

# **BS\_APPELLATIONSGERICHT ZB.2023.29 vom 3. Februar 2024**

BS Appellationsgericht, 2024-02-03, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs\\_appellationsgericht\\_ZB.2023.29](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_ZB.2023.29)

FR: BS\_APPELLATIONSGERICHT ZB.2023.29 du 3 février 2024

IT: BS\_APPELLATIONSGERICHT ZB.2023.29 del 3 febbraio 2024

## **Volltext**

Appellationsgericht

des Kantons Basel-Stadt

Dreiergericht

ZB.2023.29

ENTSCHEID

vom 3. Februar 2024

Mitwirkende

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

Parteien

A\_\_\_\_ Berufungsklägerin

[...]

Beklagte

vertreten durch [...], Rechtsanwältin,

[...]

gegen

B\_\_\_\_ Berufungsbeklagte

[...] Klägerin

vertreten durch [...], Rechtsanwalt,

[...]

Gegenstand

Berufunggegen einen Entscheid des Zivilgerichts

vom 9. März 2023

betreffend Kündigung und Erstreckung des Mietverhältnisses

Mit Mietvertrag vom 9. Januar 2002 mietete A\_\_\_\_ (Mieterin) eine 3 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 Sanitäreinrichtungen, Küchen und Bäder, Böden, Elektroinstallationen sowie Brandschutzinstallationen unumgänglich seien; der Umfang der Sanierung lasse einen Verbleib der Mieter in der Liegenschaft nicht zu.

Die Mieterin focht diese Kündigung bei der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten (Schlichtungsstelle) an. Nachdem die Vermieterin den Urteilstvorschlag der Schlichtungsstelle abgelehnt hatte, gelangte die Vermieterin mit Klage vom 8. Juni 2022 an das Zivilgericht Basel-Stadt und beantragte, es sei festzustellen, dass die Kündigung weder nichtig noch missbräuchlich sei, und es sei keine Erstreckung zu gewähren. Am 14. Dezember 2022 führte das Zivilgericht eine mündliche Hauptverhandlung durch; neben der Vermieterin (und ihrem Vertreter), der Mieterin des vorliegenden Verfahrens (und ihrer 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 stellte das Zivilgericht fest, dass die Kündigung vom 13. August 2021 gültig sei, und erstreckte das Mietverhältnis einmalig bis Ende Januar 2024. Auf Gesuch der Mieterin wurde dieser Entscheid schriftlich begründet.

Gegen den schriftlich begründeten Entscheid erhob die Mieterin am 21. Juni 2023 Berufung beim Appellationsgericht. Darin beantragt sie 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 14. September 2023 beantragt die Vermieterin die Abweisung der Berufung. Mit unaufgefordert eingereichter Replik vom 29. September 2023 hält die Mieterin an ihren 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.

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 1'472.■, so dass der Streitwert von CHF 10'000.■ ohne weiteres erreicht wird (Berufungsbeilage 4; 36 Monatsbruttomietzinse à CHF 1'472.■ = CHF 52'992.■). 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]).

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:

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:

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

Die Berufungsklägerin trägt die Gerichtskosten von CHF 500.■.

Mitteilung an:

APPELLATIONSGERICHT BASEL-STADT

Der Gerichtsschreiber

MLaw Thomas Inoue

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