

BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2017.7 vom 7. Juni 2017

BS Appellationsgericht, 2017-06-07, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_ZB.2017.7

FR: BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2017.7 du 7 juin 2017

IT: BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2017.7 del 7 giugno 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 im vorliegenden Fall CHF 3■820.■. Somit ist der Streitwert von CHF 10'000.■ erreicht (36 Monatsmietzinse x CHF 3■820.■ = CHF 137■520.■). 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

Das Zivilgericht prüft in einem ersten Schritt die Frage, ob die Kündigung vom 1. Dezember 2015 missbräuchlich sei. In diesem Zusammenhang fasst es zunächst die Standpunkte der Parteien zusammen (Zivilgerichtsentscheid, E. 2.2) und legt die rechtlichen Voraussetzungen einer missbräuchlichen Kündigung dar (E. 2.3). Sodann bejaht das Zivilgericht die Frage, ob sich die Vermieterin auf den ■ unbestrittenen ■ Eigenbedarf der E____ berufen kann; dieser Eigenbedarf sei ■ so das Zivilgericht ■ im Zeitpunkt der Kündigung absehbar gewesen, weshalb die Kündigung nicht ■ auf Vorrat ■ erfolgt sei (E. 2.4). Im Weiteren hält das Zivilgericht fest, dass die Vermieterin einzig Eigenbedarf geltend mache und nicht mehrere Kündigungsgründe vorbringe (E. 2.5). Es verneint schliesslich auch das Vorliegen einer Änderungs- oder Druckkündigung (E. 2.6) und einer Kündigung wegen eines unsicheren oder nicht bewilligungsfähigen Bauvorhabens (E. 2.7). Insgesamt erweise sich die Kündigung somit als nicht missbräuchlich (E. 2.8).

In einem zweiten Schritt prüft das Zivilgericht die Erstreckung des Mietverhältnisses. In diesem Zusammenhang bejaht es zunächst eine durch die Kündigung ausgelöste Härte für die Mieterin (E. 3.1). Aufgrund der vorliegenden Umstände (Möglichkeit der Mieterin, ihre beiden Reisecars ausserhalb des Kantons [...] zu stationieren; fehlender Nachweis einer angespannten Situation auf dem Markt für Objekte, die den Anforderungen der Mieterin entsprechen; fehlende Suchbemühungen; dringliches Interesse des Gipsergeschäfts, die Lagerhalle per Anfang 2018 zu beziehen) erstreckt es sodann das Mietverhältnis einmalig bis zum 31. Dezember 2017 (E. 3.2).

E. 3.1

3.1.1 Die Mieterin wendet gegen die Gültigkeit der Kündigung vom 1. Dezember 2015 zum einen ein, dass im Zeitpunkt der Kündigung kein aktuelles und konkretes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses per 30. Juni 2016 bestanden habe. Mit Schreiben vom 18. Dezember 2015 ■ nur knapp drei Wochen nach der Kündigung ■ habe die Vermieterin der Mieterin ein Angebot zugestellt, wonach unter Verzicht auf die Kündigungsanfechtung ein bis Ende Juni 2017 befristeter Vertrag abgeschlossen werde, der nach Fristablauf und ohne Erstreckungsrecht ende. Dabei sollte der monatliche Mietzins nach den Vorstellungen der Vermieterin CHF 4■585.■ und somit rund 20 % mehr als bisher betragen; an der Hauptverhandlung habe die Vermieterin ausgeführt, es sei ihr sinnvoll erschienen, die Halle in der Zwischenzeit zu vermieten und dass sie einen höheren Mietzins habe verlangen wollen, weil sie im 2016 einen Verlust gemacht habe. Es sei offensichtlich ■ so die Mieterin ■, dass die Vermieterin im Dezember 2015 kein Interesse an der Auflösung des Mietverhältnisses per Ende Juni 2016 gehabt habe. Entgegen der Auffassung des Zivilgerichts stelle dies nicht nur eine Verletzung der Generalklausel von Art. 271 OR, sondern auch von Art. 271a Abs. 1 lit. b OR dar (Berufung, Rz. 15).

Die Mieterin kritisiert in diesem Zusammenhang die zivilgerichtliche Einschätzung, wonach das Angebot zur Weiterführung des Mietverhältnisses zu verschlechterten Bedingungen ein Entgegenkommen gegenüber der Mieterin sei. Hätte die Vermieterin der Mieterin tatsächlich entgegenkommen wollen, hätte sie ■ so die Mieterin ■ das Mietverhältnis unverändert bis Ende Juni 2017 fortgeführt. Stattdessen habe sie versucht, die Fortführung des Mietverhältnisses von der Bezahlung eines deutlich höheren Mietzinses und dem Verzicht auf sämtliche Anfechtungsrechte abhängig zu machen. Dies sei einzig im Interesse der Vermieterin. Wolle man dem Gebot der schonenden Rechtsausübung Beachtung schenken, erweise sich eine Kündigung unter gleichzeitigem Angebot der Weiterführung des Mietverhältnisses zu einem erhöhten Mietzins (anstelle der Weiterführung des Mietvertrags zu unveränderten Konditionen bis zum gewünschten Beendigungstermin) als missbräuchlich (Berufung, Rz. 16).

3.1.2 Eine 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). 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 (BGE 142 III 91 E. 3.2.1 S. 92 f. mit Hinweisen).

Der Eigenbedarf des Vermieters stellt einen klassischen Kündigungsgrund dar. Besteht Eigenbedarf, handelt es sich zweifellos um ein legitimes Kündigungsinteresse (Thanei, in: Lachat et al. [Hrsg.], Mietrecht für die Praxis, 9. Auflage, Zürich 2016, S. 782; SVIT-Kommentar, Das schweizerische Mietrecht, 3. Auflage,

Zürich/Basel/ Genf 2008, Art. 271 N 32; BGer 4C.411/2006 vom 9. Februar 2007 E. 2.1 [= MRA 2007, S. 45 ff.]; BGer 4A_525/2009 vom 15. März 2010 E. 10.1). In der Lehre ■ auf welche sich die Mieterin beruft ■ wird teilweise verlangt, dass der Eigenbedarf bzw. Bedarf nicht vorgeschoben sein darf und konkret und aktuell sein muss, um eine missbräuchliche Kündigung auszuschliessen (Thanei, a.a.O., S. 782 f.). Thanei beruft sich auf drei französischsprachige Bundesgerichtsentscheide, in welchen übereinstimmend festgehalten wird, dass erstens der Kündigungsgrund ■ in den drei Fällen ging es jeweils um Eigenbedarf ■ im Kündigungszeitpunkt bestehen muss und dass zweitens der genannte Kündigungsgrund kein Vorwand bzw. nicht vorgeschoben sein darf (BGer 4A_241/2010 vom 10. August 2010 E. 2.2 und 2.3 [= mp 2010, S. 280 ff.]; BGer 4A_623/2010 vom 2. Februar 2011 E. 2.4 und 2.5 [= mp 2011, S. 135 ff.]; BGer 4A_383/2012 vom 9. Oktober 2012 E. 3 [= mp 2013, S. 159 ff.]). Dass der Eigenbedarf darüber hinaus konkret und aktuell sein müsse, lässt sich den drei genannten Entscheiden nicht entnehmen. In dem von der Mieterin angerufenen ■ ebenfalls französischsprachigen ■ Entscheid (BGer 4A_431/2013 vom 10. Januar 2014 E. 3.3 [= mp 2014, S. 154 ff.]; vgl. Berufung, Rz. 15) hält das Bundesgericht fest, dass die Vorinstanz kein Bundesrecht verletzt habe, indem sie erwogen habe, dass der angerufene Kündigungsgrund nur ein Vorwand sei oder dass die Kündigung mindestens nicht auf einem objektiven, ernsthaften und schutzwürdigen Interesse beruhe (■ que le motif invoqué à l'appui du congé n'était qu'un prétexte, ou qu'à tout le moins le congé ne répondait à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection ■).

3.1.3 Im vorliegenden Fall hat die Vermieterin die Kündigung der Lagerhalle per Ende Juni 2016 mit Eigenbedarf begründet. Die Mieterin bestreitet nicht, dass die Vermieterin ein objektives und ernsthaftes Interesse daran hat, die Lagerhalle selbst bzw. durch die E_____ zu nutzen (zum Verhältnis zwischen dem Bedarf der Vermieterin und demjenigen der E_____ vgl. E. 4.5). Sie macht allerdings geltend, dass dieses Interesse nicht aktuell und konkret sei, da die Vermieterin knapp drei Wochen nach der Kündigung angeboten habe, ein bis Ende Juni 2017 befristetes Mietverhältnis über die Lagerhalle abzuschliessen.

Gemäss der dargelegten Bundesgerichtspraxis darf der Eigenbedarf, mit welchem die Vermieterin die Kündigung begründet, kein Vorwand bzw. nicht vorgeschoben sein. Das von der Mieterin und von Thanei angerufene Erfordernis, wonach der Eigenbedarf konkret und aktuell sein müsse, lässt sich aus der Rechtsprechung nicht ableiten. Namentlich ist das Erfordernis nicht dahingehend zu verstehen, dass eine Kündigung wegen Eigenbedarf nur dann nicht missbräuchlich wäre, wenn der Eigenbedarf unmittelbar nach Beendigung des Mietverhältnisses besteht. Der Eigenbedarf und damit ein zulässiger Kündigungsgrund ist auch dann zu bejahen, wenn die Vermieterin ■ wie hier ■ in Kenntnis ihres Eigenbedarfs frühzeitig kündigt und eine mögliche Mieterstreckung antizipiert. Der Eigenbedarf erscheint in solchen Fällen nicht als blosser Vorwand, der die Kündigung missbräuchlich machen würde.

Auch das nach der Kündigung gemachte Angebot der Vermieterin an die Mieterin ■ bis Ende Juni 2017 befristetes Mietverhältnis bei höherem Mietzins ■ lässt den von der Vermieterin geltend gemachten Eigenbedarf nicht entfallen oder als blossen Vorwand erscheinen. Auch mit diesem Angebot sollte in erster Linie sichergestellt werden, dass die Vermieterin die Lagerhalle ab Juli 2017 für sich bzw. für die E_____ nutzen könne. Auch wenn das Angebot, das die Vermieterin der Mieterin mit Schreiben vom 18. Dezember 2015 unterbreitete, nicht ein (reines) Entgegenkommen der Vermieterin gegenüber der

Mieterin darstellt (wie das Zivilgericht ausführt), sondern wohl auch im Interesse der Vermieterin lag, wird das Vorliegen des geltend gemachten Eigenbedarfs dadurch nicht in Frage gestellt.

E. 3.2

3.2.1 Die Mieterin bemängelt zum anderen die Erwägung des Zivilgerichts (E. 2.7), wonach es sich nicht um eine Kündigung wegen eines Bauvorhabens handle, dessen Realisierung unsicher oder nicht bewilligungsfähig sei. Dabei verkenne das Zivilgericht, dass nach den Angaben der Vermieterin das Mietobjekt zunächst umgebaut werden müsse, damit das Gipsergeschäft seine Tätigkeit aufnehmen könne. Werde eine Kündigung wie im vorliegenden Fall mit Eigenbedarf begründet und lasse sich dieser Eigenbedarf nur mittels bewilligungspflichtiger Sanierungsarbeiten realisieren, verhalte sich die Vermieterin missbräuchlich, wenn sie die Eigenbedarfskündigung ohne Baugesuch im Zeitpunkt der Kündigung ausspreche. Im Kündigungszeitpunkt habe die Vermieterin kein schützenswertes Interesse gehabt (Berufung, Rz. 17).

3.2.2 Wird die Kündigung mit Eigenbedarf begründet, ist es nicht entscheidend, ob der Bedarf zunächst einen Umbau der Räume voraussetzt oder gar ihren Abriss (BGer 4A_447/2015 vom 31. März 2016 E. 5.2.2.2 am Ende [= mp 2016, S. 259 ff.] mit Hinweis auf BGE 135 III 121, in welchem Eigenbedarf bejaht wurde, obwohl der Erwerber das Gebäude abreißen wollte, um neue Einrichtungen unterzubringen). Zudem ist eine Kündigung, die mit mehreren Motiven begründet wird, nicht missbräuchlich, wenn sich einer der genannten Kündigungsgründe als nicht treuwidrig erweist (BGer 4C.365/2006 vom 16. Januar 2007 E. 3.2; BGer 4A_155/2009 vom 27. Januar 2010 E. 6.2.1).

3.2.3 Im vorliegenden Fall hat die Vermieterin die Kündigung stets mit Eigenbedarf begründet. Die Mieterin macht zwar geltend, dass die Vermieterin an der zweiten Hauptverhandlung vom 12. Dezember 2016 ausgeführt habe, dass im Mietobjekt bewilligungspflichtige Sanierungsarbeiten ausgeführt werden müssten, bevor das Gipsergeschäft dieses nutzen könne. Damit hat die Vermieterin aber nicht einen zusätzlichen Kündigungsgrund angegeben, sondern lediglich eine notwendige Begleiterscheinung des geltend gemachten Eigenbedarfs genannt. Die Legitimität des Bedarfs wird dadurch nach der dargelegten Rechtsprechung nicht in Frage gestellt.

3.3 Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der von der Vermieterin angeführte Kündigungsgrund des Eigenbedarfs nicht als Vorwand erscheint und geeignet ist, die Missbräuchlichkeit der Kündigung auszuschliessen.

E. 4

4.1 Nachdem das Zivilgericht die Kündigung ■ zu Recht ■ als nicht missbräuchlich erachtet hat, hat es die Frage der Erstreckung geprüft. Aufgrund der vorliegenden Umstände (lange Mietdauer [seit 1984]; Anforderungen an ein neues Mietobjekt [abschliessbare Parkfläche oder -halle; Möglichkeit, Wartungsarbeiten durchzuführen; Zufahrtsmöglichkeit rund um die Uhr; Erfüllung von Umweltschutzauflagen]; fehlender Nachweis eines angespannten Marktes; fehlende Suchbemühungen der Mieterin; Interesse der Vermieterin bzw. Notwendigkeit, das Mietobjekt im 2017 umzubauen und Anfang 2018 zu beziehen) hat das Zivilgericht das Mietverhältnis einmalig um 1 ½ Jahre bis zum 31. Dezember 2017 erstreckt (Zivilgerichtsentscheid, E. 3.2.2).

E. 4.2

4.2.1 Die Mieterin bringt in der Berufung zunächst vor, dass für die Beurteilung der Erstreckung des Mietverhältnisses die Verhältnisse im Zeitpunkt des Entscheids massgebend seien. Es sei deshalb zu berücksichtigen, dass sie trotz Suchbemühungen bis heute kein geeignetes Ersatzobjekt habe finden können. Im Anschluss an die erstinstanzliche Verhandlung vom 12. Dezember 2016 habe sie ■ erfolglos ■ zwei Vermieterinnen von möglicherweise geeigneten Gewerbeflächen kontaktiert. Zudem reicht sie ein Inserat eines Ersatzobjekts ein, das die technischen Anforderungen der Mieterin möglicherweise erfüllen würde, aber zu teuer sei (Berufung, Rz. 12 und 18). In der Eingabe vom 30. Mai 2017 reicht die Mieterin darüber hinaus eine Liste mit zehn Suchbemühungen ein (Beilage 1; vgl. dazu Eingabe vom 30. Mai 2017, Rz. 4).

4.2.2 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 Verschwägte 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 (BGer 4A_477/2016 vom 27. September 2016 E. 3.2). Auch im Hinblick auf eine erste Erstreckung, in der ein weniger strenger Massstab an das Verhalten des Mieters anzulegen ist, darf dieser nicht einfach monatelang zuwarten im Vertrauen darauf, dass das Erstreckungsgericht seinen Interessen auf jeden Fall den Vorrang vor jenen des Vermieters geben werde. Ein solches Verhalten verdient keinen Rechtsschutz. Jedenfalls darf der Mieter nach Empfang der Kündigung nicht untätig bleiben. Anders kann es sich in besonderen Fällen verhalten, etwa wenn der Mieter gute Gründe zur Annahme hat, die Kündigung sei ungültig oder wenn er wegen Krankheit oder Alter derart hilflos ist, dass er zur Suche von Ersatzraum gar nicht in der Lage ist (BGer 4C.155/2003 vom 3. November 2003 E. 4.1; vgl. auch BGer 4A_106/2014 vom 28. Mai 2014 E. 4.1). 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 (BGer 4A_477/2016 vom 27. September 2016 E. 3.2 und 3.3).

4.2.3 Im vorliegenden Fall haben die Parteien am 11. Mai 2016 vor der Schlichtungsstelle einen Vergleich geschlossen, den die Mieterin in der Folge widerrufen hat (Klagebeilage 2). Ein Widerruf durch die Mieterin ergibt nur dann einen Sinn, wenn der von der Schlichtungsstelle vorgeschlagene Vergleich nicht von der Missbräuchlichkeit der Kündigung ausging und lediglich eine Erstreckung des Mietverhältnisses vorsah. Spätestens

seit der Schlichtungsverhandlung vom 11. Mai 2016 hatte die Mieterin somit wenig Grund zur Annahme, dass die Kündigung ungültig sei. In dieser Lage hätte sie nicht während sieben Monaten ■ bis zur zweiten Hauptverhandlung vom 12. Dezember 2016 ■ untätig bleiben dürfen.

Ob die mit der Berufung und der Eingabe vom 30. Mai 2017 dargelegten Suchbemühungen, die den Zeitraum vom 12. Dezember 2016 bis zum 29. Mai 2017 betreffen, prozessualen Gründen berücksichtigt werden können ist fraglich, zumal auch das nachträgliche Substantiieren einer erstinstanzlichen Behauptung nur unter den Voraussetzungen von Art. 317 Abs. 1 ZPO zulässig ist (vgl. BGer 5A_111/2016 vom 6. September 2016 E. 6.2.3). Die Frage kann jedoch offen bleiben. Selbst wenn die Berufungsklägerin nach dem Entscheid des Zivilgerichts erfolglos hinreichende Suchbemühungen unternommen hätte, könnte sie daraus keinen Anspruch auf eine längere Erstreckung ableiten, weil es ihr materiell-rechtlich obliegen hätte, spätestens nach der Schlichtungsverhandlung vom 11. Mai 2016 mit der Suche zu beginnen. Die Suchbemühungen der Mieterin im Zeitraum zwischen vom 12. Dezember 2016 bis zum 29. Mai 2017 können deshalb nicht berücksichtigt werden.

4.3 Die Mieterin führt sodann zur Erstreckung aus, dass das Zivilgericht ihre Anforderungen an ein Ersatzobjekt nicht in Frage gestellt habe, mit Ausnahme der Standortgebundenheit, der Notwendigkeit eines nahen Autobahnanschlusses und der für notwendig erachteten Nähe zwischen Büros und Bussen. Zur Standortgebundenheit habe sie ■ die Mieterin ■ vor Zivilgericht ausgeführt, dass sie seit über 30 Jahren ein städtisches Carunternehmen sei und den Standort ■ Basel ■ auch im Namen trage. In der Berufung führt sie aus, dass es ■ technisch ■ möglich sei, ein baselstädtisches Carunternehmen ins Wallis, ins Tessin oder in den Aargau zu verlegen, dass aber hieraus ein wirtschaftlicher Nachteil (Finden neuer Kunden im neuen Einzugsgebiet) resultiere. Zur Notwendigkeit eines Autobahnanschlusses habe sie vor Zivilgericht ausgeführt, dass die Busse am Geschäftsstandort starteten und an diesen zurückkehrten und dass Carreisen regelmässig auf die Autobahn führten. Das Zivilgericht habe somit die Notwendigkeit eines Autobahnanschlusses zu Unrecht verneint (Berufung, Rz. 19).

Das Zivilgericht führt in Bezug auf die Standortgebundenheit aus, die Mieterin habe nicht dargelegt, inwiefern es für sie ein geschäftlicher Nachteil wäre, die zwei Reisecars ausserhalb des Kantons Basel-Stadt zu stationieren. Eine bestehende, auf das Kantonsgebiet beschränkte Stammkundschaft sei weder behauptet worden noch ersichtlich. Eine Stationierung in den Kantonen Basel-Landschaft und Aargau erscheine denkbar ohne Ertragseinbusse (Zivilgerichtsentscheid, E. 3.2.2, S. 10 f.). Das Zivilgericht mutet der Mieterin zu Recht zu, die Standortsuche über den Kanton Basel-Stadt hinaus auf die Nachbarkantone Basel-Landschaft und Aargau auszudehnen. Anders als die Mieterin in der Berufung andeutet, wird ihr nicht zugemutet, Ersatzobjekte in den Kantonen Wallis und Tessin zu suchen. Die Kritik der Mieterin geht mit anderen Worten am Zivilgerichtsentscheid vorbei. Es ist denn auch nicht einzusehen, weshalb nicht auch Standorte in Reinach, Aesch, Münchenstein, Muttenz Pratteln, Sissach, Rheinfelden oder Frick in Frage kommen.

Zur Notwendigkeit eines nahen Autobahnanschlusses führt das Zivilgericht aus, dass die Mieterin nicht nachvollziehbar dargelegt habe, warum sich ein Geschäftsstandort in der Nähe der Autobahn befinden müsse (Zivilgerichtsentscheid, E. 3.2.2, S. 10 unten). In ihrer Berufung bezeichnet die Mieterin die Stellen in den Verhandlungsprotokollen nicht, an

welcher sie ihre diesbezüglichen Ausführungen ■anlässlich der erstinstanzlichen Verhandlung■ gemacht haben soll (vgl. Berufung, Rz. 19). Es ist zunächst nicht Aufgabe der Berufungsinstanz, die beiden erstinstanzlichen Verhandlungsprotokolle nach den entsprechenden Stellen zu durchforsten. Vielmehr hat die Mieterin im Rahmen ihrer Begründungspflicht unter anderem die Aktenstücke zu nennen, auf denen ihre Kritik beruht; dies gilt auch in Verfahren zu beachten, die vom Untersuchungsgrundsatz beherrscht sind (zu den Anforderungen an die Berufungsbegründung vgl. 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). Der Einwand der Mieterin, sie habe ■anlässlich der erstinstanzlichen Verhandlung■ bestimmte Aussagen gemacht, ist deshalb bereits aus prozessualen Gründen nicht zu berücksichtigen. Wäre der Einwand zu berücksichtigen, erschiene er sodann als falsch: Dem Verhandlungsprotokoll vom 24. Oktober 2016 lässt sich nämlich entnehmen, dass die Mieterin zur Notwendigkeit eines Autobahnanschlusses nur Folgendes gesagt hat: ■Auch die Autobahnnähe ist unerlässlich■ (S. 4 Mitte). Gemäss dem Verhandlungsprotokoll vom 12. Dezember 2016 hat die Mieterin zu diesem Punkt Folgendes angegeben: ■Dann ist eine gute Anbindung an die Autobahn wichtig■ (S. 3 Mitte). Aufgrund dieser Aussagen der Mieterin erscheint die zivilgerichtliche Einschätzung als richtig, wonach die Mieterin die Notwendigkeit eines nahen Autobahnanschlusses nicht nachvollziehbar dargelegt habe. Schliesslich: Selbst wenn die Mieterin die Notwendigkeit eines nahen Autobahnanschlusses nachvollziehbar dargelegt hätte und das Zivilgericht dies verkannt hätte, könnte die Mieterin daraus nichts zu ihren Gunsten ableiten. Die als zumutbar erachteten Ersatzstandorte (etwa in Reinach, Aesch, Münchenstein, Muttenz, Pratteln, Sissach, Rheinfelden oder Frick) verfügen alle über einen Autobahnanschluss.

In Bezug auf die Nähe von Büros und Bussen, die von der Mieterin vor Zivilgericht als notwendig erachtet wurde, führt das Zivilgericht aus, dass die Mieterin nicht nachvollziehbar dargelegt habe, warum die Abstellflächen für die Busse sich in Sichtweite zu den Büros befinden müssten (Zivilgerichtsentscheid, E. 3.2.2, S. 10). Die Mieterin stellt diese Einschätzung in der Berufung nicht mehr in Frage (vgl. Berufung, Rz. 19).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Zivilgericht die Anforderungen der Mieterin an ein zumutbares Ersatzobjekt korrekt festgestellt hat.

4.4Die Mieterin kritisiert im Weiteren die zivilgerichtliche Einschätzung, dass die E_____ ein Interesse habe, das Mietobjekt im 2017 umzubauen und per Anfang 2018 zu beziehen. Sie habe diese Interessenlage im zivilgerichtlichen Verfahren bestritten, indem sie darauf hingewiesen habe, dass das Gipsergeschäft ein Erstreckungsgesuch stellen könne. Im Übrigen scheine zwischenzeitlich klar, dass die Überbauung des [...], welches den SBB gehörten, nicht vor dem Jahr 2020 beginne werde. Die zivilgerichtliche Feststellung, wonach eine weitere Erstreckung des Mietverhältnisses mit dem Gipsergeschäft unwahrscheinlich sei, sei somit unzutreffend (Berufung, Rz. 20).

Das Zivilgericht hält diesbezüglich fest, dass ■unbestrittenermassen■ ein Interesse des Gipsergeschäfts bestehe, die Lagerhalle im 2017 umzubauen und per Anfang 2018 beziehen zu können; zum Beleg weist es auf die entsprechenden Stellen in den Verhandlungsprotokollen hin. Zudem erwägt es, dass das befristete Mietverhältnis des Gipsergeschäfts mit den SBB im Endstadium einmalig erstreckt worden sei und deshalb eine weitere Erstreckung gegen den Willen der Vermieterin als unwahrscheinlich erscheine. Insofern bestehe beim Eigenbedarf der Vermieterin Dringlichkeit (Zivilgerichtsentscheid,

E. 3.2.2, S. 11).

Der Einwand der Mieterin ist aus zwei Gründen nicht zu berücksichtigen: Zum einen versäumt sie es wiederum, die Stellen in den Verhandlungsprotokollen zu bezeichnen, an welchen sie die dargelegte Interessenlage bestritten haben soll (vgl. zu den Anforderungen an die Berufungsbegründung E. 4.3). Zum anderen fehlt für ihre Behauptung, dass die Überbauung des [...] nicht vor dem Jahr 2020 beginnen werde (und somit eine Erstreckung des Mietverhältnisses des Gipsergeschäfts nicht unwahrscheinlich sei), jeglicher Beleg. Somit ist festzustellen, dass das Zivilgericht das Interesse des Gipsergeschäfts an einem Bezug der Lagerhalle per Anfang 2018 korrekt festgestellt und gewürdigt hat.

4.5 Die Mieterin kritisiert schliesslich, das Zivilgericht habe im Rahmen der Interessenabwägung zu Unrecht das Interesse des Gipsergeschäfts berücksichtigt. Dabei handle es sich nicht um ein Interesse der Vermieterin selbst, sondern um das Interesse einer Drittgeseellschaft, das im Rahmen von Art. 272 Abs. 2 lit. d OR nicht berücksichtigt werden dürfe (Berufung, Rz. 21)

Im Rahmen der Abwägung der Mieter- und Vermieterinteressen ist insbesondere ein allfälliger Eigenbedarf des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte zu berücksichtigen (Art. 272 Abs. 2 lit. d OR). Liegt ein derartiger Eigenbedarf nicht vor, steht aber das Vermieterinteresse einem Eigenbedarf sehr nahe, kann dieses Interesse als persönliches oder wirtschaftliches Interesse des Vermieters im Sinn von Art. 272 Abs. 2 lit. c OR berücksichtigt werden (SVIT-Kommentar, a.a.O., Art. 272 N 53 und 54).

Im vorliegenden Fall wurde die Vermieterin eigens gegründet, um das von der E_____ erworbene Kaufrecht an der Lagerhalle zu übernehmen und auszuüben und so dem Gipsergeschäft die Verlagerung seines Betriebs zu ermöglichen. Die Vermieterin dient insofern dem Betrieb des Gipsergeschäfts und ihr Bedarf entspricht dessen Bedarf (vgl. Zivilgerichtsentscheid, E. 2.4). Dies wird von der Mieterin denn auch nicht bestritten. Das Zivilgericht hat diesen Bedarf des Gipsergeschäfts in der Interessenabwägung angemessen berücksichtigt. Nicht beantwortet hat es die Frage, ob dieser Bedarf als persönliches Interesse im Sinn von lit. c oder als Eigenbedarf im Sinn von lit. d von Art. 272 Abs. 2 OR zu betrachten ist. Für den Ausgang des Verfahrens ist die Antwort auf diese Frage ohne Bedeutung, weshalb die Frage auch an dieser Stelle offen gelassen werden kann.

4.6 Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Zivilgericht im Rahmen des Erstreckungsentscheids die Interessen der Mieterin und der Vermieterin korrekt ermittelt und gegeneinander abgewogen hat. Die diesbezüglichen Einwände der Mieterin sind nicht stichhaltig.

E. 5

5.1 Aufgrund der vorstehenden Erwägungen erweist sich die am 1. Dezember 2015 ausgesprochene Kündigung der Lagerhalle als nicht missbräuchlich und die gewährte Erstreckung von 1 ½ Jahren 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 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 der Gerichtsgebührenverordnung [GebV, SG 154.810]). Bei einem Streitwert von CHF 137'520.00 (vgl. E. 1) betragen die erstinstanzlichen Gerichtskosten CHF 2'000.00.

(§ 2 Abs. 3 und 4 GebV). Die zweitinstanzlichen Gerichtskosten sind mit CHF 2'500.─ festzusetzen.

Die Mieterin hat sodann der Vermieterin 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). Bei einem Streitwert von CHF 137'520.─ wie im vorliegenden Fall beträgt das erstinstanzliche Grundhonorar zwischen CHF 8'400.─ und 15'000.─ (§ 4 Abs. 1 lit. b Ziffer 10 HO). Angesichts des vermutlich unterdurchschnittlichen Umfangs der Bemühungen und der geringeren Schwierigkeit des Falls im Vergleich zu anderen Fällen mit ähnlichem Streitwert rechtfertigt es sich, das Grundhonorar am unteren Rand dieses Rahmen mit CHF 8'400.─ festzusetzen (§ 2 Abs. 1 lit. a und c HO). Aufgrund des Drittelsabzugs für das Berufungsverfahren ergibt sich demnach eine Parteientschädigung von CHF 5'600.─.

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