

BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2018.13 vom 28. August 2018

BS Appellationsgericht, 2018-08-28, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_ZB.2018.13

FR: BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2018.13 du 28 août 2018

IT: BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2018.13 del 28 agosto 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]). War ■ wie im vorliegenden Fall ■ im erstinstanzlichen Verfahren 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 Bruttomietzins beträgt im vorliegenden Fall CHF 416.66 pro Monat beziehungsweise CHF 1'250.■ pro Quartal (vgl. Mietvertrag vom 19. Mai 2006 [Klagebeilage (KB) 1]). Somit ist der Streitwert von CHF 10'000.■ erreicht (36 Monatsmietzinse à CHF 416.66 = 15'000.■). Auf die im Übrigen frist- und formgerecht erhobene Berufung ist demnach grundsätzlich einzutreten (vgl. aber nachfolgend E. 2).

Zum Entscheid über die Berufung ist das Appellationsgericht als Dreiergericht zuständig (§ 92 Abs. 1 Ziffer 6 des Gerichtsorganisationsgesetzes [GOG, SG 154.100]). Mit der Berufung können eine unrichtige Feststellung des Sachverhalts und eine unrichtige Rechtsanwendung geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO).

E. 2

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. 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: Die Mieterin verweist in ihrer Berufung zunächst auf den vom Zivilgericht festgestellten Sachverhalt und präsentiert "zusammenfassend bzw. präzisierend und ergänzend" den Sachverhalt aus ihrer Sicht, ohne die zivilgerichtliche Sachverhaltsdarstellung konkret zu kritisieren (Berufung, Ziffer II. 1.1 bis 1.3). Die Mieterin beanstandet, das Zivilgericht sei zu Unrecht davon ausgegangen, dass die Duschkabine nicht zum mitvermieteten Gebrauch der Mietsache gehöre. Da sie aber nicht weiter darlegt, inwiefern dies für die Beurteilung des vorliegenden Falls von Bedeutung sein soll, ist nicht weiter darauf einzugehen, wie auch mangels konkreter Rügen nicht auf die weiteren Sachverhaltsausführungen.

E. 3

In ihrer Berufung zieht die Mieterin die Gültigkeit der Kündigung vom 11. November 2016 nicht mehr in Zweifel. Die Berufung richtet sich einzig gegen den zivilgerichtlichen Entscheid, das Mietverhältnis lediglich einmalig bis Ende November 2019 zu erstrecken (Berufung, Ziffer I. 6). Mit der Replik macht die Mieterin jedoch neu die Nichtigkeit der Kündigung vom 11. November 2016 geltend (Replikrechtsbegehren 1). Dieses Vorbringen ist verspätet. Abgesehen davon ist es rechtsmissbräuchlich und erweist sich auch in der Sache als unzutreffend.

Beim Rechtsbegehren auf Feststellung der Nichtigkeit der Kündigung handelt es sich um ein neues Rechtsbegehren, das nur unter den für eine Klageänderung massgeblichen Voraussetzungen zulässig ist. Gemäss Art. 317 Abs. 2 ZPO kann eine Klageänderung nur zugelassen werden, wenn die Voraussetzungen von Art. 227 Abs. 1 ZPO erfüllt sind und die Klageänderung auf neuen Tatsachen oder Beweismitteln beruht. Es wird von der Mieterin nicht dargetan, auf welchen neuen Tatsachen oder Beweismitteln ihr neues Rechtsbegehren beruhen soll. Sie begründet die Nichtigkeit der Kündigung damit, dass im Kündigungsformular gar nicht die im Beschrieb des Mietvertrags aufgeführten WC, Geräteraum und Pumpenraum erwähnt worden seien. Dies verstosse gegen die Bestimmung von Art. 9 Abs. 1 lit. a der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (Replik, Ziffer II. 5). Verweist die Mieterin hiermit auf den Mietvertrag vom 16./19. Mai 2006 und die Kündigung vom 11. November 2016, handelt es sich um Beweismittel, welche sie mit ihrer Klage vom 27. April 2017 selber eingereicht hatte, und somit nicht um neue Beweismittel. Das neue Rechtsbegehren kann deshalb nicht hierauf gestützt werden. Daran ändert auch nichts, dass die Nichtigkeit einer Kündigung, welche mit Formmängeln begründet wird (Art. 266I in Verbindung mit Art. 266o OR), von Amtes wegen zu berücksichtigen ist (statt vieler Weber, in: Honsell/Vogt/Wiegand [Hrsg.], Basler Kommentar. Obligationenrecht I, 6. Auflage, Basel 2015, Art. 266o N 2). Formmängel, die von Amtes wegen zu berücksichtigen wären, bedürfen einer gewissen Offensichtlichkeit, damit das Gericht sie zu prüfen hat. Nachdem der Rechtsvertreter der Mieterin an der ersten Verhandlung vor Zivilgericht ausdrücklich eingeräumt hatte, dass die Kündigung vom 11. November 2016 formgültig ausgesprochen worden sei (Protokoll der Verhandlung vom 4. September 2017, S. 3), bestand für das Zivilgericht kein Anlass mehr, die Frage von Formfehlern von sich aus noch weiter zu prüfen.

Abgesehen davon erweist sich auch das erst in der Berufungsreplik gestellte Begehren auf Feststellung der Nichtigkeit wegen Formmängeln als rechtsmissbräuchlich, nachdem in der ersten Verhandlung vor bald zwei Jahren noch die Formgültigkeit der Kündigung ausdrücklich zugestanden worden war und die Mieterin die Gültigkeit der Kündigung auch mit der Berufung vom 16. März 2018 nicht mehr in Frage gestellt hat (vgl. BGE 121 III 156 E. 1c/bb S. 161 f. [= Praxis 1995 Nr. 272]).

Ohnehin wäre auch kein Formmangel im neuerdings behaupteten Sinn zu erkennen. Im Kündigungsformular wird das Mietobjekt mit "Werkstatträume im Sockelgeschoss-Annex der B____" angegeben (KB 5). Im Mietvertrag vom 16./19. Mai 2006 wird das Mietobjekt umschrieben mit "Werkstatträume im Sockelgeschoss-Annex: WC/Geräteraum/Pumpenraum" (KB 1). Dass sich die Bezeichnung des Mietobjekts in der Kündigung nicht wortwörtlich mit der Umschreibung des Mietobjekts im Mietvertrag deckt, vermag in keiner Weise einen Formmangel zu begründen (vgl. auch Duplik, Rz 5). Mängel in der Umschreibung des Mietobjekts, die zur Nichtigkeit der Kündigung führen würden,

liegen demzufolge nicht vor.

E. 4

4.1 Das Zivilgericht hat die einmalige Erstreckung des Mietverhältnisses bis Ende November 2019 folgendermassen begründet: Es handle sich um ein langjähriges Mietverhältnis (Mietverhältnis von 1993). Die Mieterin stelle Bootsliegplätze zur Verfügung und sei vertraglich verpflichtet, auch Besucherboote aufzunehmen und eine Abgabemöglichkeit für Grau- und Schwarzwasser für Benutzer der Bootsliegplätze anzubieten. Zu diesem Zweck betreibe sie eine Abpumpstation im Mietobjekt. Sie sei darauf angewiesen, diesen Dienst weiterhin anbieten zu können. Am Hafen bestehe die Besonderheit, dass die Kanalisation höher liege als die Berme (Absatz in der Böschung des Damms), weshalb das Grau- und Schwarzwasser in die Kanalisation hochgepumpt oder von einem Lastwagen abgeführt werden müsse. Dazu brauche es eine spezielle Vorrichtung oder Organisation, die mit dem Wegfall des Mietobjekts ersetzt werden müsse; dies sei nicht trivial und die Mieterin benötige dafür Zeit. Was die Toiletten und die Dusche betreffe ■ so das Zivilgericht weiter ■, sei offensichtlich, dass die Mieterin für das eigene Personal Toiletten brauche und den Bootsplatzmietern und Besuchern zumindest Toiletten anbieten können sollte. Die Mieterin habe sich um Alternativen bemüht, aber bis anhin keine Toiletten verfügbar machen können. Die vorgebrachten Alternativen (mobile Toiletten) benötigten eine gewisse Vorbereitungszeit. Schliesslich ■ so das Zivilgericht ■ benötige die Mieterin eine Alternative zum Büro/Abstellraum. Die Vermieterin ihrerseits habe ihren Eigenbedarf ausgewiesen. Auch sie sei in ihrem Betrieb eingeschränkt, wenn sie den Annexbau nicht nutzen könne. Der Bedarf der Mieterin scheine aber insgesamt dringlicher als derjenige der Vermieterin. Müsste die Mieterin das Mietobjekt sofort freigeben, stünden ihr keine Toiletten mehr zur Verfügung, was für den laufenden Betrieb sehr ungünstig wäre. Die Vermieterin dagegen werde sich noch einige Zeit auch ohne den Annexbau zu behelfen wissen. Da bei einer Installation von sanitären Anlagen einschliesslich einer Abpumpstation zu berücksichtigen sei, dass die Kanalisation über dem Niveau der Berme liege und die Wasserleitungen im Winter wegen der Vereisungsgefahr abgestellt würden, benötige die Mieterin Zeit, um eine betriebswirtschaftlich und technisch befriedigende Lösung zu finden und umzusetzen. Unter diesen Umständen sei eine einmalige Erstreckung des Mietverhältnisses bis Ende November 2019 angemessen (angefochtener Entscheid, E. 3.2).

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). Nach der Rechtsprechung sind Suchbemühungen bereits im ersten Erstreckungsverfahren zu berücksichtigen. Solche Bemühungen können jedoch nur beschränkt erwartet werden, wenn der Mieter die Kündigung mit Aussicht auf Erfolg angefochten hat. Beim Erstreckungsentscheid 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 Dauer der Erstreckung steht dem Gericht innerhalb des gesetzlichen Rahmens ein weiter Ermessensspielraum zu (vgl. zum Ganzen BGer 4A_421/2017 vom 27. September 2017 E. 5.2 mit Hinweisen; vgl. zur Bedeutung von Suchbemühungen BGer 4A_106/2014 vom 28. Mai 2014 E. 4.1).

Ob eine erstmalige oder definitive Erstreckung zu gewähren ist, entscheidet sich ■ wie die Frage, ob überhaupt eine Erstreckung zu gewähren ist und gegebenenfalls für wie lange ■ aufgrund einer Abwägung der Interessen der Parteien. Entgegen der in der Literatur zum Teil vertretenen Auffassung geht die Gewährung einer erstmaligen Erstreckung der definitiven nicht als Regel vor. Für eine solche Auffassung, dass die Anordnung einer erstmaligen Erstreckung die Regel und die Anordnung einer definitiven die Ausnahme bilde, bietet der Gesetzestext keine Handhabe. Vielmehr hat eine Interessensabwägung anhand der konkreten Umstände des Einzelfalls zu erfolgen. Welche Art der Erstreckung gewählt wird, ist dabei eine ausgesprochene Ermessensfrage (vgl. zum Ganzen BGer 4A_105/2009 vom 5. Juni 2009 E. 3.2 mit Hinweisen).

4.3 Im vorliegenden Fall kritisiert die Mieterin erstens, das Zivilgericht habe keine näheren Angaben zur Dringlichkeit des Eigenbedarfs der Vermieterin gemacht. Zudem habe es ihrem Beweisantrag auf Edition der B_____unterlagen nicht stattgegeben und so den rechtserheblichen Sachverhalt unvollständig ermittelt (Berufung, Ziffer II. 3.2).

Der Einwand, im angefochtenen Entscheid fehlten nähere Angaben zur Dringlichkeit des Eigenbedarfs, trifft nicht zu: Das Zivilgericht hat ■ im Rahmen der Gültigkeit der Kündigung und nicht im Rahmen der Frage der Erstreckung ■ eingehend dargelegt, wie die Vermieterin ihren Eigenbedarf begründet hat (angefochtener Entscheid, E. 2.2.1 und 2.2.3) und diese Darlegungen zum Eigenbedarf und zu dessen Dringlichkeit einlässlich bewertet (E. 2.4.1, 2.4.2 und 2.4.5). Daraus ergibt sich, dass die Vermieterin sich im Wesentlichen aus nicht-staatlichen Quellen finanziert und ihre Haupteinnahmequelle das Eventgeschäft ist; sie benötigt das Mietobjekt im Annexbau, um mehr Veranstaltungen durchführen zu können ■ dies zur Zwischenlagerung der Eventgüter (Mobiliar, Geschirr und Getränke) während zwei oder drei Tagen. Die engen Platzverhältnisse in der Liegenschaft der Vermieterin, in welcher Güter für die unterschiedlichsten Zwecke ([...], Veranstaltungen) nebeneinander lagern, lassen die Nutzung des Annexbaus als Zwischenlager für Eventgüter als vernünftiges und sachlich begründetes Vorhaben erscheinen. Das Zivilgericht erachtete deshalb das Interesse der Vermieterin an der Nutzung des Annexbaus als aktuell und auf sachlichen Gründen beruhend (E. 2.4.2, S. 9). Entgegen der Auffassung der Mieterin hat das Zivilgericht somit durchaus nähere Angaben zum Eigenbedarf der Vermieterin und dessen Dringlichkeit gemacht. Die Mieterin führt in der Berufung zudem nicht aus, inwiefern die von ihr beantragte Edition der B_____unterlagen für die Beurteilung des Eigenbedarfs von Bedeutung ist. Die Bedeutung dieser Beweismittel ist zumindest nicht offensichtlich. Mangels konkreter diesbezüglicher Angaben ist das Appellationsgericht nicht in der Lage zu beurteilen, ob das Zivilgericht den entsprechenden Beweisantrag der Mieterin zu Recht oder zu Unrecht abgewiesen hat.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der angefochtene Entscheid sich hinreichend zum Eigenbedarf der Vermieterin und dessen Dringlichkeit äussert.

4.4 Die Mieterin macht zweitens geltend, zu den besonderen Umständen des Mietverhältnisses gehöre die vom Zivilgericht "zu wenig berücksichtigte Tatsache", dass die Mieterin für den Betrieb der Hafenanlage auf das Mietobjekt angewiesen sei und dieses seit 1993 in derselben Weise gebrauche. Die Kündigung vom Herbst 2016 lasse sich unter diesen Umständen "mit einem nach Treu und Glauben zu erwartenden loyalen Verhalten nur schwerlich vereinbaren"; es wäre zu erwarten gewesen, dass vor der Kündigung, die "lediglich mit der minimalen gesetzlichen Kündigungsfrist von 6 Monaten ausgesprochen worden" sei, der Mieterin die vorgesehene Änderung der Situation mitgeteilt worden wäre. Es sei nicht anzunehmen, dass der von der Vermieterin genannte Platzbedarf von einem Tag auf den Tag entstanden sei, weshalb eine Vorabinformation gegenüber der Mieterin angebracht gewesen wäre. Dem Fehlen einer solchen Vorabinformation sei insofern Rechnung zu tragen, als eine längere Erstreckung zu gewähren sei. Aus dem Umstand, dass gemäss dem Zivilgericht die Vermieterin sich noch einige Zeit auch ohne den Annexbau zu behelfen wisse, schliesst die Mieterin zudem, dass die Vermieterin kein schutzwürdiges Interesse an der Kündigung habe (Berufung, Ziffer II. 3.1).

Das Zivilgericht hat den von der Vermieterin geltend gemachten Eigenbedarf als aktuell, sachlich begründet und damit als schützenswert beurteilt und deshalb die Gültigkeit der Kündigung bejaht (angefochtener Entscheid, E. 2.4.1 und 2.4.5). Die Gültigkeit der Kündigung wird von der Mieterin im Berufungsverfahren nicht mehr (gültig) in Zweifel gezogen (vgl. oben E. 3). Es ist deshalb widersprüchlich, wenn sie im Rahmen der Erstreckung des Mietverhältnisses ein schutzwürdiges Vermieterinteresse an der Kündigung doch wieder verneint. Der Einwand des fehlenden schutzwürdigen Interesses geht somit fehl. Ebenfalls unberechtigt ist das Vorbringen der Mieterin, dass das Fehlen einer vorgängigen Information durch die Vermieterin über ihre möglichen Kündigungspläne zu einer längeren Erstreckung führe müsse. Es ist gerade umgekehrt: Eine Verlängerung der Kündigungsfrist ist ein Umstand, der eine kürzere Erstreckung rechtfertigt (vgl. BGE 4C.343/2004 vom 22. Dezember 2004 E. 4.2). Dies dürfte auch der Fall sein, wenn die Vermieterin die Mieterin weit im Voraus über ihre Kündigungspläne informiert. Mit anderen Worten: Der Umstand, dass die Vermieterin die langjährige Mieterin nicht im Voraus über ihre Kündigungspläne informiert hat, ist entgegen der Auffassung der Mieterin nicht erstreckungsverlängernd zu berücksichtigen. Es ist somit korrekt, dass das Zivilgericht die unterlassene Vorabinformation durch die Vermieterin nicht als erstreckungsverlängernden Umstand in Betracht gezogen hat.

4.5 Die Mieterin macht drittens geltend, dass auch die hohen Anforderungen an ein Ersatzobjekt für eine längere Erstreckung sprächen. Das Zivilgericht führe in diesem Zusammenhang zu Recht aus, dass beim Wegfall des Mietobjekts offensichtlich keine trivialen Lösungen zur Verfügung stünden, sondern solche, für deren Realisierung die Mieterin Zeit benötige. Die Mieterin hält dazu fest, dass sie Alternativen für den Wegfall der Toiletten, der Dusche, der Werkstatt, des Büros und der Abpumpanlage finden müsse, was offensichtlich schwierig sei. Sie habe sich am 6. März 2018 mit Frau C ____ von D ____ getroffen: Auf Bernenniveau gebe es am südlichen Ende des Mietareals einen zweiten Kanalisationsschacht, der möglicherweise für eine Alternativlösung in Frage komme, aber sehr kostspielig sei (etwa CHF 300'000.■ bis 400'000.■). Offen und ungelöst seien auch die erforderlichen Alternativen für Werkstatt und Büro, welche ■ wie das Zivilgericht

zutreffend festgestellt habe ■ gegenwärtig nicht vorhanden seien. Zum Beweis dieser Ausführungen ruft die Mieterin Frau C_____ als Zeugin an (Berufung, Ziffer II. 3.3).

Die Mieterin anerkennt in ihrer Berufung die zivilgerichtlichen Erwägung ausdrücklich als richtig, wonach es keine trivialen Alternativlösungen gebe und die Mieterin Zeit für die Realisierung einer Alternativlösung benötige. Sie macht allerdings geltend, dass sich in einem Gespräch vom 6. März 2018 mit Frau C_____ von D_____ ergeben habe, dass es am südlichen Ende des Mietareals eine Lösung für die Abpumpstation gebe, die allerdings sehr kostspielig sei. Dabei handelt es sich um ein echtes Novum, welches im Berufungsverfahren grundsätzlich zulässig ist (vgl. Art. 317 ZPO). Auf die Befragung von Frau C_____, welche dieses Novum beweisen soll, kann im vorliegenden Fall aber verzichtet werden, und zwar aus folgenden Gründen: Ginge man im Einklang mit der Mieterin davon aus, dass die Realisierung einer Alternativlösung zur bisherigen Abpumpstation tatsächlich CHF 300'000.■ bis CHF 400'000.■ kosten würde ■ erachtete man das Novum mit anderen Worten als bewiesen ■, spräche dies nicht notwendigerweise für eine Verlängerung der Erstreckung. Die behaupteten Kosten von CHF 300'000.■ bis 400'000.■ fielen nämlich unabhängig davon an, ob die Mieterin das Mietobjekt per Ende November 2019 oder zu einem ■ von der Mieterin gewünschten ■ späteren Zeitpunkt verlassen müsste. Eine Verlängerung der Erstreckung würde an diesen Kosten nichts ändern. Die behaupteten hohen Kosten einer Alternativlösung bilden somit keinen Grund für eine Verlängerung der vom Zivilgericht gewährten Erstreckung.

4.6 Die Mieterin kritisiert schliesslich, das Zivilgericht habe lediglich eine einmalige Erstreckung gewährt und eine Zweiterstreckung ausgeschlossen, obwohl sich keine sichere Prognose über den Zeitpunkt einer Ersatzlösung stellen lasse. Mangels vorhandener Ersatzobjekte in Hafennähe stehe der Mieterin nur eine bauliche Alternative offen, deren Realisation eine Baubewilligung voraussetze (Berufung, Ziffer II. 3.4).

Die Behauptung der Mieterin, dass die Realisation der von ihr ins Auge gefassten baulichen Alternative eine Baubewilligung voraussetze, wird in der Berufung nicht belegt. Sie wird von der Vermieterin in der Berufungsantwort allerdings auch nicht bestritten, weshalb sie als bewiesen erachtet werden kann. Die Mieterin unterlässt es nun darzulegen, inwiefern die gewährte Erstreckung bis Ende November 2019 nicht genügen soll, um die von ihr beabsichtigte Ersatzlösung zu realisieren. Die Mieterin, die seit dem 12. Dezember 2016 anwaltlich vertreten ist, hat die Gültigkeit der Kündigung vom 11. November 2016 zwar angefochten ■ allerdings ohne realistische Erfolgsaussichten (vgl. dazu vorstehend E. 3.3 und angefochtener Entscheid, E. 2). Dies hätte der Mieterin spätestens seit der Verhandlung an der Schlichtungsstelle vom 7. Februar 2017 bewusst sein müssen. Den Parteien wurde sodann in der zivilgerichtlichen Hauptverhandlung vom 20. November 2017 mitgeteilt, dass die Kündigung gültig sei und eine Erstreckung bis Ende November 2019 gewährt werde (vgl. angefochtener Entscheid, S. 4 oben). Seit der Schlichtungsstellenverhandlung vom 9. Februar 2017 hatte die Mieterin somit allen Grund, intensiv nach einer Ersatzlösung zu suchen und diese umzusetzen. Die Mieterin führt in der Berufung nicht weiter aus, weshalb ein Zeitraum von 2 ¾ Jahren (Mitte Februar 2017 bis Ende November 2019) nicht genügen soll, ihre Ersatzlösung zu realisieren. So reicht sie insbesondere keine Unterlagen zu ihren bisherigen Planungen (Pläne oder Planskizzen, Kostenvoranschlag, Zeitplan) ein, die nahelegen würden, dass die gewährte Erstreckung nicht ausreichen soll, um die Ersatzlösung zu realisieren. Die von der Mieterin lediglich behauptete, aber nicht belegte Unsicherheit über den Zeitpunkt der Realisierung des Bauprojekts genügt nicht, die

Richtigkeit der vom Zivilgericht gewährte einmaligen Erstreckung bis Ende November 2019 in Zweifel zu ziehen.

E. 5

5.1 Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Zivilgericht die Interessen der Vermieterin ■ im Wesentlichen ihren Eigenbedarf ■ und die Interessen der Mieterin ■ im Wesentlichen die Erarbeitung und Umsetzung einer Ersatzlösung ■ korrekt ermittelt und gegeneinander abgewogen hat. Jedenfalls hat es den weiten Ermessensspielraum, der ihm bei der Festlegung der Art und Dauer der Erstreckung zusteht (vgl. oben E. 4.2), nicht überschritten. Die vom Zivilgericht gewährte einmalige Erstreckung bis Ende November 2019 ist somit nicht zu beanstanden. Demgemäss ist der angefochtene Zivilgerichtsentscheid 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). Gemäss der vorliegend noch anwendbaren Verordnung über die Gerichtsgebühren (GebV, SG 154.810; zur übergangsrechtlichen Ordnung vgl. auch § 41 Abs. 2 des neuen Gerichtsgebührenreglements [GRR, SG 154.810]) betragen die zweitinstanzlichen Gerichtskosten CHF 1'000.■ (§ 11 Abs. 1 Ziffer 1 in Verbindung mit § 2 Abs. 4 GebV).

Zudem hat die Mieterin der Vermieterin 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]). Massgebend ist der zweitinstanzliche Streitwert (§ 12 Abs. 3 HO). Im vorliegenden Fall verlangt die Mieterin im Berufungsverfahren eine erstmalige Erstreckung um weitere sechs Monate mit der Möglichkeit einer zweiten Erstreckung (vgl. Berufungsbegehren 2). Bezieht sich die Streitigkeit auf die Erstreckung des Mietverhältnisses, entspricht der Streitwert dem Bruttomietzins, der für die Dauer der strittigen Erstreckung geschuldet ist (BGer 4A_318/2008 vom 11. November 2008 E. 1; BGE 113 II 406 E. 1 S. 407 f.). Die zweite Erstreckung könnte nach dem Gesetz zusammen mit der beantragten Verlängerung der ersten Erstreckung um sechs Monate im Maximum 3 ½ Jahre dauern (Art. 272 Abs. 1 OR). In diesem Fall rechtfertigt es sich, für die Bemessung des Streitwerts auch die mögliche Dauer einer zweiten Erstreckung zu berücksichtigen (BGer 4A_105/2009 vom 5. Juni 2009 E. 2). Im vorliegenden Fall beläuft sich der Streitwert im Berufungsverfahren somit auf CHF 17'500.■ (42 Monatsmietzinse à CHF 416.66 [vgl. oben E. 1) = CHF 17'500.■). Bei einem Streitwert von CHF 17'500.■ beträgt das erstinstanzliche Grundhonorar im schriftlichen Verfahren zwischen CHF 1'680.■ und CHF 4'350.■ (§ 4 Abs. 1 lit. a Ziffer 7 und § 4 Abs. 2 HO), interpoliert CHF 2'833.■. Hinzu kommt ein Zuschlag von 30 % für die Duplik (+ CHF 850.■), welche die Mieterin mit ihrem in der Replik erfolgten neuen Begehren auf Feststellung der Nichtigkeit der Kündigung erforderlich gemacht hat (§ 5 Abs. 1 lit. b/bb HO). Aufgrund des Drittelsabzugs für das Berufungsverfahren (§ 12 Abs. 1 HO) ergibt sich eine Parteientschädigung von gerundet CHF 2'450.■. Nach der ständigen Praxis des Appellationsgerichts wird die Parteientschädigung ohne Mehrwertsteuer zugesprochen, wenn die obsiegende Partei selbst mehrwertsteuerpflichtig ist und die von ihrer anwaltlichen Vertretung in Rechnung gestellte Mehrwertsteuer gemäss Art. 28 Abs. 1 lit. a des Mehrwertsteuergesetzes (MWSTG, SR 641.20) als Vorsteuer abziehen kann (statt vieler AGE ZB.2017.49 vom 23. Juli 2018 E. 3.3). Gemäss dem UID-Register ist die Berufungsbeklagte mehrwertsteuerpflichtig. Dass sie bezüglich der

Rechnung ihres Anwalts betreffend den vorliegenden Prozess nicht vorsteuerabzugsberechtigt wäre, 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.