



## **Entscheidung des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht**

**vom 13. September 2022 (400 22 119)**

---

### **Obligationenrecht**

**Gültigkeit der Kündigung eines Mietverhältnisses, die erst nachträglich nach Ablauf der Anfechtungsfrist begründet wird und wegen Verkaufs der Mietliegenschaft ausgesprochen worden ist (E. 3.1 ff. und E. 4.1 ff.)**

**Prüfung der Angemessenheit der im konkreten Fall (Grossfamilie, die zusammen in ein und demselben 12-Zimmer-Haus wohnt) gewährten Erstreckung (E. 5.1 ff.)**

---

Besetzung

Präsidentin Christine Baltzer-Bader,  
Richterin Barbara Jermann Richterich (Ref.), Richter Philippe Spitz;  
Gerichtsschreiberin Nicole Schneider

---

Parteien

**A.**\_\_\_\_\_,  
vertreten durch Advokat Andreas Béguin, Picassoplatz 8, 4010 Basel,  
**Kläger und Berufungskläger**

gegen

**B.**\_\_\_\_\_,  
vertreten durch Advokat Alexander Heinzelmann, Wasserturmplatz 3,  
Postfach 349, 4410 Liestal,  
**Beklagte**

**C.**\_\_\_\_\_,  
vertreten durch Advokat Alexander Heinzelmann, Wasserturmplatz 3,  
Postfach 349, 4410 Liestal,  
**Beklagter**

---

Gegenstand

**Miete**  
Berufung gegen das Urteil der Präsidentin des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft Ost vom 24. Februar 2022

**A.** Im Rahmen des zwischen A.\_\_\_\_ als Kläger und B.\_\_\_\_ sowie C.\_\_\_\_ als Beklagte vor dem Zivilkreisgericht Basel-Landschaft Ost hängigen Verfahrens erliess die Zivilkreisgerichtspräsidentin am 24. Februar 2022 folgendes Urteil:

- «1. Es wird festgestellt, dass die mit undatiertem amtlichen Formular per 31. März 2021 ausgesprochene Kündigung des Mietvertrages vom 3. Januar 2019 betreffend die 12-Zimmer-Wohnung an der M.\_\_\_\_strasse in N.\_\_\_\_ gültig ist.
2. Das Mietverhältnis wird einmalig und definitiv erstreckt bis zum 30. Juni 2022.
3. Die Gerichtskosten von CHF 12'000.00 (ohne schriftliche Urteilsbegründung) bzw. CHF 15'000.00 (mit schriftlicher Urteilsbegründung) werden zu  $\frac{3}{4}$  dem Kläger und zu  $\frac{1}{4}$  den Beklagten auferlegt. Der Kläger hat den Beklagten eine reduzierte Parteientschädigung von CHF 6'903.80 (inkl. Auslagen und MWST) zu bezahlen.»

**B.** Gegen diesen Entscheid erhob der Kläger (nachfolgend weiter als Kläger oder Mieter bezeichnet), vertreten durch Advokat Andreas Béguin, mit Eingabe vom 23. Mai 2022 Berufung mit folgenden Anträgen:

- «1. Es sei in Gutheissung der Berufung der angefochtene Entscheid aufzuheben und es sei die mit undatiertem Formular per 31. März 2021 ausgesprochene Kündigung des Mietverhältnisses über die 12-Zimmer-Wohnung an der M.\_\_\_\_strasse in N.\_\_\_\_ als missbräuchlich aufzuheben.
2. Eventualiter sei in Gutheissung der Berufung der angefochtene Entscheid aufzuheben und es sei die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Subeventualiter sei in teilweiser Gutheissung der Berufung das Mietverhältnis angemessen zu erstrecken, erstmals um mindestens zwei Jahre bis 31. März 2023.
4. Es seien die o/e Kosten des erst- und zweitinstanzlichen Verfahrens den Berufungsbeklagten, Beklagten und Vermietern aufzuerlegen.»

**C.** Mit Berufungsantwort vom 17. Juni 2022 reichten die Beklagten (nachfolgend weiter als Beklagte oder Vermieter bezeichnet), vertreten durch Advokat Alexander Heinzemann, folgende Rechtsbegehren ein:

- «1. Es sei die Berufung abzuweisen.
2. Unter o/e Kostenfolge zu Lasten des Berufungsklägers.»

**D.** Mit Verfügung der zivilrechtlichen Abteilung des Kantonsgerichts Basel-Landschaft vom 21. Juni 2022 wurde der Schriftenwechsel unter Hinweis auf das Replikrecht geschlossen und den Parteien mitgeteilt, dass die Dreierkammer des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, aufgrund der Akten entscheiden werde.

**E.** Der Kläger nahm mit Eingabe vom 4. Juli 2022 sein Replikrecht in Anspruch und stellte dabei folgende Anträge:

- «1. An den Rechtsbegehren der Berufung vom 23. Mai 2022 wird vollumfänglich festgehalten und deren Gutheissung beantragt.
2. Unter o/e Kostenfolge zulasten der Beklagten.»

Die Beklagten antworteten ihrerseits mit Eingabe vom 12. Juli 2022 auf die Replik des Klägers und beantragten dabei insbesondere, die Beilagen 4 und 5 zur Replik aus dem Recht zu weisen.

F. Mit kantonsgerichtlicher Verfügung vom 13. Juli 2021 wurde den Parteien mitgeteilt, dass die Dreierkammer des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, im Rahmen der Beratung des Falles über den Antrag der Beklagten, die Replikbeilagen 4 und 5 aus dem Recht zu weisen, entscheiden werde.

## **Erwägungen**

**1.1** Gegen einen Endentscheid in vermögensrechtlichen Streitigkeiten kann Berufung erhoben werden, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens CHF 10'000.00 beträgt (vgl. Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO). Der Streitwert wird durch die gestellten Rechtsbegehren bestimmt, wobei Zinsen und Kosten des laufenden Verfahrens sowie allfällige Eventualbegehren nicht hinzugerechnet werden (vgl. Art. 91 Abs. 1 ZPO). Wird die Kündigung eines unbefristeten Mietverhältnisses wegen Missbräuchlichkeit angefochten und besteht die Vermieterschaft auf der Rechtsgültigkeit ihrer Kündigung, so entspricht der Streitwert dem Mietzins, der bis zum Zeitpunkt geschuldet ist, auf den frühestens eine neue Kündigung ausgesprochen werden könnte, sollte sich die angefochtene Kündigung als ungültig erweisen. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist dabei die dreijährige Sperrfrist nach Art. 271a Abs. 1 lit. e OR zu berücksichtigen, während welcher die Vermieterschaft nicht kündigen darf. Zu dieser Sperrfrist muss die vertraglich einzuhaltende Kündigungsfrist hinzugezählt werden (vgl. BGE 137 III 389 E. 1.1 und BRÜLLHARDT/PÜNTENER, Mietrecht für die Praxis, 9. Aufl. 2016, Kap. 5.14.1.2). Die Parteien haben laut Mietvertrag vom 3. Januar 2019 für eine 12-Zimmerwohnung (3 x 4 Zimmer-Wohnungen, inkl. 8 Parkplätze) an der M.\_\_\_\_strasse in Pratteln einen monatlichen Mietzins von CHF 3'800.00 inkl. Nebenkosten sowie eine Kündigungsfrist von drei Monaten vereinbart. Der Streitwert beträgt demnach CHF 148'200.00 (= CHF 3'800 x 39 Monate). Der für die Berufung erforderliche Streitwert von CHF 10'000.00 ist somit zweifellos erreicht.

**1.2** Die Berufung ist schriftlich und begründet innert 30 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheids bei der Rechtsmittelinstanz einzureichen (vgl. Art. 311 Abs. 1 ZPO). Der schriftlich begründete Entscheid der Zivilkreisgerichtspräsidentin Basel-Landschaft Ost vom 24. Februar 2022 ist dem Kläger gemäss Sendungsverfolgung der Schweizerischen Post am 8. April 2022 zugestellt worden. Seine Berufung vom 23. Mai 2022, die er gleichentags bei der Schweizerischen Post zum Versand aufgegeben hat, ist innert der aufgrund des Fristenstillstandes über Ostern (vgl. Art. 145 Abs. 1 lit. a ZPO) bis zum 23. Mai 2022 verlängerten Rechtsmittelfrist und damit rechtzeitig erfolgt. Der mit kantonsgerichtlicher Verfügung vom 30. Mai 2022 auf CHF 8'000.00 festgesetzte Kostenvorschuss ist ebenfalls fristgerecht bezahlt worden. Die Dreierkammer des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, ist gemäss § 6 Abs. 1 lit. c EG ZPO zur Beurteilung der vorliegenden Berufung zuständig.

**1.3.** Mit der Berufung kann gemäss Art. 310 ZPO die unrichtige Rechtsanwendung (lit. a) und die unrichtige Feststellung des Sachverhalts (lit. b) geltend gemacht werden. Der Kläger beanstandet, dass die Vorinstanz bei der Sachverhaltsfeststellung auf die ungenügenden und nicht bewiesenen Behauptungen der Beklagten abgestellt habe, und dass die erstinstanzliche Würdigung der Umstände in Bezug auf die Kündigung und die Erstreckung rechtlich nicht korrekt erfolgt sei. Im Einzelnen seien insbesondere Art. 271 Abs. 1 und Abs. 2 OR, Art. 272 OR, Art. 152 ZPO und Art. 8 ZGB sowie sein Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt worden. Der Kläger rügt demnach die unrichtige bzw. unvollständige Feststellung des entscheiderelevanten Sachverhalts und die unrichtige Rechtsanwendung durch die Vorinstanz und macht damit zulässige Berufungsgründe gemäss Art. 310 ZPO geltend. Es kann auf die Berufung eingetreten werden.

**2.1** Der Kläger reicht zusammen mit seiner Replik vom 4. Juli 2022 diverse Unterlagen über seine Suchbemühungen (Beilage 4) sowie Annoncen und Mails (Beilage 5) zur Untermauerung seines Subeventualbegehrens betreffend die beantragte erstmalige Erstreckung des Mietverhältnisses bis zum 31. März 2023 ein.

Die Beklagten beantragen, dass diese Noven aus dem Recht gewiesen werden, weil sie verspätet eingereicht worden seien. Im Übrigen handle es sich dabei ohnehin erneut nur um ein «Bündel von Internet-Ausdrucken», die zum Nachweis von effektiven Suchbemühungen untauglich seien. Die als Beilage 5 eingereichten «Annoncen» und E-Mails seien sodann im Hinblick auf die Überprüfung des erstinstanzlichen Urteils vom 24. Februar 2022 ebenfalls nicht zu beachten, weil diese Mietanfragen allesamt erst ab 13. Juni 2022 erfolgt seien.

**2.2** Gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO können im Berufungsverfahren neue Tatsachen und Beweismittel nur noch berücksichtigt werden, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden (lit. a) und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (lit. b). Diese Einschränkung gilt unabhängig davon, ob das Verfahren der Verhandlungs- oder der beschränkten bzw. sozialen Untersuchungsmaxime unterliegt. Im Geltungsbereich der Zivilprozessordnung sind alle massgeblichen Tatsachen und Beweise vor erster Instanz vorzubringen. Das Berufungsverfahren dient nicht dazu, das erstinstanzliche Verfahren zu vervollständigen, sondern es geht im Rechtsmittelverfahren nur darum, den erstinstanzlichen Entscheid aufgrund von konkret erhobenen Rügen zu überprüfen und zu korrigieren (vgl. BGer 4A\_619/2015 vom 25. Mai 2016 E. 2.2.2; BGE 138 III 625 E. 2.2; PETER REETZ/SARAH HILBER, in Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., 3. Aufl. 2016, Art. 317 N 13 f.). Ohne Verzug bedeutet, dass Noven zum nächstmöglichen Zeitpunkt – als schriftliche Eingabe oder an der Hauptverhandlung in der Regel mit dem ersten Parteivortrag – in das Berufungsverfahren einzubringen sind. Praxisgemäss wird zwischen echten und unechten neuen Vorbringen unterschieden. Echte Noven sind Tatsachen und Beweismittel, die erst nach dem Ende der erstinstanzlichen Hauptverhandlung entstanden sind. Als echte Noven gelten dabei insbesondere auch neue Beweismittel, die zur Bekräftigung von bereits erstinstanzlich vorgebrachten Tatsachenbehauptungen eingereicht werden. Hingegen stellen Tatsachen und Beweismittel, die bereits vor der erstinstanzlichen Hauptverhandlung vorhanden waren, trotz zumutbarer Sorgfalt jedoch nicht vorher vorgebracht werden konnten, unechte Noven dar (vgl. BGer 5A\_330/2013 vom 24. September 2013 E.

2.2; PETER REETZ/SARAH HILBER, a.a.O., Art. 317 N 31 ff.). Ob zulässige Noven vorgetragen werden, entscheidet die Berufungsinstanz von Amtes wegen (vgl. BGE 142 III 48 E. 4.1.2).

**2.3** Die mit der Replik vom 4. Juli 2022 eingereichten Suchbemühungen des Klägers – es handelt sich dabei um Internet-Recherchen, die allesamt in der zweiten Hälfte des Monats Juni 2022 durchgeführt worden sind (Beilage 4) und um Mails des Klägers an verschiedene Liegenschaftsverwaltungen resp. Immobilienagenturen, die vom 13. resp. 14. Juni 2022 datieren (Beilage 5) – sind eindeutig nach der erstinstanzlichen Hauptverhandlung entstanden und stellen demzufolge echte Noven dar. Der Kläger will damit beweisen, dass die Beendigung des Mietverhältnisses eine besondere Härte für ihn und seine Familie zur Folge haben wird, weil er trotz Suchbemühungen keine geeignete Ersatzliegenschaft finden kann. Die neu unterbreiteten Unterlagen betreffen demnach eine Tatsache, die er unbestreitbar bereits im erstinstanzlichen Verfahren vorgebracht hat. Die Unterlagen sind schliesslich zusammen mit der klägerseits fristgerecht eingereichten Replik vom 4. Juli 2022 und damit – entgegen der Ansicht der Beklagten – unverzüglich im Sinne von Art. 317 Abs. 1 lit. a ZPO eingereicht worden. Die besagten Unterlagen sind daher zuzulassen und nachfolgend entsprechend zu würdigen.

**3.1** Die Berufung des Klägers richtet sich zunächst gegen Ziffer 1 des erstinstanzlichen Urteils vom 24. Februar 2022. Mit diesem Entscheid ist festgestellt worden, dass die mit undatiertem amtlichen Formular per 31. März 2021 ausgesprochene Kündigung des Mietvertrags vom 3. Januar 2019 betreffend die 12-Zimmer-Wohnung an der M.\_\_\_\_strasse in Pratteln gültig sei. Die Vorderrichterin hat zu diesem Punkt vorab festgehalten, dass die von den Rechtsvorgängern der Beklagten per 31. März 2021 erfolgte Kündigung des Mietverhältnisses unbegründet ausgesprochen worden sei. Auf die mit Schreiben vom 6. Januar 2021 vom Kläger verlangte Kündigungsbegründung habe der Rechtsvertreter der ehemaligen Eigentümer des Mietobjekts mit Schreiben vom 19. Januar 2021 dargelegt, dass die Kündigung des Mietverhältnisses infolge Verkaufs der Mietliegenschaft erfolgt sei und der Antritt durch die Käuferschaft, die dringend weitere Büros benötige, mit Nutzen und Gefahr per 1. April 2022 erfolgen werde. Die Vorderrichterin hat sodann festgestellt, dass die Frist zur Anfechtung der Kündigung am 17. Januar 2022 abgelaufen und deren Begründung vom 19. Januar 2021 damit zwei Tage nach Ablauf der Anfechtungsfrist erfolgt sei. Da sich die damalige Vermieterschaft aufgrund der klägerischen Aufforderung vom 6. Januar 2021 nun aber veranlasst gesehen habe, eine anwaltliche Vertretung beizuziehen, was bereits aufgrund der Instruktion und Übergabe der notwendigen Unterlagen eine gewisse Zeit in Anspruch genommen habe, und weil zwischen dem Antrag auf Kündigungsbegründung und dem Schreiben der damaligen Vermieterschaft vom 19. Januar 2021 nur gerade 13 Tage verstrichen seien, könne nicht von einer ungebührlichen Verzögerung gesprochen werden. Zudem sei zu beachten, dass der damals bereits anwaltlich vertretene Kläger schon am 13. Januar 2021, also noch vor Ablauf der Anfechtungsfrist gemäss Art. 273 OR an die Schlichtungsstelle gelangt sei und den Eingang einer Kündigungsbegründung gar nicht abgewartet habe. Der Entschluss des Klägers zur Anfechtung der Kündigung könne daher nicht von der Kündigungsbegründung abhängig gewesen sein. An der Schlichtungsverhandlung vom 25. März 2021 sei der Kündigungsgrund jedenfalls mit angemessener Vorlaufzeit bekannt gewesen. Das in der verspätet erfolgten Kündigungsbegründung erblickte Indiz für eine missbräuchliche Kündigung werde folglich nicht erhärtet (vgl. erstinstanzliches Urteil S. 5 ff.).

**3.2** Der Kläger beanstandet diesen Entscheid. Seiner Ansicht nach habe die Vorinstanz die Kündigung vom 16. Dezember 2020 zu Unrecht als rechtzeitig begründet und demzufolge als nicht missbräuchlich qualifiziert. Zur Begründung weist er in seiner Berufung darauf hin, dass die Kündigung des Mietverhältnisses erst am 19. Januar 2021 und damit nicht innert der Anfechtungsfrist begründet worden sei. Für diese Säumnis habe die Gegenpartei keinen plausiblen Grund vorgebracht. Werde eine Kündigung trotz rechtzeitiger Aufforderung verspätet, d.h. erst nach Ablauf der Anfechtungsfrist bzw. während des Verfahrens begründet, dann spreche dies für die Missbräuchlichkeit derselben. Die Vorinstanz habe es unterlassen, sich mit diesen Argumenten auseinanderzusetzen. Sie habe die konkreten Umstände resp. den rechtserheblichen Sachverhalt nicht vollständig abgeklärt und sei in unrichtiger Rechtsanwendung von einer rechtzeitigen Begründung ausgegangen.

**3.3** Ein unbefristetes Mietverhältnis kann gemäss Art. 266a OR von den Parteien unter Einhaltung der gesetzlichen oder vertraglich vereinbarten Fristen und Termine gekündigt werden. Die Vertragsparteien sind dabei grundsätzlich frei, den Mietvertrag unabhängig von konkreten Kündigungsgründen aufzulösen. Die ordentliche Kündigung eines Mietvertrags setzt demnach keine besonderen Kündigungsgründe voraus. Einzige Schranke bildet der Grundsatz von Treu und Glauben. Gemäss Art. 271 Abs. 2 OR muss die Kündigung auf Verlangen aber begründet werden. Nach dieser gesetzlichen Anordnung sind die Kündigungsgründe also erst auf Gesuch der Gegenseite hin offenzulegen, wobei ein solches etwa auch in der Anfechtung der Kündigung bei der Schlichtungsbehörde zu erkennen ist. Aus dem Erfordernis eines Begründungsbegehrens ergibt sich, dass weder der Fristenlauf für die Anfechtungsklage noch die Gültigkeit der Kündigung selber von deren Begründung abhängt. Art. 271 Abs. 2 OR statuiert keine Rechtspflicht, sondern eine blosse Obliegenheit, die nicht durchgesetzt werden kann. Die Kündigung ist demnach auch ohne entsprechende Begründung zulässig und grundsätzlich gültig. Wird die Kündigung jedoch trotz Verlangen nicht begründet und auch im Rahmen des Anfechtungsverfahrens der Kündigungsgrund nicht nachgeliefert, so ist dies ein Indiz dafür, dass die Vertragsauflösung gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst, weil kein schützenswertes Interesse an der Kündigung besteht und diese mithin missbräuchlich ist. Eine Kündigung sollte daher – zumindest auf Verlangen hin – immer begründet und eine allfällige Verzögerung einleuchtend erklärt werden, damit die kündigende Partei glaubhaft bleibt. Obwohl im Gesetz nicht geregelt ist, innert welcher Frist diese Begründung genau zu erfolgen hat und der Kündigungsgrund daher nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung grundsätzlich auch noch im erstinstanzlichen Gerichtsverfahren dargelegt werden kann, wird doch immerhin verlangt, dass die kündigende Partei plausible Gründe für ihr Zuwarten vorbringt (vgl. ANITA THANEI, Mietrecht für die Praxis, 9. Aufl. 2016, Kap. 29.2.5 ff. und ROGER WEBER, BSK OR 1, 7. Aufl. 2020, Art. 271/271a N 31 f. sowie BGE 143 III 344 E. 5.3.1 und 5.3.4).

**3.4** Im vorliegenden Fall steht fest, dass die undatierte, am 16. Dezember 2020 bei der Post zum Versand aufgebene Kündigung des Mietverhältnisses zunächst ohne Begründung ausgesprochen und erst auf Anfrage des Klägers resp. seines Rechtsvertreters mit Schreiben vom 19. Januar 2021 nachträglich begründet worden ist. Wie die Vorinstanz sodann ausführlich dargelegt hat (vgl. erstinstanzliches Urteil S. 6) und im Berufungsverfahren auch nicht mehr umstritten ist, steht ebenfalls fest, dass die 30-tägige Frist zur Anfechtung der Kündigung (vgl. Art. 273 OR) bis

zum 17. Januar 2021 gelaufen ist. Daraus folgt, dass die Kündigungsbegründung vom 19. Januar 2021 zwei Tage nach Ablauf der Anfechtungsfrist resp. insgesamt 13 Tage nach der klägerischen Aufforderung vom 6. Januar 2021 erfolgt ist. Ob diese Verzögerung nachvollziehbar erscheint oder nicht, ist anhand der gesamten Umstände des konkreten Falles zu beurteilen. So zeigt sich in casu etwa, dass auf Seiten des Klägers, der die Kündigung am 22. Dezember 2020 bei der Post in Empfang genommen hat, bis zum Schreiben seines Rechtsvertreters vom 6. Januar 2021 betreffend Begründung der Kündigung insgesamt 15 Tage verstrichen sind. Es geht nun aber nicht an, mit der Anfrage selber abzuwarten und der Gegenpartei dann vorzuwerfen, dass sie nicht sofort darauf reagiert habe. Vorliegend kommt hinzu, dass sich die damaligen Vermieter nach Erhalt der klägerischen Aufforderung – wie der Kläger bereits zuvor – dafür entschieden haben, einen Rechtsvertreter beizuziehen. Es ist offenkundig und gerichtsnotorisch, dass die Mandatierung und Instruktion eines rechtlichen Beistands etwas Zeit in Anspruch nimmt. Angesichts dieser Sachlage erweist sich die Reaktionszeit von 13 Tagen resp. 9 Arbeitstagen keineswegs als übermässig lang, zumal – wie oben erwähnt – das Gesetz ohnehin nicht vorsieht, dass die Kündigungsbegründung innert einer bestimmten Frist nach dem diesbezüglichen Antrag der Mieterschaft erfolgen muss. Im Übrigen wird die vom Kläger beanstandete Verzögerung – soweit überhaupt davon die Rede sein kann – mit dem Hinweis auf den zwischenzeitlich erfolgten Beizug einer Rechtsvertretung plausibel und hinreichend begründet. Zu guter Letzt ist hier zu berücksichtigen, dass der Kläger bereits mit Eingabe vom 13. Januar 2021 und somit einige Tage vor Ablauf der Anfechtungsfrist an die Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten gelangt ist und dort die Kündigung angefochten hat. Dieses Vorgehen zeigt aber, dass die Begründung der Kündigung für den Entscheid, diese anzufechten, gar nicht relevant gewesen ist. Der Kläger hat vielmehr offensichtlich schon zuvor und mithin unabhängig von der konkreten Begründung der Kündigung beschlossen, dass er dagegen vorgehen will. Angesichts all dieser Umstände, die entgegen der Darstellung des Klägers von der Vorinstanz sehr wohl vollständig festgestellt und korrekt gewürdigt worden sind, kann keine Rede davon sein, dass die Kündigung mit einer nicht einleuchtenden Verzögerung oder gar verspätet begründet worden ist. Der Zeitpunkt der Kündigungsbegründung ist daher – wie schon die Vorinstanz richtig festgestellt hat – sicher kein Indiz dafür, dass es sich um eine missbräuchliche Vertragsauflösung handelt.

**4.1** Die Vorderrichterin hat auf den entsprechenden Vorhalt des Klägers hin weiter geprüft, ob sich die angefochtene Kündigung aus einem anderen Grund als missbräuchlich erweist. Zu diesem Punkt hat sie in ihrem Entscheid zunächst festgestellt, dass die Kündigung des Mietverhältnisses vor der Unterzeichnung resp. vor der am 7. Januar 2021 erfolgten notariellen Beglaubigung des Kaufvertrags von den Rechtsvorgängern der Beklagten ausgesprochen worden sei. Wie aus dem Wortlaut der Kündigungsbegründung vom 19. Januar 2021 hervorgehe, sei die Kündigung sodann im Hinblick auf den Verkauf der Liegenschaft erfolgt und nicht etwa – wie der Kläger geltend mache – zufolge Eigenbedarfs der Firma der Käuferschaft. Es könne daher offenbleiben, ob sich die vorgesehene Nutzung durch die Käuferschaft auf die Beklagten selber als Eigentümer der Liegenschaft oder auf deren als juristische Person ausgestaltete Firma D.\_\_\_\_ beziehe. Vorliegend stehe jedenfalls keine Kündigung des Vermieters aufgrund dringlichen Eigenbedarfs gemäss Art. 261 Abs. 2 OR zur Diskussion, zumal eine solche ohnehin erst nach Übergang der Eigentümerschaft ausgesprochen werden könne. Mit der fraglichen Kündigung des

Mietverhältnisses aufgrund des bevorstehenden Verkaufs der Liegenschaft, für welche die Käuferschaft eine eigene Nutzung vorsehe, liege – so die Vorinstanz zusammenfassend – ein gültiger, nach konstanter bundesgerichtlicher Rechtsprechung nicht treuwidriger Kündigungsgrund vor (vgl. erstinstanzliches Urteil S. 7 f.).

**4.2** Der Kläger macht mit seiner Berufung nun geltend, dass die erfolgte Begründung der Kündigung nicht der Wahrheit entspreche und daher gegen Treu und Glauben verstosse. Der Verkauf der Mietliegenschaft sei zwar realisiert worden. Der weitere Kündigungsgrund, nämlich der dringende Bedarf der Käuferschaft nach weiteren Büros – darauf sei die kündigende Partei zu behafteten –, sei hingegen widersprüchlich und habe sich auch als wahrheitswidrig herausgestellt, weil die Beklagten die Liegenschaft gar nicht selber nutzen wollen, sondern die Büros für die D.\_\_\_\_\_ benötigen. Die nachträgliche Geltendmachung des Eigenbedarfs für diese Firma stelle eine unzulässige Änderung der Kündigungsbegründung bzw. ein unzulässiges Nachschieben eines anderen Kündigungsgrundes dar. Die Vorinstanz habe zudem nicht berücksichtigt, dass die Beklagten bei einem wirklichen Eigenbedarf das Mietverhältnis gestützt auf Art. 261 OR auch selber hätten kündigen können. Der frühere Eigentümer habe gar kein Interesse an einer Kündigung gehabt. Es müsse deshalb angenommen werden, dass mit der Kündigung durch die Voreigentümer offensichtlich die Umgehung von Art. 261 Abs. 2 OR beabsichtigt worden sei. Der Kläger rügt sodann, dass die Vorderrichterin nicht sämtliche Unterlagen über die Geschäftstätigkeit der D.\_\_\_\_\_ zum Zeitpunkt der Kündigung einholt und damit den Sachverhalt in Bezug auf den dringenden Eigenbedarf dieser Firma nicht genügend abgeklärt habe. Aus diesem Grund müsse der Fall zur weiteren Abklärung an die Vorinstanz zurückgewiesen werden, weil sonst eine schwerwiegende Gehörsverletzung vorliege. Schliesslich moniert der Kläger, dass die Vorinstanz in unrichtiger Würdigung des entscheiderelevanten Sachverhalts und in unrichtiger Rechtsanwendung das Vorliegen von rein ökonomischen Motiven angenommen und zur Begründung der missbräuchlich erfolgten Kündigung zugelassen habe.

**4.3** Gemäss Art. 271 Abs. 1 OR ist die Kündigung von Wohn- und Geschäftsräumen anfechtbar, wenn sie gegen Treu und Glauben verstösst. Art. 271a Abs. 1 OR führt in einer nicht abschliessenden Aufzählung einige treuwidrige Kündigungsmotive der Vermieterschaft auf. So ist die Kündigung durch den Vermieter etwa anfechtbar, wenn sie ausgesprochen wird, weil der Mieter nach Treu und Glauben Ansprüche aus dem Mietverhältnis geltend macht (vgl. Art. 271 Abs. 1 lit. a OR) oder weil die Kündigung wegen Änderungen in der familiären Situation des Mieters erfolgt, aus denen dem Vermieter keine wesentlichen Nachteile entstehen (vgl. Art. 271 Abs. 1 lit. f OR). Aus dem Verbot der zweckwidrigen Verwendung des Kündigungsrechts und dem Gebot der schonenden Rechtsausübung ergibt sich sodann, dass die Kündigung nicht nur anfechtbar ist, wenn sie grundlos erfolgt. Vielmehr ist zur Gültigkeit derselben ein vernünftiger Grund erforderlich, der auch einen gewissenhaften, rücksichtsvollen und korrekten Vertragspartner in der gleichen Situation zur Kündigung veranlassen würde. Allgemein gilt eine Kündigung dann als treuwidrig, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse und damit aus reiner Schikane erfolgt oder Interessen der Parteien tangiert, die in einem krassen Missverhältnis zueinanderstehen. Eine Kündigung gilt sodann ebenfalls als treuwidrig, wenn die angegebene Begründung nicht der Wahrheit entspricht, sondern offensichtlich bloss vorgeschoben ist. Der

geltend gemachte Grund muss tatsächlich Anlass zur Kündigung gegeben haben. Von der kündigenden Partei wird indessen kein qualifiziert schonendes Verhalten verlangt. So ist es mit Treu und Glauben im Sinne von Art. 271 Abs. 1 OR durchaus vereinbar, geringere Eigeninteressen der Vermieterschaft über die gewichtigeren der gekündigten Mieterschaft zu stellen (vgl. BGer 4A\_414/2009 vom 9. Dezember 2009 E. 3.2) oder aus ökonomischen Gründen zu kündigen, insbesondere wenn die Kündigung ausgesprochen wird, weil sich das Mietobjekt ohne Mietparteien besser verkaufen lässt (vgl. BGer 4C.267/2002 vom 18. November 2002 E. 2.3). Die Kündigung muss aber immer für den angestrebten Zweck geeignet und erforderlich sein. Der Umstand, dass die Kündigung für die Mieterschaft eine Härte darstellt, reicht als solche für die Bejahung der Treuwidrigkeit nicht aus, sondern ist erst bei der Erstreckung des Mietverhältnisses nach Art. 272 OR zu berücksichtigen (vgl. BGE 142 III 91 E. 3.2.1). Werden für eine Kündigung mehrere Gründe vorgebracht, so genügt es, wenn sich von den angegebenen Kündigungsgründen einer als richtig und nicht treuwidrig erweist (vgl. BGE 4C.365/2006 vom 16. Januar 2007 E. 3.3 f.). Dies gilt sicher dann, wenn der ausschlaggebende Kündigungsgrund nicht missbräuchlich ist (vgl. ANITA THANEI, Mietrecht für die Praxis, 9. Aufl. 2016, Kap. 29.2.5; vgl. zum Ganzen ROGER WEBER, BSK OR 1, a.a.O., Art. 271/271a OR N 3 ff. und ANITA THANEI, a.a.O., Kap. 29.1.1 und Kap. 29.2.4 f.).

**4.4** Die angefochtene Kündigung ist auf die Anfrage des Klägers hin vom Rechtsvertreter der früheren Eigentümer des Mietobjekts, der nunmehr auch die Beklagten und neuen Eigentümer vertritt, mit Schreiben vom 19. Januar 2021 wie folgt begründet worden: «In Beantwortung Ihrer Anfrage vom 6. Januar 2021 an meine Mandanten kann ich Ihnen mitteilen, dass die Kündigung des Mietverhältnisses mit dem amtlichen Kündigungsformular vom 16. Dezember 2020 per 31. März 2021 infolge Verkaufs der Liegenschaft M.\_\_\_\_strasse, N.\_\_\_\_, erfolgt ist. Der Antritt mit Nutzen und Gefahr erfolgt per 1. April 2021. Die Käuferschaft benötigt dringend weitere Büros ...». Aus diesem Wortlaut ergibt sich nach Ansicht der Berufungsinstanz eindeutig, dass die Kündigung auf den geplanten Verkauf des Mietobjekts zurückzuführen und der weitere Hinweis auf den Eigenbedarf der Käuferschaft lediglich als Erklärung resp. als Rechtfertigung für die bevorstehende Veräusserung zu verstehen ist. Wie zuvor unter Ziffer 3.4 bereits dargelegt, hat der frühere Hauseigentümer die Kündigung am 16. Dezember 2020 ausgesprochen, d.h. etwa drei Wochen vor dem Verkauf der Liegenschaft an die heutigen Beklagten resp. vor der Unterzeichnung und notariellen Beurkundung des Kaufvertrags vom 7. Januar 2021. Im Zeitpunkt der hier angefochtenen Kündigung sind die Beklagten somit noch nicht Eigentümer des Mietobjekts gewesen, weshalb eine Kündigung durch den neuen Eigentümer im Sinne von Art. 261 Abs. 2 OR damals gar nicht möglich gewesen wäre. Entgegen der Ansicht des Klägers hat es daher für die Vorderrichterin auch überhaupt keinen Anlass gegeben, sich damit weiter auseinanderzusetzen. Die wegen Verkaufs der Mietliegenschaft erfolgte Kündigung eines Mietverhältnisses ist als solche sodann keineswegs zu beanstanden, da es – wie unter Ziffer 4.3 erwähnt – durchaus zulässig ist, der Käuferschaft eine mietfreie Liegenschaft zu überlassen. Eine aus diesem Grund erklärte Kündigung erscheint denn auch als vernünftig und daher sicher nicht als missbräuchlich. Im vorliegenden Fall kann der Verkauf der Mietliegenschaft und die damit begründete Kündigung zudem auch keineswegs vollkommen überraschend für den Kläger gewesen sein. Gemäss der glaubhaften Aussage von E.\_\_\_\_, dem früheren Eigentümer des Mietobjekts, der im erstinstanzlichen

Verfahren als Zeuge befragt worden ist, hat er dem Kläger nämlich bereits im Februar 2019 anlässlich der damals erfolgten Besichtigung der Liegenschaft erklärt, dass er das Haus verkaufen wolle und das Mietverhältnis nur ein Provisorium sein könne. Im Sommer 2020 hat der ehemalige Eigentümer und Vermieter der Liegenschaft dem Kläger erneut mitgeteilt, dass er die Liegenschaft verkaufen wolle (vgl. erstinstanzliches Protokoll S. 2 f.). Der Bruder des Klägers, F.\_\_\_\_, der anlässlich der erstinstanzlichen Hauptverhandlung ebenfalls als Zeuge befragt worden ist, hat seinerseits eingeräumt, dass es einmal vor der Kündigung «... ungefähr 2019 oder 2020 oder so ...» zu einem Treffen mit dem früheren Vermieter gekommen sei, bei dem dieser ihm und seinem anderen Bruder Selim mitgeteilt habe, dass er das Haus verkaufen wolle (vgl. erstinstanzliches Protokoll S. 6 f.). Der Verkauf der Mietliegenschaft ist damit zum einen nicht völlig unvermittelt erfolgt. Zum anderen erweist sich die Begründung der Kündigung angesichts dieser Vorgeschichte als schlüssig und einleuchtend. Der Kläger räumt in seiner Berufung selber ein, dass der Verkauf der Mietliegenschaft realisiert worden sei. Der vermietenseits geltend gemachte Kündigungsgrund wird damit vom Kläger nicht bestritten. Er stellt sich aber – wie bereits im erstinstanzlichen Verfahren – erneut auf den Standpunkt, dass mit der Bemerkung «... Die Käuferschaft benötigt dringend weitere Büros ...» Eigenbedarf der neuen Eigentümer als weiterer eigenständiger Kündigungsgrund vorgebracht resp. nachgeschoben worden sei. Da die Liegenschaft aber in Wirklichkeit von der Firma der Beklagten genutzt werden sollte, stelle die nachträgliche Geltendmachung dieses Eigenbedarfs eine unzulässige Änderung der Kündigungsbegründung dar. Dieser Argumentation ist entgegenzuhalten, dass der im Begründungsschreiben vom 19. Januar 2021 erwähnte Eigenbedarf der Käuferschaft – selbst wenn davon ausgegangen würde, dass es sich dabei um eine zweite selbständige Kündigungsbegründung handelt – insofern vom Verkauf der Liegenschaft als erstgenannter Kündigungsgrund abhängig ist, als dieser sich effektiv realisiert haben muss, damit ein Eigenbedarf der Käuferschaft überhaupt umgesetzt werden kann. Der erstgenannte, vom Kläger nicht bestrittene Kündigungsgrund fällt daher wegen des zweitgenannten Grundes nicht etwa einfach dahin, sondern bleibt weiterhin als eigenständiges Kündigungsmotiv bestehen. Werden nun aber für eine Kündigung mehrere Gründe vorgebracht, so reicht es, wenn – wie unter Ziffer 4.3 ausgeführt – einer dieser Gründe schützenswert ist. Dies trifft in casu zu, da die Liegenschaft – wie im Begründungsschreiben erläutert – effektiv verkauft worden ist, d.h. dieser Kündigungsgrund – wie auch der Kläger einräumt – sich realisiert hat und damit sehr wohl der Wahrheit entspricht. Es gibt keinerlei Hinweise dafür, diesen Kündigungsgrund als treuwidrig einzustufen. Selbst der Kläger bringt diesbezüglich rein gar nichts vor, sondern konzentriert sich ausschliesslich und wiederholt auf den Eigenbedarf der Käuferschaft, der nicht nur wahrheitswidrig, widersprüchlich und nachgeschoben, sondern zudem auch nicht hinreichend nachgewiesen sei. Auf all diese Einwände ist angesichts des im Begründungsschreiben erwähnten Verkaufs der Mietliegenschaft als eigentlicher Kündigungsgrund nicht weiter einzugehen. Vielmehr ist der Vorinstanz folgend festzustellen, dass mit der Kündigung des Mietverhältnisses aufgrund des bevorstehenden Verkaufs einer Liegenschaft ein gültiger, nicht treuwidriger und hinreichender Kündigungsgrund vorliegt. Die Berufung des Klägers ist somit in diesem Punkt abzuweisen und zwar sowohl mit Bezug auf das Hauptbegehren, wonach die Kündigung als missbräuchlich aufzuheben sei, als auch bezüglich des Eventualbegehrens, wonach die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen sei.

**5.1** Die Berufung des Klägers richtet sich schliesslich auch gegen den erstinstanzlichen Erstreckungsentscheid. Die Vorinstanz hat in ihrem Urteil vom 24. Februar 2022 das Mietverhältnis einmalig und definitiv bis zum 30. Juni 2022 erstreckt. Die Vorderrichterin ist dabei zunächst davon ausgegangen, dass die Voraussetzungen für eine Erstreckung erfüllt seien, zumal diese mangels eines gleichwertigen Ersatzobjekts nicht gemäss Art. 272a Abs. 2 OR ausgeschlossen werden könne und die Kündigung zudem für den Kläger und seine Familie insoweit eine Härte zur Folge habe, als er und seine Grossfamilie – wie sich angesichts der erfolglos getätigten Bemühungen auf der Suche nach einem gleichwertigen Ersatzobjekt gezeigt hätten – gezwungen seien, andere Wohnmöglichkeiten als die bisher gelebte Situation im selben Haus in Betracht zu ziehen. Das Mietverhältnis sei daher grundsätzlich zu erstrecken. Da indessen im vorliegenden Fall nicht davon ausgegangen werden könne, dass sich an der Marktgängigkeit eines Objekts mit den gewünschten Eigenschaften auf längere Sicht etwas verändern würde und diese Härte durch eine erstmalige Erstreckung gemildert werden könnte, sei nur eine einmalige Erstreckung zu gewähren. Nach Ansicht der Vorderrichterin seien darüber hinaus die Suchbemühungen des Klägers in verschiedener Hinsicht unzureichend, weil er über reine Ausdrücke der ergebnislosen Internet-Recherchen hinaus keine weiteren Unterlagen eingereicht und sein Suchraster auch nicht wesentlich angepasst habe, obwohl seit Beginn der Suche klar gewesen sei, dass sich kaum Objekte mit den gewünschten Eigenschaften finden lassen und er daher alternative Möglichkeiten in Erwägung hätte ziehen müssen. Der Kläger habe weder aufgezeigt, dass er sich auf ein Mietobjekt näher beworben hätte, noch die genauen Gründe dargelegt, die einer Aufteilung der Grossfamilie entgegenstehen. So habe er über die reine Feststellung hinaus, dass die Suchbemühungen hinsichtlich eines gleichwertigen Ersatzobjekts ergebnislos gewesen seien, nicht begründet, weshalb eine neue Wohnkonstellation bzw. die Aufteilung der Grossfamilie für einzelne ihrer Mitglieder eine besondere Härte auslösen würden. Der Kläger habe auch die Angebote der Rechtsvorgänger der Beklagten zu möglichen Ersatzobjekten in O.\_\_\_\_, P.\_\_\_\_ und Q.\_\_\_\_ nicht eingehender geprüft. In diesem Zusammenhang hat die Vorderrichterin denn auch festgestellt, dass sich nicht klar eruieren lasse, ob der Kläger nun den Kauf einer Liegenschaft oder eine weitere Miete beabsichtigt habe. Dies sei bei der Interessenabwägung zu Gunsten der Beklagten zu berücksichtigen, weil es nicht möglich gewesen sei, sich auf eine diesbezüglich klare Position des Klägers zu verlassen, und weil die selbst vorgenommenen Suchbemühungen der ehemaligen Eigentümer vom Kläger auch nicht mit angebrachter Ernsthaftigkeit geprüft worden seien. Es handle sich im Übrigen angesichts der massgeblichen Dauer vom 1. April 2019 bis zum 31. März 2021 um ein kurzes Mietverhältnis.

Auf der Seite der Vermieterschaft hat die Vorinstanz zunächst festgestellt, dass die Liegenschaft für die Geschäftstätigkeit der D.\_\_\_\_, der Firma der Beklagten, die infolge ihres Wachstums in den letzten Jahren mehr Platz brauche, genutzt werden soll. Es sei im vorliegenden Fall deshalb nicht von Eigenbedarf im engeren Sinne, sondern von einer eigenbedarfsähnlichen Situation auszugehen, die als ein gewichtiges persönliches Interesse des Vermieters im Sinne von Art. 272 Abs. 2 lit. c OR zu berücksichtigen sei. Der Bedarf an zusätzlichen, gut erreichbaren Geschäftsräumen sei von den Beklagten glaubhaft dargelegt worden. Die Dringlichkeit der vorgesehenen Nutzung durch die D.\_\_\_\_ könne indes nicht vollständig nachvollzogen werden, da sich aus den Unterlagen nicht ergebe, dass ein weiteres Zuwarten für die Firma zeitlich oder sachlich unzumutbar wäre. Die Gesamtwürdigung der Interessen des Mieters und der Vermieter ergebe, dass eine Erstreckung im unteren Bereich der möglichen vier Erstreckungsjahre gemäss Art. 272b

Abs. 1 OR angezeigt sei, um dem Kläger die Möglichkeit zu geben, sich an eine veränderte Wohnkonstellation anzupassen. Da die Erstreckung aufgrund der per 31. März 2021 erfolgten Kündigung de facto bereits seit 1. April 2021 laufe, erscheine eine einmalige und definitive Erstreckung bis zum 30. Juni 2022 als angemessen (vgl. erstinstanzliches Urteil S. 9 f.).

**5.2** Der Kläger beanstandet diesen Entscheid zum einen, weil die Vorinstanz nur eine definitive, einmalige Erstreckung gewährt und zum anderen weil sie das Mietverhältnis lediglich bis zum 30. Juni 2022 erstreckt hat. Er verlangt stattdessen subeventualiter eine erstmalige Erstreckung des Mietverhältnisses um mindestens zwei Jahre bis 31. März 2023. Zur Begründung macht der Kläger zunächst geltend, dass es angesichts der Leerstandsquote im Kanton Basel-Landschaft von 1% für seine insgesamt 11-köpfige Grossfamilie um schwieriger sei, ein Ersatzobjekt und zwar sowohl hinsichtlich der Miete als auch des Kaufs einer Liegenschaft zu finden. Selbst wenn davon ausgegangen werde, dass es ihm und seiner Familie zuzumuten sei, verschiedene Mietwohnung in unmittelbarer Nähe voneinander zu finden, erweise sich dies aufgrund der gegenwärtigen Marktsituation als schwierig. Die Härte sei daher bereits aufgrund der Leerstandsquote von 1% zu bejahen, was durch die erfolglosen Suchbemühungen zusätzlich dokumentiert werde. Es sei im Weiteren von angespannten Verhältnissen der Familienmitglieder auszugehen, was die Vorinstanz aber nicht bzw. zu wenig berücksichtigt habe. Angesichts dieser Situation sowie seiner intensiven Suchbemühungen sei es nach Ansicht des Klägers nicht korrekt, ihm nur eine Erstreckung von 15 Monaten zu gewähren. Auf der Seite der Beklagten sei nämlich zu beachten, dass deren Interesse am Mietobjekt nicht schwer wiege und insbesondere keine Dringlichkeit bestehe, zumal die Beklagten selbst gar keinen eigenen Eigenbedarf geltend machen, sondern die Liegenschaft für die D.\_\_\_\_ beanspruchen würden, also für eine von den Beklagten getrennte juristische Person. Im Übrigen sei der Bedarf an zusätzlichen Geschäftsräumen für die Firma auch nicht hinreichend belegt. Die Vorinstanz habe all dies zu wenig berücksichtigt und zudem bei der Abklärung der Verhältnisse der D.\_\_\_\_ Beweiserhebungen unterlassen und damit Art. 152 Abs. 1 ZPO verletzt. Im vorliegenden Fall sei eine erstmalige Erstreckung angezeigt, weil es keine gewichtigen Interessen der Beklagten gebe, die einer potentiellen Zweiterstreckung und damit der Einräumung einer Ersterstreckung entgegenstehen würden. Das Mietverhältnis sei daher erstmalig und angemessen bis 31. März 2023 zu erstrecken.

**5.3** Gemäss Art. 272 Abs. 1 OR kann eine Mietpartei die Erstreckung eines befristeten oder unbefristeten Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung der Miete für sie oder ihre Familie eine Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen der Vermieterschaft nicht zu rechtfertigen wäre. Bei der Interessenabwägung, soweit die Erstreckung nach Art. 272a OR nicht ausgeschlossen ist, berücksichtigt die zuständige Behörde laut Art. 272 Abs. 2 OR insbesondere die Umstände des Vertragsabschlusses 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 Schwägerte, die Dringlichkeit dieses Bedarfs (lit. d) sowie die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume (lit. e). Als Härte im Sinne von Art. 272 Abs. 1 OR gelten bei der Miete von Wohnräumen all jene Umstände, die es der Mietpartei oder ihrer Familie verunmöglichen, in der bis zur Vertragsbeendigung verbleibenden Zeit ein Ersatzobjekt zu beschaffen. Ziel einer Erstreckung ist es, die nachteiligen Folgen der Kündigung, die in der Regel

den Verlust des bisherigen Lebensmittelpunktes mit sich bringt, für die Mietpartei zu mildern, indem ihr mehr Zeit für die mit der Auflösung des Mietverhältnisses erforderliche Neuorientierung gelassen wird. So ist etwa bei einem jahrzehntelangen Mietverhältnis eine Erstreckung angezeigt, weil aufgrund der Verbundenheit der Mietpartei mit dem Mietobjekt von einer Härtesituation auszugehen ist. Die Erstreckung darf jedoch nicht dazu dienen, möglichst lange von einem besonders preisgünstigen Mietobjekt zu profitieren. Die unangenehmen Konsequenzen, die jeder Domizilwechsel mit sich bringt, reichen als solche für die Gewährung einer Erstreckung ebenfalls nicht aus, da eine gültige Kündigung den Wechsel über kurz oder lang unausweichlich macht. Bei den persönlichen Verhältnissen der Parteien ist vor allem das Alter, die Gesundheit und der Arbeitsort der Mietpartei von Bedeutung sowie ihre wirtschaftlichen Verhältnisse, d.h. ihr Einkommen und ihr Vermögen, denn beides beeinflusst die Chancen auf dem Wohnungsmarkt. Bei der Interessenabwägung ist sodann namentlich das Verhalten der Mietpartei zu berücksichtigen, sofern es zu Klagen Anlass gegeben hat. Sie hat zudem aufgrund ihrer Schadenminderungspflicht alles zu unternehmen, um die Härte der Vertragsauflösung selbst abzuwenden. Die Praxis verlangt daher, dass sich die Mietpartei nach Erhalt der Kündigung bereits im Rahmen des ersten Erstreckungsverfahrens ernsthaft um ein Ersatzobjekt bemüht. Massgebend sind dabei die Verhältnisse im Zeitpunkt des Erstreckungsentscheids. Es sind daher auch Tatsachen zu berücksichtigen, die zwischen der Kündigung und dem Erstreckungsentscheid eingetreten sind. Die Beweislast für die geltend gemachte Härte obliegt der Mietpartei (vgl. ROGER WEBER, 7. Aufl. 2020, Art. 272 N 3 ff., insb. N 13).

Die Dauer der Erstreckung beträgt gemäss Art. 272b Abs. 1 OR für Wohnräume höchstens vier Jahre. Im Rahmen dieser Höchstdauer können eine oder zwei Erstreckungen gewährt werden. Das Gericht erhält damit die Möglichkeit, eine den besonderen Umständen des Einzelfalles entsprechende Lösung zu finden. Dabei steht ihm ein weiter Ermessensspielraum zu. Dieser wird dann verletzt, wenn die entscheidende Instanz die Grenzen des Gesetzes verlässt, sich auf Kriterien stützt, die für die Entscheidung keine Rolle spielen dürfen, massgebliche Faktoren ausser Acht lässt oder wenn die daraus gezogenen Folgerungen in einer Weise unvertretbar sind, dass von einem Ermessensmissbrauch gesprochen werden muss. Die konkrete Dauer der Erstreckung ist nach den in Art. 272 Abs. 2 OR angeführten Kriterien unter Würdigung aller Umstände zu bestimmen (vgl. ROGER WEBER, a.a.O., Art. 272b N 1). Berechnet wird die Erstreckung ab Kündigungstermin, d.h. ab dem mit der Kündigung angezeigten Auflösungsdatum (vgl. IRÈNE SPIRIG, Mietrecht für die Praxis, 9. Aufl. 2016, Kap. 30.8.2). Ob eine erstmalige oder einmalige Erstreckung zu gewähren ist, entscheidet sich ebenfalls aufgrund einer Abwägung der massgeblichen Interessen der Parteien. Die Gewährung einer erstmaligen Erstreckung geht dabei der definitiven keineswegs vor. Die Meinung, dass die Anordnung einer erstmaligen Erstreckung die Regel und die Anordnung einer definitiven die Ausnahme bilde, lässt sich jedenfalls nicht auf den Gesetzestext abstützen. Vielmehr hat eine Interessenabwägung anhand der konkreten Umstände des Falles zu erfolgen. Welche Erstreckungsart gewählt wird, beruht dabei – wie der Entscheid über die Gewährung einer Erstreckung als solche – auf richterlichem Ermessen (vgl. BGer 4A\_105/2009 vom 5. Juni 2009, E. 3.2). Gemäss Rechtsprechung und Lehre ist eine einmalige Erstreckung in der Regel dann angezeigt, wenn im Zeitpunkt des Entscheids über das erste Erstreckungsbegehren schon klar ist, auf welchen Zeitpunkt hin die Mietpartei eine Ersatzlösung finden wird, wenn sich an der Härtesituation auf Dauer nichts ändern wird und die Erstreckung

einzig der Neuorientierung dient oder wenn der Vermieterschaft selbst im Falle des Fortbestandes einer Härte für die Mietpartei eine weitere Erstreckung nicht mehr zugemutet werden kann und mithin ein überwiegendes Interesse der Vermieterschaft an einer einmaligen und definitiven Erstreckung besteht (vgl. BGer 4A\_62/2010 vom 13. April 2010 E. 6.1.2.; KGer BL 400 20 66 vom 2. Juni 2020 E. 5; vgl. dazu auch vgl. IRÈNE SPIRIG, a.a.O, Kap. 30.8.3 f.).

**5.4** Vorab ist hier festzustellen, dass die Vorinstanz in ihrem Entscheid eine Härtesituation im Sinne von Art. 272 Abs. 1 OR und damit die Voraussetzungen für eine Erstreckung ohne Weiteres bejaht hat. Die vom Kläger vorgebrachten Argumente, weshalb im konkreten Fall von einer Härte auszugehen sei, gehen daher insoweit ins Leere als dieser Punkt im Berufungsverfahren von der Gegenseite gar nicht bestritten wird. Streitig ist vorliegend jedoch die Dauer der zu gewährenden Erstreckung und die Frage, ob dem Kläger die Möglichkeit einer zweiten Erstreckung eingeräumt werden sollte. Dazu ist gleich festzuhalten, dass in casu mieterseits keine triftigen Gründe für eine erstmalige Erstreckung ersichtlich sind. Der Kläger macht zwar geltend, dass es aufgrund des aktuellen Wohnungsmarkts mit einer Leerstandsquote von 1% nicht nur schwierig sei, für ihn und seine Grossfamilie – ob diese nun wie vom Kläger in seiner Klagbegründung vom 23. August 2021 (S. 3) selber aufgeführt bloss neun oder aber wie im erstinstanzlichen Urteil angenommen elf Mitglieder umfasst, kann an dieser Stelle offenbleiben – eine einzelne Liegenschaft, sondern auch verschiedene Mietwohnung in unmittelbarer Nähe zu finden. Dabei handelt es sich aber lediglich um eine Behauptung, für die er keinerlei Beweise vorgebracht hat. Soweit aus den zahlreich ins Recht gelegten Suchbemühungen des Klägers ersichtlich ist, bestehen diese aus blossen Internet-Nachforschungen auf verschiedenen Mietportalen für Wohnungen mit mindestens acht Zimmern. Selbst nachdem das erstinstanzliche Urteil ergangen ist, hat der Kläger trotz des klaren Hinweises der Vorinstanz darauf, dass er nunmehr auch andere Wohnmöglichkeiten als die bisher gelebte Situation in ein und demselben Haus in Betracht ziehen müsse, weiterhin fast durchwegs nach Wohnungen mit acht Zimmern gesucht, mit wenigen Ausnahmen, wo die Internetsuche – wohl wegen des konkreten Suchrasters der fraglichen Homepage und damit systembedingt – auf mindestens sechs Zimmern und mehr angepasst worden ist. Dies gilt auch für die mit der Replik vom 4. Juli 2022 eingereichten Internet-Suchbemühungen. Der Kläger hat erst mit seinen per Mail an verschiedene Liegenschaftsverwaltungen und Immobilienagenturen aufgegebenen Annoncen vom 13. resp. 14. Juni 2022 nicht bloss nach einem ganzen Mehrfamilienhaus, sondern auch nach drei Wohnungen im gleichen Haus gesucht. Diese neusten Suchbemühungen erweisen sich indessen – wie im Übrigen alle vorhergehenden – als ungenügend, weil die Suche mit dem Hinweis «im gleichen Haus» weiterhin auf ein und dieselbe Liegenschaft eingeschränkt worden ist und weil die Inserate des Klägers nur gerade an zwei aufeinanderfolgenden Tagen aufgegeben worden sind. Wer aber nach einer im Dezember 2020 per 31. März 2021 erfolgten Kündigung des Mietverhältnisses und einer erstinstanzlich bis zum 30. Juni 2022 gewährten einmaligen Erstreckung selbst im Berufungsverfahren weiterhin nur solch dürftige Suchbemühungen ins Recht legt, bemüht sich – wie bereits die Vorinstanz festgestellt hat – nicht ernsthaft um ein Ersatzobjekt. Angesichts dieser unzureichenden Suchbemühungen des Klägers bestätigt sich die Auffassung der Vorderrichterin, die zu Recht im Rahmen ihres Ermessens davon ausgegangen ist, dass sich die Marktgängigkeit des klägerseits gewünschten Mietobjekts auf längere Sicht nicht verändern wird. Damit ist aber eine der oben unter Ziffer 5.3 aufgeführten Voraussetzungen für eine einmalige Erstreckung, dass sich nämlich an der konkreten Härtesituation auf Dauer nichts

ändern wird, erfüllt. Der vorinstanzliche Entscheid, dem Kläger nur eine einmalige, definitive Erstreckung zu gewähren, ist somit nicht zu beanstanden.

Dies gilt auch für die erstinstanzlich bis zum 30. Juni 2022 gewährte Erstreckung, die aus nachfolgenden Gründen nicht zu bemängeln ist. So hat die Vorinstanz das Hauptargument des Klägers, wonach die Wohnungssuche für eine Grossfamilie besonders schwierig sei, insoweit voll zu seinen Gunsten berücksichtigt, als sie bei der Bemessung der Erstreckungsdauer – wie oben bereits erwähnt – von einer 11-köpfigen Grossfamilie ausgegangen ist und damit die ohne Zustimmung der Vermieterschaft resp. sogar gegen deren Willen neuerdings in der Liegenschaft wohnende Freundin des Klägers und das gemeinsame Kind ebenfalls mitgezählt hat. Dabei ist zudem ausser Acht geblieben, dass G.\_\_\_\_, die Schwester des Klägers, die auch zur besagten Grossfamilie gehört, per 1. Februar 2022 eine eigene 3-Zimmer-Wohnung in gemietet hat (vgl. Mietvertrag vom 7./14. Januar 2022, Beilage 1 zur Eingabe des Klägers vom 14. Februar 2022) und daher bei der Suche des Klägers nach einer neuen Wohngelegenheit nicht mehr mitzurechnen ist. Die Vorinstanz hat denn auch die Tatsache, dass der Kläger nicht nur für sich allein, sondern eben für seine Grossfamilie ein Ersatzobjekt finden muss und dies sicherlich schwieriger ist, als Grund für die Härtesituation resp. die Gewährung einer Erstreckung anerkannt. Sie hat aber zu Recht gleichzeitig festgehalten, dass er andere Wohnmöglichkeiten als die bisherige in ein und demselben Haus in Betracht ziehen muss. Der Kläger kann mithin nicht einfach auf ein quasi identisches Ersatzobjekt beharren. Er hätte vielmehr – gerade wegen der von ihm so hervorgehobenen niedrigen Leerstandsquote im Kanton Basel-Landschaft – seine Suchbemühungen diesen Umständen entsprechend ausweiten und z.B. vermehrt nach Liegenschaften in anderen Kantonen resp. nach mehreren Wohnungen in der gleichen Überbauung suchen müssen. Dieser klaren erstinstanzlichen Aufforderung ist er – wie zuvor dargelegt – überhaupt nicht nachgekommen. Der Kläger hat im Weiteren auch nicht dargelegt und unter Beweis gestellt, weshalb eine Aufteilung seiner Grossfamilie – diese umfasst nebst dem Kläger seine Mutter (H.\_\_\_\_), sein Bruder I.\_\_\_\_ mit dessen Frau J.\_\_\_\_ und drei Kindern, sein zweiter Bruder F.\_\_\_\_ und seine Schwester G.\_\_\_\_ – auf verschiedene Wohnungen nicht möglich sein sollte. Die Folgen dieser faktischen und prozessualen Versäumnisse sind alleine dem Kläger anzulasten. Sein Hinweis auf den für eine Grossfamilie besonders schwierigen Wohnungsmarkt bleibt somit aufgrund seines eigenen Verhaltens ohne Auswirkungen. Mit Bezug auf die im Berufungsverfahren geltend gemachten schwierigen und insbesondere in finanzieller Hinsicht angespannten Verhältnisse einzelner Familienmitglieder ist sodann festzuhalten, dass der Kläger im erstinstanzlichen Verfahren nicht explizit geltend gemacht hat, er und seine Familie seien aus diesen Gründen auf eine längere Erstreckung angewiesen. In der Klagebegründung vom 23. August 2021 hat er anhand des Gesamteinkommens der Familie lediglich dargelegt, wie hoch der maximale Mietzins für das Ersatzmietobjekt sein dürfe. Es hat für die Vorinstanz daher keinen Grund gegeben, sich genauer mit diesem Punkt auseinanderzusetzen. Ausserdem hat der Kläger in der Steuererklärung für das Jahr 2020 selber ein Vermögen im Betrag von über 300'000.00 deklariert, weshalb nicht ernsthaft von einer besonders schwierigen finanziellen Situation des Klägers und seiner Grossfamilie auszugehen ist. Die vom Kläger angerufenen wirtschaftlichen Verhältnisse seiner Familie – soweit diese im Berufungsverfahren überhaupt noch zu beachten sind – vermögen demzufolge keine längere Erstreckung zu begründen. Auf der Seite der Vermieterschaft hat die Vorinstanz sodann gestützt auf die Angaben der Beklagten berücksichtigt, dass sie die Liegenschaft nicht für sich

selber, sondern für ihre Firma D.\_\_\_\_ beanspruchen, die im Baselbiet und Fricktal für die Betreuung von Asylsuchenden und Flüchtlingen zuständig ist und aufgrund ihres nachvollziehbaren Wachstums einen höheren Bedarf an Räumlichkeiten hat. Die Vorinstanz ist deshalb davon ausgegangen, dass in casu kein eigentlicher Eigenbedarf, sondern bloss eine eigenbedarfsähnliche Situation vorliegt, und dass dieser Eigenbedarf nicht derart dringlich ist, als dass eine Erstreckung des Mietverhältnisses gänzlich ausser Betracht fallen müsste. Der Einwand des Klägers, wonach der Eigenbedarf der D.\_\_\_\_ nicht hinreichend belegt resp. im erstinstanzlichen Verfahren nicht genügend abgeklärt worden sei, ist unangebracht, da die Vorderrichterin die diesbezüglichen Angaben der Beklagten nach Ansicht der Berufungsinstanz zu Recht als glaubhaft eingestuft und ausreichend nachgewiesen erachtet hat und der Kläger die Richtigkeit dieser Einschätzungen auch gar nicht substantiiert zu widerlegen vermag. Im Übrigen erweist sich die Erwartung des Klägers, dass die vermietetseits geltend gemachten Argumente minutiös nachgewiesen werden sollen, während er selber äusserst dürftige und nicht als ernsthaft erscheinende Suchbemühungen ins Recht legt, als nicht nachvollziehbar. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Vorderrichterin alle für ihren Erstreckungsentscheid relevanten Interessen berücksichtigt und die konkreten Umstände angemessen gewürdigt hat. Es besteht daher keinerlei Anlass, in das ihr zustehende grosse Ermessen einzugreifen. Die Berufung des Klägers ist demzufolge auch in diesem Punkt abzuweisen und die erstinstanzlich bis zum 30. Juni 2022 festgelegte, einmalige Erstreckung des Mietverhältnisses – aufgrund des vorliegenden Verfahrens profitiert der Kläger ohnehin de facto von einer noch längeren Erstreckung – vollumfänglich zu bestätigen.

**6.** Damit ist über die Verteilung der Prozesskosten des Berufungsverfahrens, bestehend aus den Gerichtskosten sowie der Parteientschädigung (Art. 95 Abs. 1 ZPO), zu befinden. Massgebend für die Regelung der Kostenfolgen sind die Bestimmungen der Art. 104 ff. ZPO, die auch im Berufungsverfahren gelten, da das Gesetz für das Rechtsmittelverfahren keine speziellen Kostenregelungen vorsieht (vgl. THOMAS SUTTER-SOMM/BENEDIKT SEILER, Handkommentar ZPO, 2021, Art. 318 N 21). Gemäss Art. 106 Abs. 1 ZPO werden die Prozesskosten der unterliegenden Partei auferlegt. In Anbetracht, dass der Kläger mit seiner Berufung vollumfänglich unterliegt, geht die Gerichtsgebühr für das Berufungsverfahren, die in Anwendung von § 9 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 1 lit. f Ziff. 4 der Verordnung über die Gebühren der Gerichte vom 15. November 2010 (GebT, SGS 170.31) auf CHF 8'000.00 festgesetzt wird, auch vollumfänglich zu seinen Lasten. Entsprechend dem Verfahrensausgang hat er den Beklagten sodann eine Parteientschädigung für das Berufungsverfahren zu bezahlen. Der Vertreter der Beklagten macht mit Eingabe vom 12. Juli 2022 und gestützt auf § 7 Abs. 1 lit. g i.V.m. § 10 der Tarifordnung für die Anwältinnen und Anwälte vom 17. November 2003 (TO, SGS 178.112) ein Honorar von CHF 9'750.00 zuzüglich Auslagen von CHF 57.60 und Mehrwertsteuer von CHF 755.20, total CHF 10'562.80, geltend. Dieser Honoraranspruch ist tarifkonform. Der Kläger hat den Beklagten für das Berufungsverfahren daher eine Parteientschädigung von CHF 9'750.00 zuzüglich Auslagen von CHF 57.60 und Mehrwertsteuer von CHF 755.20, total CHF 10'562.80, zu bezahlen.

**Demnach wird erkannt:**

- ://:
1. Die Berufung wird abgewiesen.
  2. Die Entscheidgebühr von CHF 8'000.00 für das Berufungsverfahren wird dem Berufungskläger auferlegt.  
Die Forderung des Staates wird mit dem geleisteten Kostenvorschuss von CHF 8'000.00 verrechnet.
  3. Der Berufungskläger hat den Berufungsbeklagten für das Berufungsverfahren eine Parteientschädigung von CHF 9'750.00 zuzüglich Auslagen von CHF 57.60 und Mehrwertsteuer von CHF 755.20, total CHF 10'562.80, zu bezahlen.

Präsidentin

Gerichtsschreiberin

Christine Baltzer-Bader

Nicole Schneider