

# **BS\_APPELLATIONSGERICHT ZB.2020.25 vom 14. Oktober 2020**

BS Appellationsgericht, 2020-10-14, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs\\_appellationsgericht\\_ZB.2020.25](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_ZB.2020.25)

FR: BS\_APPELLATIONSGERICHT ZB.2020.25 du 14 octobre 2020

IT: BS\_APPELLATIONSGERICHT ZB.2020.25 del 14 ottobre 2020

## **Erwägungen**

### **E. 22**

Mai 2019 (Klagebeilage 31). Sie begründete die Kündigung so:

«Die Kündigung erfolgt aus wichtigen Gründen welche die Vertragserfüllung für den Vermieter unzumutbar machen (OR Art. 266g). Die Mieterin verhält sich gegenüber der Verwaltung, die der Vermieter per 1.1.18 eingesetzt hat, völlig unangemessen. Das Verhalten der Mieterin verunmöglicht der Verwaltung, Ihre Arbeit mit angemessenem zeitlichen und persönlichen Aufwand zu erledigen. Im Dezember 18 hat die Mieterin Mitarbeitende der Verwaltung beleidigt, so dass Strafanzeige erstattet wurde. Die Situation hat sich nicht gebessert. Zuletzt mit E-Mail vom 22.5.19 hat die Mieterin völlig unangemessen auf die Ablehnung der Verwaltung reagiert, sie als Reinigungskraft in der Liegenschaft anzustellen.»

Da die Kündigung aus wichtigen Gründen (Art. 266g OR) subsidiär sei gegenüber der Kündigung wegen Verletzung der Pflicht zur Rücksichtnahme (Art. 257f OR) und da das Gericht eine Kündigung gestützt auf Art. 266g OR in eine Kündigung gestützt auf Art. 257f OR umdeuten könne, prüfte das Zivilgericht, ob die vorliegende Kündigung die Voraussetzungen von Art. 257f OR erfülle (Zivilgerichtsentscheid, E. 4.3 und 5.1).

Die Mieterin erachtet die zivilgerichtliche Umdeutung der Kündigung gestützt auf Art. 266g OR in eine Kündigung gestützt auf Art. 257f OR als unzulässig. Wenn die Vermieterschaft die Kündigung unter Berufung auf wichtige Gründe beziehungsweise Art. 266g OR ausspreche, sei sie an diesen Kündigungsgrund gebunden. Zwar schade es der Vermieterschaft nicht, wenn sie sich in ihrem Kündigungsschreiben auf eine falsche Gesetzesbestimmung berufe, da das Gericht das Recht von Amtes wegen anwenden müsse. Dies setze aber voraus, dass der Sachverhalt, den die Vermieterschaft ihrer Kündigung zugrunde lege, rechtlich einem anderen als dem angerufenen Kündigungsgrund entspreche. Dies sei jedoch vorliegend nicht der Fall: In der Begründung der Kündigung berufe sich die Vermieterschaft ausdrücklich auf eine Kündigung aus wichtigen Gründen. Weder werde der Mieterin ein unsorgfältiger Gebrauch der Mietsache zum Vorwurf gemacht, noch werde ihre mangelnde Rücksicht auf Hausbewohner und Nachbarn vorgeworfen. In der Begründung sei auch nicht von einer Abmahnung und einer weiteren Pflichtverletzung die Rede. Für die Empfängerin der Kündigung müsse klar sein, aufgrund welcher Tatsachen ihr mit verkürzter Frist gekündigt werde. Das Gericht dürfe nicht von sich aus der Kündigung Tatsachen zugrunde legen, die in der Kündigung nicht genannt würden, wie namentlich die erforderliche Abmahnung (Berufung, Rz 6■9).

3.2Der Vermieter kann das Mietverhältnis ordentlich oder ausserordentlich kündigen. Das Gesetz sieht verschiedene ausserordentliche Kündigungsgründe vor, insbesondere

Zahlungsrückstand (Art. 257d OR), Verletzung der Pflicht zur Sorgfalt und Rücksichtnahme (Art. 257f OR), Konkurs des Mieters (Art. 266h OR), Tod des Mieters (Art. 266i OR) und ganz allgemein wichtige Gründe (Art. 266g OR). Das Verhältnis der ausserordentlichen Kündigung aus besonderen Gründen (Zahlungsrückstand, Verletzung der Pflicht zur Sorgfalt und Rücksichtnahme, Konkurs, Tod) zur ausserordentlichen Kündigung aus wichtigen Gründen (Art. 266g OR) ist nicht restlos klar. Das Bundesgericht führt aus, dass die ausserordentlichen Kündigungen aus einem besonderen Grund Sondertatbestände der Kündigung aus wichtigen Gründen bilden (BGer 4C.384/2005 vom 22. März 2006 E. 3.2) und dass diese subsidiär ist zu den ausserordentlichen Kündigungen aus einem besonderen Grund (BGer 4C.280/2006 vom 16. November 2006 E. 5.3; BGer 4C.395/2006 vom 23. Januar 2007 E. 3; BGer 4A\_536/2009 vom 2. Februar 2010 E. 2.2; BGer 4A\_142/2012 vom 17. April 2012 E. 2.1; BGer 4A\_162/2014 vom 26. August 2014 E. 2.6.1; BGer 4A\_153/2020 vom 19. Mai 2020 E. 3.2.4). Unklar ist, ob die Subsidiarität der Kündigung aus wichtigen Gründen (Art. 266g OR) eine Umdeutung einer nicht gerechtfertigten Kündigung aus einem besonderen Grund in eine Kündigung aus wichtigen Gründen zulässt (so BGE 123 III 124 E. 3d S. 128) oder nicht (so BGer 4C.384/2005 vom 22. März 2006 E. 3.2; BGer 4C.269/2005 vom 16. November 2006 E. 5).

Beim umgekehrten Vorgang ■ Umdeutung einer Kündigung aus wichtigen Gründen (Art. 266g OR) in eine Kündigung aus einem besonderen Kündigungsgrund ■ ist die Rechtsprechung dagegen klar: Eine solche Umdeutung ist grundsätzlich zulässig (BGer 4C.223/2006 vom 7. September 2006 E. 2.3; BGer 4A\_536/2009 vom 2. Februar 2010 E. 2.2 und 2.3; BGer 4A\_142/2012 vom 17. April 2012 E. 2; BGer 4A\_379/2014 vom 10. März 2015 E. 3). In BGer 4A\_379/2014 hatte das Bundesgericht die vorliegend umstrittene Frage zu entscheiden, ob das Gericht eine Kündigung aus wichtigen Gründen (Art. 266g OR) nachträglich in eine Kündigung wegen Verletzung der Pflicht zur Rücksichtnahme (Art. 257f OR) umwandeln dürfe. Das Bundesgericht hielt Folgendes fest: Aus dem Begriff des Gestaltungsrechts folgt im Allgemeinen ein Umdeutungsausschluss. Dieser reicht indessen nicht weiter als die Gebote der Klarheit, der Unbedingtheit und der Unwiderruflichkeit der Ausübung von Gestaltungsrechten und findet seine Schranken an den Grundsätzen der Rechtsanwendung von Amtes wegen und der unschädlichen Falschbezeichnung analog Art. 18 OR. Wer daher gestützt auf einen klar umschriebenen Sachverhalt eine ausserordentliche Kündigung ausspricht, dem schadet nicht, wenn er rechtsirrtümlich als rechtliche Grundlage seiner Gestaltungserklärung eine unrichtige Gesetzesbestimmung anruft, sofern eine Ersatznorm zur Verfügung steht, die seinen Anspruch stützt. Die unrichtige rechtliche Qualifikation kann ihm diesfalls nicht entgegengehalten werden, und seine Kündigung ist nach Massgabe der sachlich anwendbaren Norm zu beurteilen (BGer 4A\_379/2014 vom 10. März 2015 E. 3.1). Bezogen auf den konkreten Fall hielt das Bundesgericht Folgendes fest: Wenn die Vermieterin in ihrer Kündigung davon ausgeht, das Verhalten der Mieterin falle unter die wichtigen Gründe gemäss Art. 266g OR, sich aber im Verfahren zeigt, dass aufgrund der beanstandeten Verhaltensweisen der Mieterin die Voraussetzungen für eine Kündigung nach der besonderen Bestimmung von Art. 257f OR erfüllt sind, führt dies nicht zur Ungültigkeit der Kündigung. Nachdem die Vorinstanz die Voraussetzungen von Art. 266g OR verneint habe, habe sie zu Recht die Gültigkeit der Kündigung unter dem Gesichtspunkt von Art. 257f OR geprüft (BGer 4A\_379/2014 vom 10. März 2015 E. 3.4 mit Verweis auf BGer 4C.223/2006 vom 7. September 2006 E. 2.3).

3.3 Der vorliegende Sachverhalt ist mit der in BGer 4A\_379/2014 (und BGer 4C.223/2006) beurteilten Konstellation vergleichbar: Auch im vorliegenden Fall stützte die Vermieterschaft in ihrem Schreiben vom 22. Mai 2019 die Kündigung auf Art. 266g OR. Im anschliessenden Verfahren vor Zivilgericht zeigte sich aber, dass die beanstandeten Verhaltensweisen der Mieterin ■ das völlig unangemessene Verhalten gegenüber den Mitarbeitenden Liegenschaftsverwaltung ■ die Voraussetzungen einer Kündigung nach Art. 257f OR erfüllen. Es ist folglich nicht zu beanstanden, dass das Zivilgericht es als zulässig erachtete, eine gestützt auf Art. 266g OR ausgesprochene Kündigung in eine Kündigung nach Art. 257f OR umzudeuten.

#### 4. Kündigung wegen Verletzung der Pflicht zur Rücksichtnahme

4.1 Das Zivilgericht prüfte sodann, ob die vorliegende Kündigung die Voraussetzungen von Art. 257f OR erfüllt (Zivilgerichtsentscheid, E. 5.1). Eine Kündigung nach Art. 257f OR setze dreierlei voraus: Die Verletzung der Pflicht zur Sorgfalt und Rücksichtnahme durch den Mieter, eine schriftliche Abmahnung durch den Vermieter sowie eine erneute Verletzung der Pflicht zur Rücksichtnahme, welche die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar macht; die Pflicht zur Rücksichtnahme bestehe nicht nur gegenüber Mitmietern und Nachbarn, sondern auch gegenüber der Vermieterschaft und der Liegenschaftsverwaltung (E. 5.2 ■ 5.5). Im vorliegenden Fall habe die Mieterin mit ihrem ungebührlichen Verhalten gegenüber den Mitarbeitenden der Verwaltung ihre Pflicht zur Rücksichtnahme klar verletzt (E. 5.6.1), die Vermieterschaft habe die Mieterin schriftlich abgemahnt (E. 5.6.2) und die Mieterin habe darauf ihre Pflicht zur Rücksichtnahme erneut derart verletzt, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses der Vermieterschaft nicht mehr zumutbar sei (E. 5.6.3 und 5.6.4).

In der Berufung wendet die Mieterin dagegen ein, dass die Voraussetzungen einer Kündigung nach Art. 257f OR nicht erfüllt seien. Ihr werde in der Kündigung ein unangemessenes Verhalten gegenüber der Verwaltung vorgeworfen. Art. 257f OR erfasse aber nur Pflichten, die sich auf den Gebrauch der Sache bezögen, sowie Rücksichtnahmepflichten gegenüber Hausbewohnern und Nachbarn. Das Verhalten gegenüber der Verwaltung falle nicht unter Art. 257f OR (unter Verweis auf BGer 4A\_536/2009 vom 2. Februar 2010 und Spirig, Mietrecht für die Praxis, 9. Auflage 2016, S. 705) (Berufung, Rz 10).

4.2 Im von der Mieterin angerufenen BGer 4A\_536/2009 vom 2. Februar 2010 hatte der Mieter möglicherweise ehrverletzende Aussagen über die Liegenschaftsverwaltung gemacht, indem er behauptet hatte, diese würde «se remplir les poches» (vgl. Sachverhalt Buchstabe A). Die Vermieterschaft kündigte daraufhin das Mietverhältnis gestützt auf Art. 266g OR. Die Vorinstanz hatte sich die Frage gestellt, ob die Kündigung nicht eher unter Art. 257f OR falle, dann aber festgestellt, dass die Voraussetzungen von Art. 257f OR nicht erfüllt seien. Aus dem Sachverhalt ■ so das Bundesgericht ■ ergebe sich nicht, dass der Mieter das Mietobjekt nicht zweckgemäss oder unsorgfältig benutze oder dass er seine Pflicht zur Rücksichtnahme auf die Nachbarn verletze. Da die Vermieterschaft dies nicht bestreite, müsse die Frage nicht weiter vertieft werden (BGer 4A\_536/2009 vom 2. Februar 2010 E. 2.3; vgl. im Weiteren BGer 4A\_142/2012 vom 17. April 2012 E. 2.2). Aus dem Entscheid leitet ein Teil der Lehre ab, dass die Verletzung der Pflicht zur Rücksichtnahme gegenüber der Liegenschaftsverwaltung nicht unter Art. 257f OR fällt (Spirig, a. a. O., S. 705).

Zunächst ist festzuhalten, dass sich das Bundesgericht in BGer 4A\_536/2009 vom 2. Februar 2010 mit der vorliegend interessierenden Frage gar nicht auseinandersetzt. Es hielt lediglich fest, dass die Vermieterschaft nicht bestreite, dass die möglicherweise ehrverletzenden Äusserungen des Mieters über die Verwaltung nicht unter Art. 257f OR fielen, und dass die Frage deshalb nicht vertieft zu prüfen sei. Inhaltlich hat sich das Bundesgericht somit zur Frage nicht geäußert. Sodann ist festzuhalten, dass auch das Bundesgericht den Wortlaut von Art. 257f OR für zu eng hält: Die Bestimmung steht ■ so das Bundesgericht ■ unter der Marginalie «Sorgfalt und Rücksichtnahme» und befasst sich mit den Pflichten des Mieters beim Gebrauch der Mietsache. Abs. 3 der Bestimmung sanktioniert dementsprechend nur Verletzungen von mieterseitigen Gebrauchspflichten, nicht von Vertragspflichten schlechthin (zum Ganzen vgl. BGE 123 III 124 E. 2a S. 126; vgl. auch Koller, Die mietrechtliche Rechtsprechung des Bundesgerichts im Jahr 2006, ZBJV 2007, S. 831, 843).

In der Lehre werden in Bezug auf den zu engen Wortlaut von Art. 257f OR zwei Lösungsvorschläge vertreten: Zum einen wird vorgeschlagen, grundsätzlich alle Vertragsverletzungen des Mieters unter Art. 257f OR zu subsumieren (Rohrer, Kommentar zu BGer 4C.255/2004, in: MRA 2004, S. 51, 52; Maag, Bundesgerichtspraxis zur ausserordentlichen Kündigung nach Art. 257f OR bei Vertragsverletzungen, in: MRA 2006, S. 127, 133 f.; Spirig, a. a. O., S. 704 ■ 706, 717 f. und 734 f.; Weber, Basler Kommentar, 7. Auflage 2020, Art. 257f OR N 1c; vgl. auch AGE ZB.2017.6 vom 2. Mai 2017 E. 3.2). Als Vertragsverletzungen, die unter Art. 257f OR fallen, genannt werden zum Beispiel die Erfüllung strafrechtlicher Tatbestände wie Beschimpfung, Drohung, Körperverletzung, Sachbeschädigung, Diebstahl dem Vermieter oder den Hausbewohnern gegenüber sowie die Verletzung der Regeln des Anstands in grober oder unflätiger Weise (Higi, Zürcher Kommentar, 3. Auflage 1994, Art. 257f OR N 61; SVIT-Kommentar, 3. Auflage 2018, Art. 257f N 76). Zum anderen wird in der Lehre vorgeschlagen, bei den von Art. 257f OR nicht erfassten Vertragsverletzungen Art. 257f OR nicht direkt, sondern analog anzuwenden (Koller, a. a. O., S. 831, 843; Spirig, Ausserordentliche Kündigungen ausserhalb des mietrechtlichen Katalogs, in: mp 2012, S. 1, 15 und 19).

4.3 Im vorliegenden Fall hat die Mieterin mit ihrem ungebührlichen Verhalten gegenüber den Mitarbeitenden der Liegenschaftsverwaltung ihre Pflicht zur Rücksichtnahme verletzt (Zivilgerichtsentcheid, E. 5.6.1 am Ende). Diese zivilgerichtliche Einschätzung wird von der Mieterin soweit ersichtlich nicht in Zweifel gezogen (vgl. etwa Berufung, Rz 10 sowie Rz 11 ■ 21). Sie wendet aber ein, dass die Rücksichtnahmepflicht von Art. 257f OR sich nur auf das Verhalten gegenüber Hausbewohnern und Nachbarn im Zusammenhang mit dem Gebrauch des Mietobjekts beziehe, nicht aber auf das Verhalten gegenüber der Verwaltung. Dieser Einwand ist unzutreffend: Wie in E. 4.2 ausgeführt wurde, fällt das ungebührliche Verhalten gegenüber der Liegenschaftsverwaltung entweder direkt unter Art. 257f OR oder rechtfertigt zumindest die analoge Anwendung von Art. 257f OR. Die zivilgerichtliche Annahme ist somit nicht zu beanstanden, dass die Pflicht zur Rücksichtnahme nicht nur gegenüber den Hausbewohnern, sondern auch gegenüber dem Vermieter und dessen Hilfspersonen besteht (Zivilgerichtsentcheid, E. 5.4 am Ende und E. 5.5). Da die Mieterin nicht bestreitet, ihre Pflicht zur Rücksichtnahme gegenüber der Liegenschaftsverwaltung verletzt zu haben, ist auch die weitere zivilgerichtliche Einschätzung nicht zu beanstanden, dass die Voraussetzungen von Art. 257f OR erfüllt sind (E. 5.6).

## 5. Kündigung aus wichtigen Gründen

Für den Fall, dass Art. 257f OR im vorliegenden Fall nicht anwendbar sein sollte oder dass die Voraussetzungen von Art. 257f OR nicht erfüllt seien (vgl. dazu aber oben E. 4), prüfte das Zivilgericht die Zulässigkeit einer ausserordentlichen Kündigung aus wichtigen Gründen (Art. 266g OR). Die Mieterin habe Ende 2017 angefangen, auf unangemessene Weise mit der Vermieterschaft beziehungsweise der Liegenschaftsverwaltung zu kommunizieren. Erschwerend komme hinzu, dass sie die Verwaltung aus dem geringsten Anlass mit einer Vielzahl von mehrseitigen E-Mails eingedeckt habe, manchmal gar im Abstand weniger Stunden. Dies erzeuge einen erheblichen Aufwand und mache es teilweise kaum möglich, die Anliegen der Mieterin zu bearbeiten. Diese Veränderung des Verhaltens der Mieterin sei beim Abschluss des Mietvertrags für die Vermieterschaft nicht vorhersehbar gewesen und sei von ihr beziehungsweise der Verwaltung auch nicht verschuldet. Es sei der Vermieterschaft aufgrund der bis 19. März 2022 dauernden Sperrfrist nicht zumutbar gewesen, das Mietverhältnis erst per Ende Juni 2022 zu kündigen und das Verhalten der Mieterin bis dann zu ertragen. Folglich sei die Vermieterschaft berechtigt gewesen, das Mietverhältnis per Ende August 2019 zu kündigen (Zivilgerichtsentscheid, E. 6).

Die Mieterin wendet dagegen ein, dass die Voraussetzungen für eine Kündigung aus wichtigen Gründen nicht vorlägen. Dabei bringt sie im Wesentlichen Folgendes vor: Eine allfällige Unzumutbarkeit bestehe nicht für die Vermieterschaft, sondern nur für die Verwaltung (Berufung, Rz 15); die Auswirkungen auf die Verwaltungstätigkeit seien nur temporär gewesen und die Mieterin habe sich einmal für ihre emotionale Reaktion entschuldigt (Rz 17); die Weigerung der Mieterin, sich zu einer Besprechung ins Büro der Verwaltung zu begeben, sei nachvollziehbar (Rz 18); das E-Mail der Mieterin vom 22. Mai 2019 habe an der Zumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses nichts geändert (Rz 21).

Die von der Mieterin vorgebrachten Argumente und Umstände gegen die Zulässigkeit der Kündigung aus wichtigen Gründen sind nur für den Fall zu prüfen, dass eine Kündigung wegen Verletzung der Rücksichtnahmepflicht (Art. 257f OR) nicht zulässig wäre. Wie in E. 4 dargelegt wurde, ist die Kündigung wegen Verletzung der Rücksichtnahmepflicht zulässig. Demgemäss ist an sich nicht mehr zu prüfen, ob die Kündigung allenfalls auch aus wichtigen Gründen (Art. 266g OR) zulässig ist. Im Sinn einer Eventualbegründung ist zu den Vorbringen der Mieterin aber kurz Stellung zu nehmen. Die Mieterin legt nicht dar, worauf sie ihren (ersten) Einwand stützt, dass nur das ungebührliche Verhalten der Mieterin direkt gegenüber der Vermieterschaft geeignet sei, der Vermieterschaft die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar zu machen ■ nicht aber das ungebührliche Verhalten gegenüber der Liegenschaftsverwaltung als Hilfsperson der Vermieterin; eine entsprechende Einschränkung ergibt sich denn auch weder aus dem Gesetzeswortlaut von Art. 266g Abs. 1 OR («aus wichtigen Gründen, welche die Vertragserfüllung [für eine Partei] unzumutbar machen») noch aus der Lehre und Rechtsprechung. Der zweite Einwand, dass die Auswirkungen des Verhaltens der Mieterin auf die Verwaltungstätigkeit nur temporär gewesen seien, ist falsch: Es kann diesbezüglich vollumfänglich auf die entsprechenden Ausführungen im Zivilgerichtsentscheid verwiesen werden (Sachverhalt, S. 2■24, der den Zeitraum von Oktober 2018 bis Mai 2019 umfasst; und E. 5.6). Der dritte Einwand, dass die Gesprächsverweigerung durch die Mieterin nachvollziehbar sei, ist unbehelflich: Die Mieterin legt nicht dar, inwiefern dies etwas an der Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses ändern soll. Der vierte (und unsubstantiierte) Einwand,

das E-Mail der Mieterin vom 22. Mai 2019 habe an der Zumutbarkeit des Mietverhältnisses nichts geändert, ist ebenfalls unbehelflich: Das Zivilgericht legte eingehend dar, dass die Vermieterschaft die Mieterin abgemahnt hatte (Zivilgerichtsentscheid, E. 5.6.2) und die Mieterin danach in mehreren E-Mails (vom 24. April, 25. April, 2. Mai, 21. Mai, 22. Mai 2019) einen rüden Ton anschlug sowie einer Mitarbeiterin erneut strafbares und unmoralisches Verhalten vorwarf (E. 5.6.4). Die Mieterin bestreitet nicht, dass sie mit ihren E-Mails vom 24. April, 25. April, 2. Mai und 21. Mai 2019 ihre Vertragspflichten erneut verletzte. Die behauptete Unmassgeblichkeit des E-Mails vom 22. Mai 2019 ändert daran nichts. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Einwände der Mieterin die vom Zivilgericht festgestellte Zulässigkeit einer Kündigung aus wichtigen Gründen nicht in Frage zu stellen vermögen.

## 6. Missbräuchliche Kündigung

Das Zivilgericht prüfte auch das Vorliegen einer missbräuchlichen Kündigung. Die Mieterin mache geltend, es handle sich um eine Rache Kündigung, weil sie ihre Ansprüche geltend gemacht habe; zudem gehe es darum, sie aus der Wohnung zu werfen, um die Wohnung teurer weiterzuvermieten. Das Zivilgericht sah keine Anhaltspunkte dafür. Wie ausgeführt worden sei, sei die Vermieterschaft sodann berechtigt gewesen, trotz der durch das Schlichtungsverfahren ausgelösten Sperrfrist zu kündigen, weshalb keine Rache Kündigung vorliege (Zivilgerichtsentscheid, E. 7).

Die Mieterin wendet ein, dass in Tat und Wahrheit eine missbräuchliche Kündigung vorliege: Die Liegenschaftsverwaltung habe es bereits kurz nach Übernahme der Verwaltung darauf angelegt, sie loszuwerden; die Liegenschaftsverwaltung habe bereits im April 2018 einen Anwalt mandatiert, um das Mietverhältnis aufzulösen und den Mietvertrag zu optimieren. Daraus ergebe sich, dass die Kündigung missbräuchlich sei (Berufung, Rz 12.6, 12.9 und 13). Die Mieterin macht im vorliegenden Berufungsverfahren nicht geltend, dass und an welcher Stelle sie dies bereits vor Zivilgericht dargelegt und belegt hat. Die entsprechenden neuen Behauptungen und Beweismittel sind somit verspätet (vgl. Art. 317 Abs. 1 ZPO).

In diesem Zusammenhang stellt die Mieterin den Sachverhalt aus ihrer Sicht dar, ohne zu kritisieren, in welchen Punkten der Zivilgerichtsentscheid diesbezüglich falsch sein soll (Berufung, Rz 12.1 bis 12.10). Dies ist prozessual ungenügend. Nach Art. 311 Abs. 1 ZPO muss die Berufung nämlich eine Begründung enthalten. Begründen im Sinn dieser Vorschrift bedeutet aufzeigen, inwiefern der angefochtene Entscheid als fehlerhaft erachtet wird (BGE 138 III 374 E. 4.3.1 S. 375; BGer 4A\_291/2019 vom 20. August 2019 E. 3.2). In Bezug auf den Sachverhalt genügt die vorliegende Berufung diesen Begründungsanforderungen nicht. Indem die Mieterin den Sachverhalt einfach aus ihrer Sicht präsentiert, ohne die zivilgerichtliche Sachverhaltsdarstellung in konkreten Punkten zu kritisieren, fehlt es an einer Auseinandersetzung mit der Begründung des angefochtenen Entscheids. Mangels konkreter Rügen erübrigt es sich somit, auf die entsprechenden Ausführungen in der Berufung einzugehen.

## 7. Erstreckung und vermögensrechtliche Folgen

7.1 Für den Fall, dass die Kündigung nicht gestützt auf Art. 257f OR, sondern gestützt auf Art. 266g OR gültig sei, prüfte das Zivilgericht, ob das Mietverhältnis zu erstrecken sei. Da die Vermieterschaft eine Erstreckung bis Ende August 2020 zugestehe, sei lediglich zu prüfen, ob ein darüber hinausgehender Anspruch bestehe. Das Zivilgericht prüfte die

verschiedenen Umstände für und gegen eine längere Erstreckung (achtjähriges Mietverhältnis, fehlende Standortgebundenheit der Mieterin, fehlende Suchbemühungen, Monatseinkommen von CHF 6'230.■, Verhalten der Mieterin, leichte Erhöhung der Wohnungsleerstandsquote) und erachtete eine Erstreckung, die über die von der Vermieterin zugestanden 12 Monate hinausgehe, als nicht angemessen (Zivilgerichtsentscheid, E. 8). Die Mieterin verlangt in ihrer Berufung eine Erstreckung um die Höchstdauer von 4 Jahren. Das Zivilgericht habe dem Umstand nicht Rechnung getragen, dass das Verhalten der Mieterin darauf zurückzuführen sei, dass sie sich zu Recht mit vertragswidrigen Forderungen, Kündigungsandrohungen und mit einer Strafanzeige unter Druck gesetzt gesehen habe (Berufung, Rz 24). Dieser Einwand ist unbehelflich: Zunächst legt die Mieterin nicht dar, dass und an welcher Stelle sie diese Behauptungen bereits vor Zivilgericht aufgestellt hat. Sodann unterlässt sie es, ihre Sachverhaltsbehauptungen zu belegen. Die neuen Sachverhaltsbehauptungen sind somit nicht nur verspätet, sondern auch unbelegt. Demgemäss ist die vom Zivilgericht gewährte Erstreckung von 12 Monaten nicht zu beanstanden. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass sich das Mietverhältnis aufgrund der aufschiebenden Wirkung der Berufung um die Dauer des Berufungsverfahrens faktisch weiter erstreckt.

7.2 Das Zivilgericht prüfte schliesslich, ob die Mieterin gemäss Art. 266g Abs. 2 OR Anspruch auf eine Entschädigung hat. Es verneinte einen Anspruch, da die Mieterin die Kündigung durch ihr Verhalten selbst verschuldet habe und der Verwaltung kein Vorwurf zu machen sei (Zivilgerichtsentscheid, E. 9). Die Mieterin wendet ein, dass das Zivilgericht «nicht alle Umstände des vorliegenden Falles angemessen gewürdigt» habe. Es nehme zu Unrecht an, dass der Vermieterschaft kein Vorwurf zu machen sei (Berufung, Rz 25). Auch dieser Einwand ist unbehelflich: Die Mieterin bringt für ihre Behauptungen keine Belege vor. Demgemäss ist es nicht zu beanstanden, dass das Zivilgericht einen Entschädigungsanspruch der Mieterin ablehnte.

## 8. Sachentscheid und Kostenentscheid

8.1 Aus diesen Erwägungen folgt, dass das Zivilgericht die gestützt auf Art. 266g OR ausgesprochene Kündigung vom 22. Mai 2019 zu Recht in eine Kündigung nach Art. 257f OR umdeutete (E. 3). Zu Recht kam es auch zum Schluss, dass die Kündigung die Voraussetzungen von Art. 257f OR erfüllt (E. 4) und eventualiter diejenigen der Auffangbestimmung von Art. 266g OR (E. 5). Richtigerweise verneinte das Zivilgericht auch das Vorliegen einer missbräuchlichen Kündigung (vgl. E. 6). Ebenfalls zu Recht gewährte es schliesslich eine Erstreckung bis Ende August 2020 und lehnte einen Entschädigungsanspruch der Mieterin ab (E. 7). Die Berufung ist folglich vollumfänglich abzuweisen.

8.2 Bei diesem Ausgang des Verfahrens trägt grundsätzlich die Mieterin die Prozesskosten des Berufungsverfahrens (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

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 und bis CHF 3'500.■ bei Geschäftsmiete (§ 2a Abs. 2 des Gesetzes über die Gerichtsgebühren [Gerichtsgebührengesetz, SG 154.800], in Kraft seit dem 5. Juli 2018). Im vorliegenden Fall liegt die Nettomonatsmiete bei CHF 720.■, so dass § 2a Abs. 2 des Gerichtsgebührengesetzes anwendbar ist. Demgemäss sind die Gerichtskosten für das

Berufungsverfahren auf CHF 200.■ festzusetzen.

In Verfahren vor Zivilgericht und Appellationsgericht, die ■ wie das vorliegende Verfahren ■ ihren Ursprung bei der Schlichtungsstelle haben, werden keine Parteientschädigungen gesprochen (§ 2a Abs. 1 und § 3a Gerichtsgebührengesetz).

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