



Entscheid des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht

vom 30. September 2014 (400 14 66)

Obligationenrecht

Mietrecht / Art. 260 Abs. 1 OR, Frage der Zumutbarkeit einer Sanierung für die Mieterin

Besetzung

Präsident Thomas Bauer, Richterin Barbara Jermann Richterich (Ref.),
Richter Dieter Freiburghaus; Gerichtsschreiberin Karin Arber

Parteien

A._____,
vertreten durch Advokat Andreas Béguin, Picassoplatz 8, Postfach 330,
4010 Basel,
Klägerin und Berufungsklägerin

gegen

B._____,
vertreten durch C.____AG,
Beklagte und Berufungsbeklagte

Gegenstand

Mietrecht

Berufung gegen das Urteil der Bezirksgerichtspräsidentin Gelterkinden
vom 12. November 2013

A. A.____, Mieterin der 3-Zimmerwohnung im 2. OG am X.____weg 9 in Y.____, reichte am 19. August 2013 eine Klage am Bezirksgericht Gelterkinden gegen die Vermieterin B.____ ein. Sie beantragte, es sei festzustellen, dass die vermietetseits mit Schreiben vom 21. Februar 2013 angekündigte (Innen-) Renovation mit Ersatz/Erneuerung von Küche und Bad sowie Wänden und Bodenbelägen unzumutbar sei. Demgemäss sei der Vermiete-

rin/Beklagten zu verbieten, die mit Schreiben vom 21. Februar 2013 angekündigte (Innen-) Renovation auszuführen bzw. ausführen zu lassen. Mit Urteil vom 12. November 2013 wies die Präsidentin des Bezirksgerichts Gelterkinden (neu seit 1. April 2014: Zivilkreisgericht Basel-Landschaft Ost) die Klage ab. Die Vorinstanz erwog, gemäss Art. 260 Abs. 1 OR könne der Vermieter Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache nur dann vornehmen, wenn sie dem Mieter zumutbar seien. Nach den Ausführungen zu verschiedenen Aspekten hinsichtlich der Frage, ob die geplante Sanierung zumutbar sei, gelangte die Vorinstanz zum Schluss, dass im vorliegenden Fall gewisse Kriterien für und andere gegen die Zumutbarkeit sprechen würden, tendenziell aber die Punkte überwiegen würden, welche die Zumutbarkeit nahelegen. Das Hauptargument der Mieterin, dass die Wohnung gebrauchsfähig sei und die Arbeiten deshalb nicht dringend notwendig seien, sei nicht entscheidend, da ein Mieter nicht nur bloss Mängelbeseitigungen, sondern auch der Werterhaltung des Mietobjekts dienende Arbeiten dulden müsse. Vorliegend würden die Interessen der Vermieterin an der Instandhaltung und Verbesserung der Substanz der Liegenschaft gegenüber dem Interesse der Mieterin am ungestörten Gebrauch der Wohnung überwiegen. Auf die ausführliche Begründung wird, soweit erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

B. Mit Eingabe vom 20. März 2014 an das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, erklärte die Mieterin Berufung gegen das Urteil der Bezirksgerichtspräsidentin Gelterkinden vom 12. November 2013. Sie beantragte, es sei in Aufhebung des angefochtenen Urteils festzustellen, dass die vermietetseits mit Schreiben vom 21. Februar 2013 angekündigte (Innen-) Renovation mit Ersatz/Erneuerung von Küche und Bad sowie Wänden und Bodenbelägen unzumutbar sei. Demgemäss sei der Vermieterin/Beklagten zu verbieten, die mit Schreiben vom 21. Februar 2013 angekündigte (Innen-) Renovation auszuführen bzw. ausführen zu lassen. Die Berufungsklägerin/Mieterin beantragte weiter die Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege; alles unter o/e-Kostenfolge. Die Mieterin führte aus, entgegen der Auffassung der Vorinstanz sei vorliegend in Beachtung aller entscheidrelevanter Umstände nicht von der Zumutbarkeit der angekündigten Totalsanierung auszugehen. Für die Unzumutbarkeit würden der grosse Umfang der Arbeiten, die massive und längerdauernde Gebrauchseinschränkung und die hierfür angebotene niedrige Mietzinsreduktion von CHF 400.00 sowie die erhebliche Mietzinssteigerung nach der Sanierung sprechen. Die Wohnung sei im derzeitigen Zustand gebrauchstauglich und die Vermieterin habe den angeblichen dringenden Renovationsbedarf nicht bewiesen. Ein Zuwarten mit der Sanierung sei zudem zumutbar. Auf die ausführliche Berufungsbegründung wird, soweit erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

C. Mit Verfügung vom 21. März 2014 bewilligte die Präsidentin des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, der Berufungsklägerin die unentgeltliche Rechtspflege und setzte der Berufungsbeklagten Frist zur Stellungnahme.

D. Mit Stellungnahme vom 17. April 2014 hielt die Berufungsbeklagte an der Stellungnahme zur Klage vom 28. August 2013 sowie am Urteil vom 12. November 2013 fest. Sie begründete, die Liegenschaft sei von innen und aussen aus gesundheitlichen Gründen renovationsbedürftig. Sie verwies auf die Mängellisten der Mieterin vom 14. Oktober 2002 und 14. Januar 2008 und führte aus, sie wolle diese Mängel gemäss Mieterwunsch reparieren,

die Mieterin lasse dies aber nicht zu. Der Zustand der Wohnung sei wegen Pilz und Schimmel gesundheitsschädigend und die Wohnung werde durch den Luftzug wegen den schlechten Fenstern immer mehr beschädigt. Die inneren Renovationen würden maximal zwei Wochen dauern und sie würde hierfür eine Mietzinsreduktion in der Höhe von CHF 400.00 anbieten. Sie verwies auf den Gerichtsentscheid eines Verfahrens mit einer anderen Mieterin in derselben Liegenschaft. Weiter führte sie aus, die Umbauten seien jetzt in ca. 90% der Wohnungen fertiggestellt und auch die Fassade sei inzwischen isoliert.

E. Mit Verfügung vom 22. April 2014 schloss die Kantonsgerichtspräsidentin den Schriftenwechsel und lud die Parteien zur Hauptverhandlung vor.

F. Am 1. Juli 2014 fand die Hauptverhandlung vor der Dreierkammer des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, statt. Die Mieterin erschien mit ihrem Rechtsvertreter, die Vermieterin war nicht persönlich anwesend, jedoch durch D.____ vertreten. Eingangs wurden die Parteien zu verschiedenen Punkten befragt, danach folgte eine informelle Parteibefragung ohne Protokollierung im Hinblick auf einen Vergleich. Die Parteien erklärten sich damit einverstanden, dass das Verfahren sistiert werden soll, damit sie Vergleichsgespräche führen können. Sodann wurden die Plädoyers gehalten für den Fall, dass kein Vergleich zustande kommt und ein Entscheid zu fällen ist. Mit Verfügung vom 1. Juli 2014 wurde das Verfahren sistiert.

G. Mit Eingabe vom 17. September 2014 beantragte die Mieterin die Aufhebung der Sistierung und teilte mit, dass keine Vereinbarung zustande komme, woraufhin mit Verfügung vom 24. September 2014 die Sistierung des Verfahrens aufgehoben und den Parteien mitgeteilt wurde, dass das Kantonsgericht Basel-Landschaft ohne Durchführung einer weiteren Parteiverhandlung entscheide und das Urteil schriftlich eröffne.

Erwägungen

1. Gegen einen erstinstanzlichen Endentscheid in einer vermögensrechtlichen Angelegenheit ist die Berufung zulässig, sofern der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens CHF 10'000.00 beträgt (Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO). Mit Berufung kann gemäss Art. 310 ZPO unrichtige Rechtsanwendung oder/und unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden. Die Berufung ist schriftlich und begründet innert 30 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheids bzw. seit der nachträglichen Zustellung der Entscheidungsbegründung bei der Rechtsmittelinstanz einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Die Streitwertgrenze ist im vorliegenden Fall erreicht. Die schriftliche Begründung des angefochtenen Entscheids vom 12. November 2013 wurde der Klägerschaft am 20. Februar 2014 zugestellt. Die Rechtsmittelfrist von 30 Tagen ist durch die Postaufgabe der Berufung vom 20. März 2014 eingehalten. Die Klägerin rügt die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhalts, womit zulässige Berufungsgründe geltend gemacht werden. Da auch die übrigen formellen Voraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Berufung einzutreten. Sachlich zuständig für die Beurteilung der vorliegenden Beru-

fung ist laut § 6 Abs. 1 lit. c EG ZPO (SGS 221) die Dreierkammer der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts.

2. Mit Rechtsbegehren Ziffer 1 beantragt die Berufungsklägerin, es sei festzustellen, dass die vermierterseits angekündigte Innenrenovation unzumutbar sei. Mit Rechtsbegehren Ziffer 2 beantragt sie, es sei der Vermieterschaft demgemäss zu verbieten, diese angekündigte Renovation auszuführen oder ausführen zu lassen. Es stellt sich die Frage, ob eine Feststellungs- oder eine Leistungsklage vorliegt. Mit einer Feststellungsklage verlangt die klagende Partei die gerichtliche Feststellung, dass ein Recht oder Rechtsverhältnis besteht oder nicht besteht (Art. 88 ZPO). Mit der Leistungsklage verlangt die klagende Partei die Verurteilung der beklagten Partei zu einem bestimmten Tun, Unterlassen oder Dulden (Art. 84 Abs. 1 ZPO), wobei die Unterlassungs- bzw. Duldungsklagen negative Leistungsklagen darstellen. Die Feststellungsklage ist gegenüber den Leistungsklagen grundsätzlich subsidiär, d.h. die Klagpartei muss auf Leistung klagen, wenn eine Leistungsklage möglich ist (BGE 135 III 378, E. 2.2; BGE 119 II 368, E. 2). Verlangt die Mieterin mit Rechtsbegehren Ziffer 2, dass der Vermieterschaft die Ausführung der angekündigten Renovation zu verbieten sei, beantragt sie die Verurteilung der beklagten Partei zu einem bestimmten Unterlassen, d.h. eine sogenannte negative Leistungsklage. Die Frage der Unzumutbarkeit der angekündigten Renovation stellt mithin lediglich eine Vorfrage zur Beantwortung der negativen Leistungsklage gemäss Rechtsbegehren Ziffer 2 dar. Da das Rechtsbegehren Ziffer 2 eine negative Leistungsklage auf Unterlassen darstellt und Rechtsbegehren Ziffer 1 nur eine Vorfrage dazu, liegt eine Leistungsklage und keine Feststellungsklage vor. Auf die Ausführungen der Berufungsklägerin zum Feststellungsinteresse braucht daher nicht weiter eingegangen zu werden.

3. Neue Tatsachen und Beweismittel werden im Berufungsverfahren nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO). Diese Bestimmung regelt die Möglichkeit der Parteien, neue Tatsachen und Beweismittel vorzubringen, abschliessend. Im Berufungsverfahren ist somit eine analoge Anwendung von Art. 229 Abs. 3 ZPO ausgeschlossen (BGE 138 III 625).

Die Mieterin reichte mit Beilage 5 ihrer Berufung ein Schreiben der Vermieterin vom 20. Februar 2014 ein. Dieses Schreiben entstand erst nach dem vorinstanzlichen Entscheid und konnte daher bei der ersten Instanz noch nicht vorgebracht werden. In Anwendung von Art. 317 Abs. 1 ZPO ist dieses Schreiben somit im vorliegenden Rechtsmittelverfahren zu berücksichtigen.

Mit Beilage 7 zur Berufung legte die Mieterin einen Grundbuchauszug vor. Weder führte sie aus, noch ist ersichtlich, dass dieser Grundbuchauszug nicht bereits bei der Vorinstanz hätte eingereicht werden können, so dass diese Beilage nicht zu berücksichtigen ist.

Die Vermieterin reichte mit Beilage 4 ihrer Stellungnahme vom 17. April 2014 aus einem anderen Gerichtsverfahren die erste Seite des Urteils ein. Bei der Vorinstanz legte sie diese Seite nicht vor, sondern das Dispositiv dieses Urteils. Auch diesbezüglich wird weder ausge-

führt noch ist ersichtlich, dass diese Beilage nicht bereits bei der Vorinstanz hätte vorgebracht werden können, so dass auch diese Beilage nicht zu berücksichtigen ist.

Die Vermieterin legte im Rechtsmittelverfahren überdies andere Fotos vor, als sie bereits bei der Vorinstanz einreichte. Auch bezüglich dieser neuen Fotos wird nicht ausgeführt, weshalb diese nicht bereits bei der Vorinstanz eingereicht werden konnten, so dass auch diese neuen Fotos nicht zu berücksichtigen sind.

4. Die Mieterin wohnt seit dem 1. Oktober 2002 in der Wohnung am X.____weg 9 in Y.____. Diese Liegenschaft wurde in den 1960er Jahren gebaut. Seit dem 1. Dezember 2011 ist die Beklagte/Berufungsbeklagte Eigentümerin und somit auch Vermieterin dieser Liegenschaft. Mit Schreiben vom 21. Februar 2013 kündete sie der Mieterschaft Umbauten und damit einhergehende Mietzinsanpassungen an. Betreffend Umbauten wurde ausgeführt, dass die Küche ersetzt, die Badezimmer erneuert, die Wände gestrichen und die Bodenbeläge ersetzt würden sowie von aussen die Fassadenisolation und die Fenster renoviert würden. Weiter wurde die Mietzinsanpassung nach den Umbauten auf CHF 1'100.00 netto zuzüglich CHF 150.00 Nebenkosten beziffert. Die Sanierung der Aussenfassade und der Ersatz der Fenster in der gesamten Liegenschaft werden von der Mieterin nicht angefochten und sind nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Umstritten ist lediglich die Innenrenovation in der betreffend Wohnung mit dem geplanten Ersatz der Küche, Erneuerung der Badezimmer, Streichen der Wände und Ersetzung der Bodenbeläge, so dass sich der vorliegende Entscheid auch nur auf diese Innenrenovation bezieht.

5. Nach Art. 257h Abs. 1 OR muss der Mieter Arbeiten an der Sache dulden, wenn sie zur Beseitigung von Mängeln oder zur Behebung oder Vermeidung von Schäden notwendig sind. Dabei handelt es sich um Unterhalts- oder Reparaturarbeiten, welche der Erhaltung der Substanz der Mietsache dienen oder geeignet sind, Schäden zu vermeiden. Dagegen kann der Vermieter gemäss Art. 260 Abs. 1 OR Erneuerungen und Änderungen an der Sache nur vornehmen, wenn sie für den Mieter zumutbar sind und wenn das Mietverhältnis nicht gekündigt ist. Unter den Anwendungsbereich von Art. 260 OR fallen Arbeiten, welche keine reinen Unterhalts- oder Mängelbehebungsarbeiten sind. Es handelt sich somit bei den Erneuerungen und Änderungen nach Art. 260 OR um Renovationsarbeiten, die über die gewöhnliche Behebung eines bestehenden Mangels oder die Abwehr eines drohenden Schadens an der Sache hinausgehen. Betreffen die Arbeiten sowohl Unterhalt wie Erneuerung der Mietsache, hat der Mieter solche gemischten Arbeiten zu dulden, wenn die Voraussetzungen von Art. 257h Abs. 1 OR und von Art. 260 Abs. 1 OR gleichzeitig erfüllt sind (Bger 4C.382/2002 vom 4. März 2003, E. 3.1, auch in MP 4/03, S. 185 ff.; PETER HIGI, Zürcher Kommentar, N 9 ff. zu Art. 257h OR und N 13 ff. zu Art. 260 OR; SVIT-Kommentar, Das schweizerische Mietrecht, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2008, Art. 260-206a, N 14 ff.). Im vorliegenden Fall will die Vermieterin entsprechend ihrem Schreiben vom 21. Februar 2013 an die Mieterin die Küche ersetzen, das Badezimmer erneuern, die Wände streichen und die Bodenbeläge ersetzen. Dies entspricht einer Totalsanierung im Innern des Mietobjekts und nicht bloss punktuellen Verbesserungen. Es handelt sich somit nicht um reine Unterhalts- und Reparaturarbeiten sondern vielmehr um Erneuerungen, so dass die Voraussetzungen von Art. 260 Abs. 1 OR erfüllt sein müssen. Vorliegend ist das Mietverhältnis nicht gekündigt,

so dass sich die Prüfung auf die Frage der Zumutbarkeit der geplanten Renovationen in Anwendung von Art. 260 Abs. 1 OR beschränkt.

6.1 Was als zumutbar im Sinne von Art. 260 Abs. 1 OR zu qualifizieren ist, sagt der Gesetzgeber nicht. Die Zumutbarkeit ist nach einem objektiven Massstab zu beurteilen. Entscheidend ist, ob die geplanten Arbeiten dem Mieter unter Berücksichtigung sämtlicher Umstände des konkreten Vertragsverhältnisses vernünftigerweise zugemutet werden können. Dabei sind die Interessen des Mieters an einem ungestörten Gebrauch der Sache und die Interessen des Vermieters am Unterhalt und an der Erneuerung der Mietsache gegeneinander abzuwägen, wobei das Gleichgewicht von Leistung und Gegenleistung zu beachten ist. Die Beurteilung der Zumutbarkeit erfolgt nach verschiedenen Kriterien, unter anderem zu berücksichtigen sind dabei Art, Zweck und Dauer des Mietvertrags, der Umfang der Arbeiten und ihre Auswirkung auf den Mietzins, Dringlichkeit und Nützlichkeit der Arbeiten. Diese Kriterien stellen lediglich Indizien für die Beurteilung der Zumutbarkeit der Sanierungen dar und keines dieser Indizien ist für sich alleine ausschlaggebend (Bger 4C.382/2002 vom 4. März 2003, E. 3.2, auch in MP 4/03, S. 185 ff.; PETER HIGI, Zürcher Kommentar, Art. 260 N 27 ff.; SVIT-Kommentar, Das schweizerische Mietrecht, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2008, Art. 260-206a, N 23 ff.). Der Vermieter muss den Nachweis erbringen, dass der Umbau zumutbar ist. Dazu muss er entsprechend die notwendigen Informationen liefern wie beispielsweise Beschreibung der Arbeiten, voraussichtliche Dauer, Auswirkung auf den Mietzins und so weiter (PETER HIGI, Zürcher Kommentar, Art. 260 N 43; Lachat et al., Das Mietrecht für die Praxis, 8. Aufl., Zürich 2009, N 12/3.2, S. 205). Die Kriterien für die Beurteilung der Zumutbarkeit der Sanierung werden im Nachfolgenden für den vorliegenden Fall geprüft.

6.2 Die Vermieterin hat wiederholt vorgebracht, die Wohnung der Mieterin sei in einem schlechten Zustand und eine Renovation sei notwendig. Die Mieterin hat sowohl die Zumutbarkeit der Renovation als auch den Renovationsbedarf bestritten und vorgebracht, es brauche keine Gesamtenovation und eine solche sei weder dringlich noch nützlich. Es stellt sich die Frage, wie sich der aktuelle Zustand der Wohnung der Mieterin präsentiert. Die Vermieterin hat bei der Vorinstanz als Beweismittel Mängellisten der Mieterin vom 14. Januar 2008 und vom 14. Oktober 2002 eingereicht, auf welche noch eingegangen wird. Weiter hat sie ein A-Kontozahlungsgesuch/Rechnung von der Firma eingereicht, welche den Auftrag zum Fensteraustausch bekommen solle sowie ein Mail und Fotos betreffend Zustand der Fenster. Die Fassadensanierung sowie die Ersetzung der Fenster sind allerdings nicht bestritten, so dass auf die diesbezüglichen Beweismittel nicht näher einzugehen ist. Die erst im Berufungsverfahren eingereichten neuen Beilagen sind nicht zu berücksichtigen (siehe dazu die Ausführungen unter Erwägung Ziffer 3 hiervor), sagen jedoch ohnehin nichts über den aktuellen Zustand der Wohnung der Mieterin aus. Die Vermieterin hat in ihrer Stellungnahme vom 17. April 2014 im Berufungsverfahren bezüglich des Zustands der Wohnung weder Beweisanträge gestellt, noch vorgebracht, die Vorinstanz habe das Beweisverfahren ungenügend durchgeführt und dieses sei zu wiederholen oder zu ergänzen. Es ist somit auf die bei der ersten Instanz vorgelegten Beweismittel abzustellen; ein Augenschein wurde im vorinstanzlichen Verfahren nicht durchgeführt. Die Vermieterin hat keine Fotos oder sonstigen Dokumentationen eingereicht, aus welchen sichtbar wird, wie sich der Zustand der Wohnung der Mieterin präsentiert oder was in dieser Wohnung in der Vergangenheit an Unterhaltsar-

beiten gemacht wurde. Die Vermieterin hat auch keine konkreten Ausführungen zum Zustand dieser Wohnung gemacht, sondern pauschal vorgebracht, die Wohnung sei renovationsbedürftig. Sie will alle Wohnungen der betreffenden Liegenschaft im gleichen Umfang sanieren, unabhängig davon, was in den einzelnen Wohnungen in der Vergangenheit an Unterhaltsarbeiten ausgeführt wurde. Für die Frage der Zumutbarkeit der geplanten Sanierung in der Wohnung der Klägerin ist jedoch auf den aktuellen Zustand dieser Wohnung abzustellen, zumal keine Wasserleitungen ersetzt werden sollen oder sonstige technische Renovierungen im Inneren der Liegenschaft geplant sind, welche alle Wohnungen betreffen würden und nicht individuell nur in gewissen Wohnungen erneuert werden könnten. Der aktuelle Zustand der hier zu beurteilenden Wohnung der Klägerin wurde von der Vermieterin jedoch nicht dokumentiert und ist daher nicht bekannt. Die Vermieterin behauptet, in der Wohnung habe es Schimmel, was gesundheitsschädigend sei. Die Mieterin bestreitet, dass die Wohnung schimmelig sei. Auch betreffend Schimmel in der Wohnung der Mieterin fehlen Unterlagen und Beweismittel, so dass auch diese Behauptung unbewiesen ist. Die Vermieterin will die Renovationsbedürftigkeit sodann mit den Mängellisten der Mieterin beweisen. Diese schickte der vormaligen Vermieterin am 14. Oktober 2002 eine Mängelliste, in welcher sie verschiedene Punkte rügte, etwa dass im Wohnzimmer zwei ungleiche Parketts seien, alle Türen in der Wohnung gemalt werden müssten, im Schlafzimmer ein grosser Fleck auf dem Boden sei, die Küchenschränke gewechselt werden müssten, der Kühlschrank defekt sei, der Herd nicht 100% benutzbar sei, im Badezimmer der Wasserhahn tropfe und der Hebel zum Lavabo-Auslauf defekt sei. Mit Schreiben vom 18. Januar 2008 wandte sich die Mieterin wiederum an die vormalige Vermieterin und machte Mängel am Backofen geltend, dass auch eine Herdplatte nicht brenne, der Sonnenschirm zerfetzt sei, die Toilettenspülung kaputt sei und die Fenster nicht dicht seien. Der Rechtsvertreter der Mieterin hat an der vorinstanzlichen Verhandlung ausgeführt, der Mangel am Backofen und der Herdplatte sei behoben und die Toilettenspülung funktioniere jetzt. Aus dem vorinstanzlichen Protokoll geht nicht hervor, dass diese Ausführungen von der Vermieterin bestritten wurden. Ob und allenfalls welche weiteren Unterhaltsarbeiten in der Wohnung der Mieterin seit ihrem Einzug im Oktober 2002 erfolgten, ist nicht belegt, so dass auch aus den Mängellisten der aktuelle Zustand der Wohnung nicht hervorgeht. Weiter wird mieterseits geltend gemacht, die in den Mängelrügen genannten Mängel würden ohnehin alle den ordentlichen Unterhalt betreffen. Die Vermieterin verweist für die Notwendigkeit der Sanierung zudem auf das Alter der Wohnungen. Die Liegenschaft wurde in den 60-er Jahren gebaut; die Vermieterin sagte an der vorinstanzlichen Verhandlung, die Küche stamme aus dem Jahr 1962, was von der Mieterin nicht bestritten wurde. Auch aus dem Alter der Wohnung kann jedoch der aktuelle Zustand nicht abgeleitet werden, zumal wie bereits ausgeführt nicht belegt ist, was in den vergangenen Jahren an Unterhaltsarbeiten in dieser Wohnung gemacht wurde. Da der aktuelle Zustand der Wohnung beweismässig nicht erstellt ist, kann die Vermieterin auch nicht aufzeigen, dass und inwieweit ein umfassender Renovationsbedarf besteht. Welche der geplanten Arbeiten als Unterhalt und welche als Erneuerung zu qualifizieren sind bzw. wie der Anteil der Unterhaltsarbeiten an den gesamten Arbeiten sind, ist ebenfalls nicht dokumentiert und daher unklar. Der grosse Umfang der geplanten Arbeiten, welcher einer Totalsanierung der Wohnung gleichkommt, spricht jedoch eher gegen eine Zumutbarkeit.

6.3 Die Vermieterin hat keinerlei Unterlagen zu den geplanten Arbeiten eingereicht. Sie hat lediglich ausgeführt, dass die Küche und das Bad komplett erneuert werden sollen, die Böden neu gemacht werden und die Wände gegen Schimmel behandelt und gestrichen werden sollen. Sie hat keine Dokumente eingereicht, aus welchen hervorgeht, was genau eingebaut werden soll und in welcher Qualität. Sie hat auch zu den bereits sanierten Wohnungen keine Unterlagen, Rechnungen oder Fotos eingereicht, aus welchen dies sichtbar würde. Ob die geplante Sanierung den Komfort steigert und für die Mieterin nützlich ist, kann daher ebenfalls nicht geprüft werden.

6.4 Als Kriterium für die Zumutbarkeit ist ferner auf die Dauer der Umbauarbeiten sowie die Art und den Umfang der wahrscheinlichen Nachteile für die Mieterin abzustellen. Hierbei sind auch die seitens der Vermieterin getroffenen Massnahmen zur Milderung der Unannehmlichkeiten oder das Angebot einer Mietzinsreduktion zu berücksichtigen. An der vorinstanzlichen Verhandlung hat die Vermieterin ausgesagt, dass die Arbeiten in den Wohnungen, welche bereits renoviert wurden, 10 bis 21 Tage gedauert hätten und dass gewisse Mieter während des Umbaus ausgezogen und andere in der Wohnung geblieben seien. Die Mieterin geht dagegen aufgrund des Umfangs der Arbeiten davon aus, dass die Wohnung für mindestens 3-4 Wochen nicht bewohnbar wäre. Die Vermieterin hat wiederum nicht dokumentiert, wie der Umbau in der Wohnung der Klägerin genau ablaufen soll, ob sie ihr eine Ersatzwohnung anbietet und in welchem Zeitraum die Sanierung stattfinden soll. Es wurden keine Pläne und Beschriebe über den Ablauf der Renovation eingereicht, auch keine Unterlagen bezüglich der bereits renovierten Wohnungen, aus welchen ersichtlich wird, wie die dortigen Renovationen betreffend Organisation und Dauer abliefen. Soll die Mieterin während der Sanierung in der Wohnung bleiben, müssen die Räume nacheinander leer geräumt und renoviert werden und die Wohnung kann nicht als Ganzes auf einmal saniert werden. Deshalb dürfte die Sanierung länger dauern, wenn die Mieterin während der Arbeiten in der Wohnung bleibt. Die Vorinstanz führte zu Recht aus, dass je nachdem, ob die Wohnung der Klägerin eher für 10 oder für 21 Tage unbewohnbar bleibt, dieser Punkt als Indiz für oder gegen die Zumutbarkeit der geplanten Arbeiten spricht. Da die Vermieterin zum Ablauf und der Zeitdauer der Arbeiten nichts dokumentiert hat und daher nicht bekannt ist, ob die Mieterin in der Wohnung bleiben und wie lange die Sanierung dauern würde, kann dieses Kriterium für die Frage der Zumutbarkeit wiederum nicht geprüft werden. Das gleiche gilt für die angebotene Mietzinsreduktion von CHF 400.00, welche in Relation zur Dauer der Renovation zu setzen ist und ohne hinreichende Kenntnis der Umbaudauer als Kriterium ebenfalls nicht geprüft werden kann.

6.5 Ein weiteres Kriterium betreffend Zumutbarkeit einer Renovation stellt die Mietzinserrhöhung aufgrund der Sanierung dar. Die Mieterin bezahlt derzeit einen monatlichen Nettomietzins von CHF 657.00. Die Vermieterin hat der Mieterin mit Schreiben vom 21. Februar 2013 mitgeteilt, dass der Mietzins nach dem Umbau auf netto CHF 1'100.00 angepasst werden soll. Auch mit Schreiben vom 20. Februar 2014 an die Mieterin hat sie diese Mietzinsanpassung wiederholt. In der vorinstanzlichen Verhandlung wurde dagegen ausgeführt, in den bereits sanierten 3-Zimmer-Wohnungen betrage der neue Mietzins zwischen CHF 1'050.00 und CHF 1'070.00. Selbst wenn der Mietzins nach der Sanierung nicht CHF 1'100.00 sondern CHF 1'050.00 betragen würde, läge noch immer eine Erhöhung von rund 59.8% vor.

Diese erhebliche Steigerung des Nettomietzinses spricht klar gegen die Zumutbarkeit der geplanten Sanierung.

6.6 Die Dauer des Mietverhältnisses spricht dagegen eher für die Zumutbarkeit der Renovation, war die Mieterin doch im Zeitpunkt des Schreibens vom 21. Februar 2013, mit welchem die geplante Sanierung angekündigt wurde, bereits seit rund 10.5 Jahren Mieterin dieser Wohnung.

6.7 Die Akzeptanz der Mitmieter ist unter den Parteien ebenfalls umstritten. Diesem Kriterium wird allerdings im vorliegenden Fall kein Gewicht beigemessen. Zum einen ist für die Frage der Zumutbarkeit auf einen objektiven Massstab abzustellen (siehe auch HIGI, a.a.o., Art. 260 N 40). Zum anderen geht es vorliegend nur um die Sanierung der Wohnung der Mieterin und nicht um allgemeine Gebäudeteile, welche alle Mitmieter betreffen. Die Renovation der Aussenfassade und der Fenster, für welche allenfalls aus der Akzeptanz der Mitmieter abgeleitet werden könnte, was ein vernünftiger und korrekter Partner unter den gegebenen Umständen als zumutbar erachtet, hat die Mieterin nicht angefochten und diese ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.

6.8 Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass mangels Beweises des aktuellen Zustands der Mietwohnung der Klägerin und zufolge fehlender Dokumentation über die geplanten Renovationsarbeiten und den Ablauf dieser Arbeiten viele Kriterien zur Beurteilung der Zumutbarkeit der geplanten Sanierung gar nicht geprüft werden können. Die Vermieterin hat nicht nachgewiesen, dass die Wohnung der Klägerin im geplanten Ausmass renovationsbedürftig ist und es wurde nicht dokumentiert, welche Arbeiten lediglich Unterhalt und welche Arbeiten eine Erneuerung darstellen. Die Mieterin wäre während der umfangreichen Sanierung im Gebrauch der Mietsache erheblich eingeschränkt. Auch der Umfang der Arbeiten spricht eher gegen die Zumutbarkeit. Als weiteres und sehr wichtiges Kriterium spricht die angekündigte erhebliche Mietzinserhöhung klar gegen die Zumutbarkeit. Die Vermieterin hat laut Aussage an der vorinstanzlichen Verhandlung inzwischen 21 der 24 Wohnungen saniert; drei Wohnungen sind noch ausstehend und sollen noch renoviert werden. Daraus geht hervor, dass die Wohnungen objektweise saniert werden können. Es ist nicht ersichtlich, weshalb mit der geplanten Sanierung der Wohnung der Klägerin nicht zugewartet werden kann, zumal die Vermieterin keine Dringlichkeit der Arbeiten und keine Renovationsbedürftigkeit der Wohnung nachgewiesen hat. Dies gilt umso mehr, als keine Leitungen ersetzt werden sollen, was entsprechende Sanierungen in allen Wohnungen erfordern würde. Die Interessen der Vermieterin an der Sanierung der Wohnung sind daher als geringer zu qualifizieren als die Interessen der Mieterin am ungestörten Gebrauch der Mietsache und an der Vermeidung einer erheblichen Mietzinserhöhung. Gestützt auf diese Erwägungen kommt das Kantonsgericht zum Schluss, dass die geplante Sanierung (Küche ersetzen, Badezimmer erneuern, Wände streichen und Bodenbeläge ersetzen) der Mieterin nicht zumutbar ist und es der Vermieterin folglich zu verbieten ist, diese Renovation auszuführen bzw. ausführen zu lassen. Dementsprechend ist die Berufung gutzuheissen, das vorinstanzliche Urteil aufzuheben und das Rechtsbegehren Ziffer 2 der Klage gutzuheissen. Da das Rechtsbegehren Ziffer 1 lediglich eine Vorfrage darstellt (siehe Erwägung Ziffer 2 hiervor), braucht dieses nicht in das Dispositiv aufgenommen zu werden, jedoch ist der in Ziffer 1 des Rechtsbegehrens

beschriebene Umfang der Renovation (Ersatz/Erneuerung von Küche und Bad sowie Wänden und Bodenbelägen) ins Dispositiv zu übernehmen.

7. Ist die Klage bzw. das Rechtsbegehren Ziffer 2 gutzuheissen, sind auch die vorinstanzlichen Gerichtskosten von CHF 1'500.00 der Beklagten aufzuerlegen. Weiter hat die Beklagte der Klägerin für das vorinstanzliche Verfahren eine Parteientschädigung zu entrichten. Der Rechtsvertreter der Klägerin hat bei der Vorinstanz eine Honorarnote mit einem Grundhonorar von CHF 2'500.00 basierend auf einem Streitwert von CHF 15'000.00 eingereicht. Dieses Grundhonorar entspricht § 7 Abs. 1 der Tarifordnung für die Anwältinnen und Anwälte (Tarifordnung, TO, SGS 178.112), welcher bei einem Streitwert von CHF 10'000.00 bis CHF 20'000.00 ein Grundhonorar von CHF 2'250.00 bis CHF 3'600.00 vorsieht, und ist angemessen. Die Parteientschädigung für das erstinstanzliche Verfahren zugunsten der Klägerin ist entsprechend der Honorarnote auf CHF 2'818.80 (inkl. Auslagen von CHF 110.00 und MWST von CHF 208.80) festzulegen.

8. Die Entscheidgebühr für das vorliegende Berufungsverfahren wird in Anwendung von § 9 Abs. 1 i.V. mit § 8 Abs. 1 lit. f der Verordnung über die Gebühren der Gerichte (Gebührentarif, GebT, SGS 170.31) auf CHF 1'500.00 festgesetzt. Diese Gerichtskosten zuzüglich Dolmetscherkosten von CHF 175.00 werden entsprechend dem Ausgang des Verfahrens der Berufungsbeklagten auferlegt. Die Berufungsbeklagte hat der Berufungsklägerin für das Berufungsverfahren ebenfalls eine Parteientschädigung zu entrichten. Der Rechtsvertreter der Berufungsklägerin hat für das Berufungsverfahren eine Honorarnote mit einem Grundhonorar von CHF 2'900.00 eingereicht und einen Streitwert von CHF 15'000.00/29'880.00 angegeben. Der Streitwert hat sich im Berufungsverfahren nicht verändert, so dass analog zu der bei der Vorinstanz eingereichten Honorarnote auf einen Streitwert von CHF 15'000.00 abgestellt wird und das Grundhonorar entsprechend § 7 Abs. 1 TO wiederum zwischen 2'250.00 und CHF 3'600.00 zu liegen kommt. Gemäss § 7 Abs. 1 TO ist für den Ansatz des Grundhonorars unter anderem der Umfang der Bemühungen zu berücksichtigen. Der Aufwand für den Rechtsvertreter der Klägerin dürfte im Berufungsverfahren grösser gewesen sein als im vorinstanzlichen Verfahren, da er eine Rechtsschrift erstellen musste, wogegen das vorinstanzliche Verfahren mündlich war. Er gab denn bei der Vorinstanz einen Zeitaufwand von 5 Std. 55 Min. an und im Berufungsverfahren einen solchen von 11,583 Std. Die Verhandlungen dauerten bei beiden Instanzen je etwa gleich lang, nämlich rund 1.5 Stunden. Angesichts des grösseren Aufwands wegen der zu erstellenden Berufungsschrift darf das Grundhonorar im Berufungsverfahren höher sein als im vorinstanzlichen Verfahren. Das geltend gemachte Grundhonorar von CHF 2'900.00 ist angesichts dieser Ausführungen angemessen und in dieser Höhe zu genehmigen. Nach Hinzurechnung der geltend gemachten Auslagen von CHF 104.00 und der Mehrwertsteuer von CHF 240.30 resultiert eine Parteientschädigung von insgesamt CHF 3'244.30.

Demnach wird erkannt:

://: I. In Gutheissung der Berufung wird das Urteil der Präsidentin des Bezirksgerichts Gelterkinden vom 12. November 2013 aufgehoben und durch folgenden Entscheid ersetzt:

"1. Der Beklagten wird verboten, die mit Schreiben vom 21. Februar 2013 angekündigte (Innen-) Renovation mit Ersatz/Erneuerung von Küche und Bad sowie Wänden und Bodenbelägen auszuführen bzw. ausführen zu lassen.

2. Die Gerichtskosten in der Höhe von CHF 1'500.00 (inkl. Gebühren und Auslagen) werden der Beklagten auferlegt.

3. Die Beklagte hat der Klägerin eine Parteientschädigung von CHF 2'818.80 (inklusive Auslagen von CHF 110.00 und MWST von CHF 208.80) zu bezahlen."

II. Die Entscheidgebühr für das Berufungsverfahren von CHF 1'500.00 zuzüglich Dolmetscherkosten von CHF 175.00 wird der Berufungsbeklagten auferlegt.

Die Berufungsbeklagte hat der Berufungsklägerin für das Berufungsverfahren eine Parteientschädigung von CHF 3'244.30 (inkl. Auslagen von CHF 104.00 und MWST von CHF 240.30) zu bezahlen.

Präsident

Gerichtsschreiberin

Thomas Bauer

Karin Arber