

BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2017.46 vom 14. März 2018

BS Appellationsgericht, 2018-03-14, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_ZB.2017.46

FR: BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2017.46 du 14 mars 2018

IT: BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2017.46 del 14 marzo 2018

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 Nettomietzins beträgt im vorliegenden Fall mindestens CHF 827.■ (vgl. Mietvertrag vom 7. Juli 1992 [Klagebeilage 2]). Somit ist der Streitwert von CHF 10'000.■ erreicht (36 Monatsmietzinse à CHF 827.■ = 29'772.■; vgl. auch erstinstanzliche Honorarnote des Rechtsvertreters der Mieterin vom 3. Juli 2017). Auf die im Übrigen frist- und formgerecht erhobene Berufung ist demnach einzutreten. Zuständig zu ihrer Beurteilung ist das Dreiergericht des Appellationsgerichts (§ 92 Abs. 1 Ziffer 6 des Gerichtsorganisationsgesetzes [GOG, SG 154.100]).

E. 2

2.1 Das Zivilgericht hat im angefochtenen Entscheid zunächst festgehalten, dass der Mietvertrag zwischen der Mieterin und der damaligen Vermieterin im Juli 1992 geschlossen worden sei. Der Übergang des Mietverhältnisses auf den Berufungsbeklagten ergebe sich daraus, dass er Eigentümer der Liegenschaft sei und die Kündigung in seiner Eigenschaft als Vermieter ausgesprochen habe (angefochtener Entscheid, E. 2.1).

In einem zweiten Schritt hat das Zivilgericht geprüft, ob die Kündigung vom 5. Oktober 2015 missbräuchlich sei (E. 2.2). Nach der Darlegung der Voraussetzungen der Missbräuchlichkeit der Kündigung (E. 2.2.1) hat das Zivilgericht festgehalten, der Vermieter habe die Kündigung im Kündigungsschreiben damit begründet, dass die Mieterin die Heiz- und Lüftungsanlage nicht innert Frist zurückgebaut habe, und dass er im zivilgerichtlichen Verfahren bei dieser Begründung geblieben sei (E. 2.2.2). Die Mieterin habe die Heiz- und Klimaanlage Mitte 2014 auf der Terrasse an der hinteren Fassade des Mietobjekts eingebaut und die Anlage nach einer entsprechenden Aufforderung durch den Vermieter nicht fristgemäss zurückgebaut; damit sei das Kündigungsinteresse aktuell und objektiv begründet gewesen (E. 2.2.3). Die Installation der Heiz- und Klimaanlage stelle ■ so das Zivilgericht weiter ■ eine Änderung am Mietobjekt dar, die der Vermieter nicht bewilligt oder genehmigt habe; sein Recht zu kündigen bestehe unabhängig davon, ob die Änderung sachgemäss oder nicht sachgemäss vorgenommen worden sei. Ein legitimes

Kündigungsmotiv liege somit vor (E. 2.2.4).

Das Zivilgericht hat sodann zu den vier Vorbringen Stellung genommen, mit denen die Mieterin die Missbräuchlichkeit der Kündigung begründet hatte: Erstens ■ so die Mieterin vor Zivilgericht ■ sei bemerkenswert, dass sie wenige Tage vor der Kündigung vom 5. Oktober 2015 mittels superprovisorischer Verfügung vom 21. September 2015 die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts zu Lasten der Privatliegenschaft des Vermieters erwirkt habe. Das Zivilgericht hat dazu festgehalten, dass der Vermieter bereits am 24. August 2015 rechtliche Schritte und am 10. September 2015 dann die Kündigung des Mietverhältnisses angedroht habe. Die Kündigung vom 5. Oktober 2015 sei somit der nächste, bereits vorgängig vorbehaltene Schritt gewesen. Am 10. September 2015 ■ im Zeitpunkt der Androhung der Kündigung ■ habe der Vermieter von der superprovisorischen Verfügung noch nichts gewusst. Der Umstand, dass er die Kündigung ausgesprochen habe, nachdem die Mieterin ihn auf eine offene Werklohnforderung hingewiesen hätte, beweise nicht, dass er mit der Kündigung überwiegend andere Ziele als die blossе Vertragsauflösung angestrebt habe (E. 2.2.5). Zweitens ■ so die Mieterin vor Zivilgericht ■ habe der Vermieter seit Jahren keine Unterhaltsarbeiten vorgenommen und trotz offensichtlicher Notwendigkeit keine adäquate Heizung und Lüftung eingebaut. Sie habe deshalb selbst Abhilfe schaffen müssen, worüber der Vermieter stets informiert gewesen sei. Das Zivilgericht hat hierzu erwogen, die Parteien seien sich einig gewesen, dass die Elektroninstallation nicht saniert werden müsse; folglich habe die Mieterin auch nicht annehmen dürfen, sie habe Anspruch darauf, dass der Vermieter die Kosten dieser Sanierung übernehme. Zudem sei auch die Kausalität zwischen der Geltendmachung der Sanierungskosten und der Kündigung nicht nachgewiesen. Unter diesen Umständen liege auch keine Kündigung wegen der Geltendmachung von Ansprüchen aus dem Mietverhältnis vor (E. 2.2.6). Drittens ■ so die Mieterin vor Zivilgericht ■ habe der Vermieter sie mit dem Ansetzen einer bloss zweiwöchigen Frist absichtlich in eine Notlage gedrängt und damit gegen das Gebot der schonenden Rechtsausübung verstossen. Das Zivilgericht hat einen solchen Verstoss verneint, da die Mieterin während sechs Wochen seit der Fristansetzung keine Massnahmen getroffen habe, um die Heiz- und Klimaanlage zu entfernen. Indem der Vermieter anschliessend gekündigt habe, habe er nicht schonungslos gehandelt (E. 2.2.7). Viertens ■ so die Mieterin vor Zivilgericht ■ habe der Vermieter über Jahrzehnte seine Unterhaltungspflicht vernachlässigt und deshalb die entsprechenden Unterhaltsarbeiten der Mieterin geduldet. Das Zivilgericht hat dazu festgestellt, es sei nicht bewiesen, dass der Vermieter vor August 2015 vom Einbau der Heiz- und Klimaanlage durch die Mieterin gewusst habe. Die Kündigung sei deshalb auch nicht wegen eines Gebrauchs des Mietobjekts ausgesprochen worden, der dem Vermieter seit längerem bekannt und von ihm geduldet worden sei. Eine Missbräuchlichkeit wegen widersprüchlichen Verhaltens des Vermieters liege somit ebenfalls nicht vor (E. 2.2.8).

In einem dritten und letzten Schritt hat das Zivilgericht geprüft, ob das Mietverhältnis zu erstrecken ist. Aufgrund der geltend gemachten Umstände hat das Zivilgericht einen Härtefall verneint und keine Erstreckung gewährt (E. 3).

2.2 In ihrer Berufung zieht die Mieterin die Erwägungen des Zivilgerichts in mehreren Punkten nicht in Zweifel. So bestreitet sie erstens nicht, dass der nicht fristgemässe Rückbau der Heiz- und Klimaanlage durch die Mieterin grundsätzlich ein legitimes Kündigungsmotiv darstellt (vgl. dazu angefochtener Entscheid, E. 2.2.4). Zweitens hält sie den Vorwurf nicht mehr aufrecht, dass der Vermieter deshalb gekündigt habe, weil sie bei

ihm die Kosten für die Sanierung der Elektroinstallation geltend gemacht habe (vgl. E. 2.2.6). Drittens lässt sie auch den Vorwurf der schonungslosen Rechtsausübung fallen (vgl. E. 2.2.7), auch wenn sie mit der Berufung noch moniert, dass der Vermieter "die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands innert völlig unangemessener Frist bis zum 15. September 2015 verlangt" habe (Berufung, Rz 9).

Dagegen macht die Mieterin weiterhin geltend, dass der Vermieter deshalb gekündigt habe, weil sie diesem gegenüber eine Werklohnforderung gerichtlich geltend gemacht habe (vgl. dazu angefochtener Entscheid, E. 2.2.5). Zudem hält sie auch daran fest, es sei ihr erlaubt gewesen, diverse Unterhaltsarbeiten eigenhändig vorzunehmen, weshalb die Kündigung wegen des Nichtrückbaus der Heiz- und Klimaanlage ein widersprüchliches Verhalten des Vermieters darstelle (vgl. E. 2.2.8). Schliesslich rügt sie, dass das Zivilgericht eine Härte verneint und das Mietverhältnis deshalb nicht erstreckt habe (vgl. E. 3). Diese Kritik der Mieterin am Zivilgerichtsentscheid wird in den nachfolgenden Erwägungen 3 (Missbräuchlichkeit der Kündigung) und 4 (Erstreckung des Mietverhältnisses) eingehender dargelegt und geprüft.

E. 3

3.1 Die Mieterin wendet in der Berufung gegen die Gültigkeit der Kündigung zum einen ein, der Vermieter habe ihr deshalb gekündigt, weil sie ihre Werklohnforderung gerichtlich geltend gemacht habe. Die Mieterin legt zunächst den zeitlichen Ablauf der Geltendmachung ihrer Werklohnforderung dar (Berufung, Rz 8), ohne zu rügen, inwiefern die diesbezügliche Sachverhaltsdarstellung des Zivilgerichts fehlerhaft sein soll. Sodann kritisiert sie, das Zivilgericht habe die Werklohnstreitigkeit bei der Beurteilung der Rechtmässigkeit der Kündigung "unverständlicherweise völlig unberücksichtigt" gelassen; es habe sich namentlich nicht damit auseinandergesetzt, dass die Mieterin nur wenige Tage vor der Kündigung am 21. September 2015 die provisorische Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts zu Lasten der Privatliegenschaft des Vermieters erwirkt habe. Das Zivilgericht habe es unterlassen, dem eigentlichen Kündigungsmotiv nachzugehen; es liege auf der Hand, dass der Vermieter die Kündigung einzig deshalb ausgesprochen habe, um sich bei der Mieterin für die Durchsetzung ihrer Werklohnforderung zu rächen (Rz 9■12).

Die Kritik der Mieterin ist nicht fundiert: Entgegen ihrer Darstellung hat das Zivilgericht die Werklohnstreitigkeit bei der Beurteilung der Rechtmässigkeit der Kündigung sehr wohl berücksichtigt. Das Zivilgericht hat die diesbezüglichen Ausführungen der Mieterin, namentlich auch zum zeitlichen Ablauf der Werklohnstreitigkeit und der Kündigung des Mietvertrags, eingehend wiedergegeben (angefochtener Entscheid, E. 2.2.5.1) und diese ausführlich gewürdigt. Es hat ausgeführt, dass der Vermieter am 10. September 2015, als er der Mieterin die Kündigung des Mietvertrags angedroht habe, von der gerichtlichen Sicherung der Werklohnforderung durch die Mieterin noch nichts gewusst habe (E. 2.2.5.2, erster Absatz). Der Umstand, dass der Vermieter gekündigt habe, nachdem die Mieterin ihn auf ihre offene Werklohnforderung hingewiesen habe, beweise nicht, dass er mit der Kündigung überwiegend andere Ziele als die Vertragsauflösung angestrebt habe (E. 2.2.5.2, zweiter Absatz).

Diese Einschätzung des Zivilgerichts ist zutreffend. Auf die entsprechenden zivilgerichtlichen Erwägungen kann vollumfänglich verwiesen werden. Ergänzend ist Folgendes festzuhalten: Auch wenn sich dem Vermieter mit dem versäumten Rückbau der

Heiz- und Klimaanlage eine günstige Gelegenheit geboten haben sollte, das Mietverhältnis mit einer Mieterin zu beenden, die ihm gegenüber eine mietvertragsfremde Forderung geltend gemacht 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 4C.365/2006 vom 16. Januar 2007 E. 3.2; BGer 4A_143/2008 vom 26. Januar 2009 E. 6.1; BGer 4A_155/2009 vom 27. Januar 2010 E. 6.2.1; AGE ZB.2017.37 vom 25. Dezember 2017 E 3.3). Selbst wenn die vorliegende Kündigung auch vom Gedanken getragen gewesen wäre, die Geltendmachung der Werklohnforderung zu sanktionieren, würde dies ■ angesichts des versäumten Rückbaus (vgl. dazu angefochtener Entscheid, E. 2.2.4) ■ die Gültigkeit der Kündigung nicht in Frage stellen.

3.2 Gegen die Gültigkeit der Kündigung wendet die Mieterin zum anderen ein, es sei ihr erlaubt gewesen, diverse Unterhaltsarbeiten vorzunehmen, und deswegen stelle die Kündigung wegen des Nichtrückbaus der Heiz- und Klimaanlage ein widersprüchliches Verhalten des Vermieters dar. Die Mieterin führt aus, es sei unbestritten, dass der Vermieter seit Jahren keine Unterhaltsarbeiten mehr an den Geschäftsräumen vorgenommen habe. Bereits der ehemalige Geschäftsführer der Mieterin, C____, sei damals gezwungen gewesen, die Räumlichkeiten in Eigenregie zu renovieren (Einbau von Täferdecken, Verlegen von Teppichen, Streichen von Wänden, Einbau eines automatischen Ölofens). Die Liegenschaftsverwalterin des Vermieters habe vor Zivilgericht bestätigt, dass sie vom Ölofen Kenntnis gehabt habe. Es sei bemerkenswert, dass der Vermieter trotz dieser Kenntnis die Mieterin nie abgemahnt habe (Berufung, Rz 6). Der Vermieter sei sodann mehrfach in der Mietliegenschaft gewesen, um sie Mietinteressenten zu zeigen. Das Zivilgericht habe die Befragung von D____, einer Mietinteressentin, abgelehnt; daraus wäre hervorgegangen, dass der Vermieter bereits geraume Zeit zuvor von den Unterhaltsarbeiten der Mieterin Kenntnis gehabt habe. Es sei bemerkenswert, dass der Vermieter nie etwas gegen diese Unterhaltsarbeiten eingewendet habe; Gegenteiliges werde weder von Herrn C____ noch von der Liegenschaftsverwalterin vorgebracht. Damit sei "eindeutig belegt", dass es der Mieterin erlaubt gewesen sei bzw. dass sie aufgrund des desolaten Zustands der Liegenschaft sogar gezwungen gewesen sei, diverse Unterhaltsarbeiten eigenhändig ■ "jedoch jeweils mit vorgängiger bzw. genereller Absprache" mit dem Vermieter ■ vorzunehmen. Dies habe das Zivilgericht "völlig unberücksichtigt" gelassen (Rz 7).

Es ist nicht bestritten, dass die Mieterin untergeordnete Unterhaltsarbeiten vorgenommen hat, ohne dass der Vermieter sie abgemahnt hat (vgl. etwa Berufungsantwort, Rz 5 ■ 11). Diese untergeordneten Unterhaltsarbeiten betreffen den Einbau von Täferdecken, das Verlegen von Teppichen, das Streichen von Wänden und den Einbau eines automatischen Ölofens (welcher der Mieterin auch zu Ausstellungszwecken diene). Die Mieterin scheint aus diesem Umstand abzuleiten, dass sie berechtigt gewesen sei, auch eine Heiz- und Klimaanlage einzubauen, und nicht verpflichtet gewesen sei, diese zurückzubauen. Diese Annahme ist unbegründet: Selbst wenn der Vermieter untergeordnete Unterhaltsarbeiten geduldet hat oder hätte, kann die Mieterin daraus nicht eine "generelle Absprache" mit dem Vermieter ableiten, wonach dieser verpflichtet wäre, auch grössere Änderungen am Mietobjekt ■ wie eben den Einbau einer Heiz- und Klimaanlage ■ zu dulden. Wie das Zivilgericht ausgeführt hat, hat die Mieterin die Heiz- und Klimaanlage Mitte 2014

eingebaut. Es sei aber unbewiesen, dass der Vermieter bereits vor August 2015 davon gewusst habe. Unter diesen Umständen ist die zivilgerichtliche Einschätzung richtig, dass die Kündigung nicht wegen eines Gebrauchs des Mietobjekts ausgesprochen worden ist, der seit längerem bekannt und geduldet gewesen sei, und dass deshalb auch keine missbräuchliche Kündigung wegen widersprüchlichen Verhaltens des Vermieters vorliegt. Auf die entsprechenden zivilgerichtlichen Erwägungen kann vollumfänglich verwiesen werden (angefochtener Entscheid, E. 2.2.8).

In diesem Zusammenhang beantragt die Mieterin auch im zweitinstanzlichen Verfahren die Befragung der Mietinteressentin D____ (Berufung, Rz 7). Wie der Vermieter ausführt, habe die Mieterin bereits vor Zivilgericht die Befragung von Frau D____ beantragt, um die Behauptung zu beweisen, dass der Vermieter die Mieträume in der Liegenschaft Interessenten jeweils selber gezeigt habe; dies werde von ihm gar nicht bestritten und müsse nicht mit einer Zeugin bewiesen werden (Berufungsantwort, Rz 16). In ihrer erstinstanzlichen Replik, Rz 8 hat die Mieterin in Bezug auf die beantragte Befragung von Frau D____ denn auch Folgendes ausgeführt: "Tatsache ist, dass er [der Vermieter] immer wieder die Mieträumlichkeiten besichtigte und sogar Mietinteressenten während des Umbaus zeigte. So auch Frau D____, welche in der Folge eine der Wohnungen sogar bezog". Die Mieterin hat mit anderen Worten vor Zivilgericht nicht behauptet, dass die an einer Wohnung (und nicht an den Geschäftsräumen) interessierte Frau D____ etwas zur Frage sagen könne, ob der Vermieter bereits vor August 2015 um den Einbau der Heiz- und Klimaanlage in den Geschäftsräumen gewusst habe. Unter diesen Umständen ist es nicht zu beanstanden, dass das Zivilgericht auf die Befragung von Frau D____ verzichtet und angenommen hat, es sei unbewiesen, dass der Vermieter bereits vor August 2015 von der Heiz- und Klimaanlage gewusst habe (angefochtener Entscheid, E. 2.2.8).

3.3 Zusammenfassend ist festzustellen, dass die beiden Einwände der Mieterin gegen die Gültigkeit der Kündigung (vgl. obige Erwägungen 3.1 und 3.2) nicht stichhaltig sind. Somit erweist sich die zivilgerichtliche Einschätzung als zutreffend, dass der Vermieter gekündigt hat, weil die Mieterin die Heiz- und Klimaanlage nicht fristgemäss zurückgebaut hat (vgl. angefochtener Entscheid, E. 2.2.2 bis 2.2.4).

E. 4

4.1 Die Mieterin kritisiert schliesslich den Erstreckungsentscheid des Zivilgerichts. Unverständlicherweise habe sich das Zivilgericht einzig mit den Vorbringen des Vermieters begnügt, ohne auf die Argumente der Mieterin einzugehen (Berufung, Rz 13). Es hätte berücksichtigen müssen, dass sie seit 50 Jahren an der [...] ansässig sei und dadurch insbesondere von der Stammkundschaft in den umliegenden Liegenschaften lebe; den vor Zivilgericht eingereichten Inseraten lasse sich entnehmen, dass keine Büroräume in unmittelbarer Nähe zur Verfügung stünden, geschweige denn mit Laden und Lager. Hinzu komme, dass der Mietzins vergleichsweise sehr tief sei (Rz 14). Sie sei darauf angewiesen, dass die Büroräume und das Lager unmittelbar benachbart seien. Aufgrund der vielen Kundentermine und der ausserorts wohnenden Mitarbeiter brauche sie ein verkehrsmässig gut erschlossenes Mietobjekt. Sollte sie die Büroräume tatsächlich kurzfristig verlassen müssen, sei die Existenz des ganzen Unternehmens akut bedroht. In diesem Sinn liege offensichtlich ein Härtefall vor, der eine erstmalige Erstreckung um mindestens drei Jahre rechtfertige (Rz 15; vgl. zum Ganzen auch Rz 18■21).

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 Geschäftsräume höchstens sechs 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. Nach der Rechtsprechung sind Suchbemühungen bereits im ersten Erstreckungsverfahren zu berücksichtigen. 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 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).

4.3 Das Zivilgericht hat in seiner Begründung zur Abweisung des Erstreckungsbegehrens ausgeführt, es sei zugestanden, dass die Mieterin keine Öfen ausstelle und keinen Service der kleinen Sibir-Öfen mehr ausführe. Heizungen würden nicht in ihren Geschäftsräumen besichtigt, sondern die Mieterin gebe den Kunden Referenzobjekte an, die dann in den Show-Räumen der Lieferanten besichtigt werden könnten. Die Mieterin brauche also keinen Ausstellungsraum, sondern einen Raum, in dem sie ihren Kunden Prospekte zeigen könne. Der Lagerraum sei klein, und es dürfe ein Leichtes sein, ihn zu ersetzen. Es sei denn auch nicht geltend gemacht worden, dass die Mieterin eine besondere Infrastruktur benötige. Zudem sei nicht nachgewiesen und aufgrund des Wegfalls der Serviceleistungen für die Sibir-Öfen auch unwahrscheinlich, dass sie eine Stammkundschaft in der Umgebung bediene; im Übrigen könnte sie ihre Kunden vom ganzen Stadtgebiet aus bedienen. Sodann mache die Mieterin keinerlei Suchbemühungen geltend. Der Behauptung der Mieterin, für einen Kleinbetrieb mit einer solchen Quartierabhängigkeit bedeute ein Umzug das finanzielle Aus, sei bestritten und werde auch nicht weiter substantiiert. Es sei deshalb anzunehmen, dass die Mieterin innert kurzer Frist geeignete Geschäftsräume finden könne. Unter diesen Umständen liege keine Härte vor (angefochtener Entscheid, E. 3.2).

Die Kritik der Mieterin am Zivilgerichtsentscheid ist haltlos: Das Argument, dass sie angesichts ihrer Stammkundschaft aus der Nachbarschaft auf ein Mietobjekt in unmittelbarer Nähe des bisherigen Standorts angewiesen sei, hat das Zivilgericht eingehend behandelt und widerlegt. Die weiteren Argumente der Mieterin ■ notwendige Nähe von Geschäftsräumen und Lager sowie Bedrohung der Unternehmensexistenz durch einen Umzug ■ hat das Zivilgericht ebenfalls geprüft und entkräftet. Zudem hat es zu Recht festgestellt, dass die Mieterin lediglich zwei Inserate eingereicht (vgl. Replikbeilagen 9 und 10) und damit keinerlei Suchbemühungen belegt hatte. Das weitere Argument ■ Notwendigkeit einer guten Verkehrserschliessung ■ hat die Mieterin erst vor

Appellationsgericht und damit verspätet vorgebracht. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Zivilgericht ■ entgegen der Kritik der Mieterin ■ auf deren Argumente eingegangen ist. Es hat die Interessen der Mieterin und des Vermieters korrekt ermittelt und gegeneinander abgewogen. Es ist somit nicht zu beanstanden, dass es eine Erstreckung über den 30. September 2017 hinaus abgelehnt hat (angefochtener Entscheid, E. 3.3).

E. 5

5.1 Aufgrund dieser Erwägungen erweist sich die am 5. Oktober 2015 ausgesprochene Kündigung als nicht missbräuchlich und die Ablehnung einer Erstreckung des Mietverhältnisses über den 30. September 2017 hinaus als korrekt. Der angefochtene Entscheid ist somit zu bestätigen und die dagegen erhobene Berufung abzuweisen.

5.2 Gemäss dem Ausgang des Verfahrens 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 Ziff. 1 der Gerichtsgebührenverordnung [GebV, SG 154.810]). Bei erstinstanzlichen Gerichtskosten von CHF 975.■ werden die zweitinstanzlichen mit CHF 1'400.■ festgelegt. Zudem hat die Mieterin dem Vermieter eine Parteientschädigung zu entrichten. Im Berufungsverfahren berechnet sich diese 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]). Bei einem Streitwert von rund CHF 30'000.■ wie im vorliegenden Fall (vgl. obige Erwägung 1) beträgt das erstinstanzliche Grundhonorar bei einem schriftlichen Verfahren CHF 4'350.■ (§ 4 Abs. 1 lit. a Ziffer 7 und § 4 Abs. 2 HO). Aufgrund des Drittelsabzugs für das Berufungsverfahren ergibt sich eine Parteientschädigung von CHF 2'900.■.

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