben. Entscheidend ist einzig, dass angesichts des mit § 3 GAZW verbundenen Ermessensspielraums nicht gesagt werden kann, dass das vorliegend strittige Umbauvorhaben der Berufungsbeklagten ganz offensichtlich mit den damals geltenden Bestimmungen des öffentlichen Rechts unvereinbar gewesen und deshalb mit Sicherheit nicht bewilligt worden wäre (BGE 142 III 91 E. 3.2.1 S. 93). Entgegen der Darstellung der Berufungskläger hat das Zivilgericht nicht erwogen, dass die Baurekurskommission "sich unter Verwendung der Generalklausel in § 3 GAZW über einen verbindlichen Antrag der Vorinstanz () regelmässig hinwegsetzen würde oder in casu getan hätte, wofür keinerlei Anhaltspunkte vorliegen und zudem das GAZW aushöhlen würde" (Berufung, Rz 13). Das Zivilgericht hat es angesichts der relativ unbestimmten Formulierung von § 3 GAZW für nicht ausgeschlossen gehalten, dass das Baugesuch auf dem Rekursweg doch noch hätte gutgeheissen werden können. Es hat daraus ■ völlig zu Recht ■ gefolgert, dass damit das Baugesuch nicht mit Sicherheit nicht hätte bewilligt werden können.

Die Berufungskläger machen einen weiteren Verstoss des Bauvorhabens gegen öffentlich-rechtliche Bestimmungen geltend. Gemäss neuester Rechtsprechung des Bundesgerichts in BGer2C_6/2016 vom 18. Juli 2016 sei zu prüfen, ob eine Pensionskasse, die wie vorliegend eine selbständige öffentlich-rechtliche Anstalt mit eigener Rechtspersönlichkeit sei, bei der Vergabe von Sanierungsarbeiten an Liegenschaften nicht an das kantonale Vergaberecht gebunden sei. Ob das betreffende Architekturbüro den Zuschlag in einer Ausschreibung erhalten habe oder direkt beauftragt worden sei, habe die Berufungsbeklagte darzutun (Berufung, Rz 14). 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.). Die Berufungskläger legen 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 die Berufungskläger als Mieter der vom Bauvorhaben betroffenen Liegenschaft überhaupt zur Rüge befugt wären, die Berufungsbeklagte habe gegen die einschlägigen Submissionsbestimmungen verstossen. Mangels Begründung könnte auf dieses Vorbringen somit auch gar nicht eingetreten werden.

Schliesslich machen die Berufungskläger geltend, dass das Zivilgericht aufgrund der sozialen Untersuchungsmaxime (Art. 247 Abs. 2 lit. a ZPO) bezüglich "dieser Frage" (gemeint ist wohl betreffend der Vereinbarkeit des Bauprojekts mit dem GAZW) ein Beweisverfahren hätte durchführen müssen. Die Berufungsbeklagte hätte aufgefordert werden müssen, dazu noch mehr Angaben zu liefern, was nicht geschehen sei (Berufung, Rz 15). Die eingeschränkte Untersuchungsmaxime verpflichtet das Gericht entgegen der Auffassung der Berufungskläger 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 der Berufungskläger 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 an den Berufungskläger gewesen, die diesbezüglich notwendigen Behauptungen aufzustellen und Beweismittel zu bezeichnen. Dies gilt umso mehr, als die Berufungskläger auch im erstinstanzlichen Verfahren anwaltlich vertreten waren (vgl. Hauck, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2016, Art. 247 N 35).

E. 3.4

3.4.1 Die Berufungskläger machen 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.

Die Berufungskläger werfen dem Zivilgericht in diesem Zusammenhang zum einen vor, es verkenne, 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 30. Juni 2013 das Bauvorhaben neu publiziert worden. Inwieweit sich die Berufungskläger auf der Basis des Projektstands am 24. Januar 2013 ein Bild über den Umbau machen können, um den möglichen Verbleib im Mietobjekt abzuschätzen, sei nicht ersichtlich (Berufung, Rz 17).

Zum anderen kritisieren die Berufungskläger die Ausführungen des Zivilgerichts in E. 4.2, dass der Berufungsbeklagten zum Zeitpunkt des Aussprechens der Kündigung nicht bekannt gewesen sei, dass der Denkmalrat hätte involviert werden müssen, da die Häuserzeile [...] erst am 26. Mai 2014 ins Denkmalinventar aufgenommen worden sei. Gerade dies zeige ■ so die Berufungskläger ■, dass das Bauprojekt zum Zeitpunkt der Kündigung unausgereift gewesen sei, da es für die zugezogenen Architekten hätte erkennbar sein müssen, dass diese Liegenschaften schützenswert seien. Aufgrund der verschiedenen Beurteilungen durch die Kantonale Denkmalpflege habe das Projekt mehrmals überarbeitet werden müssen. Dies zeige, dass von einem ausgereiften Projekt zum Zeitpunkt des Aussprechens der Kündigung nicht die Rede sein könne (Berufung,

Rz 18, S. 17 f.). Die Baurekurskommission habe in ihrem Entscheid ausgeführt, 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. Bis zur zweiten Hauptverhandlung vor Zivilgericht vom 8. Juni 2016 sei ungeklärt gewesen, inwieweit Lifte eingebaut und wesentliche Grundrissveränderungen vorgenommen werden dürften. Auf dieser Grundlage haben sie im Zeitpunkt der Kündigung den Umfang des Umbaus nicht beurteilen können, ob ein Verbleib möglich sei (Berufung, Rz 18, S. 19).

3.4.2 Das Zivilgericht hat in der von den Berufungsklägern 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, waren die 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. Daran ändert auch nichts, dass von Seiten der Kantonalen Denkmalpflege aus denkmalschutzrechtlichen Gründen Anpassungen des Bauvorhabens gefordert wurden.

3.5 Die Berufungskläger bringen schliesslich vor, dass in der gleichen Liegenschaft 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 (Berufung, Rz 19). 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 der Berufungskläger 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 der betroffenen 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.

3.6 Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Berufungsbeklagte im Zeitpunkt der Kündigung vom 24. Januar 2013 über ein realitätsnahes und objektiv nicht unmögliches Gesamt-sanierungsprojekt verfügte (vgl. oben E. 3.3), dessen Umsetzung durch das Verbleiben der Berufungskläger im Mietobjekt erheblich erschwert würde (vgl. oben E. 3.4). Die Kündigung im Hinblick auf dieses Gesamt-sanierungsprojekt 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 (kurzes Mietverhältnis, finanzielle Mittel der Berufungskläger, 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).

Die Berufungskläger machen eine Härte geltend, weil sie, die nur über knappe finanzielle Mittel verfügten, nach vergleichsweise kurzer Zeit nach ihrem Einzug erneut umziehen müssten. Die lange Dauer, während welcher sie keine Wohnung gefunden haben, zeige, dass sie die volle Erstreckungsdauer von 4 Jahren dringend benötigten. Sie haben intensiv gesucht; es brauche aber sehr viel Zeit, um eine Wohnung zum bisherigen Mietzins zu finden, was mit ihrem knappen Budget äusserst schwierig sei. Sie kritisieren sodann die Feststellung des Zivilgerichts, aus den eingereichten Zeitungsseiten mit Wohnungsinseraten sei nicht ersichtlich, ob sie sich für diese Wohnungen effektiv beworben haben. 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, von den Berufungsklägern schriftliche Nachweise ihrer Suchbemühungen zu verlangen (Berufung, Rz 21 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 die Berufungskläger ihre Suchbemühungen nur unzureichend belegt haben (angefochtener Entscheid, E. 5.3). Die Berufungskläger haben zwar Ausdrücke von etlichen Internetanzeigen sowie Zeitungsinserate ins Recht gelegt, um ihre Suchbemühungen zu belegen. Damit ist aber nicht dargetan, dass sie sich auch effektiv um die ausgeschriebenen Wohnungen bemüht haben. Ebenso wenig ist dokumentiert, warum die fraglichen Mietobjekte nicht in Frage gekommen sind bzw. dass es zu Absagen gekommen ist. Wenn die Berufungskläger seitens der kontaktierten Vermieter keine schriftlichen Rückmeldungen erhalten haben, hätten sie wenigstens mit einem kurzen handschriftlichen Vermerk auf dem jeweiligen Zeitungsinserat den negativen Ausgang ihrer Suchbemühung dokumentieren können. Damit ist entgegen dem Vorbringen der Berufungskläger kein unverhältnismässiger Aufwand verbunden. Abgesehen davon gilt es bezüglich eines Ersatzmietobjekts zu bemerken, dass der Berufungskläger 2 gemäss seiner eigenen Adressangabe nicht mehr in der Schweiz, sondern in [...] lebt, so dass für die Berufungsklägerin 1 nunmehr auch eine kleinere und damit auch erschwinglichere Wohnung in Frage kommt. Die vom Zivilgericht erwähnte Härte eines erneuten Umzugs in vergleichsweise kurzer Zeit relativiert sich insofern, als mit der gewährten Erstreckung bis zum 31. Dezember 2016 über fünf Jahre seit dem Einzug der Berufungskläger vergangen sind. 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 3-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 haben die 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.

Die Berufungskläger haben 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 2'670.■ (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 2'670.■ 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.