

BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2017.37 vom 25. Dezember 2017

BS Appellationsgericht, 2017-12-25, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_ZB.2017.37

FR: BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2017.37 du 25 décembre 2017

IT: BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2017.37 del 25 dicembre 2017

Erwägungen

E. 9

Dezember 2016. Die Kündigung vom 10. November 2016 falle somit nicht in eine Sperrfrist (E. 3.3 und 3.4). Ebenso wenig sei ausserhalb eines Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens eine Einigung über eine Forderung aus dem Mietverhältnis zustande gekommen, die eine Sperrfrist auslösen würde; der Vermieter habe nämlich zu verstehen gegeben, dass er dem Einbau einer oder zweier Katzentüren nicht zustimme (E. 3.5). Das Zivilgericht verneint auch eine Kündigung wegen der Geltendmachung von Ansprüchen aus dem Mietverhältnis. Der Vermieter habe dem Einbau einer oder zweier Katzentüren nicht zugestimmt. Da die Mieterin aber keinen Anspruch darauf habe, dass der Vermieter solchen baulichen Veränderungen zustimme, sei die vorliegende Kündigung nicht wegen der Geltendmachung eines Anspruchs aus dem Mietvertrag erfolgt (E. 3.6). Das Zivilgericht verneint schliesslich auch eine missbräuchliche Kündigung im Sinn des Grundtatbestands von Art. 271 Abs. 1 OR. Die Kündigung, die der Vermieter mit ■Verhaltensgestörtheit, keine Vertrauensbasis mehr■ begründet habe, erscheine als Resultat einer sich zuspitzenden Entwicklung, die sich aufgrund der eingereichten Korrespondenz nachvollziehen lasse: Bereits zwei Wochen nach Mietbeginn habe die Mieterin entgegen der Angaben bei Vertragsschluss dem Vermieter eröffnet, dass sie eine zweite Katze halte. Sodann habe sie sich geweigert, ihren Briefkasten anzuschreiben, nachdem sie vor Vertragsabschluss den Eindruck erweckt habe, sie werde den Briefkasten beschriften. Im Weiteren habe sie die Fenster zur Hofseite wiederholt jeweils für Katzen offen gelassen. Schliesslich habe der Vermieter der Sozialhilfe Basel-Stadt am 4. Oktober 2016 einen Brief geschrieben, wonach er nicht an die Sozialhilfe beziehende Mieterin herankomme und die anderen Mieter sich über das Verhalten der Mieterin beklagen würden. Zusammenfassend hält das Zivilgericht fest, dass sich unter diesen Umständen nicht sagen lasse, dass der Vermieter ohne schutzwürdiges Interesse oder aus reiner Schikane gekündigt habe, dass die Kündigung zu einem offenkundigen Missverhältnis der Interessen führe oder dass die angeführte Begründung ein Vorwand sei (E. 3.7).

In einem dritten Schritt prüft das Zivilgericht die Erstreckung des Mietverhältnisses. Aufgrund der vorliegenden Umstände (hochgradige Schwerhörigkeit der Mieterin, Sozialhilfeabhängigkeit, Halten von ein oder zwei Katzen, kurze Dauer des Mietverhältnisses, Verhalten der Mieterin [Offenlassen der Fenster auch im Winter; Weigerung, einen Wasserschaden in der Küche beheben zu lassen]) erstreckt es das Mietverhältnis einmalig bis zum 31. Dezember 2017 (E. 4).

3. Missbräuchlichkeit der Kündigung

3.1 Die Mieterin bemängelt zunächst, dass das Zivilgericht eine Kündigung während einer Sperrfrist verneint habe. Das Zivilgericht verkenne die ratio legis der Vorschriften zur Sperrfrist-Kündigung: Diese Vorschriften sollen nämlich sicherstellen, dass sich eine Mieterin an die Schlichtungsstelle oder das Gericht wenden könne, ohne deswegen eine Kündigung zu riskieren. Es dürfe der Mieterin nicht nachteilig ausgelegt werden, dass sie der guten Ordnung halber die Einreichung des Schlichtungsgesuchs dem Vermieter vorab angezeigt habe (Berufung, Rz. 18■21).

Das Verbot der Sperrfristkündigung ■ der zeitliche Kündigungsschutz ■ umfasst drei Konstellationen: erstens die Kündigung während eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens (Verfahrenskündigung [Art. 271a Abs. 1 lit. d OR]), zweitens die Kündigung während dreier Jahre nach Abschluss eines solchen Verfahrens, in dem der Vermieter erheblich unterlegen ist (nachträgliche Verfahrenskündigung [Art. 271a Abs. 1 lit. e OR]), und drittens die Kündigung während dreier Jahre nach einer Einigung ausserhalb eines solchen Verfahrens (Kündigung nach Einigung ausserhalb eines Verfahrens [Art. 271a Abs. 2 OR]). Das Gesetz legt den Beginn der Sperrfrist in den drei Konstellationen jeweils klar fest: Bei der Verfahrenskündigung ist es die Rechtshängigkeit des Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens, bei der nachträglichen Verfahrenskündigung dessen rechtskräftige Erledigung und bei der Kündigung nach Einigung ausserhalb eines Verfahrens der Abschluss der Einigung. Die Anknüpfung an einen leicht bestimmaren Zeitpunkt erfolgt dabei auch aus Gründen der Praktikabilität (Weber, in: Basler Kommentar, 6. Auflage 2015, Art. 271/271a OR N 24). Spricht die Vermieterin in einer dieser drei exakt definierten Konstellationen die Kündigung aus, wird die Missbräuchlichkeit der Kündigung vermutet, ohne dass diese auch tatsächlich missbräuchlich sein muss (vgl. BGE 131 III 33 E. 3.1 und 3.2 S. 36, 141 III 101 E. 2.2 S. 102). Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass bei einer Kündigung ausserhalb einer Sperrfrist die Missbräuchlichkeit der Kündigung nicht vermutet wird.

Im vorliegenden Fall ersuchte die Mieterin den Vermieter mit eingeschriebenem Brief vom 4. November 2016, ihr bis zum 14. November 2016 das Anbringen der Katzentüren schriftlich zu bewilligen, andernfalls sie sich gezwungen sehe, bei der Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten ein entsprechendes Schlichtungsgesuch einzureichen (Klagebeilage 15). Kurz darauf ■ am 10. November 2016 ■ kündigte der Vermieter das Mietverhältnis (Klagebeilage 18). Am 9. Dezember 2016 focht die Mieterin die Kündigung bei der Schlichtungsstelle an (Klagebeilage 20). Die Kündigung vom 10. November 2016 wurde damit offensichtlich nicht während einer Sperrfrist ausgesprochen: Im Zeitpunkt der Kündigung war weder ein Schlichtungs- oder Gerichtsverfahren hängig, das eine Sperrfrist auslösen könnte (vgl. Art. 271a Abs. 1 lit. d OR), noch hatten die Parteien ausserhalb eines solchen Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens eine Einigung erzielt, die ebenfalls eine Sperrfrist auslösen könnte (vgl. Art. 271a Abs. 2 OR). Die diesbezüglichen zivilgerichtlichen Erwägungen (E. 3.3■3.5) erweisen sich als zutreffend. Namentlich weist das Zivilgericht mit Recht darauf hin, dass die gesetzlich exakt definierten Sperrfristen keine Vorwirkung entfalten. Da die Kündigung vom 10. November 2016 somit nicht in eine Kündigungssperrfrist nach Art. 271a Abs. 1 lit. d oder Abs. 2 OR fällt, erweist sie sich zumindest in zeitlicher Hinsicht nicht als missbräuchlich.

3.2 Sodann kritisiert die Mieterin, das Zivilgericht habe zu Unrecht auch eine Kündigung wegen der Geltendmachung von Ansprüchen aus dem Mietverhältnis verneint. Das Zivilgericht lasse dabei ausser Acht, dass die Kündigung unmittelbar nach der

Ankündigung der Mieterin erfolgt sei, ein Schlichtungsgesuch einzureichen. Dabei könne offengelassen werden, ob ein Schlichtungsgesuch betreffend den Einbau einer Katzentüre Erfolg gehabt hätte; das Recht, ein Schlichtungsgesuch einzureichen, stehe der Mieterin jedoch offen (Berufung, Rz. 22 und 23).

Die Kündigung des Mietverhältnisses ist anfechtbar, wenn sie der Vermieter ausspricht, weil der Mieter nach Treu und Glauben Ansprüche aus dem Mietverhältnis geltend macht (Art. 271a Abs. 1 lit. a OR). Das Zivilgericht führt in diesem Zusammenhang zutreffend aus, dass es sich beim Einbau einer oder zweier Katzentüren um eine bauliche Veränderung handle, die nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters erlaubt sei (vgl. Art. 260a OR). Ein Anspruch auf eine entsprechende Zustimmung bestehe nicht und die Verweigerung der Zustimmung sei in der konkreten Situation auch nicht treuwidrig. Unter diesen Umständen sei nicht ersichtlich, dass die Mieterin einen Anspruch aus dem Mietverhältnis geltend gemacht hätte. Fehle es aber an einem Anspruch aus dem Mietverhältnis, liege keine Kündigung wegen der Geltendmachung von Ansprüchen aus dem Mietverhältnis im Sinn von Art. 271a Abs. 1 lit. a OR vor (Zivilgerichtsentscheid, E. 3.6).

Die Mieterin behauptet zu Recht nicht, dass sie mit dem Gesuch um Einbau einer oder zweier Katzentüren einen materiell-rechtlichen Anspruch aus dem Mietverhältnis geltend gemacht hat. Sie scheint aber anzunehmen, dass die Einreichung eines Schlichtungsgesuchs mit der Geltendmachung eines Anspruchs aus dem Mietverhältnis gleichzusetzen ist. Dies ist unzutreffend: Mit den Ansprüchen aus dem Mietverhältnis sind materiell-rechtliche ■ mietrechtliche ■ Ansprüche gemeint; die Einreichung eines Schlichtungsgesuchs ist kein materiell-rechtlicher Anspruch, sondern stellt ein prozessrechtliches Gefäss dar zur Geltendmachung materiell-mietrechtlicher Ansprüche. Die Einreichung eines Schlichtungsgesuchs betreffend einen inexistenten mietrechtlichen Anspruch ist mit anderen Worten nicht mit der Geltendmachung eines Anspruchs aus dem Mietverhältnis (im Sinn von Art. 271a Abs. 1 lit. a OR) gleichzusetzen. Das Zivilgericht nimmt somit zu Recht an, dass keine Kündigung wegen der Geltendmachung von Ansprüchen aus dem Mietverhältnis vorliegt.

3.3 Schliesslich kritisiert die Mieterin, das Zivilgericht verneine zu Unrecht auch eine treuwidrige Kündigung im Sinn des Grundtatbestands von Art. 271 Abs. 1 OR. In diesem Zusammenhang bemängelt sie die folgenden Punkte: Erstens prüfe das Zivilgericht nicht, ob die Mieterin einen ■ möglicherweise nicht mietrechtlichen ■ Anspruch geltend gemacht habe, was die darauf folgende Kündigung als treuwidrig erscheinen lasse; denn Rache stelle nie ein taugliches Kündigungsmotiv dar, auch wenn die ■ gerächte Aktion ■ keinen mietrechtlichen Bezug habe (Berufung, Rz. 25). Zweitens schütze das Zivilgericht die Kündigung mit der Begründung, dass die Mieterin entgegen den Angaben im Mietvertrag nicht eine, sondern zwei Katzen halte und dass sie sich geweigert habe, den Briefkasten anzuschreiben. Die Mieterin vertritt die Auffassung, dass weder das Halten einer zweiten Katze noch das Nichtanschreiben des Briefkastens gegen den Mietvertrag verstosse; zudem sei das Nichtanschreiben des Briefkastens entschuldbar, da sie eine postlagernd-Adresse habe (Berufung, Rz. 29 ■ 31). Drittens schütze das Zivilgericht die Kündigung auch mit der Begründung, dass die Mieterin die Fenster jeweils 24 Stunden offen stehen lasse. Dabei handle es sich um eine unbewiesene Behauptung, welche die Mieterin an der Verhandlung vor Zivilgericht bestritten habe (Berufung, Rz. 32 ■ 34). Insgesamt ■ so die Mieterin ■ handle es sich bei den angeführten Kündigungsgründen um unbewiesene Bagatellen. Der

wahre Kündigungsgrund sei ihre schwere Hörbehinderung: Der Vermieter habe die Kündigung mit der ■Verhaltensgestörtheit■ der Mieterin begründet, wobei damit ■offensichtlich■ auf ihren gesundheitlichen Zustand angespielt werde und die Kündigung dementsprechend diskriminierend sei. Die Kündigung sei aufgrund einer Eigenschaft der Mieterin ausgesprochen worden, die in keinem konkreten Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehe; dies ergebe sich auch aus zwei Schreiben des Vermieters vom 24. Juni 2017 und vom 29. Juni 2017 (Berufung, Rz. 35■44).

Eine Kündigung ist anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst (Art. 271 Abs. 1 OR). Allgemein gilt eine Kündigung als treuwidrig, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse ausgesprochen wird. Als Verstoss gegen den Grundsatz von Treu und Glauben gilt namentlich auch, wenn die angegebene Begründung offensichtlich bloss vorgeschoben ist. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts obliegt es dem Empfänger der Kündigung zu beweisen, dass diese aus einem verpönten oder ohne schützenswerten Grund erfolgt ist. Der Kündigende hat indessen redlich zur Wahrheitsfindung beizutragen und alle für die Beurteilung des angegebenen Kündigungsgrunds notwendigen Unterlagen vorzulegen (vgl. zum Ganzen BGE 135 III 112 E. 4.1 S. 119). In diesem Sinn hat die kündigende Partei den Kündigungsgrund wenigstens glaubhaft zu machen (BGer 4A_525/2009 vom 15. März 2010 E. 10.1, mit weiteren Hinweisen). Die Zulässigkeit der Kündigung ist im Zeitpunkt zu beurteilen, in dem sie ausgesprochen wird (BGer 4A_525/2009 vom 15. März 2010 E. 10.5).

Im vorliegenden Fall begründete der Vermieter die Kündigung vom 10. November 2016 mit ■Verhaltensgestörtheit, keine Vertrauensbasis mehr■ (Klagebeilage 18). Er konkretisierte diese Kündigungsbegründung unter anderem mit dem Halten einer zweiten Katze, dem Nichtanschriften des Briefkastens und dem Offenlassen der Fenster. Ob die ersten beiden Verhaltensweisen einen Verstoss gegen den Mietvertrag darstellen, kann offenbleiben: Jedenfalls ist es für den Vermieter befremdlich, wenn ihm am 15. Juli 2016 ■ dem Datum des Abschlusses des Mietvertrags und des Mietbeginns ■ die Mieterin schriftlich bestätigt, dass sie lediglich eine Katze halte, und ihm nicht einmal zwei Wochen später eröffnet, dass sie nunmehr eine zweite Katze halte (vgl. auch Zivilgerichtsentscheid, E. 3.7.2). Dieses Verhalten ist jedenfalls geeignet, das Vertrauen des Vermieters in die Mieterin zu schmälern. Befremdlich ist es sodann auch, wenn die Mieterin sich weigert, den Briefkasten anzuschreiben, und es dem Vermieter damit erschwert, ihr schriftliche Erklärungen zukommen zu lassen, zumal sie dem Vermieter keinen Grund für ihre Weigerung angibt (vgl. Zivilgerichtsentscheid, E. 3.7.2). Auch diese Weigerung ist geeignet, das Vertrauen des Vermieters zu untergraben. Die dritte Verhaltensweise der Mieterin ■ das Offenlassen der Fenster ■ ist entgegen ihrer Auffassung zumindest glaubhaft gemacht, was nach der dargelegten bundesgerichtlichen Rechtsprechung genügt: Mit E-Mail vom 4. Oktober 2016 sprach der Vermieter die Mieterin unter anderem auf das Problem an, dass es kalt im Haus werde, wenn sie die Fenster offen lasse. Die anderen Mieter frören. Er fragte zudem, ob sie das Haus vor Einbrechern schütze, wenn sie die Fenster über Nacht offen lasse (Klagebeilage 8). In einer Antwort-E-Mail vom selben Tag bestritt die Mieterin mit keinem Wort, dass sie die Fenster offen lasse (■Die Fenster, die offen sind, betreffen die Fenster auf der Seite zum Innenhof, welcher von Häusern umschlossen ist. Es ist also höchst unwahrscheinlich, dass eine Anwohnerin durch diese Fenster in die Wohnung gehen sollte. Ausserdem habe ich eine Privathaftpflicht- und

Hausratversicherung [] abgeschlossen [Klagebeilage 8]). Aufgrund dieser beiden E-Mails und angesichts der weiteren Korrespondenz zwischen den Parteien sowie aufgrund von zwei Schreiben einer Mieterin in der Liegenschaft (vgl. dazu Zivilgerichtsentscheid, E. 3.7.3) machte der Vermieter zumindest glaubhaft, dass die Mieterin die Fenster wiederholt offen gelassen hatte. Die ersten beiden Verhaltensweisen ■ Halten einer zweiten Katze und Weigerung, den Briefkasten anzuschreiben ■ erscheinen wie dargelegt als befremdlich, wenngleich sie für sich genommen nicht allzu schwer wiegen mögen. In Kombination mit der dritten Verhaltensweise, dem wiederholten Offenlassen der Fenster, handelt es sich aber nicht mehr um Bagatellen, welche die Kündigung als treuwidrig erscheinen liessen. Die etwas rüde Kündigungsbegründung des Vermieters ■ ■Verhaltensgestörtheit, keine Vertrauensbasis mehr■ ■ wird durch diese Vorfälle jedenfalls in nachvollziehbarer Weise gestützt. Die Behauptung der Mieterin, der Vermieter habe mit seiner Kündigungsbegründung ■ der ■Verhaltensgestörtheit■ ■ ■offensichtlich■ auf ihre schwere Hörbehinderung angespielt, erscheint angesichts der verschiedenen Vorfälle jedenfalls aus der Luft gegriffen. Auch die beiden Schreiben des Vermieters vom 24. Juni 2017 und 29. Juni 2017, welche die Mieterin mit der Berufung als Noven eingereicht hat (Berufungsbeilagen 5 und 6), belegen dies nicht. Vielmehr bestätigt der Vermieter in diesen beiden Schreiben an die Rechtsvertreterin der Mieterin sowie an das Zivilgericht und die Sozialhilfe Basel-Stadt, dass er sich am Verhalten der Mieterin gestört habe und weiterhin störe. Der Vermieter vermochte damit in plausibler Weise darzulegen, dass er die Kündigung nicht ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse ausgesprochen hat.

Auch wenn sich mit den genannten Vorfällen eine günstige Gelegenheit geboten haben sollte, das Mietverhältnis mit einer Mieterin zu beenden, welche die Anrufung der Schlichtungsstelle in Aussicht gestellt hatte, so lässt dies allein nicht schon auf eine Rache- oder auf andere Weise missbräuchliche Kündigung schliessen. Wo mehrere Kündigungsgründe zu beurteilen sind, ist die Kündigung denn auch im Prinzip gültig, wenn einer der Gründe sich nicht als treuwidrig erweist (BGer 4A_155/2009 vom 27. Januar 2010 E. 6.2.1; 4A_143/2008 vom 26. Januar 2009 E. 6.1; 4C.365/2006 vom 16. Januar 2007 E. 3.2; AGE ZB.2013.20 vom 8. November 2013 E. 3.5). Selbst wenn die vorliegende Kündigung auch vom Gedanken getragen wäre, die von der Mieterin angekündigte Anrufung der Schlichtungsstelle zu sanktionieren, würde dies ■ angesichts der genannten Vorfälle ■ die Gültigkeit der Kündigung nicht in Frage stellen.

4. Erstreckung des Mietverhältnisses

4.1 Die Mieterin kritisiert sodann den Erstreckungsentscheid des Zivilgerichts. Das Zivilgericht ■ tue■ ihre gewichtigen Vorbringen ■ Hörbehinderung und finanzielle Situation ■ ■in einem Satz ab■. Auf Seiten der Mieterin berücksichtige das Zivilgericht einzig die Dauer des Mietverhältnisses, die aber immer ■ nur ein Element■ der Interessenabwägung darstelle. Nicht genügend beachtet habe es die persönliche und finanzielle Situation der Mieterin, namentlich ihre Abhängigkeit von der Sozialhilfe, die hörbehinderungsbedingte Unmöglichkeit, in einer ■ ringhörigen■ Liegenschaft zu wohnen, und die Haustiere. Die Wohnungssuche werde auch durch den geringen Wohnungsleerstand erschwert. Auf Seiten der Vermieterinteressen nicht zu berücksichtigen ist nach Auffassung der Mieterin der ■ nicht bewiesene■ Vorwurf, dass die Fenster 24 Stunden geöffnet seien. Unbewiesen und damit ebenfalls nicht zu berücksichtigen sei der Vorwurf des Vermieters, sie habe ihn im April 2017 nicht in ihre Wohnung gelassen, um einen Wasserschaden in der

Küche zu beheben (Berufung, Rz. 45■52).

4.2 Der Mieter kann die Erstreckung eines befristeten oder unbefristeten Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung der Miete für ihn oder seine Familie eine Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre (Art. 272 Abs. 1 OR). Die Dauer der Erstreckung beträgt für Wohnräume höchstens vier Jahre, wobei im Rahmen der Höchstdauer eine oder zwei Erstreckungen gewährt werden können (Art. 272b Abs. 1 OR).

Bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen sind insbesondere die Umstände des Vertragsschlusses und der Inhalt des Vertrags, die Dauer des Mietverhältnisses, die persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Verhältnisse der Parteien und deren Verhalten, ein allfälliger Eigenbedarf des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerter sowie die Dringlichkeit dieses Bedarfs und überdies die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume (Art. 272 Abs. 2 OR). Dabei ist der Zweck der Erstreckungsbestimmungen zu beachten, der darin besteht, die Folgen der Vertragsauflösung für den Mieter zu mildern, indem ihm mehr Zeit für die mit der Auflösung des Mietverhältnisses erforderliche Neuorientierung gelassen wird. Art. 272 Abs. 2 OR regelt nicht, wie die aufgestellten Kriterien zu gewichten sind. Letztlich kann für den Erstreckungsentscheid nur massgebend sein, welche Interessen im Ergebnis der gesamthaften Gewichtung inwieweit überwiegen. Bei der Festlegung der Art und Dauer der gewährten Erstreckung steht dem Gericht innerhalb des gesetzlichen Rahmens ein weiter Ermessensspielraum zu (vgl. zum Ganzen BGer 4A_477/2016 vom 27. September 2016 E. 3.2 und 3.3, mit Hinweisen).

4.3 Das Zivilgericht hält in seiner Begründung zur Erstreckung zunächst die Umstände fest, auf die sich die Mieterin berufe, nämlich ihre hochgradige Schwerhörigkeit und ihre Sozialhilfeabhängigkeit, welche die Wohnungssuche erschweren würden. Sodann hält das Zivilgericht fest, es sei aktenkundig, dass die Mieterin allein mit einer oder zwei Katzen lebe. Entgegen der Ansicht der Mieterin berücksichtigt damit das Zivilgericht die von ihr angeführten Mieterinteressen weitestgehend (Zivilgerichtsentscheid, E. 4.3, S. 17). Nicht ausdrücklich nennt das Zivilgericht einzig den geringen Wohnungsleerstand. Der Wohnungsleerstand, wie er sich aus amtlichen Statistiken ergibt, ist eine notorische Tatsache (Spirig, Grundsätze im Erstreckungsrecht, in: mp 2008, S. 199, 212; vgl. auch BGer 2C_544/2010 vom 23. Dezember 2010 E. 2.2) und dürfte vom Zivilgericht wohl berücksichtigt worden sein (vgl. Zivilgerichtsentscheid, E. 4.2). Selbst wenn man annähme, dass das Zivilgericht die Wohnungsleerstansquote nicht berücksichtigt hätte, bestände kein Anlass, in den weiten zivilgerichtlichen Ermessensspielraum einzugreifen und die Erstreckung des Mietverhältnisses um neun Monate als unangemessen kurz zu qualifizieren.

Nicht zu beanstanden ist sodann, dass das Zivilgericht bei den Vermieterinteressen berücksichtigt, dass die Mieterin wiederholt die Fenster offen gelassen und sich geweigert hat, den Vermieter in ihre Wohnung zu lassen, um einen im April 2017 entstandenen Wasserschaden in der Küche der Mieterin zu beheben (Zivilgerichtsentscheid, E. 4.3, S. 17 f.). Das wiederholte Offenlassen der Fenster ist zumindest glaubhaft gemacht, wie in Erwägung 3.3 dargelegt worden ist. Die Behauptung, die Mieterin habe sich geweigert, den Vermieter zur Schadensbehebung in ihre Wohnung zu lassen, stellte der Vermieter an der Verhandlung vom 12. Juni 2017 auf (Verhandlungsprotokoll, S. 5 Mitte). Diese Behauptung bestritt die Mieterin vor Zivilgericht nicht (Verhandlungsprotokoll, S. 6 Mitte),

weshalb das Zivilgericht die Behauptung des Vermieters, die Mieterin habe ihm den Wohnungszutritt verweigert, zu Recht im Rahmen des Erstreckungsentscheid berücksichtigt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Zivilgericht die Interessen der Mieterin und des Vermieters korrekt ermittelt und gegeneinander abgewogen hat und dass die gewährte Erstreckungsdauer von neun Monaten als angemessen erscheint.

5. Sachentscheid und Kostenentscheid

5.1 Aufgrund der vorstehenden Erwägungen erweist sich die am 10. November 2016 ausgesprochene Kündigung der 1 ½-Zimmerwohnung als nicht missbräuchlich und die bis zum 31. Dezember 2017 gewährte einmalige Erstreckung als korrekt. Der angefochtene Entscheid ist deshalb zu bestätigen und die dagegen erhobene Berufung abzuweisen.

5.2 Gemäss dem Ausgang des Berufungsverfahrens hat die Mieterin die Prozesskosten des Berufungsverfahrens zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Gerichtskosten betragen das Ein- bis Anderthalbfache der erstinstanzlichen Gerichtskosten (§ 11 Abs. 1 Ziffer 1 der Verordnung über die Gerichtsgebühren [GebV, SG 154.810]). Bei einem Streitwert von CHF 30'000.■ (vgl. Erwägung 1) betragen die erstinstanzlichen Gerichtskosten rund CHF 750.■ (§ 2 Abs. 3 und 4 GebV). Die zweitinstanzlichen Gerichtskosten sind mit CHF 1'100.■ festzusetzen. Da der Vermieter nicht anwaltlich vertreten ist, ist ihm im zweitinstanzlichen Verfahren kein Aufwand entstanden, den die Mieterin zu entschädigen hätte.

5.3 Die Mieterin beantragt auch im zweitinstanzlichen Verfahren die unentgeltliche Rechtspflege (Art. 117 ZPO). Als Sozialhilfebezügerin ist sie ausgewiesenermassen mittellos. Da ihre Rechtsbegehren sich ■ wenn auch knapp ■ nicht als aussichtslos erweisen, ist ihr die unentgeltliche Rechtspflege auch für das Berufungsverfahren zu gewähren. Entsprechend ist sie von der Zahlung der zweitinstanzlichen Gerichtskosten zu befreien (Art. 118 Abs. 1 lit. b ZPO).

Im Umfang der Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege an die Mieterin sind die Bemühungen ihrer Rechtsvertreterin im zweitinstanzlichen Verfahren aus der Gerichtskasse zu entschädigen (Art. 118 Abs. 1 lit. c und Art. 122 Abs. 1 lit. a ZPO). Im Berufungsverfahren berechnet sich das Honorar nach den für das erstinstanzliche Verfahren aufgestellten Grundsätzen, wobei in der Regel ein Abzug von einem Drittel vorzunehmen ist. Der Abzug entfällt bei Anwaltswechsel nach einer Instanz für die Rechnungsstellung gegenüber der Auftraggeberin (§ 12 Abs. 1 der Honorarordnung [HO, SG 291.400]). Bei einem Streitwert von CHF 30'000.■ (vgl. Erwägung 1) beträgt das erstinstanzliche Grundhonorar CHF 2'900.■ (§ 4 Abs. 1 lit. a Ziffer 7 HO). Wird ein Prozess ■ wie das vorliegende Berufungsverfahren ■ schriftlich statt mündlich geführt, erhöht sich das Grundhonorar bis um die Hälfte (§ 4 Abs. 2 HO). Da das Berufungsverfahren lediglich das Verfassen einer Rechtschrift und nicht auch eine Verhandlung umfasst (vgl. § 3 Abs. 2 HO), rechtfertigt sich im Gegenzug ein Abzug von einem Drittel. Der Zuschlag für die Schriftlichkeit des Verfahrens und der Abzug für das Entfallen einer Verhandlung heben sich somit gegenseitig auf, so dass das Honorar nach den für das erstinstanzliche Verfahren aufgestellten Grundsätze CHF 2'900.■ beträgt. Die Mieterin zog für das Berufungsverfahren eine neue Anwältin bei. Diese ist bereits die vierte Rechtsvertreterin der Mieterin seit Einreichung des Schlichtungsgesuchs. Dass für das Berufungsverfahren ein dritter Anwaltswechsel notwendig gewesen ist, behauptet und begründet die Mieterin

nicht. Der Aufwand der neuen Anwältin zur Einarbeitung in den Prozessstoff stellt somit unnötige Prozesskosten dar, die nach Art. 108 ZPO von der Mieterin zu bezahlen sind. In diesem Umfang wird der Mieterin keine unentgeltliche Verbeiständung gewährt. Da die Einarbeitung in den Prozessstoff nicht aus der Gerichtskasse zu entschädigen ist, wird vom ■nach den für das erstinstanzliche Verfahren aufgestellten Grundsätzen berechneten■ Honorar trotz Anwaltswechsel ein Drittel abgezogen. Der Rechtsvertreterin der Mieterin wird daher ein Honorar von CHF 2'000.■ aus der Gerichtskasse ausgewiesen.

Die Mieterin ist zur Nachzahlung der Gerichtskosten und des aus der Gerichtskasse ausgerichteten Anwaltshonorars verpflichtet, sobald sie dazu in der Lage ist (Art. 123 Abs. 1 ZPO).

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