

# **BS\_APPELLATIONSGERICHT ZB.2023.32 vom 7. Februar 2024**

BS Appellationsgericht, 2024-02-07, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs\\_appellationsgericht\\_ZB.2023.32](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_ZB.2023.32)

FR: BS\_APPELLATIONSGERICHT ZB.2023.32 du 7 février 2024

IT: BS\_APPELLATIONSGERICHT ZB.2023.32 del 7 febbraio 2024

## **Volltext**

Appellationsgericht

des Kantons Basel-Stadt

Dreiergericht

ZB.2023.32

ENTSCHEID

vom 7. Februar 2024

Mitwirkende

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

Parteien

A\_\_\_Berufungskläger 1

[...] Beklagter

vertreten durch [...], Rechtsanwältin,

[...]

B\_\_\_Berufungsklägerin 2

[...] Beklagte

vertreten durch [...], Rechtsanwältin,

[...]

gegen

C\_\_\_Berufungsbeklagte

[...] Klägerin

vertreten durch [...], Rechtsanwalt,

[...]

Gegenstand

Berufunggegen einen Entscheid des Zivilgerichts  
vom 9. März 2023

## betreffend Kündigung und Erstreckung des Mietverhältnisses

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 1'700.■, so dass der Streitwert von CHF 10'000.■ ohne weiteres erreicht wird (Klagebeilage 1; 36 Monatsbruttomietzinse à CHF 1'700.■ = CHF 61'200.■). 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:

- 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).

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 der Vermieterin 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). 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 sind die drei Einwände der Mieter nicht geeignet, die Angemessenheit der gewährten einmaligen Erstreckung von 10 Monaten in Frage zu stellen. Beim ersten Vorbringen ■ im Rahmen der Suchbemühungen der Mieter seien diverse Umstände zu berücksichtigen ■ ist festzustellen, dass das Zivilgericht diese Umstände allesamt berücksichtigte, so den Umfang der Suchbemühungen und das Alter der Mieter. Es kann vollumfänglich auf die sorgfältigen und zutreffenden Erwägungen des Zivilgerichts verwiesen werden (Zivilgerichtsentscheid, E. 6.2.2 und 6.2.5).

Der zweite Einwand, wonach die Vermieterin gar nicht auf Planungs- und Kostensicherheit angewiesen sei, gründet auf der Behauptung der Mieter, die Vermieterin habe selbst eingeräumt, dass die Bauarbeiten auch dann ausgeführt würden, wenn die Kündigung als missbräuchlich aufgehoben würde. Die Mieter geben in der Berufung nicht an, an welcher Stelle die Vermieterin dies eingeräumt haben soll (vgl. Berufung, Ziffer 32). Das ist prozessual ungenügend. Die Berufungskläger müssen aufgrund ihrer Pflicht, die Berufung zu begründen, namentlich auch die Aktenstücke nennen, auf denen ihre Kritik beruht (zur Begründungspflicht im Berufungsverfahren vgl. AGE ZB.2022.29 vom 17. März 2023 E. 4.2; BGE 138 III 374 E. 4.3.1; BGer 4A\_185/2023 vom 31. Mai 2023 E. 4.3.2). Die Mieter nennen keinerlei Aktenstücke zum Beweis ihrer Behauptung. Auf den zweiten Einwand ist somit aus prozessualen Gründen nicht einzugehen.

Mit ihrem dritten Einwand bemängeln die Mieter, beim Unterstützungsangebot der Vermieterin habe es sich bloss um ein «vermeintliches» Angebot gehandelt, da die Vermieterin den Mietern kein Referenzschreiben ausgestellt habe und die 2, 3 angebotenen Wohnungen nicht tauglich gewesen seien (Berufung, Ziffer 33). Auch dieser Einwand ist nicht stichhaltig, da das Zivilgericht dies nicht verkannt hat: Es hielt zum einen fest, dass die Vermieterin «Bereitschaft» bekundet habe, «Referenzschreiben zu Händen der Mieterschaft auszustellen» (Zivilgerichtsentscheid, E. 6.2.7); es nahm nicht an, dass die Vermieterin solche Schreiben auch tatsächlich ausstellte. Zum anderen stellte das Zivilgericht ■ wie die Mieter auch ■ fest, dass die Anzahl der angebotenen Ersatzobjekte tief gewesen sei und diese teilweise von vornherein ausser Betracht gefallen seien (E. 6.2.7). Mit anderen Worten: Das Zivilgericht hat das Unterstützungsangebot der Vermieterin korrekt eingeschätzt und gewürdigt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Einwände der Mieter nicht geeignet sind, die Angemessenheit der gewährten einmaligen Erstreckung von 10 Monaten in Frage zu stellen. Das Zivilgericht eruierte und würdigte die Umstände, die für die Art und Dauer der Erstreckung massgebend sind, sorgfältig und zutreffend ■ namentlich auch die lange Kündigungsfrist von 19 Monaten. Auf die entsprechenden Erwägungen kann vollumfänglich verwiesen werden (Zivilgerichtsentscheid, E. 6.2). Es besteht jedenfalls kein Anlass, in den weiten zivilgerichtlichen Ermessensspielraum einzugreifen.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens tragen die 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).

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

Der Berufungskläger 1 und die Berufungsklägerin 2 tragen in solidarischer Verbindung die Gerichtskosten von CHF 500.■.

Mitteilung an:

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