

GL_GERICHTE GL-1170 vom 19. Juli 2019

GL Gerichte, 2019-07-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gl_gerichte_GL-1170

FR: GL_GERICHTE GL-1170 du 19 juillet 2019

IT: GL_GERICHTE GL-1170 del 19 luglio 2019

Erwägungen

E. 1

Das Urteil des Kantonsgerichtspräsidenten vom 21. November 2018 in den Verfahren ZG.2018.00289 und ZG.2018.00818 sei vollumfänglich aufzuheben.

E. 1.1

Nach Art. 272 Abs. 1 OR kann der Mieter die Erstreckung des 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.

Bei der Interessenabwägung berücksichtigt die zuständige Behörde laut Art. 272 Abs. 2 OR insbesondere die Umstände des Vertragsschlusses und den Inhalt des Vertrags (lit. a), die Dauer des Mietverhältnisses (lit. b), die persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Verhältnisse der Parteien und deren Verhalten (lit. c), einen allfälligen Eigenbedarf des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerter sowie die Dringlichkeit dieses Bedarfs (lit. d) und überdies die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume (lit. e). Bei der Prüfung der Härtegründe sind auch die Suchbemühungen des Mieters zu würdigen (BGer-Urteil 4C.365/2006 vom 16. Januar 2007, E. 4.1.).

1.2. Der Zweck einer Erstreckung besteht darin, die Folgen der Vertragsauflösung für die Mietpartei zu mildern, indem ihr mehr Zeit für die Suche nach einem Ersatzobjekt gelassen wird (BGE 142III 336, E. 5.3.1; BGer-Urteil 4A_368/2017 vom 19. Februar 2018, E. 7.1; BGer-Urteil 4A_477/2016 vom 27. September 2016, E. 3.2). Hingegen begründet der allgemeine Wunsch, von einem preisgünstigen Mietobjekt möglichst lange profitieren zu können, keinen Grund zur Erstreckung (BGer-Urteil 4C.146/2006 vom 24 August 2006, E. 2.1). Kein Härtegrund im Sinne des Gesetzes liegt sodann vor, wenn es sich um einen Nachteil handelt, der mit der Kündigung des Mietverhältnisses zwangsläufig verbunden ist und daher mit einer Erstreckung nicht gemildert werden kann (BGer-Urteil 4A_699/2014 vom 7. April 2015, E.3.5; Higi, Zürcher Kommentar, Teilband V2b, Die Miete, Art. 271-274g OR, 4. Auflage, Zürich 1996, Art. 272 N 86). Dies ist z.B. dann der Fall, wenn der Mieter aufgrund seiner Lebensgeschichte eine starke emotionale Bindung an die gekündigte Wohnung hat (s. hierzu auch Higi, a.a.O., Art. 272 N 88).

1.3. Die Erstreckung des Mietverhältnisses ist in der Regel ausgeschlossen, wenn der Vermieter dem Mieter einen gleichwertigen Ersatz für die Wohn- oder Geschäftsräume anbietet (Art. 272a Abs. 2 OR).

2.

2.1. Der Kläger macht in seiner Berufung geltend, er sei seit 39 Jahren, nämlich seit dem Jahre 1979 in der Wohnung in der [...] in [...] wohnhaft, ursprünglich zusammen mit seinen Eltern, weshalb eine besondere Verbundenheit mit dem Mietobjekt bestehe und sich sein

Lebensmittelpunkt in diesem Quartier befinde. Aufgrund der langen Mietdauer liege daher für ihn ein Härtefall vor (act. 45, S. 5, Rz. 10f.) bzw. sei ihm nicht zuzumuten, das Dorf [...] zu verlassen (act. 45 Rz. 12; so auch bereits die klägerischen Ausführungen vor Vorinstanz, act. 17 Rz. 7 und 42).

2.2. Die Vorinstanz führte zu diesem Vorbringen aus, dass eine gewisse emotionale Verbundenheit des Klägers zur Wohnung und dem umliegenden Gebiet verständlich sei, jedoch könne der Umstand, dass der Kläger seine Wohnung früher oder später verlassen müsse, durch eine Mieterstreckung nicht abgewendet werden. Auch könne dem Wunsch des Klägers keine Beachtung geschenkt werden, eine vergleichbare Wohnung im selben Quartier zu finden (act. 37 S. 9).

2.3. Die Dauer des Mietverhältnisses vermag für sich allein noch nicht eine Härtesituation zu begründen, denn eine Mieterstreckung ändert nichts am Umstand, dass ein Ersatzobjekt bezogen werden muss (SVIT-Komm. Mietrecht, 3. Aufl., Zürich 2008, Art. 272 OR N 19). Die lange Mietdauer kann daher nur insofern berücksichtigt werden, soweit sie ein Indiz für eine besondere Verwurzelung des Mieters im Ort oder im Quartier darstellt, reicht aber für den Nachweis einer solchen Verwurzelung noch nicht. Entsprechende Umstände, welche eine solche besondere Verwurzelung zu begründen vermögen, wären allenfalls auch im Rahmen der persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Verhältnisse zu berücksichtigen. Ob eine besondere Verwurzelung als Härte qualifiziert werden kann, ist indessen im Einzelfall vom Mieter zu konkretisieren und zu beweisen. (SVIT Komm., a.a.O., Art. 272 N 19; a.A. wohl Lachat/Spirig, Mietrecht für die Praxis, 8. Auflage, Zürich 2014 (Nachdruck), N 30/6.7, s. hierzu nachfolgend E.V.2.3.). Aber auch wenn eine Verwurzelung durch den Mieter nachgewiesen wird, dient die Erstreckung nicht dazu, dem Mieter einen möglichst langen Verbleib in seiner Wohnung zu ermöglichen, sondern die zusätzliche Zeit soll den Mieter in die Lage versetzen, im Ort oder Quartier seiner Verwurzelung ein Ersatzobjekt zu finden (Higi, a.a.O., Art. 272 N 146f.). Lachat/Spirig (a.a.O., N 30/5.7) führen aus, die Mietdauer gebe einen verlässlichen Hinweis, ob der Umzug dem Mieter eine spürbare Umstellung abverlange und der Mieter dafür eine längere Umstellungszeit benötige. Sinngemäss scheinen diese Autoren die lange Mietdauer nicht nur als Indiz für eine Orts- oder Quartierverbundenheit zu verstehen, sondern ihr mehr Gewicht einräumen zu wollen. Selbst wenn man dieser Ansicht folgt, besteht jedoch kein Widerspruch zur oben vertretenen Ansicht, dass der Mieter nicht umhin kommt darzulegen und, falls strittig, zu beweisen, in welcher Weise die Kündigung vom Mieter eine spürbare Umstellung abverlangt. Da aufgrund unterschiedlicher persönlicher Umstände langjährige Mieter von einer Kündigung ganz unterschiedlich betroffen sein können, ist eine solche Substanziierung durch den Mieter erforderlich. Nur so kann das Gericht beurteilen, ob die vom Mieter durch die Kündigung verlangte Umstellung mit der Erstreckung gemildert werden kann und somit eine Härtesituation im Sinne von Art. 272 Abs. 1 OR überhaupt vorliegt. Das Gericht kann auch nur auf diese Weise die Abwägung mit den Interessen des Vermieters vornehmen und gegebenenfalls die angemessene Dauer einer Erstreckung festlegen.

2.4. Der Kläger verwies nur auf die sehr lange Wohndauer und auf das Zusammenleben mit seinen Eltern, ohne seine besondere Verwurzelung in der Gemeinde Glarus Süd, im Dorf [...] oder im Quartier rund um die [...] weiter zu substanziieren. Es ist daher nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz die lange Wohndauer des Klägers im Mietobjekt nicht weiter in der Härteprüfung berücksichtigte.

2.5. Es kann daher auch die Frage offen gelassen werden, ob es trotz der langen Mietdauer überhaupt angeht, bei den sehr überschaubaren Verhältnissen im Dorf [...] mit seinen rund 2'500 Einwohnern und den umgebenden Dörfern die Ortsverbundenheit allein auf [...] oder gar nur auf die paar wenigen Häuser des [...] Quartiers "[...]" (siehe dazu act. 56) zu begrenzen. Dies zumal von [...] aus in nur wenigen Minuten mit den Zuglinien S 25 und S 6 sowie mit den verschiedenen Busverbindungen die umliegenden Dörfer erreichbar sind.

2.6. Die Vorinstanz beanstandete nicht, dass der Kläger gemäss seiner eigenen Auflistung offenbar seine Suchbemühungen auf die an der Linth gelegenen Dörfer der Gemeinde Glarus Süd, d.h. auf das Grosstal, sowie auf Glarus selber beschränkte und die im Sernftal gelegenen Dörfer Engi, Matt und Elm der Gemeinde Glarus Süd wie auch den Rest des Kantons von seinen Suchbemühungen ausschloss. Damit berücksichtigte die Vorinstanz, dass der Kläger aufgrund seiner sehr langen Wohndauer in der Liegenschaft an der [...] in [...] eine grössere Verbundenheit mit [...] und den Dörfern des Grosstaales als mit dem Sernftal und dem Rest des Kantonsgebiets haben könnte, auch wenn der Kläger selber diesbezüglich keine Ausführungen machte.

2.7. Aus der Berufungsschrift kann nicht mit Klarheit entnommen werden, ob der Kläger seine (pauschal) geltend gemachte Ortsverbundenheit auf das Quartier rund um die bisherige Wohnung ([...]) oder auf das Dorf [...] bezieht. Soweit der Kläger sich auf das doch sehr kleine Dorfquartier bezieht, ist der Vorinstanz zuzustimmen, dass aufgrund der sehr beschränkten Zahl der umliegenden Häuser auch nur eine beschränkte Zahl von Mietobjekten besteht und daher selbst während einer allfälligen maximalen Erstreckungsdauer womöglich keine Wohnung im Marktsegment des Klägers frei würde.

Ausnahmsweise ist es zwar dennoch möglich, dass eine Erstreckung angeordnet wird, obwohl keine oder nur eine sehr geringe Aussicht besteht, innerhalb der maximal möglichen Erstreckungsdauer ein Ersatzobjekt zu finden. In diesen Fällen dient die Erstreckung jedoch ebenfalls nicht dazu, es dem Mieter möglichst lange zu ermöglichen, im Mietobjekt verbleiben zu können. Vielmehr wird dem Mieter mit der Erstreckung Zeit eingeräumt, um eine Alternativlösung zu finden, womit auf diese Weise die durch die Kündigung entstandene Härte gemildert werden kann (z.B. bei der Miete eines Ladenlokals Anpassung des Geschäftskonzepts, wenn nur Läden mit einer deutlich reduzierten Ladenfläche oder einer anderen Passantenlage gemietet werden können; vgl. BGer-Urteil 4A_699/2014 vom 7. April 2015, E. 3.2.ff.). Der Kläger macht jedoch gerade nicht geltend, dass er die Erstreckung benötige, um mangels eines Ersatzobjekts in seinem Wohnquartier eine Alternativlösung anzustreben. Es ist somit nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz den Wunsch des Klägers, eine vergleichbare Wohnung im gleichen Quartier zu finden, nicht berücksichtigte.

2.8. Die lange Mietdauer alleine begründet daher keine Härte, welche in der Interessensabwägung betreffend der Erstreckung des Mietverhältnisses seitens des Klägers zu berücksichtigen wäre.

3.

3.1. Der Kläger macht in seiner Berufung geltend, die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohnräume in [...] seien nicht sehr ergiebig, weshalb eine Suche viel Zeit in Anspruch nehme (act. 45, Rz. 12); überdies würden es ihm seine eingeschränkten wirtschaftlichen Verhältnisse erschweren, ein gleichwertiges Ersatzobjekt zu finden (act. 45, Rz. 14).

Die Vorinstanz stellte fest, dass der 58-jährige Kläger Sozialhilfeempfänger sei und gemäss seinen eigenen Angaben mangels Vermittlungsfähigkeit wahrscheinlich nie wieder arbeitstätig sein werde (act. 37, S. 8 Ziff. 1.2; siehe auch act. 2 Rz. 33, 40; act. 7 S. 15 ff.; act. 3/15-17). Sie erachtete es als unklar, weshalb der Kläger für die Wohnungssuche nicht die Hilfe des Sozialamtes in Anspruch genommen habe (act. 37, S. 8 f. Ziff. 1.3).

3.2. Beschränkte finanzielle Möglichkeiten und die Abhängigkeit von der Sozialhilfe erschweren nach allgemeiner Lebenserfahrung die Wohnungssuche, wenn der Wohnungsmarkt sehr ausgetrocknet ist. Ein solcher Umstand würde in der Tat eine Härte begründen, die bei der Erstreckung zu berücksichtigen wäre (Hulliger, in: Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Vertragsverhältnisse Teil 1: Innominatkontrakte, Kauf, Tausch, Schenkung, Miete, Leihe, 3. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2016, Art. 272 N 4). Indes ist im Kanton Glarus und vor allem in dessen südlichem Teil der Wohnungsmarkt alles andere denn angespannt.

3.3. Es ist allgemein bekannt und hat sich dem Obergericht in anderen Verfahren wiederholt bestätigt, dass der Wohnungsmarkt im Kanton Glarus nicht vergleichbar ist mit der Agglomeration von Zürich. Vielmehr zeichnet sich der kantonale Wohnungsmarkt dadurch aus, dass ein relativ grosser Bestand an einfachen und günstigen, aber gut bewohnbaren Altbauwohnungen vorhanden ist, weshalb es für Mieter kein Problem ist, eine Wohnung zu einem Mietzins zu finden, der von der Sozialhilfe übernommen wird. In den letzten Jahren hat sich diese Situation noch weiter akzentuiert. Namentlich in der Gemeinde Glarus Nord wurde in den letzten Jahren eine sehr grosse Zahl an neuen Wohnungen gebaut (z.B. die Grossüberbauung "Rastenhoschet" in Näfels), die zudem preislich attraktiv sind. Diese vielen, modern konzipierten und ausgestatteten Wohnungen bewegen auch Mieter von älteren Mietwohnungen dazu, in Neubauwohnungen umzuziehen. Aber ebenso im südlichen Kantonsteil, dabei insbesondere in der Gemeinde [...], entstand in den vergangenen Jahren neuer Wohnraum. Wohl aufgrund dieses in den letzten Jahren zusätzlich geschaffenen grossen Angebots an Wohnraum (ohne dass dabei die Bevölkerungszahl massgeblich gewachsen wäre) sind viele Mietwohnungen auf dem Markt, dabei insbesondere auch im preisgünstigen Segment. Besonders in der Gemeinde Glarus Süd werden neu renovierte, aber im Verhältnis zu anderen Regionen der Schweiz günstige bis sehr günstige Mietwohnungen in den einschlägigen Internetportalen sowie in den Lokalzeitungen ("Südostschweiz bzw. Glarner Nachrichten"/"Fridolin") zahlreich angeboten. Einfache, nicht renovierte Altbauwohnungen lassen sich daher in der Gemeinde Glarus Süd nur noch zu einem äusserst günstigen Mietzins vermieten. Es ist auch allgemein und dem Obergericht auch aus anderen Verfahren bekannt, dass der grosse Bestand an freien und günstigen Wohnungen in der Gemeinde Glarus Süd einen Zuzug von Mietern von ausserhalb des Kantons bewirkt hat, welche nur über geringes Einkommen verfügen oder gar von der Sozialhilfe abhängig sind. Der Kläger kann zudem bei der Wohnungssuche die Unterstützung des Sozialamtes beanspruchen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Sozialhilfeempfänger als Mieter vielen Vermietern durchaus willkommen sind, da in diesen Fällen bei Zahlung der Miete durch das Sozialamt keine Ausfälle zu befürchten sind. Selbst die vom Kläger eingereichte Zusammenstellung von Wohnungen (act. 18/26) zeigt, dass sich in Glarus Süd konstant günstige Wohnungen auf dem Markt befinden.

3.4. Weder die finanzielle Situation des Klägers noch der Wohnungsmarkt in der Gemeinde Glarus Süd stellen somit Umstände dar, welche eine besondere Härte ausmachen würden.

4.

4.1. Nach Erhalt der Kündigung darf der Mieter grundsätzlich nicht untätig bleiben, sondern hat sich auf die Kündigung hin umgehend ernsthaft um andere Räume zu bemühen, um die Folgen der Kündigung abzuwenden. Zu diesen Suchbemühungen ist der Mieter trotz des Wortlauts von Art. 272 Abs. 3 OR auch dann verpflichtet, wenn er eine erste Erstreckung des Mietverhältnisses beantragt (vgl. BGE 125 III 226, E. 4c; BGer-Urteil 4A_477/2016 vom 27. September 2016, E. 3.2). Hingegen können solche Suchbemühungen nur beschränkt erwartet werden, wenn der Mieter die Kündigung mit Aussicht auf Erfolg angefochten hat (BGer-Urteil 4A_106/2014 vom 28. Mai 2014, E.4.1.). Der Mieter muss seine Bemühungen in einem solchen Fall jedoch spätestens dann intensivieren, wenn ein erstinstanzliches Gericht zum Schluss gekommen ist, die Kündigung sei gültig (BGer-Urteil 4A_454/2012 vom 10. Oktober 2012, E. 3.4.; zum Ganzen auch ZMP 2017 Nr. 5, E. III.3.2.). Anerkannt ist dabei, dass der Mieter sich für eine Ersterstreckung nach einem gleichwertigen Objekt umsehen darf (Higi, a.a.O., Art. 272 N 102 m.w.H.). Ungenügende Suchbemühungen sind bei der Interessensabwägung zu berücksichtigen (BGer-Urteil 4C.146/2006 vom 24. August 2006) und können daher dazu führen, dass dem Mieter eine Erstreckung verweigert wird. Die Beweislast für ausreichende Suchbemühungen trifft den Mieter und somit vorliegend den Berufungskläger (Art. 8 ZGB; Higi, a.a.O., Art. 272 N 251).

Ein Anspruch auf ein absolut gleiches bzw. identisches Ersatzobjekt besteht dabei nicht. Entsprechend darf der Mieter seine Suche nicht nach dem idealen Ersatzobjekt ausrichten, sondern hat sich auf ein Ersatzobjekt zu konzentrieren, das für ihn objektiv ohne weiteres als tragbar, "gleichwertig" und insoweit zumutbar erscheint. Eine angemessene Ersatzlösung liegt dann vor, wenn diese in etwa die gleichen Vorteile wie das bisherige Mietobjekt aufweist (BGer-Urteil 4A_699/2014 vom 7. April 2015, E. 3.6.2.; Higi, a.a.O., Art. 272 N 102 m.w.H.; Hulliger, a.a.O., Art. 272 N 4, je m.w.H. Als gleichwertiges Ersatzobjekt gelten aber auch Wohnungen, die kleiner oder weniger preiswert sind (Higi, a.a.O., Art. 272 N 102; zur Zumutbarkeit eines alleinstehenden Mieters auch im Segment der 2-3-Zimmer-Wohnungen zu suchen, siehe BGer-Urteil 4A_577/2009 vom 4. März 2010, E.2.2 und 2.8).

Bei den Suchbemühungen ist zudem zu berücksichtigen, wie viel Zeit der Mieter für seine Suchbemühungen zur Verfügung hatte. Namentlich ist zu berücksichtigen, ob der Vermieter mit längerem Vorlauf als der gesetzlichen Kündigungsfrist gekündigt und so dem Mieter wesentlich mehr Zeit zur Suche eingeräumt hat (Higi, a.a.O., Art. 272 N 217).

Für die Beurteilung, ob die Suchbemühungen des Klägers ausreichend waren, sind somit im Wesentlichen seine tatsächlich an den Tag gelegten Suchbemühungen, die Grösse, Lage und der Standard der bisherigen Wohnung unter Berücksichtigung des Mietpreises sowie die Grösse, Lage und der Standard sowie der Mietpreis von Wohnungen, welche der Kläger als nicht gleichwertig abgelehnt hat. Mit hinein spielt sodann auch die Frage, ob die Anforderungen an die Suchbemühungen vorliegend allenfalls reduziert waren, weil der Kläger die Kündigung mit berechtigter Aussicht auf Erfolg angefochten hatte. Ebenfalls wesentlich ist schliesslich auch die Länge des Zeitraums, welcher dem Kläger für die Wohnungssuche zur Verfügung stand.

4.2. Die Vorinstanz hielt fest, aus dem Mietvertrag sei nicht ersichtlich, über wie viele Zimmer die Wohnung verfüge, jedoch könne aus den Bauunterlagen entnommen werden, dass die Wohnung aus 2.5 Zimmern bestehe (act. 37, E. IV.1.3.).

Der Kläger rügt, die Vorinstanz habe den Sachverhalt bezüglich der Wohnung des Klägers falsch festgestellt. Es handle sich um eine 3,5-Zimmer-Wohnung inklusive einer Dachstockkammer und zweier Estrichabteile mit einer Miete in der Höhe von CHF 472.50. Die Wohnung weise tatsächlich eine Wohnfläche von 68m² mit insgesamt vier Zimmern auf, wozu auch eine Grünfläche ums Gebäude von ca. 35m² gehöre. Ein beantragter Augenschein sei nicht ausgeführt worden (act. 45, Rz. 10; wohingegen die Wohnung auch in der Klageschrift als 3,5-Zimmerwohnung, ohne Hinweis auf Dach-/Estrichkammern und Grünfläche, bezeichnet wurde [act. 2 Rz. 34, so auch in act. 17, Rz. 14]). Die Beklagte bestätigte, dass es sich bei der Wohnung des Klägers um eine 3-Zimmerwohnung handle, jedoch bestritt sie, dass das Mietverhältnis eine Dachstockkammer und zwei Estrichabteile sowie eine Grünfläche umfasse (act. 47, S. 6 zu Rz. 11).

Aus dem vom Kläger ins Recht gelegte Mietvertrag geht hervor, dass es sich beim Mietobjekt um die Wohnung im zweiten Stock handelt, mit Küche und Dusche. Auch ein Kellerabteil gehört dazu. Weitere Räumlichkeiten wie etwa Dachkammern oder Grünflächen sind in dem sich in den Akten befindlichen Mietvertrag nicht als Bestandteil des Mietobjekts aufgeführt (act. 3/03).

In den Akten befinden sich Pläne mit dem Grundriss des 2.Stockwerks (act. 3/10; act. 20/10; act. 20/14/2; act. 20/17; act. 27/7; act. 27/11). Aus diesen ist ersichtlich, dass ein bestehendes grosses Zimmer mit einer neuen Wand unterteilt werden soll. Andererseits wird die Wand zwischen der Küche und dem angrenzenden Zimmer ausgebrochen, wodurch eine offene Küche mit einem Essplatz von rund 13 m² entstehen soll. Je nach Betrachtungsweise entsteht somit aus einer 2-Zimmer-Wohnung eine 2,5- oder 3-Zimmer-Wohnung. Hingegen kann den Plänen nicht entnommen werden, dass die Wohnung bisher in 3,5-Zimmer aufgeteilt war. Es ist daher nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz für die Frage einer vergleichbaren und zumutbaren Ersatzwohnung auch 2,5-Zimmer-Wohnungen in Betracht zog und auf die Durchführung eines Augenscheins zur Feststellung der Grösse der Mietwohnung verzichtet hat.

Für die Vergleichbarkeit von Ersatzwohnungen ist überdies zu berücksichtigen, dass sich die Wohnung in einem Zustand befindet, in welchem sie auf dem Markt wohl kaum mehr vermietbar wäre. So führt der klägerische Rechtsvertreter z.B. selber anlässlich der Hauptverhandlung aus, dass die Fenster in der Wohnung in einem miserablen Zustand seien (act. 17, Ergänzung bei Rz. 45). Der äusserst schlechte Zustand der Wohnung ergibt sich auch aus den eingereichten Fotos (act. 8/3; act. 20/13; act. 27/12).

E. 2

Es sei die Kündigung der Beklagten und Berufungsbeklagten vom 19. September 2017 für ungültig zu erklären und aufzuheben.

E. 2.1

Aufgrund der Abweisung der Berufung bleibt es für das erstinstanzliche Verfahren bei der Kosten- und Entschädigungsregelung gemäss angefochtenem Entscheid vom 21. November 2018.

2.2. Für die Festlegung der Gerichtsgebühr des vorliegenden Berufungsverfahrens ist der Streitwert massgeblich, wobei ein allfälliges Eventualbegehren nicht zum Streitwert hinzugerechnet wird (Art. 91 Abs. 1 ZPO). Ob der Streitwert des Eventualbegehrens hingegen heranzuziehen ist, wenn dieser den Streitwert des Hauptbegehrens übersteigt,

kann dem Gesetzeswortlaut nicht entnommen werden. Diese Frage kann vorliegend aber offen gelassen werden, da sowohl im Falle des Hauptbegehrens als auch im Falle des Eventualbegehrens der Streitwert mehr als CHF 15'000.- beträgt, aber CHF 30'000.- nicht übersteigt: Für die Streitwertberechnung des Hauptbegehrens, welches die Frage der Gültigkeit der Kündigung beschlägt, gilt als Streitwert der addierte Mietzins bis zur nächsten möglichen Kündigungsgelegenheit unter Berücksichtigung der Sperrfrist von drei Jahren im Falle einer ungültigen Kündigung (Art. 271a Abs. 1 lit. e OR; vgl. BGE 144 III 346, Frunz/Donauer, Der Streitwert im Zivilprozess, in: Vasella/Morand (Hrsg.), Werte im Recht ■ Das Recht als Wert, LBR Nr. 121, Zürich 2018, S. 277, Stein-Wigger, ZK ZPO, Art. 92 N 12 sowie ZMP 2019 Nr. 6, je m.w.H.; act. 2 Rz. 9, act. 7 S. 8 unten; act. 3/3-4). Beim Eventualbegehren wird eine maximale Erstreckung des Mietverhältnisses von vier Jahren beantragt. Der Streitwert entspricht bezüglich des Eventualbegehrens daher dem addierten Mietzins von vier Jahren (BGE 109 II 351, E.1).

2.3. Beim vorliegenden Verfahrensausgang sind die Prozesskosten dem Berufungskläger aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO); sie werden aber einstweilen auf die Gerichtskasse genommen, da dem Berufungskläger für das Berufungsverfahren die unentgeltliche Rechtspflege gewährt wird (Art. 118 Abs. 1 lit. a ZPO i.V.m. Art. 123 ZPO; siehe E. VII.1.).

2.4. Ausgangsgemäss ist der Berufungskläger sodann zu verpflichten, der Beklagten eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 i.V.m. Art. 95 Abs. 1 ZPO).

Das Gericht erkennt:

E. 3

Eventualiter sei das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis um maximal vier Jahre zu erstrecken.

E. 4

Dem Kläger und Berufungskläger sei für das Berufungsverfahren die unentgeltliche Rechtspflege zu gewähren und in der Person von Rechtsanwalt C. _____ ein unentgeltlicher Rechtsbeistand zu bestellen.

E. 4.3

Die Vorinstanz erwog, der Kläger habe ungenügende Suchbemühungen an den Tag gelegt. Er habe seine Suche nur auf Inserate der Gratisausgaben der Zeitungen Südostschweiz und Fridolin beschränkt, ohne die Hilfe des Sozialamtes bei der Wohnungssuche in Anspruch zu nehmen. Es sei auch nicht nachvollziehbar, weshalb es für den alleinstehenden Kläger nicht zumutbar sein solle, in eine 2,5- oder 3-Zimmer-Wohnung oder in eine Wohnung im Erdgeschoss oder in einem höheren Stockwerk zu ziehen, zumal der Kläger keine gesundheitlichen Beeinträchtigungen geltend mache (act. 37 E. IV.1.3.). Sie teilte somit in diesem Punkt im Wesentlichen den von der Beklagten vertretenen Standpunkt (vgl. act. 7 S. 16; act. 16 S. 6 unten; act. 19 S. 8).

Der Berufungskläger bringt dagegen vor, er habe über fünfzig Wohnungsinserate angeschaut, doch keine Wohnung habe den Anforderungen an ein gleichwertiges Objekt entsprochen. Er müsse nicht bereits im ersten Erstreckungsverfahren Einbussen in der Wohnqualität hinnehmen, weshalb die Vorinstanz zu Unrecht festgestellt habe, es wäre ihm

zumutbar gewesen, eine dieser Ersatzwohnungen zu beziehen. Vor Vorinstanz führte er zudem aus, er habe sich seit Erhalt der Kündigung permanent auf dem lokalen Wohnungsmarkt umgesehen. Die ihm hierfür zur Verfügung stehenden Mittel beschränkten sich auf die Konsultation von Gratiszeitungen, insbesondere da er Computer nicht bedienen könne und er die Möglichkeiten des Internets nicht kenne (act. 2 Rz. 36; act. 16 S. 2; act. 17 Rz. 41 f.). Es sei schwierig, auf dem freien Markt gleichwertige Objekte zu finden. Bei gewissen Wohnungen mache es aufgrund seiner finanziellen Verhältnisse keinen Sinn, sich zu bewerben. Namentlich zahle das Sozialamt nicht mehr als CHF 690.- (inkl. NK) für die Miete. Andere Wohnungen wiederum seien zu klein bzw. zu weit von seinem gegenwärtigen Wohnort entfernt. In einer ersten Phase sei ihm ein Wegzug aus seinem derzeitigen Umfeld nicht zumutbar (act. 16 S. 4; act. 17 Rz. 41 f.).

4.4. Es ist der Vorinstanz zuzustimmen, dass es nicht ausreicht, lediglich in den Inseraten der Gratiszeitungen nach einem Ersatzobjekt zu suchen. Es ist dem Kläger zuzumuten, sich beim Sozialamt Hilfe für die Suche zu holen. Auf diese Weise kann er auch auf die im Internet publizierten freien Wohnungen zugreifen, auch wenn er selber keinen Zugang zum Internet hat. In Ergänzung zur Vorinstanz ist zudem zu erwähnen, dass bei den Grossverteilern, z.B. im Coop in Glarus, am Anschlagbrett mit den Gratisinseraten regelmässig sehr günstige Wohnungen ausgeschrieben sind. Der Kläger hat nicht geltend gemacht, auf diese Weise nach einer Ersatzwohnung gesucht zu haben.

4.5. Der Kläger reichte zum Beweis der von ihm behaupteten Suchbemühungen vor Vorinstanz einzig eine tabellarische Auflistung ein (act. 18/26). In dieser offenkundig selbst erstellten Liste sind im Wesentlichen Wohnungsinserate abgedruckt und hat der Kläger dazu seine Ablehnungsgründe vermerkt (z.B. "zu teuer und zu klein", "zu weit von der bisherigen Wohnung entfernt").

Es ist fraglich, ob der Aufstellung überhaupt die Qualität eines Beweismittels (Urkunde im Sinne von Art. 177 ZPO) beizumessen ist oder ob es sich bei ihr nicht um eine blosser Parteibehauptung handelt (vgl. BGE 141 III 433). Diese Frage spielt vorliegend jedoch keine Rolle, da diese Aufstellung höchstens beweisen könnte, dass der Berufungskläger in Zeitungen nach Mietobjekten suchte und die Geeignetheit der ausgeschriebenen Objekte beurteilte. Diese Bemühungen wurden von der Berufungsbeklagten nicht bestritten (vgl. insbesondere act. 19 S. 8). Der mitwirkungspflichtige Kläger (vgl. vorne, E. III.1.2.) brachte jedoch keine Beweismittel zu konkreten Wohnungsbesichtigungen, Wohnungsbewerbungen und allfälligen Absagen durch Vermieter bei. Der Kläger macht zudem nur Suchbemühungen für den Zeitraum vom 22. März bis am 20. September 2018 geltend (act. 18/26). Weitere Suchbemühungen sind nicht bekannt. Bereits daraus ist ersichtlich, dass die Suchbemühungen des Klägers unzureichend waren.

4.6. Selbst aus der Zusammenstellung des Klägers kann entnommen werden, dass im entsprechenden Zeitraum vom 22. März 2018 bis am 20. September 2018 mindestens zehn Wohnungen in der Gemeinde Glarus Süd (ohne Sernftal) und in Glarus inseriert waren, welche inkl. Nebenkosten CHF 690 oder weniger gekostet hätten oder wo die Nettomiete darunter lag, aus dem Inserat jedoch die Nebenkosten nicht hervorgingen und vom Kläger auch nicht erfragt wurden oder wo nicht klar ist, ob die angegebene Miete inkl. Nebenkosten zu verstehen ist. Es handelt sich um folgende Wohnungen:

-

Inserat vom 26. April 2018: drei 3-Zimmer-Wohnungen und eine 3,5-Zimmer-Dachwohnung mit je ca. 68 m², zu einer Miete zwischen CHF 580 ■ CHF 680 (ohne Angaben zu den Nebenkosten), teils mit grossem Balkon, neuen Nasszellen und Küche, in Rüti (Glarus Süd). Der Kläger beurteilte diese Wohnungen als zu weit von seiner bisherigen Wohnung entfernt und traf für sich die Annahme, dass mit den Nebenkosten die Budgetgrenze überschritten würde, ohne sich aber darüber tatsächlich zu erkundigen.

-

Inserat vom 21. Juni 2018: 3,5-Zimmer-Dachwohnung in Diesbach (Glarus Süd) zu einem Mietzins von CHF 580.■ (ohne Angabe der Quadratmeterzahl). Der Kläger zog diese Wohnung nicht weiter in Betracht, weil sie zu weit von seiner bisherigen Wohnung entfernt sei und im 3. OG liege.

-

3,5-Zimmer-Wohnung in Linthal im 1. OG für CHF 500.- (inkl. NK), mit geschätzt 68m². Diese Wohnung wurde vom Kläger gemäss seiner Darstellung besichtigt, jedoch nicht in Betracht gezogen, weil sie zu weit weg von der derzeitigen Wohnung liege und das Treppenhaus für ihn ungünstig sei, da es dunkel, eng, steil und mit einem tiefen Handlauf versehen sei.

-

3,5-Zimmer-Wohnung in Linthal, offenbar im gleichen Haus wie die oben beschriebene, im EG, CHF 530.- (inkl. NK). Diese Option wurde vom Kläger nicht weiter verfolgt und die Wohnung auch nicht besichtigt, da sich ein Interessent noch nicht entschieden hatte. Der Darstellung des Klägers kann nicht entnommen werden, dass er sich zu einem späteren Zeitpunkt erkundigt hätte, ob die Wohnung an den anderen Interessenten vermietet worden oder immer noch frei sei.

-

Ruhige und sonnige 3,5-Zimmer-Wohnung in Luchsingen (Glarus Süd), CHF 690.- (inkl. NK). Diese Wohnung wurde vom Kläger als zu weit weg von seiner derzeitigen Wohnung nicht in Betracht gezogen.

-

Singlewohnung in Sool (Glarus Süd) mit ca. 40m², mit Bodenheizung, Waschmaschine und Tumbler und Sitzplatz sowie Autoabstellplatz für CHF 600.- (inkl. NK). Diese Wohnung wurde vom Kläger als zu klein abgelehnt;

-

2-Zimmer-Wohnung im Zentrum von Glarus, ruhige, sonnige Lage, CHF 540.- netto. Diese Wohnung wurde vom Kläger als zu klein abgelehnt.

4.7. Wie bereits vorne ausgeführt (E.V.2.), legte der Kläger keine ausreichende Gründe dar, welche es rechtfertigen könnten, dass er seine Suchbemühungen auf [...] einschränkt und Wohnungen in den restlichen Dörfern im Grosstal der Gemeinde Glarus Süd als nicht gleichwertig von seiner Suche ausschliesst. Auch ist es ihm zumutbar, Wohnungen in seine Suchbemühungen einzubeziehen, welche einige Quadratmeter kleiner als seine bisherige Wohnung sind bzw. über zwei Zimmer statt der vom Kläger gewünschten drei Zimmer verfügen. Schliesslich substantiierte der Kläger in keiner Weise, weshalb es für ihn nicht

zumutbar sein soll, Wohnungen in Betracht zu ziehen, die im 3. Stockwerk einer Liegenschaft liegen, zumal sich die derzeitige Wohnung des Klägers im 2. OG befindet und er somit auch jetzt Treppen steigen muss.

Selbst aus der Darstellung des Klägers kann somit entnommen werden, dass im eingeschränkten Zeitraum seiner Suchbemühungen im Grosstal der Gemeinde Glarus Süd einige für den Kläger zumutbare Ersatzwohnungen in den Gratiszeitungen inseriert gewesen waren.

4.8. Es fällt auf, dass die mit ■Auflistung der Bemühungen für die Wohnungssuche■ betitelte Darstellung des Klägers keine einzige Wohnung in [...] auflistet. Damit ist aber nicht bewiesen, dass es in [...] keine freien Wohnungen im Budgetrahmen des Klägers gehabt hätte (zur Beweiskraft dieser Auflistung siehe E.V.4.5.). Der Kläger hat vielmehr den Nachweis nicht erbracht, dass er in [...] überhaupt gesucht hat. Diese fehlenden Suchbemühungen sind ihm namentlich entgegenzuhalten, wenn er geltend macht, dass für ihn eine Wohnung ausserhalb von [...] wegen seiner Ortsverbundenheit nicht zumutbar sei.

4.9. Insgesamt ist daher festzustellen, dass der Klägerin Bezug auf eine Ersatzwohnung keine ausreichenden Suchbemühungen an den Tag legte (zur Frage, ob der Kläger seine Suchbemühungen aufgrund der Kündigungsanfechtung einschränken durfte, siehe nachfolgend, E.V.5.). Es entsteht vielmehr der Eindruck, dass es dem Kläger gar nicht daran gelegen ist, eine Ersatzwohnung zu finden, sondern dass er möglichst lange in seiner bisherigen Wohnung verbleiben möchte. So sehr das menschlich nachvollziehbar ist, darf das Obergericht diesen Wunsch bei der Beurteilung der Erstreckung des Mietverhältnisses nicht berücksichtigen.

E. 5

5.1. Wie bereits vorne ausgeführt, können nur beschränkte Suchbemühungen erwartet werden, wenn der Mieter die Kündigung mit Aussicht auf Erfolg anfechtet (BGer-Urteil 4A_106/2014 vom 28. Mai 2014, E.4.1). Der Mieter muss somit gute Gründe zur Annahme haben, dass die Kündigung ungültig sei (BGer-Urteil 4C.155/2003 vom 3. November 2003, E. 4.1). Der Mieter kann sich daher nicht darauf verlassen, seine Suchbemühungen einschränken zu dürfen, wenn die Erfolgsaussichten der Kündigungsanfechtung bereits bei Einreichung der Klage schlecht waren oder wenn sich im Laufe des hängigen Verfahrens für den Mieter neue Tatsachen ergeben, welche zu einer schlechten Erfolgsprognose seiner Klage führen. Spätestens wenn die Kündigung durch das erstinstanzliche Gericht als zulässig beurteilt wurde, kann in der Regel vom Mieter verlangt werden, seine Suchbemühungen zu intensivieren (BGer-Urteil 4A_454/2012 vom 10. Oktober 2012, E. 3.4.).

5.2. Wie bereits vorne dargelegt, verstösst eine Kündigung im Hinblick auf Umbau- und Sanierungsarbeiten, die eine Weiterbenutzung des Mietobjektes erheblich einschränken, nicht gegen den Grundsatz von Treu und Glauben. Aussicht auf Erfolg besteht jedoch bei der Anfechtung einer Kündigung wegen Umbau- und Sanierungsarbeiten, wenn diese nur als Vorwand für die Kündigung erscheinen, wenn die Arbeiten bei Verbleib des Mieters in der Mietwohnung nur unerheblich erschwert oder verzögert werden, oder wenn das Projekt als nicht realitätsnah erscheint, namentlich weil die dafür erforderlichen Bewilligungen mit Sicherheit nicht erteilt werden (siehe hierzu vorne, E.IV.1.2.).

Im vorliegenden Fall hatte der Kläger somit so lange gute Gründe zur Annahme, dass die Kündigung missbräuchlich sein könnte, wie er den Umfang, die Ernsthaftigkeit und die

Realisierbarkeit der Umbau- und Sanierungsarbeiten nicht abschätzen konnte. Als es für den Kläger jedoch aufgrund neuer Tatsachen erkennbar wurde, dass die Vermieterin ein mutmasslich rechtskonformes Umbauprojekt ernsthaft verfolgt sowie ein Verbleib im Mietobjekt während der Bauarbeiten nicht möglich sein würde, hätte er bereits seine Suchbemühungen intensivieren müssen. Selbst wenn aber der Kläger im Laufe des vorinstanzlichen Verfahrens und des Schlichtungsverfahrens keine neuen Informationen erhalten hätte, welche die Erfolgsprognose seiner Kündigungsanfechtung verschlechterten, hätte er spätestens mit Vorliegen des vorinstanzlichen Urteils vom 21. November 2018 seine Suchbemühungen intensivieren und die durch das obergerichtliche Verfahren entstandene faktische Erstreckung des Mietverhältnisses in diesem Sinne nutzen müssen.

Der Kläger focht die Kündigung bei der Schlichtungsbehörde für Mietverhältnisse am 13. Oktober 2017 an (act. 3/06). Zu diesem Zeitpunkt durfte er noch damit rechnen, dass die Anfechtung Erfolg haben könnte:

Dem Kläger wurde mit Schreiben vom 19. September 2017 auf den 31. Januar 2018 gekündigt (act. 3/05). Auf Verlangen des Klägers wurden ihm die Gründe für die Kündigung mit Schreiben vom 2. Oktober 2017 wie folgt dargelegt (act. 3/11):

"Wir müssen das ganze Haus umbauen

Von elektrischer Sicht ist das Haus nicht mehr bewohnbar und gefährlich, wir haben Aufforderung bekommen, alles auf den heutigen Standard umgehend neu erstellen

Im den aktuellen Zustand darf man im Haus nicht wohnen"

Es wird in dieser Begründung bereits darauf hingewiesen, dass ein Gesamtumbau der Liegenschaft geplant ist. Der Zustand der Liegenschaft an der [...], wie er sich aus den Ausführungen der Parteien und den im Recht liegenden Unterlagen ergibt (act. 17, Ergänzung bei Rz. 45; act. 8/3; act. 20/13; act. 27/12), liess für den Kläger bereits vermuten, dass es sich dabei nicht um einen vorgeschobenen Kündigungsgrund handelt. Jedoch konnte der Kläger das nicht mit Sicherheit wissen. Ohne weitere Kenntnisse des Umbauprojektes konnte der Kläger auch nicht einschätzen, in welchem Umfang seine Anwesenheit in Mietwohnung die beabsichtigten Arbeiten tangieren bzw. verunmöglichen würde.

In der Folge focht der Kläger mit Eingabe vom 13. Oktober 2017 die Kündigung bei der Schlichtungsbehörde für Mietverhältnisse an (act. 3/06). Zu diesem Zeitpunkt durfte der Kläger daher davon ausgehen, dass seine Anfechtung Aussicht auf Erfolg haben würde. Das Baubewilligungsgesuch für das Bauprojekt wurde zwar von der Beklagten bereits vor der Kündigung des Mietverhältnisses am 6. September 2017 bei der Gemeinde Glarus Süd eingereicht (act. 3/09), jedoch erst am 9. November 2017 im Amtsblatt des Kantons Glarus publiziert (act. 3/07). Aufgrund dieser Umstände ist es somit nicht zu beanstanden, dass der Kläger nach Erhalt der Kündigung sich nicht sofort um ein Ersatzobjekt bemühte.

Mit der Publikation des Bauprojekts am 9. November 2017 im Amtsblatt des Kantons Glarus (act. 3/07) war es jedoch für den Kläger offensichtlich, dass es sich um ein von der Beklagten ernsthaft verfolgtes Bauprojekt und nicht lediglich um einen Vorwand für die Kündigung handelte. Der Baueingabe, welche während 30 Tagen nach der Publikation im Amtsblatt bei der Gemeinde auflag und auch für den Kläger oder seinen Rechtsvertreter einsehbar war (Art. 71 Abs. 1 und 2 RBG), konnte auch der Umfang der geplanten Umbauarbeiten entnommen werden. Dieses Wissen ist dem Kläger anzurechnen, da ihm der

Nachweis obliegt, die Missbräuchlichkeit der Kündigung nachzuweisen. Als daher der Kläger seine Kündigungsanfechtung am 16. April 2018 bei der Vorinstanz anhängig machte, musste er bereits erhebliche Zweifel über die Erfolgsaussichten seiner Klage haben.

Aus der Baueingabe geht hervor, dass in der Wohnung des Klägers eine Änderung der Raumeinteilung geplant war (act. 3/10,). Es wäre daher auch für den Kläger ab der Auflage der Baueingabe bei der Gemeinde ersichtlich gewesen, dass die geplanten Umbauarbeiten durch seine Anwesenheit in der Mietwohnung erheblich erschwert oder verzögert, wenn nicht sogar verunmöglich würden. Für den Kläger war es ab diesem Zeitpunkt erkennbar, dass auch unter diesem Aspekt die Kündigung nicht rechtsmissbräuchlich war.

Schliesslich begründete der Kläger die von ihm geltend gemachte Missbräuchlichkeit der Kündigung auch damit, dass das Bauprojekt zum Zeitpunkt der Kündigung nicht realitätsnah und objektiv unmöglich war, da es den rechtlichen Anforderungen nicht entsprochen habe. Die Kündigung hätte erst nach der Änderung des Bauvorhabens im Januar 2018 erfolgen dürfen (act. 45 Rz. 6 f.).

Der Mieter konnte sich im Zeitpunkt der Kündigung und der Kündigungsanfechtung bei der Schlichtungsbehörde noch kein Bild davon machen, ob die geplanten Umbau- und Sanierungsarbeiten rechtlich möglich sind. Auch diesbezüglich verdichtete sich für ihn das Bild erst mit der Zeit, namentlich mit der Auflage der Baugesuchs bei der Gemeinde (act. 3/7). Die letzten Zweifel diesbezüglich wurden mit der Erteilung der Baubewilligung beseitigt (act. 27/46).

Auch in Bezug auf diesen Anfechtungsgrund durfte der Kläger zuerst seine Suchbemühungen beschränken, jedoch hätte er diese intensivieren müssen, als sich abzeichnete, dass das Sanierungs- und Umbauprojekt die erforderliche Baubewilligung erhalten wird.

E. 6

6.1. Die Vorinstanz hielt fest, die Beklagte habe dem Kläger insgesamt drei Ersatzobjekte angeboten. Da die Vorinstanz einen Härtefall verneinte, liess sie offen, ob diese Ersatzangebote im Vergleich zum jetzigen Mietobjekt des Klägers gleichwertig sind und ob somit ein Erstreckungsausschluss im Sinne von Art. 272a Abs. 2 OR gegeben wäre. Die Vorinstanz bemerkte jedoch, dass die angebotenen Wohnungen von der Grösse her ähnlich und nur knapp 350 m bis 400 m von der jetzigen Wohnung des Klägers entfernt liegen und dass die Anforderungen an die Gleichwertigkeit der angebotenen Ersatzwohnungen nicht so hoch seien, wie die vom Kläger ins Feld geführten Ablehnungsgründe (act. 37 E. IV.1.3.).

Der Berufungskläger rügt, die Vorinstanz wende einen falschen Massstab an die Gleichwertigkeit der von der Beklagten gemachten Ersatzangebote an und habe nicht berücksichtigt, dass die drei angebotenen Ersatzobjekte nicht gleichwertig seien. Ein gleichwertiges Mietobjekt müsse bezüglich Grösse, Lage, wozu auch die Umgebung gehöre, Ausstattung Zustand und Preis dem bisherigen Mietobjekt entsprechen. Auch habe die Beklagte erst nach der Hauptverhandlung Ersatzobjekte angeboten. Von einer Wohnung fehlten jedoch Fotoaufnahmen oder jeglicher Grundrissplan. Er (Berufungskläger) habe keine Möglichkeit gehabt, die Objekte zu besichtigen und habe sich nicht nötigen lassen, plötzlich ein Objekt wählen zu müssen, nachdem die Berufungsbeklagte bereits viel früher die Möglichkeit gehabt hätte, Ersatzobjekte anzubieten und ihm zu zeigen (act. 45, Rz. ff.).

6.2. Als gleichwertig ist ein vom Vermieter unterbreitetes Angebot zu verstehen, wenn es unter Berücksichtigung der Bedürfnisse des Mieters bezüglich Grösse, Lage und seiner finanziellen Verhältnisse einerseits, aber auch angesichts der Marktverhältnisse, zumutbar ist. Zu berücksichtigen sind auch die vertraglichen Konditionen wie Dauer und Höhe der Miete (vgl. SVIT-Komm. a.a.O., Art 272a OR N 19; Higi, a.a.O., Art. 272a N 72 f.). Die massgebenden Kriterien zur Ermittlung der Gleichwertigkeit entsprechen an sich denen, die ein zumutbares Ersatzobjekt bestimmen, nach dem der Mieter nach der Vertragsauflösung zu suchen hat (Higi, a.a.O., Art. 272a N 72 f.) Die Gleichwertigkeit beurteilt sich nach objektiven Gesichtspunkten; die persönlichen Auffassungen von Mietern und Vermietern sind nicht ausschlaggebend (Lachat/Spirig, a.a.O., N 30/4.1 ff.; ZMP 2013 Nr. 5, E. 2.2.1.). Gleichwertigkeit kann im Einzelfall z.B. auch ein teureres oder kleineres Mietobjekt als das bisherige sein, sofern es bezüglich Preis noch im massgebenden Marktsegment liegt. Es können dem Mieter jedoch unter dem Titel der Gleichwertigkeit keine wesentlichen Nachteile aufgezwungen werden. Namentlich darf betreffend der vertraglichen Kondition bezüglich Dauer nicht nur ein kurzfristiger Verbleib möglich sein. Hingegen stellen höherwertige Ersatzobjekte kein Problem dar (Higi a.a.O., Art. 272a N 73 f.).

Es ist für die Gleichwertigkeit keine Voraussetzung, dass das Ersatzobjekt nicht teurer oder nicht kleiner als das bisher benützte Objekt sein darf. Wenn ein Mieter während längerer Zeit von besonders günstigen Mietzinskonditionen profitiert hat, wird er ■ selbst bei Gewährung einer Mieterstreckung ■ früher oder später ein Ersatzobjekt mieten müssen, das zu Marktverhältnissen angeboten wird (SVIT-Komm., a.a.O., Art. 272a OR N 19; Higi a.a.O., Art. 272a N 20). Gleichwertigkeit setzt somit nicht voraus, dass das Ersatzobjekt in den zu vergleichenden Punkten dem bisherigen Mietobjekt vollständig entspricht.

Bei der Beurteilung, ob ein Ersatzobjekt im Sinne von Art. 272a Abs. 2 OR gleichwertig ist, handelt es sich um einen Ermessensentscheid des Gerichts, welcher in Würdigung der massgebenden Umstände zu erfolgen hat (Higi, a.a.O., Art. 272a N 74).

E. 6.3

Die Beklagte bot dem Kläger mit Einschreiben vom 1. Mai 2018 eine Ersatzwohnung an der nur ca. 400 Meter vom bisherigen Wohnort entfernten [...] in [...] an und erklärte sich gleichzeitig bereit, die Umzugskosten zu übernehmen sowie eine Entschädigungspauschale in der Höhe von CHF 7'000.- zu bezahlen (act. 8/6; das betreffende Angebot will die Beklagte dem Kläger bereits anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 5. Dezember 2017 unterbreitet haben, was vom Kläger jedoch bestritten wird [act. 17 Rz. 32]). Anlässlich der Hauptverhandlung vom 25. September 2018 bot die Beklagte dem Kläger eine andere 3-Zimmer-Ersatzwohnung an der [...] in [...] an, da die zuerst angebotene Wohnung an der [...] unterdessen vermietet werden konnte (act. 19, S. 3). Die Beklagte sicherte dem Kläger zu, dass die Wohnung ihm für zwei Jahre zu einem Mietzins überlassen würde, welchen das Sozialamt bereit sei zu bezahlen. Der Kläger könne auch nach der Renovation in das Mehrfamilienhaus an der [...] zurückkehren, soweit mit dem Sozialamt für die Miete eine Lösung gefunden werde (act. 19, S. 3). Zur angebotenen Ersatzwohnung an der [...] in [...] legte die Beklagte ein Bildersset ins Recht (act. 20/7). Dieses Angebot wurde vom Kläger mit Schreiben vom 1. Oktober 2018 mit der Begründung abgelehnt, die Ersatzwohnung sei in Bezug auf die Grösse und die sehr kurze Dauer des Mietverhältnisses nicht gleichwertig (act. 23).

Ebenfalls mit Schreiben vom 1. Oktober 2018 konkretisierte die Beklagte ihr Angebot, indem sie dem Kläger drei Ersatzwohnungen anbot (act. 24):

-

4-Zimmer-Ersatzwohnung (ca. 54 m²) im 3. OG in der Liegenschaft [...], [...], unter Beilage eines Dossiers mit Grundriss, Fotos und Mietvertrag (act. 25/32);

-

3-Zimmer-Ersatzwohnung (ca. 52 m²) im 2. OG/DG in der Liegenschaft [...], [...], unter Beilage eines Dossiers mit Grundriss, Fotos und Mietvertrag (act. 25/33);

-

3-Zimmer-Ersatzwohnung (ca. 53 m²) im 3. OG/DG in der Liegenschaft [...], unter Beilage eines Mietvertrags (act. 25/34).

Die seitens der Beklagten bereits unterschriebenen Mietverträge zu diesen drei Ersatzwohnungen enthalten alle folgende Klausel (act. 25/32; act. 25/33; act. 25/34):

"Dem Mieter wird bis Ende Oktober 2022 eine Mietzinsreduktion wie folgt gewährt:

Monatlicher Mietzins: CHF 600

Nebenkosten pauschal: CHF 90

Dem Mieter wird die Option gewährt, nach Abschluss der Sanierung MFH [...], [...], in seine alte Wohnung zurückzukehren. Dies ebenfalls zu folgenden Konditionen bis Ende Oktober 2022:

Monatlicher Mietzins: CHF 600

Nebenkosten pauschal: CHF 90

Ab November 2022 beträgt der Mietzins in der Mietwohnung [...], [...] dann neu (marktüblich) :

Monatlicher Mietzins: 1'225.00

Nebenkosten pauschal: 120.00."

Mit Schreiben vom 3. Oktober 2018 brachte die Vorinstanz diese Angebote dem Kläger zur Kenntnis, unter Hinweis, dass der Kläger bis am 17. Oktober 2018 ein Ersatzobjekt wählen und den entsprechenden Vertrag dem Kantonsgericht retournieren könne, sowie unter Hinweis, dass die Wahl des Ersatzobjektes für den Fall erfolge, dass das Kantonsgericht die Klage auf die Anfechtung der Kündigung abweise und dass eine Erstreckung im Sinne von Art. 272a Abs. 2 OR ausgeschlossen sein dürfte, wenn der Kläger nicht innert Frist eines der Ersatzobjekte wähle (act. 30).

Der Kläger lehnte innert erstreckter Frist (act. 34) mit Schreiben vom 31. Oktober 2018 alle drei Angebote grundsätzlich ab (act. 36). Er begründete dies damit, dass die Beklagte ihr Recht verwirkt habe, ein Ersatzangebot offerieren zu können. Die Offerte eines konkreten Mietvertrags sei erst nach der Hauptverhandlung und damit zu spät erfolgt. Ausserdem seien die Ersatzangebote nicht gleichwertig (act. 36, Rz. 2 ff.). Aus Sicht des Klägers war auch die Gleichwertigkeit nicht gegeben, wobei der zu den einzelnen Ersatzobjekten konkret folgendes ausführte:

-

4-Zimmer-Wohnung [...]: Eine um 12 m² kleinere Wohnfläche als an der [...], Wohnung im 3. Stock statt bisher "nur" im 2. Stock, was früher oder später bei zunehmenden Alter einen Nachteil darstelle, da beide Wohnungen keinen Lift hätten. Lage der Wohnung unter dem Dach, weshalb der Wohnraum aufgrund der Dachneigung eingeschränkt sei und die Abhängigkeiten von Temperaturschwankungen im Sommer stark erhöhe. Eisenbahnlärm, fehlende nutzbare Gartenfläche, keine vergleichbare Besonnung, da die [...] auf die Sonne ausgerichtet sei und das Ersatzangebot nur ein Fenster habe, welches entsprechend ausgerichtet sei (act. 36, Rz 8).

-

3-Zimmer-Wohnung, [...]: Um 14 m² kleinere Wohnfläche und nur 3 statt 3,5-Zimmer wie die bisherige Wohnung, Lage im 3. Stock und unter dem Dach, fehlende Grünfläche, Bahnlärm, schlecht besonnt (act. 36 Rz. 9).

-

3-Zimmer-Wohnung, [...]: Kleinere Wohnfläche und kleinere Anzahl Zimmer, fehlender Umschwung und nicht vergleichbare Besonnung, ausserdem habe sich der Kläger mangels Fotos und Plänen kein Bild machen können (act. 36, Rz. 10).

6.4. Die Vorinstanz stellte zu Recht fest, dass die Anforderungen an die Gleichwertigkeit nicht so streng sind, wie dies vom Kläger geltend gemacht wird.

Der Kläger erhält die Miete vom Sozialamt bezahlt, weshalb in preislicher Hinsicht sich das massgebliche Marktsegment nach dem Maximalbetrag von CHF 690 (inkl. NK) richtet, welchen das Sozialamt für eine Einzelperson auszurichten bereit ist. Die mit Schreiben vom 1. Oktober 2018 gemachten Ersatzangebote liegen für die Zeitdauer von vier Jahren in diesem Marktsegment. Das gleiche lässt sich für das an der Hauptverhandlung vom 25. September 2018 gemachte, allerdings auf zwei Jahre beschränkte Ersatzangebot festhalten. Nicht ersichtlich ist sodann, weshalb dem Kläger eine Wohnung im 3. statt im 2. Stock nicht zumutbar sein soll. Er weist zwar auf die Möglichkeit körperlicher Gebrechen im Alter hin, weshalb eine Wohnung im 3. Stock im Alter einen Nachteil darstellen könnte. Aber auch die derzeitige Wohnung im 2. Stock wird für den Kläger im Alter eine Belastung darstellen und möglicherweise dazu führen, dass sich der Kläger eine altersgerechtere Wohnung suchen müsste. Der Kläger behauptete zudem nicht, dass es ihm bereits jetzt schwer falle, drei Stockwerke hochzusteigen. Der Umstand, dass sich die Ersatzangebote nicht auf dem gleichen Stockwerk wie das derzeitige Mietobjekt befinden, ändert an der Zumutbarkeit dieser Ersatzobjekte somit nichts. Hinsichtlich der bemängelten, fehlenden Grünfläche ist zu bemerken, dass er bereits heute nicht über eine solche verfügt (zur aktuellen Mietwohnung in der auf drei Seiten von einer Strasse eng umschlossenen Mietliegenschaft gehört keine Grünfläche, zumal sich die Wohnung ohnehin im 2. Stock befindet, und ergibt sich auch nicht aus dem Mietvertrag irgend ein Hinweis auf ein Benutzungsrecht an einer angeblich vorhandenen Grünfläche; act. 3/3). Hingegen weisen die drei an der [...] gemäss Mietvertrag im Gegensatz zum jetzigen Mietobjekt je eine Dachterrasse zur Mitbenutzung auf (act. 25/32; act. 25/33; act. 25/34). Die Objekte befinden sich auch nur knapp fünf Gehminuten von der derzeitigen Wohnung des Klägers entfernt, was auch hinsichtlich der von ihm geltend gemachten, jedoch nicht weiter dargelegten Quartiersverbundenheit für die Zumutbarkeit spricht. Schliesslich macht der

Kläger geltend, dass die Ersatzobjekte etwas kleiner, bei der Bahnlinie gelegen und weniger gut besonnt seien. Wie oben dargelegt, kann auch ein etwas kleineres Wohnobjekt die Anforderungen an die Gleichwertigkeit noch erfüllen. Zudem sind die Ersatzobjekte offensichtlich in einem viel besseren Zustand und teilweise, soweit in den Akten belegt, auch besser ausgestattet (Waschmaschine und Tumbler in der Wohnung [...]; act. 25/33), als es die derzeitige Wohnung des Klägers ist. Was schliesslich die Besonnung anbetrifft, so ist notorisch, dass das derzeitige Wohnquartier "[...]" in den Wintermonaten während mehreren Wochen gänzlich im Schatten liegt, was bei den Mietobjekten in der [...] nicht der Fall ist.

Die Ersatzangebote sahen die Beschränkung des Mietzinses nur für vier Jahre (act. 25/32; act. 25/33; act. 25/34; s.a. Schreiben vom 1. Oktober 2018, act. 24) bzw. für zwei Jahre (act. 19, S. 3) vor. Nach Ablauf dieser Befristung müsste der Kläger eine wesentlich höhere Miete zahlen, die nicht mehr den Vorgaben des Sozialamtes für eine Einzelperson entspricht. Die Ersatzangebote sind daher für die Zeit nach Ablauf dieser Befristung nicht mehr als gleichwertig anzusehen. Der Kläger wirft daher die Frage auf, ob die Befristung der Gültigkeit des tieferen Mietzinses nicht schon von vornherein gegen die Gleichwertigkeit der von der Beklagten gemachten Ersatzangebote spricht.

Bei der Beurteilung dieser Frage ist in Erinnerung zu rufen, dass mit einem gleichwertigen Ersatzangebot gemäss Art. 272a Abs. 2 OR die Erstreckung grundsätzlich ausgeschlossen wird, weil der Gesetzgeber in einem solchen Fall in der Regel seitens des Mieters keine durch eine Erstreckung zu mildernde Härte mehr erkennen kann (Higi, a.a.O., Art. 272a N 68); der Zweck der Erstreckung, dem Mieter mehr Zeit für die Suche einer neuen Wohnung zur Verfügung zu stellen, wird durch das Ersatzangebot unnötig. Mangels eines Härtegrundes seitens des Mieters wird bei der Anwendung von Art. 272a Abs. 2 OR auch keine Abwägung mit den Interessen des Vermieters vorgenommen. Jedoch muss sich der Mieter nicht auf ein Ersatzangebot für eine Mietwohnung einlassen, die nur vorübergehend für relativ kurze Zeit zur Verfügung steht (Higi, a.a.O., Art. 272a N 73; Lachat/Spirig, a.a.o., N 30/4.3).

Im vorliegenden Fall sind die angebotenen Mietverträge zwar nicht befristet, jedoch wirkt sich für den Kläger die zeitliche Befristung des Mietpreises von CHF 690 (inkl. NK-Pauschale) wie eine zeitliche Befristung des Mietvertrags selber aus, da der Kläger die höhere Miete kaum von der Sozialhilfe vergütet bekommen wird und er dann bis spätestens zum Zeitpunkt des Ablaufs der Befristung eine neue Wohnung im vom Sozialamt vergüteten Preisrahmen gefunden haben muss.

Ein befristetes Ersatzangebot hingegen entbindet den Mieter nicht von der Notwendigkeit, eine neue Wohnung zu finden, sondern verschafft ihm dafür lediglich mehr Zeit. Indes kann der Mieter i.d.R. bei einem befristeten Mietvertrag keine Erstreckung des Mietverhältnisses nach Art. 272 Abs. 2 OR beantragen, wenn es ersichtlich wird, dass der Mieter auf Ablauf der Befristung hin kein gleichwertiges Ersatzobjekt in Aussicht haben wird.

Gleichermaßen ist es dem Kläger im vorliegenden Fall nicht möglich, gerichtlich zu einem späteren Zeitpunkt die Fortdauer des günstigen Mietzinses durchzusetzen, wenn er gegen Ende der Befristung kein zumutbares Ersatzobjekt gefunden hat.

Auf der anderen Seite hat ein Mieter auch bei einem unbefristeten Mietverhältnis keine Garantie, dass er in einem neuen Mietobjekt mehrere Jahrzehnte wohnen bleiben kann, sondern muss immer mit einer Kündigung rechnen, auch ohne dass er dazu Grund geboten hat. Das Kündigungsrisiko kann sich dabei je nach Marktsegment unterscheiden. Besonders

hoch erscheint das Kündigungsrisiko im Marktsegment der sehr günstigen Wohnungen in Liegenschaften, die ■ wie die Liegenschaft an der [...] in [...] ■ über Jahrzehnte nie oder nur sehr oberflächlich renoviert wurden. Bei solchen Wohnungen muss der Mieter damit rechnen, dass eine Totalsanierung oder sogar ein Abbruch und Neubau der Liegenschaft erfolgen wird und der Mieter sich in kurzer Zeit wieder eine neue Wohnung suchen muss. Der Kläger führt denn auch selber aus, dass derzeit die Kombination von tiefen Hypothekarzinsen und günstigen Immobilienpreisen in der Gemeinde Glarus Süd es für Investoren attraktiv macht, Liegenschaften zu sanieren und dann zu einem höheren Mietzins wieder zu vermieten (act. 2, Rz. 5 ff.; act. 17, Rz. 5, 12). Der Mieter in diesem Marktsegment muss daher damit rechnen, dass er auch bei einer Ersatzwohnung mit einem zeitlich nicht befristeten Mietvertrag nach einiger Zeit wieder eine neue Wohnung suchen und zügeln muss. Er kann in diesem Fall jedoch wieder eine Erstreckung des Mietverhältnisses nach Art. 272 OR geltend machen, wobei die maximal mögliche Erstreckungsdauer für Wohnräume vier Jahren beträgt (act. 272b Abs. 1 OR).

Ob ein vom Vermieter angebotenes Ersatzobjekt mit einer zeitlich befristeten Vertragsdauer ■ oder einer zeitlichen Befristung der Geltung von Merkmalen des Vertrags, welche die Gleichwertigkeit mit dem gekündigten Mietvertrag herstellen ■ ebenfalls zumutbar ist, muss aufgrund der Umstände des Einzelfalls beurteilt werden. Vorliegend erscheint eine Zeitdauer von nur zwei Jahren, in welchem Zeitraum die eine angebotene Ersatzwohnung die Anforderungen an die Gleichwertigkeit erfüllt, als zu kurz. Unter Berücksichtigung, dass der Kläger bei einem unbefristeten Ersatzangebot eine Mieterstreckung verlangen könnte und es dabei schon aufgrund der Verfahrenslänge zu einer faktischen Erstreckung des Mietverhältnisses kommen könnte, würde eine Befristung auf zwei Jahre der Situation entsprechen, wo dem Mieter kurz nach Mietantritt bereits wieder gekündigt wird. Dieses Risiko ist jedoch sehr gering, da ein Vermieter kaum einen unbefristeten Mietvertrag abschliessen wird, wenn er in absehbarer Zeit z.B. eine Totalsanierung oder den Abbruch der Liegenschaft plant oder ein solches Objekt verkaufen möchte. Dem auf zwei Jahren befristeten Angebot fehlt es daher an der Gleichwertigkeit nach Art. 272a Abs. 2 OR. Jedoch wäre es geeignet, die Härte für den Mieter zu reduzieren (siehe nachfolgend, E.V.7.).

Die Ersatzangebote mit einer Fixierung des Mietpreises auf vier Jahren entsprechen der Situation, wo dem Mieter erst nach zwei oder drei Jahren gekündigt wird und das Mietverhältnis für einige Zeit erstreckt wird. In diesem Fall scheinen die befristeten Angebote noch ■ wenn auch sehr knapp ■ als gleichwertig im Sinne von Art. 272a Abs. 2 OR. Selbst wenn diese Angebote nicht als gleichwertig einzustufen wären, wären sie geeignet, die Härte für den Mieter massgeblich zu mindern (siehe nachfolgend, E.V.7.).

6.5. Der Kläger macht weiter geltend, dass ihm die Ersatzangebote zu spät unterbreitet worden seien und er zu wenig Zeit hatte, sie zu prüfen (act. 45, Rz. 18).

Das Ersatzobjekt muss dem Mieter rechtzeitig zur Prüfung unterbreitet werden und grundsätzlich auf den Zeitpunkt der Vertragsauflösung verfügbar, d.h. bezugsbereit, sein. Erfolgt das Angebot erst danach im Rahmen eines Verfahrens, so hat es dazumal so verfügbar zu sein, dass dem Mieter vor dem Entscheid über die Erstreckbarkeit des Mietverhältnisses ausreichend Zeit für eine Prüfung des Angebots bzw. Objekts verbleibt. Wieviel Zeit der Mieter als Prüfungsfrist beanspruchen darf, beurteilt sich nach den Umständen. In der Regel dürfte diese Frist bei Wohnungen einen halben Monat betragen (Higi, ZK OR, Art. 272a N 80 und SVIT-Komm., a.a.O., Art. 272a OR N 21).

Dem Kläger wurde von der Vorinstanz die von der Beklagten am 1. Oktober 2018 gemachten Angebote mit Schreiben vom 3. Oktober 2018 mitgeteilt (act. 30), woraufhin der Kläger die Angebote mit Schreiben vom 31. Oktober 2018 ablehnte (act. 36). Erst danach erging der Entscheid der Vorinstanz. Auf das bereits frühere Angebot der Beklagten vom 1. Mai 2018 reagierte der Kläger erst anlässlich der Hauptverhandlung vom 25. September 2018, womit er auch diesbezüglich ausreichend Zeit zur Prüfung gehabt hätte, hätte er sich denn darum bemüht.

6.6. Der Kläger macht ferner mit der Berufung geltend, dass zumindest eines der mit Schreiben vom 3. Oktober 2018 angebotenen Ersatzangebote nicht ausreichend konkretisiert war.

Das Ersatzobjekt muss dem Mieter so konkret bezeichnet werden, dass er es auf Gleichwertigkeit bzw. seine objektiven Bedürfnisse überprüfen kann. Es reicht daher nicht, wenn der Vermieter auf irgendwelche mögliche oder denkbare Ersatzangebote verweist (Higi, a.a.O., Art. 272a N 77 und SVIT-Komm., a.a.O., Art. 272a OR N 21 ff.). Es ist jedoch die Obliegenheit des Mieters, ein Ersatzangebot näher zu prüfen. Bei diesem Vorgang können auch offene Punkte geklärt werden. Schliesst der Mieter ein angebotenes Ersatzobjekt von vornherein und ohne nähere Prüfung aus, kann er sich später nicht darauf berufen, der Vermieter habe es unterlassen, wesentliche Elemente des Angebots zu bezeichnen (BGer-Urteil 4A_17/2008 vom 14. März 2008, Erw. 5.2).

Die Beklagte bot bereits mit Schreiben vom 1. Mai 2018 eine Ersatzwohnung an der [...] in [...] an (act. 8/6). Es handelt sich dabei nicht um einen allgemein gehaltenen Hinweis auf mögliche Ersatzwohnungen, sondern um eine konkrete Wohnung. Zwar war dieses Angebot nicht weiter spezifiziert, jedoch wies der Kläger dieses in der Klageantwort vom 18. Mai 2018 weiter aufrechterhaltene Angebot (act. 17, Rz. 31) erst in der Replik anlässlich der Hauptverhandlung vom 25. September 2018 zurück (act. 17, Rz. 32 ff.). Der Kläger unternahm somit mehrere Monate lang keinerlei Prüfanstrengungen wie etwa die Vereinbarung eines Besichtigungstermins, weshalb er aus den unvollständigen Angaben dieses Angebots nichts zu seinen Gunsten ableiten kann. Vielmehr muss die unterlassene Reaktion des Klägers auf dieses Ersatzangebot als dessen stillschweigende Ablehnung verstanden werden.

Auch hinsichtlich der weiteren Angebote hat der Kläger keinerlei weiteren Prüfanstrengungen unternommen, weshalb er eine allenfalls fehlende Konkretisierung einzelner Angebote der Beklagten nicht entgehen lassen kann.

7. Selbst wenn die von der Beklagten unterbreiteten Ersatzangebote nicht ausreichend im Sinne von Art. 272a Abs. 2 OR sind, um eine Erstreckung vollständig auszuschliessen, so sind sie geeignet, um eine durch die Kündigung entstandene Härte wesentlich zu mildern, sofern eine solche nachgewiesen worden wäre.

Aufgrund des Mietwohnungsmarktes in der Gemeinde Glarus Süd, insbesondere in den Dörfern des Grosstaales, erscheint es als sehr unwahrscheinlich, dass der Kläger innerhalb von zwei bzw. vier Jahren keine gleichwertige Ersatzwohnung findet, sofern er ernsthaft Suchbemühungen an den Tag legt.

Die von der Beklagten gemachten Ersatzangebote mit einer Fixierung der Miete von CHF 690.- (inkl. Nebenkosten) auf zwei bzw. vier Jahre, hätten dem Kläger somit Zeit verschafft, um sich eine neue Wohnung zu suchen und ihn diesbezüglich gleichgestellt, wie

wenn er eine entsprechende Erstreckung des Mietverhältnisses gewährt erhalten hätte. Dabei ist zu bemerken, dass die maximale Erstreckung bei Wohnungen vier Jahre beträgt (Art. 272b Abs. 1 OR). Der Unterschied zu einer vom Gericht gewährten Erstreckung besteht daher einzig noch darin, dass der Kläger voraussichtlich einen Umzug mehr hätte durchführen müssen, wobei die Beklagte bei ihrem in der Klageantwort gemachten Angebot auch die Umzugskosten übernommen hätte (act. 7, Rz. 5). Soweit nicht bereits aus anderen Gründen ein Härtefall zu verneinen wäre, wäre die durch die Kündigung für den Kläger entstandene Härte durch diese Ersatzangebote bereits wesentlich gemildert worden. Die Härte bestünde dann darin, dass der Kläger innert zwei bis vier Jahren zwei Mal - statt wie bei einer Maximalerstreckung nur einmal ■ umziehen müsste. Mit der Ablehnung dieser Ersatzangebote durch den Kläger verschiebt sich der vom Kläger mit der Erstreckung verfolgte Zweck von Zeitgewinn für die Suche einer Ersatzwohnung zur Vermeidung eines zweifachen Wohnungswechsels innert zwei bzw. innert vier Jahren. Wäre vorliegend ein Härtefall nicht bereits aus anderen Gründen zu verneinen, müsste dieser Umstand insofern berücksichtigt werden, als dadurch die Härte für den Mieter reduziert wird (vgl. auch BGer-Urteil 4C.377/1994 vom 7. Dezember 1994, in: SJZ 1994, S. 116, betreffend Vermeidung der Kosten und Umtriebe eines zweifachen Wohnungswechsels innert 19 Monaten als Erstreckungsgrund).

8. Der Kläger vermochte somit nicht darzulegen, dass seine sehr lange Wohndauer im derzeitigen Mietobjekt oder seine finanziellen Verhältnisse eine Härte im Sinne von Art. 272 Abs. 1 OR begründen. Ebenfalls gegen das Vorliegen einer Härtesituation sprechen die unzureichenden Suchbemühungen des Klägers und der Umstand, dass ihm Ersatzangebote gemacht wurden.

Die rudimentären Suchbemühungen des Klägers sowie sein passives Verhalten in Bezug auf die von der Beklagten gemachten Ersatzangebote erwecken den Eindruck, dass es dem Kläger hauptsächlich darum geht, möglichst lange in seiner Wohnung bleiben zu können. So nachvollziehbar dieser Wunsch ist, kann er im Rahmen des vorliegenden Verfahrens nicht berücksichtigt werden.

Hat daher die Kündigung der Mietwohnung an der [...] für den Kläger keine Härte im Sinne von Art. 272 Abs. 1 OR zur Folge, so bedarf es auch keiner Abwägung seiner Situation mit den Interessen der Beklagten als Vermieterin (Higi, a.a.O., Art. 272 N 90). Das Erstreckungsbegehren ist folglich abzuweisen.

E. 9

9.1. Aber selbst wenn eine Interessenabwägung vorzunehmen wäre, weil ■ entgegen der Ansicht des Obergerichts ■ die lange Mietdauer des Klägers an der [...] einen Härtefall begründet hätte, würde die dem Kläger durch die Kündigung widerfahrene Härte dadurch geschmälert, dass er sich nur unzureichend um eine Ersatzwohnung bemüht hat und für [...] selber überhaupt keine Suchbemühungen ausgewiesen sind (s. hierzu vorne, E. V.4.4. ff.). Ebenfalls härtemildernd fiel ins Gewicht, dass die Beklagte ihm adäquate Ersatzwohnungen angeboten hat. Insofern überwogen die Interessen der Beklagten an einer zeitnahen Umsetzung ihres Umbauvorhabens (siehe dazu gleich nachstehend) die letztlich nur noch als geringfügig einzustufende Härte aufseiten des Klägers bei weitem.

9.2. Die Beklagte verfügt inzwischen über eine rechtskräftige Baubewilligung für ihr offenbar immerhin rund CHF 800'000. ■ kostendes Sanierungs- und Umbauprojekt (vgl. act. 27/46-53). Als Eigentümerin besitzt sie somit ein Interesse an einer möglichst

friktionslosen Umsetzung des Bauprojekts. Gleichweise ist sie interessiert, baldmöglichst wieder alle Räumlichkeiten der Liegenschaft einer mit Ertrag verbundenen Nutzung zugänglich zu machen. Würde das Erstreckungsbegehren des Klägers gutgeheissen, so würde sich die Fertigstellung der Totalsanierung über mehrere Jahre verzögern. Auf der Vermieterseite fallen daher im Wesentlichen das Interesse an einer schnellstmöglichen freien Verfügbarkeit über das Mietobjekt, um die Totalsanierung gemäss dem von ihr angestrebten Zeitplan durchführen zu können, sowie finanzielle Interessen ins Gewicht.

9.3. In Würdigung sämtlicher Umstände und unter Anrechnung der aufgrund des Prozesses bis heute entstandenen faktischen Erstreckung müsste somit das Erstreckungsbegehren selbst dann abgewiesen werden, wenn die lange Wohndauer des Klägers im Mietobjekt härtebegründend zu berücksichtigen wäre.

VI. Fazit

Aufgrund dieser Erwägungen ist die Berufung vollständig abzuweisen und das vorinstanzliche Urteil zu bestätigen.

VII. Kosten- und Entschädigungsfolgen

1.

Der Kläger stellt für das Berufungsverfahren ein Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege (act. 45 S. 2). Die Mittellosigkeit des Klägers ist ausgewiesen (vgl. v.a. act. 3/15-23) und seine Begehren waren nicht offenkundig ohne Sinn und Zweck. Kommt hinzu, dass auch die Gegenpartei anwaltlich vertreten ist. Der rechtsunkundige Kläger ist demnach zur Wahrung seiner Rechte auf einen Rechtsbeistand angewiesen. Demzufolge ist sein Begehren gutzuheissen (Art. 117 ZPO; Art. 118 Abs. 1 lit. c ZPO). Ihm ist die unentgeltliche Rechtspflege zu gewähren und in der Person von Rechtsanwalt C. _____ für das Berufungsverfahren ein unentgeltlicher Rechtsbeistand zu bestellen. Die Nachzahlungspflicht gemäss Art. 123 ZPO bleibt vorbehalten.

2.

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