

BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2019.9 vom 6. Juni 2019

BS Appellationsgericht, 2019-06-06, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_ZB.2019.9

FR: BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2019.9 du 6 juin 2019

IT: BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2019.9 del 6 giugno 2019

Erwägungen

E. 4

geprüft.

3. Feststellung des Verhaltens der Vermieterin

3.1 In Bezug auf den Sachverhalt macht die Vermieterin erstens geltend, entgegen der Annahme des Zivilgerichts seien den Aussagen des Zeugen E_____ ■ durchaus eindeutige Anhaltspunkte zu entnehmen ■, wonach er die Mieter informiert habe, dass sie nicht in ihrer Wohnung verbleiben könnten. Zwar habe der Zeuge sich nicht an das genaue Datum der Information erinnern können, er habe aber deutlich und glaubwürdig ausgesagt, dass er alle Mieter im Sommer 2017 kontaktiert bzw. informiert habe. Auf Nachfrage habe er zudem glaubwürdig ausgesagt, dass er die Mieter jeweils orientiert habe, dass sie ihre Wohnungen verlassen müssten. Das Zivilgericht gebe diese Aussage immerhin so wieder, dass der Zeuge beschrieben habe ■ das Ziel dieser Information sei jeweils, dass die Mieter ausziehen, dass man mit den Arbeiten loslegen könne ■; dies sei ■ so die Vermieterin ■ eine unmissverständliche Aussage. Insgesamt habe das Zivilgericht die glaubwürdigen Aussagen eines unabhängigen Zeugen grundlos nicht gewichtet (Berufung, S. 18 f. Rz 6 ■ 10).

Das Zivilgericht hat die Aussagen des Zeugen E_____ wie folgt zusammengefasst (Zivilgerichtsentscheid, E. 3.5.2.2 S. 9 f.):

■ Der Zeuge E_____, der in einem Auftragsverhältnis mit der Klägerin steht und für diese als Mieterverantwortlicher fungiert, wurde anlässlich der Hauptverhandlung einlässlich befragt. Er sagte aus, bei der Mietliegenschaft sei er seit Beginn der Renovationsplanung involviert gewesen. Seine Aufgabe bestehe in der Herstellung des Erstkontakts mit den Mietern. Er setze sich mit diesen zusammen und informiere sie, dass die Liegenschaft saniert werde und er ihnen Unterstützung bei der Wohnungssuche, beim Umzug und bei der Übernahme der Umzugskosten anbiete. Diese Information habe auch bei der Mieterschaft in der Mietliegenschaft stattgefunden. Es sei nicht immer einfach, an die Mieter heranzukommen []. Er besuche die Mieter jeweils zuhause. Letzten Endes habe er alle Mieter in der Mietliegenschaft kontaktieren können. Dies sei ungefähr im Sommer 2017 gewesen, wobei er sich an einen näher bestimmten Zeitpunkt nicht erinnern könne. Wenn er einen Mieter nicht kontaktieren könne, hinterlasse er ein Schreiben und eine Visitenkarte an der Wohnungstür mit der Aufforderung an den Mieter, sich bei ihm zu melden. Das Ziel sei bei dieser Information jeweils, dass alle Mieter ausziehen, damit man mit den Arbeiten loslegen könne. Es seien jeweils Mietzinsreduktionen bis zum Auszug der Mieter gewährt worden, weil während der Zeit der Wohnungssuche die Mietverhältnisse beeinträchtigt seien. Bei der Beklagten habe man Unterstützung beim Umzug angeboten. Sie bzw. ihr Sohn hätten zunächst positiv reagiert, aber später die Zusammenarbeit und die

Korrespondenz abgelehnt■.

Diesen Aussagen des Mieterverantwortlichen E_____ lässt sich entnehmen, dass er allen Mietern Unterstützung bei der Wohnungssuche, beim Umzug und bei der Übernahme der Umzugskosten anbiete. Entgegen der Auffassung der Vermieterin enthalten seine Aussagen aber keine ■eindeutigen Anhaltspunkte■, dass er die Mieterin des vorliegenden Verfahrens informiert habe, dass sie während der Sanierungsarbeiten nicht in ihrer Wohnung bleiben könne. Der Zeuge E_____ hat lediglich ausgesagt, ■das Ziel dieser Information sei jeweils, dass die Mieter ausziehen■, nicht aber, dass er den Mietern mitgeteilt hat, dass ihnen bei einem Nichtauszug gekündigt werde. Diese Aussage des Zeugen E_____ deckt sich denn auch mit den Angaben der Vermieterin im erst- und zweitinstanzlichen Verfahren, wonach sie ■Kündigungen möglichst vermeiden■ wolle (Protokoll der Hauptverhandlung vom 26. November 2018, S. 3 oben; Berufung, S. 5 Rz 6). Das Ziel, Kündigungen zu vermeiden, wird wohl eher erreicht, wenn den Mietern nicht gleich mit einer Kündigung gedroht wird, sondern ihnen ■ wie im vorliegenden Fall ■ Unterstützung bei der Wohnungssuche und beim Umzug angeboten wird. Demgemäss hat das Zivilgericht zu Recht angenommen, dass sich den Aussagen des Mieterverantwortlichen E_____ nicht entnehmen lässt, dass er die Mieterin mündlich dahingehend informiert habe, dass sie nicht in ihrer Wohnung bleiben könne (Zivilgerichtsentscheid, E. 3.5.2.2 S. 11). Es hat somit zu Recht als unbewiesen erachtet, dass der Mieterverantwortliche der Mieterin im Sommer 2017 und somit vor der Kündigung vom 20. Oktober 2017 mitgeteilt hat, dass sie während der Sanierungsarbeiten ausziehen müsse.

3.2

3.2.1 Die Vermieterin wendet zweitens ein, dass die im Verfahren [...] vor Zivilgericht vorgelegten Beweismittel (Informationsschreiben der Vermieterin vom 7. Juni, 16. Oktober und 19. Oktober 2017) lediglich an die dortigen Mieter adressiert seien, nicht aber an die Mieterin des vorliegenden Verfahrens. Die Mieterin des vorliegenden Verfahrens habe diesbezüglich keine rechtsgenügenden Beweise eingereicht, weshalb das Zivilgericht nicht auf diese Beweismittel habe abstellen dürfen (Berufung, S. 5 Rz 6 und S. 9 f. Rz 11). Zudem kritisiert die Vermieterin, das Zivilgericht habe die drei Informationsschreiben vom 7. Juni 2017, 16. Oktober und 19. Oktober 2017 falsch dargelegt, indem es ■gewisse Textzeilen völlig aus dem Kontext gerissen■ habe, um die Treuwidrigkeit der Vermieterin aufzeigen zu können (Berufung, S. 17 Rz 1; vgl. auch S. 9■11 Rz 12■17).

3.2.2 Hinsichtlich der Berücksichtigung der fraglichen Schreiben als Beweismittel im vorliegenden Verfahren ist zu bemerken, dass die Vermieterin anlässlich der erstinstanzlichen Hauptverhandlung diverse Unterlagen eingereicht hat, worunter sich auch zwei Exemplare des Informationsschreibens der Vermieterin vom 16. Oktober 2017 befinden, wovon eines an die Mieter im Verfahren [...] und eines an die Mieterin des vorliegenden Verfahrens adressiert ist (Beilage 11 der an der Hauptverhandlung eingereichten Unterlagen der Klägerin). Entgegen der Behauptung der Vermieterin ist somit erstellt, dass die Mieterin des vorliegenden Verfahrens zumindest eines der drei fraglichen Schreiben erhalten hat. Weiter ist zu berücksichtigen, dass der wesentliche Inhalt der fraglichen drei Schreiben in der Information besteht, dass Sanierungsarbeiten durchgeführt würden und den Mietern aus diesem Grund eine Mietzinsreduktion gewährt werde. Die Mieterin hat an der erstinstanzlichen Hauptverhandlung allgemein ausgeführt, dass die Mieter die fraglichen drei Schreiben erhalten hätten, ohne diese Aussage auf die Mieter im Verfahren MG.2018.29 zu beschränken (Verhandlungsprotokoll S. 3 in Verbindung mit

Plädoyernotizen der Berufungsbeklagten S. 3; vgl. auch Stellungnahme der Mieterin vom 3. September 2018 Rz 4). Die Vermieterin hat diese Ausführungen an der erstinstanzlichen Hauptverhandlung nicht bestritten. Vielmehr hat sie in allgemeiner Weise ausgeführt, dass sie sich gegenüber der Mieterschaft zwecks Vermeidung von Kündigungen grosszügig gezeigt habe, indem sie der Mieterschaft eine Mietzinsreduktion und Unterstützung angeboten habe (Verhandlungsprotokoll, S. 3 f.), was dem wesentlichen Inhalt der drei fraglichen Schreiben entspricht. Dass aber die Mieterin des vorliegenden Verfahrens hiervon ausgenommen worden sei, hat die Vermieterin im erstinstanzlichen Verfahren nicht behauptet. Das Zivilgericht hat somit zu Recht angenommen, dass anlässlich der erstinstanzlichen Hauptverhandlung unbestritten blieb, dass die fraglichen drei Schreiben generell an die Mieterschaft und damit auch an die Mieterin des vorliegenden Verfahrens versendet wurden (Zivilgerichtsentscheid E. 3.5.2.2 S. 10; Berufungsantwort S. 10). Die erstmalige Bestreitung der Vermieterin im Berufungsverfahren ist neu und erfolgt somit verspätet (Art. 317 Abs. 1 ZPO). Im Übrigen erscheint diese neue Behauptung auch nicht als überzeugend, dies zunächst aufgrund der Tatsache, dass sie in Bezug auf das Schreiben vom 16. Oktober 2017 bereits widerlegt ist, und sodann aufgrund des Umstands, dass die Vermieterin nach eigener Aussage auch der Mieterin des vorliegenden Verfahrens gleich wie allen anderen Mietern eine Mietzinsreduktion offeriert hat (vgl. etwa Berufung S. 6 Rz 6).

3.2.3 Das Zivilgericht hat zunächst festgestellt, dass die Vermieterin die Mieterschaft mit drei Schreiben über das Sanierungsvorhaben informiert habe (Zivilgerichtsentscheid, E. 3.5.2.2 S. 10 f.). Das erste Schreiben vom 7. Juni 2017 hat das Zivilgericht wie folgt zusammengefasst (Zivilgerichtsentscheid, E. 3.5.2.2 S. 10):

■ Mit Schreiben vom 7. Juni 2017 teilte die Klägerin der Mieterschaft den Verkauf der Mietliegenschaft mit und wies darauf hin, dass die geplanten Renovationsarbeiten ■ im vorgesehenen Rahmen stattfinden und keiner grösseren Änderung bedürfen ■. Sie teilte weiter u. a. mit, dass die Installation des notwendigen Gerüsts voraussichtlich in der ersten Hälfte des Monats Juli 2017 geplant sei und dass eine den Mietern zustehende Mietzinsreduktion im Zusammenhang mit der eingeschränkten Nutzung der Mietwohnung vor Beginn der Renovationsarbeiten thematisiert werden würde. Für allfällige Rückfragen wies sie darauf hin, dass der extern beauftragte Herr E_____ telefonisch zur Verfügung stehe. ■

Die Vermieterin greift aus dieser Zusammenfassung des Schreibens vom 7. Juni 2017 einen Satzteil heraus (■ die [] Renovationsarbeiten [] keiner grösseren Änderung bedürfen ■) und hält fest, dass sich diesem Satzteil nichts entnehmen lasse, was für die Mieterschaft bzw. für die Argumentation des Zivilgerichts spreche. Den Mietern sei der Umfang der Renovationsarbeiten bereits vor diesem Schreiben bekannt gewesen. Das zitierte Satzelement beziehe sich nur auf diese den Mietern bekannten Arbeiten und dass keine Änderungen oder weiteren Arbeiten geplant seien. Es werde mit keinem Wort erwähnt, dass keine Kündigung geplant sei (Berufung, S. 17 Rz 1 und 2).

Das Zivilgericht hat in seiner Entscheidung den wesentlichen Inhalt des Schreibens vom 7. Juni 2017 korrekt wiedergegeben. Mit dem Herausgreifen eines einzelnen Satzteils in der Berufung macht die Vermieterin genau das, was sie dem Zivilgericht (zu Unrecht) vorwirft: Sie reisst ■ gewisse Textzeilen völlig aus dem Kontext ■. Der Vorwurf des willkürlichen Herausgreifens einzelner Passagen fällt somit auf die Vermieterin zurück. Mit dem Schreiben hat die Vermieterin entgegen ihrer Auffassung durchaus signalisiert, dass die

Mieter während der Renovationsarbeiten in der Wohnung bleiben könnten und während dieser Zeit Anspruch auf eine Mietzinsreduktion hätten.

3.2.4 Das zweite Informationsschreiben der Vermieterin vom 16. Oktober 2017 hat das Zivilgericht so zusammengefasst (Zivilgerichtsentscheid, E. 3.5.2.2 S. 10):

■ Mit Schreiben vom 16. Oktober 2017 teilte die Klägerin der Mieterschaft mit, dass nach der Abweisung des Baueinspruchs die Baubewilligung erteilt worden sei und dass die Renovationsarbeit[en] mit der Instandstellung der leerstehenden Wohnungen und allg. Unterhaltsarbeiten (Treppenhaus, Kellergeschoss, Dachgeschoss) per sofort beginnen würden. Ab 25. Oktober 2017 werde die Installation Gerüst, Fassadensanierung und Bedachung beginnen. Die Klägerin teilte weiter mit, dass aufgrund dieser Sachlage und der dadurch hervorgerufenen eingeschränkten Nutzung der Mietwohnung ab Beginn der Renovationsarbeiten eine Mietzinsreduktion von 30% des Nettomietzinses gewährt werde. Das Anrecht auf diese Reduktion stehe der Mieterschaft zu ■ bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Ihre Wohnqualität beeinträchtigenden Umbauarbeiten■. Für Rückfragen verwies sie nicht auf Herrn E____, sondern auf die Herren F____ und G____.■

Die Vermieterin greift aus dieser zivilgerichtlichen Zusammenfassung des Schreibens wiederum einen Satzteil heraus (■ dass den Beklagten bis zur Umbauvollendung bzw. bis zur Fertigstellung der Renovationsarbeiten eine Mietzinsreduktion zustehe■) und kritisiert, dass sich das Zivilgericht lediglich auf den Wortlaut des Schreibens auf Seite 2 konzentriere. Es übersehe dabei, dass die Umbauarbeiten, für welche die Mietzinsreduktion gewährt werde, gerade abschliessend auf Seite 1 beschrieben würden. Da es sich allesamt um Umbauarbeiten handle, die die allgemeinen Räume und nicht die Mietwohnungen beträfen, hätte die Mieterin angesichts ihrer Kenntnisse betreffend das Bauvorhaben nicht gutgläubig annehmen dürfen, dass die Vermieterin auf die Renovation der Mietwohnungen einfach verzichte (Berufung, S. 17 Rz 1 und 3).

Die Vermieterin hat weder im erstinstanzlichen noch im zweitinstanzlichen Verfahren belegt, wann und in welcher Form die Mieterin vor dem Schreiben vom 16. Oktober 2017 über den genauen Umfang der geplanten Umbauarbeiten und die Notwendigkeit des Auszugs informiert worden ist. Da eine entsprechende Information der Mieterin, namentlich die Information, dass ihr notfalls gekündigt werde, nicht nachgewiesen ist (vgl. dazu obige E. 3.1), durfte sie auch aufgrund dieses zweiten Informationsschreibens vom 16. Oktober 2017 gutgläubig annehmen, dass sie während der Renovationsarbeiten in ihrer Wohnung bleiben darf. Entgegen der Auffassung der Vermieterin muss das Schreiben nach Treu und Glauben nicht so verstanden werden, dass die Mietzinsreduktion nur während der Renovationsarbeiten ausserhalb der Wohnung gewährt werde. Eine solche Einschränkung lässt sich dem Schreiben nicht entnehmen.

3.2.5 Das dritte Informationsschreiben der Vermieterin datiert vom 19. Oktober 2017 ■ vom Vortag der Kündigung ■ und wird vom Zivilgericht so wiedergegeben (Zivilgerichtsentscheid, E. 3.5.2.2 S. 11 oben):

■ Mit Schreiben vom 19. Oktober 2017 [] verwies die Klägerin auf die im Anhang befindliche Abrechnung der ■ Mietzinsreduktion wie im Schreiben vom 16. Oktober 2017 erwähnt■ []. In der entsprechenden Abrechnung wird erneut darauf hingewiesen, dass die Mietzinsreduktion 30% betrage ab 15. Oktober 2017 bis ■ Umbauvollendung■.■

Die zivilgerichtliche Zusammenfassung dieses dritten Schreibens wird von der Vermieterin in ihrer Berufung zu Recht nicht kritisiert.

3.3 Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Zivilgericht die Zeugenaussagen des Mieterverantwortlichen E ____ (vgl. obige E. 3.1) und die drei Informationsschreiben der Vermieterin vom 7. Juni, 16. Oktober und 19. Oktober 2017 (vgl. obige E. 3.2) korrekt wiedergegeben und ausgelegt hat. Es hat demgemäss zutreffend festgestellt, dass die Vermieterin mit ihrem Verhalten den Anschein erweckt hat, dass den Mietern bis zum Abschluss der Renovationsarbeiten eine Mietzinsreduktion zustehe und sie während dieser Arbeiten in ihrer Wohnung bleiben könnten. Die nachfolgende Kündigung der Vermieterin vom 20. Oktober 2017 widerspreche offenkundig ihrem vorgängigen Verhalten (Zivilgerichtsentscheid, E. 3.5.2.2 S. 11).

Mit anderen Worten: Es mag zwar zutreffen, dass die Vermieterin das Ziel hatte, die Liegenschaft in unbewohntem Zustand zu sanieren. Allerdings hat sie dieses Ziel der Mieterin weder mündlich noch schriftlich kommuniziert. Vielmehr hat sie mit den drei Schreiben vom 7. Juni, 16. Oktober und 19. Oktober 2017 bei der Mieterin den Eindruck erweckt, dass sie während der gesamten Renovationsarbeiten (und nicht nur während der Renovationsarbeiten ausserhalb der Wohnungen) in der Wohnung bleiben könne. Mit der Kündigung vom 20. Oktober 2017, welche die Vermieterin mit der Sanierung der Liegenschaft begründet hat, hat sie sich somit in Widerspruch gesetzt zu ihrem früheren Verhalten, namentlich den drei genannten Schreiben.

4. Rechtliche Würdigung des Verhaltens der Vermieterin

4.1 Das Zivilgericht hat angenommen, dass die Kündigung vom 20. Oktober 2017 dem vorgängigen Verhalten der Vermieterin (vgl. dazu obige E. 3) widerspreche. Die Kündigung stelle ein widersprüchliches Verhalten dar, das keinen Schutz verdiene (Zivilgerichtsentscheid, E. 3.5.2.2 S. 11). Für den Fall, dass ihr Verhalten in tatsächlicher Hinsicht als widersprüchlich erachtet würde, macht die Vermieterin in der Berufung geltend, dass dieses Verhalten unter gewissen Voraussetzungen dennoch zulässig sei; diese Voraussetzungen seien im vorliegenden Fall erfüllt (Berufung, S. 11 f. Rz 17 am Ende).

4.2 Die Geltendmachung eines Rechts ist missbräuchlich, wenn sie im Widerspruch zu einem früheren Verhalten steht und dadurch erweckte berechnete Erwartungen enttäuscht. Widersprüchliches Verhalten kann ohne Enttäuschung berechtigter Erwartungen auch in einer gegenwärtigen, in sich völlig unvereinbaren und darum widersprüchlichen Verhaltensweise gesehen werden. Einen Grundsatz der Gebundenheit an das eigene Handeln gibt es nicht. Vielmehr ist in einem Widerspruch zu früherem Verhalten nur dann ein Verstoß gegen Treu und Glauben zu erblicken, wenn dieses ein schutzwürdiges Vertrauen begründet hat, das durch die neuen Handlungen enttäuscht wird (BGE 143 III 666 E. 4.2 S. 673 f. mit zahlreichen Hinweisen).

Im Zusammenhang mit der Frage, ob eine Kündigung des Mietverhältnisses wegen widersprüchlichen Verhaltens gegen Treu und Glauben verstösst, wird namentlich auch die Fallkonstellation genannt, dass der Vermieter die Kündigung entgegen (auch konkludenter) Zusagen an den Mieter ausspricht (Higi, Zürcher Kommentar, 4. Auflage 1996, Art. 271 OR N 69; Permann, Orell Füssli Kommentar, 2. Auflage 2007, Art. 271 ■ 271a OR N 13; Kunz, Kündigung wegen Sanierung, in: mp 2012, S. 237, 250; BGer 4A_106/2014 vom 28. Mai 2014 E. 3.3 [angebliche konkludente Zusage der Vermieterin, der Mieter könne seinen Kiosk in der Liegenschaft weiterhin betreiben, müsse aber bezüglich des

Grundrisses flexibel bleiben]; BGer 4A_705/2016 vom 24. Mai 2017 E. 6 [früheres Verhalten der Vermieterin, das angeblich berechtigtes Vertrauen der Mieter geweckt habe, dass eine Sanierung ohne Kündigungen erfolgen werde]; BGer 4A_62/2010 vom 13. April 2010 E. 3 [angeblich widerspruchslose Duldung einer Vertragsverletzung über längere Zeit]; vgl. auch Zivilgerichtsentscheid, E. 3.6.1 S. 9). Der vorliegende Fall, in welchem die Vermieterin der Mieterin konkludent zugesagt hat, sie könne in ihren Wohnungen verbleiben, entspricht dieser Fallkonstellation einer Kündigung als widersprüchliches Verhalten.

4.3 Die Vermieterin wendet dagegen zunächst ein, dass nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ein rechtsmissbräuchliches Verhalten nur dann vorliege, wenn das frühere Verhalten einschutzwürdiges Vertrauen begründet habe, das durch die neue Handlung enttäuscht werde. Allein schon die zeitliche Abfolge zwischen den beiden Schreiben vom 16. und 19. Oktober 2017 sei derart kurz, dass schlicht kein schutzwürdiges Vertrauen der verbliebenen Mieter habe begründet werden können, in ihren Wohnungen bleiben zu können. Das Schreiben vom 7. Juni 2017 sei unbeachtlich, da darin keine für das vorliegende Verfahren relevanten Aussagen enthalten seien (Berufung, S. 12 Rz 19).

Diese Argumentation basiert auf einer unzutreffenden Sachverhaltsannahme: Entgegen der Auffassung der Vermieterin enthält bereits das erste Schreiben vom 7. Juni 2017 Aussagen, die für das vorliegende Verfahren relevant sind. Mit diesem Schreiben wurde den Mietern nämlich mitgeteilt, dass eine ihnen ■ zustehende Mietzinsreduktion ■ im Zusammenhang mit der eingeschränkten Nutzung der Mietwohnung vor Beginn der Renovationsarbeiten thematisiert werden würde (vgl. obige E. 3.2.3). Darüber hinaus drückte die Vermieterin in diesem Schreiben ihre ■ Hoffnung auf ein weiterhin angenehmes Mietverhältnis ■ aus (Beilage 5 zur Stellungnahme der Mieterin vom 3. September 2018). Bereits mit diesem Schreiben hat also die Vermieterin ■ entgegen ihrer Auffassung ■ bei der Mieterin das Vertrauen erweckt, dass ihr während der Renovationsarbeiten eine Mietzinsreduktion zustehe und sie somit während dieser Arbeiten in der Mietwohnung bleiben könne. Wurde aber bereits im Frühsommer 2017 ein schutzwürdiges Vertrauen auf ein Verbleiben können gestiftet, fällt die Argumentation der Vermieterin in sich zusammen, wonach erst mit den Schreiben vom 16. und 19. Oktober 2017 ein entsprechendes Vertrauen geweckt worden sei.

4.4 Die Vermieterin wendet sodann unter Bezugnahme auf BGE 121 III 350 ein, dass der Vertrauende zwingend Dispositionen getroffen haben müsse, die sich angesichts der neuen Situation als nachteilig erwiesen. So lasse der Vertrauende zum Beispiel rechtserhaltende Fristen verstreichen, unterlasse die Regressnahme auf Dritte, weil er mit der eigenen Inanspruchnahme nicht gerechnet habe, oder setze andere (auch tatsächliche) Handlungen, die er ohne den von der Gegenseite geschaffenen Vertrauenstatbestand so nicht vorgenommen hätte. Im vorliegenden Fall habe die Mieterin nicht belegt, dass sie irgendwelche Dispositionen getätigt und wegen der Kündigung nun einen Nachteil erlitten hätte (Berufung, S. 13 f. Rz 23).

Es ist richtig, dass das Bundesgericht im Allgemeinen verlangt, dass der Vertrauende Dispositionen trifft, die sich später als nachteilig erweisen (BGE 121 III 350 E. 5b S. 353; BGE 125 III 257 E. 2a S. 259). Allerdings scheinen die Anforderungen an die tatsächlichen Dispositionen des Mieters im Einzelfall stark zu variieren. Dies sei zunächst am häufigen Beispiel der ausserordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs (vgl. dazu auch Berufung, S. 12 Rz 20) dargelegt: Eine ausserordentliche Kündigung wegen

Zahlungsverzugs kann ausnahmsweise missbräuchlich sein, nämlich etwa dann, wenn der Vermieter nach Ablauf der Zahlungsfrist mehrere Wochen zuwartet, bis er die Kündigung ausspricht (BGer 4C.35/2004 vom 27. April 2004 E. 3.1; BGer 4A_366/2008 vom 25. November 2008; E. 4.; BGer 4A_468/2010 vom 29. Oktober 2010 E. 2 am Ende; BGer 4A_195/2011 vom 16. Juni 2011 E. 4.1). In der Literatur wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass ein längeres Zuwarten mit der Kündigungserklärung in der Regel als Verzicht auf die Ausübung des Kündigungsrechts zu interpretieren sei, soweit sich der Vermieter für die eingetretene Verzögerung nicht auf besondere Umstände berufen könne. Ohne solche Umstände sei nach der bundesgerichtlichen Auffassung eine verspätet ausgesprochene ausserordentliche Zahlungsverzugskündigung als **venire contra factum proprium** und damit als rechtsmissbräuchlich zu qualifizieren (Rohrer, Die Kündigung wegen Zahlungsverzugs des Mieters (Art. 257d OR), in: Aktuelle Anwaltspraxis 2015, S. 429, 444). Das heisst: Ein überlanges Zuwarten mit dem Aussprechen einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs stellt ein **venire contra factum proprium** und ist missbräuchlich, ohne dass der Mieter aufgrund des Zuwartens des Vermieters besondere Dispositionen treffen müsste. Auch bei weiteren Beispielen widersprüchlichen Verhaltens bedarf es keiner Dispositionen der gekündigten Partei, um die Missbräuchlichkeit der Kündigung zu bejahen, so etwa bei einer Kündigung wegen Umständen, die zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses bekannt waren oder schon seit langer Zeit hingenommen wurden (Higi, a. a. O., Art. 271 OR N 71 und 72; BGer 4A_583/2008 vom 23. März 2009 E. 5.1; BGE 136 III 190 E. 2 S. 193), oder bei Kündigungen, bei welchen bewusst falsche Kündigungsgründe angegeben oder die wahren Gründe verschleiert werden (Higi, a. a. O., Art. 271 OR N 73).

Mit anderen Worten: Die Missbräuchlichkeit einer Kündigung aufgrund widersprüchlichen Verhaltens setzt regelmässig nicht voraus, dass die gekündigte Partei besondere Dispositionen getroffen hat. Es genügt vielmehr, dass die Ausübung eines (Kündigungs-)Rechts offenkundig einer früheren Verhaltensweise zuwiderläuft und die darauf vertrauende Gegenpartei ein schutzwürdiges Interesse an der früheren Verhaltensweise hat (Hausheer/Aebi-Müller, Berner Kommentar, Bern 2012, Art. 2 ZGB N 278; vgl. auch N 273, wonach schutzwürdiges Vertrauen **insbesondere** dann vorliege, wenn der Vertrauende nachteilige Dispositionen getroffen habe). Folglich schadet es der Mieterin im vorliegenden Fall nicht, dass sie aufgrund der Informationsschreiben vom 7. Juni, 16. Oktober und 19. Oktober 2017 keine besonderen Dispositionen getroffen hat. Es genügt, dass die Vermieterin mit diesen Schreiben bei der Mieterin schutzwürdiges Vertrauen in das Weiterbestehen des Mietverhältnisses geweckt hat.

4.5 Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Zivilgericht zu Recht angenommen hat, dass die Kündigung des Mietverhältnisses vom 20. Oktober 2017 dem vorgängigen Verhalten der Vermieterin (vgl. dazu obige E. 3) widerspricht und dass die Kündigung unter diesen Umständen ein widersprüchliches Verhalten darstellt, das keinen Schutz verdient (vgl. Zivilgerichtsentscheid, E. 3.5.2.2 S. 11).

5. Sachentscheid und Kostenentscheid

5.1 Aufgrund dieser Erwägungen ist der angefochtene Zivilgerichtsentscheid zu bestätigen und die dagegen erhobene Berufung abzuweisen.

5.2 In Verfahren vor Zivilgericht und Appellationsgericht, die ihren Ursprung bei der Schlichtungsstelle haben, betragen die Gerichtskosten zwischen CHF 200. und

CHF 500.■ bei einer Nettomonatsmiete bis CHF 2■500.■ bei Wohnungsmiete (§ 2a Abs. 2 des Gesetzes über die Gerichtsgebühren [Gerichtsgebührengesetz, SG 154.800], in Kraft seit dem 5. Juli 2018). Im vorliegenden Fall beträgt der monatliche Nettomietzins für die Wohnung CHF 715.■ (Klagebeilage 5), so dass die Gerichtskosten für das Berufungsverfahren mit CHF 300.■ festgelegt werden.

In Verfahren vor Zivilgericht und Appellationsgericht, die ihren Ursprung bei der Schlichtungsstelle haben, werden sodann keine Parteientschädigungen gesprochen (§ 2a Abs. 1 und 3a Abs. 1 Gerichtsgebührengesetz). Die Mieterin hat demnach trotz ihres Obsiegens keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung.

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