

# **BS\_APPELLATIONSGERICHT ZB.2023.27 vom 3. Februar 2024**

BS Appellationsgericht, 2024-02-03, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs\\_appellationsgericht\\_ZB.2023.27](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_ZB.2023.27)

FR: BS\_APPELLATIONSGERICHT ZB.2023.27 du 3 février 2024

IT: BS\_APPELLATIONSGERICHT ZB.2023.27 del 3 febbraio 2024

## **Volltext**

Appellationsgericht

des Kantons Basel-Stadt

Dreiergericht

ZB.2023.27

ENTSCHEID

vom 3. Februar 2024

Mitwirkende

Dr. Olivier Steiner, lic. iur. André Equey, MLaw Manuel Kreis  
und Gerichtsschreiber MLaw Thomas Inoue

Parteien

A\_\_\_\_ Berufungskläger

[...]

Kläger

vertreten durch [...], Rechtsanwältin,

[...]

gegen

B\_\_\_\_ Berufungsbeklagte

[...]

Beklagte

vertreten durch [...], Rechtsanwalt,

[...]

Gegenstand

Berufung gegen einen Entscheid des Zivilgerichts

vom 9. März 2023

betreffend Kündigung und Erstreckung des Mietverhältnisses

Sachverhalt

Mit Mietvertrag vom 23. August 2010 mietete A\_\_\_\_ (Mieter) eine 4 ½-Zimmerwohnung am [...] in Basel. Mit amtlichem Formular vom 13. August 2021 kündigte die B\_\_\_\_ (Vermieterin) allen Mietern in der Liegenschaft [...] per Ende März 2023. Im

Begleitschreiben begründete sie die Kündigung damit, dass die Liegenschaft mit Baujahr 1981 zwischenzeitlich stark in die Jahre gekommen sei und deshalb umfassende Sanierungen unter anderem der Sanitäranlagen, Küchen und Bäder, Böden, Elektroinstallationen sowie Brandschutzinstallationen unumgänglich seien; der Umfang der Sanierung lasse einen Verbleib der Mieter in der Liegenschaft nicht zu.

Der Mieter focht diese Kündigung bei der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten (Schlichtungsstelle) an. Nachdem keine Einigung erzielt worden war, gelangte er mit Klage vom 13. Juni 2022 an das Zivilgericht Basel-Stadt und beantragte, es sei die Kündigung als missbräuchlich aufzuheben und eventualiter sei das Mietverhältnis um vier Jahre zu erstrecken. Am 14. Dezember 2022 führte das Zivilgericht eine mündliche Hauptverhandlung durch; neben der Vermieterin (und ihrem Vertreter), dem Mieter des vorliegenden Verfahrens (und seiner Vertreterin) waren auch die Mieter in den anderen acht Kündigungsverfahren anwesend. Nach der Hauptverhandlung fanden Vergleichsgespräche statt, die allerdings scheiterten. Mit Entscheid vom 9. März 2023 wies das Zivilgericht die Klage des Mieters ab. Auf Gesuch des Mieters wurde dieser Entscheid schriftlich begründet.

Gegen den schriftlich begründeten Entscheid erhob der Mieter am 30. Mai 2023 Berufung beim Appellationsgericht. Darin beantragt er die Aufhebung des angefochtenen Entscheids und der Kündigung; eventualiter sei das Mietverhältnis um vier Jahre zu erstrecken; subeventualiter sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Sache zur Neubeurteilung an das Zivilgericht zurückzuweisen. Mit Berufungsantwort vom 23. August 2023 beantragt die Vermieterin die Abweisung der Berufung. Mit unaufgefordert eingereicherter Replik vom 8. September 2023 hält der Mieter an seinen Anträgen fest. Mit Noveneingabe vom 16. Oktober 2023 teilte die Vermieterin mit, dass alle drei Baurekurse gegen das Sanierungsprojekt abgewiesen worden seien. Mit Eingaben vom 2. und 13. November 2023 nahmen die Parteien dazu Stellung. Die Akten des Zivilgerichts wurden beigezogen. Der vorliegende Entscheid wurde auf dem Zirkulationsweg gefällt.

## Erwägungen

### 1. Eintreten

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 Mietzins, der bis zum Zeitpunkt geschuldet ist, auf den frühestens eine neue Kündigung ausgesprochen werden könnte, sollte sich die angefochtene Kündigung als ungültig erweisen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist dabei die dreijährige Frist nach Art. 271a Abs. 1 lit. e des Obligationenrechts (OR, SR 220) zu berücksichtigen, während welcher der Vermieter nicht kündigen darf (BGE 137 III 389 E. 1.1; BGE 144 III 346 E. 1.2.2). Nach der Praxis des Appellationsgerichts ist für die Streitwertberechnung nicht der Nettomietzins massgebend, sondern der Bruttomietzins (AGE ZB.2019.8 vom 6. Juni 2019 E. 1). Im vorliegenden Fall beträgt der monatliche Bruttomietzins CHF 1'860.■, so dass der Streitwert von CHF 10'000.■ ohne weiteres erreicht wird (Klagebeilage 3; 36 Monatsbruttomietzinse à CHF 1'860.■ = CHF 66'960.■). Auf die im Übrigen frist- und formgerecht erhobene Berufung ist demnach einzutreten. Zuständig zur Beurteilung der vorliegenden Berufung ist

das Dreiergericht des Appellationsgerichts (§ 92 Ziff. 6 des Gerichtsorganisationsgesetzes [GOG, SG 154.100]).

## 2. Entscheid des Zivilgerichts

### 3. Missbräuchlichkeit der Sanierungskündigung

#### 3.1 Vorliegen eines ausgereiften Sanierungsprojekts

Eine Kündigung im Hinblick auf Sanierungsarbeiten, die eine Weiterbenutzung des Mietobjekts erheblich einschränken, ist nicht missbräuchlich. Werden die geplanten Arbeiten hingegen nicht oder nur unerheblich erschwert oder verzögert, wenn die Mieter im Mietobjekt verbleiben, besteht kein schützenswerter Grund für die Vermieterin, dennoch zu kündigen (BGE 135 III 112 E. 4.2). Missbräuchlich ist eine solche Kündigung auch, wenn das Projekt als nicht realitätsnah oder objektiv unmöglich erscheint, namentlich weil es offensichtlich mit den Vorschriften des öffentlichen Rechts unvereinbar ist, sodass die Vermieterin die notwendigen Bewilligungen mit Sicherheit nicht erhalten wird. Dass die Vermieterin bereits die nötigen Bewilligungen erhalten oder die hierzu erforderlichen Dokumente hinterlegt hat, ist für die Gültigkeit der Kündigung aber nicht vorausgesetzt. Ob der Verbleib der Mieter im Mietobjekt geeignet wäre, (bautechnische und organisatorische) Erschwerungen, zusätzliche Kosten oder eine Verzögerung der Bauarbeiten nach sich zu ziehen, die über das Unerhebliche hinausgehen, hängt von den ins Auge gefassten Arbeiten ab. Die Gültigkeit der Kündigung setzt somit voraus, dass bereits im Zeitpunkt der Kündigung ein genügend ausgereiftes und ausgearbeitetes Projekt vorliegt, aufgrund dessen abgeschätzt werden kann, ob die Arbeiten eine Räumung des Mietobjekts erforderlich machen. Erfolgt eine Kündigung im Hinblick auf ein Projekt, das noch nicht so weit fortgeschritten ist, um diese Frage gestützt auf den Stand des Projekts im Kündigungszeitpunkt beurteilen zu können, ist sie missbräuchlich (vgl. zum Ganzen BGE 140 III 496 E. 4.1 und 4.2). Das Gericht muss aufgrund der nachgewiesenen Umstände überzeugt sein vom Vorhandensein des Projekts, von Willen und der Möglichkeit der Vermieterin, das Projekt zu realisieren und von der Notwendigkeit, dass die Mieter die Liegenschaft definitiv verlassen (BGer 4A\_491/2018 vom 8. Mai 2019 E. 2.1.2).

Das Bundesgericht hat sich mehrfach mit der Frage befasst, wann ein genügend ausgereiftes Projekt vorliegt, das eine Abschätzung der Erforderlichkeit einer Räumung erlaubt. Als genügend hat das Bundesgericht folgende Projektstände erachtet:

- Baubewilligung oder Baueingabe (BGE 140 III 496 E. 4.1; BGer 4A\_518/2010 vom 16. Dezember 2010 E. 2.6);
- Sanierungsstudie, Investitionsantrag über CHF 2'500'000.■ und Vorprojekt (BGer 4A\_396/2019 vom 16. Januar 2020 E. 3.2.1 und 3.3.2);
- Erteilung eines Auftrags (im Wert von CHF 120'000.■) an ein Architekturbüro für Planungsarbeiten am Bauprojekt und zeitnahe Einleitung des Baubewilligungsverfahrens nach der Kündigung (BGer 4A\_246/2023 vom 17. Juli 2023 E. 3.2 und 3.3);
- Erteilung eines Auftrags an zwei Architekturbüros zur Ausarbeitung eines Bauprojekts (BGer 4A\_210/2014 vom 17. Juli 2014 Sachverhalt B und E. 3.3);
- «rapport d'■expertise privé» eines Bauleiters und Immobilienberaters, der grossen Sanierungsbedarf feststellte (BGer 4A\_518/2010 vom 16. Dezember 2010 E. 2.3 und 2.5);

- Besichtigung der Liegenschaft durch den Vermieter, Kontaktierung eines Architekturbüros, Beschaffung der ursprünglichen Baupläne und der seitherigen Umbaupläne, zweite Besichtigung der Liegenschaft durch den Vermieter in Begleitung seines Architekten, Ausarbeitung von 5-seitigen Plänen durch den Architekten und Kontaktierung der Behörden (BGer 4A\_491/2018 vom 8. Mai 2019 Sachverhalt A.d und E. 3);
- bereits erfolgte Sanierung zahlreicher Wohnungen in der Liegenschaft und aufrichtige Absicht der Vermieterin, auch die strittige Wohnung zu sanieren (BGer 4A\_247/2021 vom 4. Mai 2022 E. 4; vgl. auch BGer 4A\_143/2021 vom 31. August 2021 E. 10.2).

Offen gelassen hat das Bundesgericht, ob eine einfache Skizze der künftigen Arbeiten («simple ébauche des travaux futurs») eine Kündigung rechtfertigt (BGE 140 III 496 E. 4.2.2). Als ungenügend hat es aber folgende Projektstände erachtet:

- Hinweis der Vermieterin auf die Durchführung eines Architekturwettbewerbs (BGE 142 III 91 Sachverhalt A. und E. 3.2.2);
- Besichtigung der Liegenschaft durch den Liegenschaftsverwalter zur Abklärung des Sanierungsbedarfs (BGE 140 III 496 E. 4.2.2);
- feste Sanierungsabsicht («ferme intention de transformer et rénover les immeubles») (BGE 140 III 496 E. 4.2.2);
- nachträgliche Projekt- und Baupläne (BGE 142 III 91 E. 3.2.1).

### 3.2 Möglichkeit der Sanierung in bewohntem Zustand

### 3.3 Mietverhältnis mit neuen Mietern

## 4. Erstreckung des Mietverhältnisses

4.3 Ein 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). Bei der Interessenabwägung sind insbesondere folgende Umstände zu berücksichtigen: Umstände des Vertragsschlusses und Inhalt des Vertrags; Dauer des Mietverhältnisses; persönliche, familiäre und wirtschaftliche Verhältnisse der Parteien und deren Verhalten; einen allfälligen Eigenbedarf der Vermieterin; die Verhältnisse auf dem örtlichen Wohnungsmarkt (Art. 272 Abs. 2 OR). Die Erstreckung bezweckt in erster Linie, dem Mieter für die Suche neuer Räume mehr Zeit zu lassen, als ihm nach der ordentlichen Kündigungsfrist zur Verfügung stünde. Als Härte im Sinn von Art. 272 OR kommen folglich Umstände in Betracht, die es dem Mieter verunmöglichen, in der verbleibenden Zeit ein Ersatzobjekt zu finden. Darunter fallen nur Schwierigkeiten, die sich durch eine Erstreckung abwenden oder mindern lassen. Gewöhnliche mit einer Kündigung verbundene Umstände rechtfertigen eine Erstreckung dagegen nicht. Die Erstreckung kann daher erst sinnvoll sein, wenn zu erwarten ist, dass der Umzug zu einem späteren Zeitpunkt für den Mieter weniger nachteilig sein wird, als er es bei Ablauf der Kündigungsfrist wäre (zum Ganzen vgl. BGer 4A\_292/2021 vom 31. August 2021 E. 4.1 mit Hinweisen). Suchbemühungen des Mieters sind 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 (BGer 4A\_106/2014

vom 25. August 2014 E. 4.1). Bei der Festlegung der Art und der Dauer der Erstreckung steht dem Gericht innerhalb des gesetzlichen Rahmens ein weiter Ermessensspielraum zu (BGE 125 III 226 E. 4b)).

4.4 Im vorliegenden Fall schloss das Zivilgericht das Vorliegen einer Härte für den Mieter bereits aufgrund dessen eigener Beteuerungen aus. Es ist tatsächlich fraglich, ob man aus der Aussage des Mieters («Ich bin kein Härtefall» [Verhandlungsprotokoll, vom 14. Dezember 2022, S. 21 Mitte]) ableiten darf, dass es an einer Härte im juristischen Sinn fehlt. Die Frage kann offen gelassen werden. Selbst wenn man annähme, dass ein Härtefall vorliege, wiegen die vom Mieter vor Zivilgericht angerufenen Umstände ■ fortgeschrittenes Alter von 71 Jahren, Lungenkrankheit und Angewiesensein auf einen Lift (Verhandlungsprotokoll, S. 21 unten) ■ nicht schwer genug, um eine Erstreckung zu rechtfertigen, die über die lange Kündigungsfrist hinausgeht: Die Vermieterin kündigte das Mietverhältnis am 13. August 2021 per Ende März 2023. Mit dieser langen Kündigungsfrist verblieb dem Mieter eine Vorlaufzeit von 19 Monaten, während welcher er sich um eine neue Wohnung bemühen konnte (zur Bedeutung einer Vorlaufzeit vgl. BGer 4A\_552/2019 vom 21. April 2020 E. 5.2.4). Da der Mieter in soliden finanziellen Verhältnissen lebt und die vor Zivilgericht angerufenen Umstände die Wohnungssuche nicht erheblich erschweren, wäre nicht zu erwarten, dass der Umzug zu einem späteren für den Mieter weniger nachteilig wäre als ein Umzug Ende März 2023. Unter diesen Umständen ist es nicht zu beanstanden, dass das Zivilgericht keine Erstreckung des Mietverhältnisses gewährte.

In der Berufung nennt der Mieter darüber hinaus zwei weitere Umstände, die zu berücksichtigen seien, nämlich die gerade für ältere Menschen notorisch angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt und die Verwurzelung des Mieters im Quartier. Beide Umstände hat der Mieter vor Zivilgericht nicht vorgetragen; sie sind deshalb neu und können im Berufungsverfahren nicht mehr berücksichtigt werden (vgl. Art. 317 Abs. 1 ZPO). Darüber hinaus ist die für ältere Menschen besonders angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt nicht notorisch und die Verwurzelung des Mieters im Quartier ist weder konkretisiert noch belegt. Die beiden neu vorgebrachten Umstände vermögen somit die Richtigkeit des Zivilgerichtsentscheids nicht zu erschüttern.

Im Übrigen ist zu berücksichtigen, dass der Mieter im vorliegenden Fall von einer «kalten Erstreckung» profitiert, also vom Umstand, dass das Mietverhältnis verfahrensbedingt ■ durch das Kündigungsschutzverfahren ■ erstreckt wird. Die Dauer dieser kalten Erstreckung beträgt Ende Januar 2024 bereits 10 Monate.

## 5. Berufungsentscheid

Bei diesem Ausgang des Verfahrens trägt der Mieter 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 (§ 2a Abs. 2 des Gesetzes über die Gerichtsgebühren [Gerichtsgebührengesetz, SG 154.800]). Im vorliegenden Fall liegt der Nettomietzins für die Wohnung unter CHF 2'500.■ (Zivilgerichtsentscheid, E. 7.2). Die zweitinstanzlichen Gerichtskosten betragen somit wie im erstinstanzlichen Verfahren CHF 500.■. In Verfahren vor Zivilgericht und Appellationsgericht, die ■ wie das vorliegende Verfahren ■ ihren Ursprung bei der Schlichtungsstelle haben, werden keine Parteientschädigungen gesprochen (§ 2a Abs. 1 Gerichtsgebührengesetz).

Demgemäss erkennt das Appellationsgericht (Dreiergericht):

://: Die Berufung gegen den Entscheid des Zivilgerichts Basel-Stadt vom 9. März 2023 ([...]) wird abgewiesen.

Der Berufungskläger trägt die Gerichtskosten von CHF 500.■.

Mitteilung an:

APPELLATIONSGERICHT BASEL-STADT

Der Gerichtsschreiber

Rechtsmittelbelehrung

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