



**Entscheidung des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht,  
vom 11. Februar 2014 (400 13 254)**

---

**Obligationenrecht**

**Entschädigung von Investitionen des Untermieters bei Auflösung eines Untermietvertrages durch den Untervermieter**

\_\_\_\_\_

Besetzung

Vorsitzender Richter Dieter Freiburghaus, Richterin Barbara Jermann  
Richterich (Ref.), Richter Peter Tobler; Gerichtsschreiber Stefan Steinemann

\_\_\_\_\_

Parteien

**A.**\_\_\_\_\_,  
vertreten durch Advokatin Doris Vollenweider, Gitterlistrasse 8, Postfach  
215, 4410 Liestal,  
**Kläger und Berufungskläger**

gegen

**B.**\_\_\_\_\_,  
vertreten durch Fürsprecherin Kristin Gubler Borer, L.\_\_\_\_\_strasse 14,  
4242 Laufen,  
**Beklagte und Berufungsbeklagte**

**C.**\_\_\_\_\_,  
vertreten durch Fürsprecherin Kristin Gubler Borer, L.\_\_\_\_\_strasse 14,  
4242 Laufen,  
**Beklagter und Berufungsbeklagter**

\_\_\_\_\_

Gegenstand

**Mietrecht**

Berufung gegen das Urteil des Präsidenten des Bezirksgerichts Laufen  
vom 16. Mai 2013

**A.** Mit Klage vom 8. Juni 2012 verlangten die Klägerin, D.\_\_\_\_\_, und der Kläger, A.\_\_\_\_\_, beim Bezirksgericht Laufen, es seien die Beklagte, B.\_\_\_\_\_, und der Beklagte, C.\_\_\_\_\_, unter Vorbehalt einer Mehrforderung zu verurteilen, ihnen CHF 30'000.00 zuzüglich Zins zu 5% ab dem 3. Februar 2012 zu bezahlen; unter o/e-Kostenfolge.

**B.** Mit Urteil vom 16. Mai 2013 hiess der Präsident des Bezirksgerichts Laufen die Klage des Klägers in dem Sinne teilweise gut, als er die Beklagten solidarisch verpflichtete, dem Kläger CHF 14'653.00 nebst Zins zu 5% seit dem 3. Februar 2012 zu bezahlen. Die weiterreichende Klage des Klägers und die Klage der Klägerin wies er ab (Dispositiv-Ziffer 1). Überdies auferlegte er von der Spruchgebühr von CHF 1'700.00 den Klägern solidarisch einen Anteil von CHF 920.00 und den Beklagten solidarisch einen solchen von CHF 780.00. Im Weiteren überband er die Kosten für die Beweisführung (inkl. Gutachteraussagen) von CHF 2'600.00 zur Hälfte solidarisch den Klägern und zur Hälfte solidarisch den Beklagten (Dispositiv-Ziffer 2). Schliesslich verpflichtete er die Kläger solidarisch, den Beklagten eine reduzierte Parteientschädigung von pauschal CHF 600.00 zu entrichten und schlug die weiteren ausserordentlichen Verfahrenskosten wett (Dispositiv-Ziffer 3).

**C.** Gegen dieses Urteil erhob der Kläger mit Eingabe vom 27. September 2013 Berufung und begehrte, es sei das angefochtene Urteil insofern aufzuheben, als in Gutheissung seiner weiterreichenden Klage die Beklagten zu verurteilen seien, ihm unter Vorbehalt einer Mehrforderung CHF 30'000.00 zuzüglich Zins von 5% ab dem 3. Februar 2012 zu bezahlen; es seien die Gerichtskosten des erstinstanzlichen Verfahrens den Beklagten zu überbinden und diese zu verpflichten, ihm eine Parteientschädigung von CHF 7'989.75 (inkl. Auslagen und Mwst.) zu bezahlen; unter o/e-Kostenfolge für das Berufungsverfahren.

**D.** In ihrer Berufungsantwort vom 25. November 2013 beantragten die Beklagten, es sei die Berufung abzuweisen; unter o/e-Kostenfolge für das Berufungsverfahren.

**E.** Zur heutigen Hauptverhandlung erscheinen der Kläger und der Beklagte je mit ihren Rechtsvertretern. Die Parteien halten an ihren Anträgen fest.

## **Erwägungen**

### **I. FORMELLES**

Gegen das angefochtene Urteil des Präsidenten des Bezirksgerichts Laufen kann bei der Dreierkammer der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts Berufung erhoben werden, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens CHF 10'000.00 beträgt (Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO i.V.m. § 6 Abs. 1 lit. c EG ZPO i.V.m. § 5 EG ZPO). Diese Streitwertgrenze ist aufgrund des hier im Streit liegenden Betrages von CHF 30'000.00 erreicht.

Die Berufung ist bei der Rechtsmittelinstanz innert 30 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheides beziehungsweise seit der nachträglichen Zustellung der Entscheidungsbegründung schriftlich und begründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Weil die Berufung frist- und formgerecht erhoben wurde, ist ohne Weiteres auf diese einzutreten.

## II. SACHVERHALT

1. Zunächst ist abzuklären, was für eine mietrechtliche Beziehung zwischen den Parteien bestand.

1.1 Der Beklagte vermietete mit Mietvertrag vom 31. März 2004 dem Kläger eine Wohnung an der E.\_\_\_\_\_strasse in F.\_\_\_\_\_ für die Zeit vom 1. April 2004 bis zum 31. August 2012. Es wurde vereinbart, dass sich der Mietvertrag nach Ablauf der festen Mietdauer stillschweigend verlängert und bei einer solchen Verlängerung eine Kündigungsfrist von sechs Monaten gilt. Ausserdem wurde bestimmt, dass der Mietzins von CHF 400.00 pro Monat (inkl. der Kosten für Kalt-, Warm- und Abwasser, Heizung und Strom) erst ab dem 1. Juli 2004 geschuldet ist. Im Weiteren wurde abgemacht, dass der Kläger diese Wohnung selber ausbaut und die Kosten für Wand- und Bodenisolierung, Wand- und Bodenbeläge, Sanitär- und Elektroinstallationen, Fenster, Türen, Küche und Bad trägt sowie dass der Beklagte im Falle einer von ihm ausgesprochenen Kündigung dem Kläger die erbrachten Investitionen ausbezahlen hat.

Angemerkt sei, dass das fragliche Mietobjekt vor der Vermietung an den Kläger als Ladenlokal genutzt wurde.

1.2 Die Miete für die Wohnung wurde per April 2005 aufgrund der Zurverfügungstellung des ADSL/ISDN auf CHF 450.00 pro Monat und per August 2005 wegen der Hinzumietung einer Werkstatt auf CHF 600.00 pro Monat erhöht (Protokoll der Audienz vor dem Präsidenten des Bezirksgerichts Laufen vom 25. September 2012; am 25. September 2012 eingereichte Aufstellung des Klägers betr. der Mietzinszahlungen; Schreiben der Kläger vom 8. März 2011 an das Bezirksgericht Laufen). Auf Januar 2011 hin wurde die Miete auf CHF 800.00 pro Monat festgesetzt mit der Begründung, dass dem Vermieter aufgrund des Kaufes der Liegenschaft Mehrkosten entstünden, der Kläger keine Arbeiten mehr für das Fitnesscenter des Vermieters vornehme und zusätzlich dem Kläger drei Parkplätze zur Verfügung gestellt würden (Schreiben des Klägers vom 10. Dezember 2010 [Beilage 1 des Gutachtens der G.\_\_\_\_\_ AG vom 22. Februar 2011]).

1.3 Der Beklagte kündete am 31. August 2010 das Mietverhältnis per 30. Juni 2011. Diese Kündigung fochten die Kläger bei der Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten an, welche am 15. November 2010 feststellte, dass die Kündigung ihre Wirkung erst per 31. August 2012 entfalte. Im darauf folgenden Verfahren vor dem Präsidenten des Bezirksgerichts Laufen schlossen der Beklagte und die Kläger am 17. Januar 2011 einen Vergleich. Damit erklärten sich die Kläger in Abänderung des Entscheides der Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten vorbehaltlos bereit, das streitbetroffene Mietobjekt bis zum 15. Juni 2011 definitiv zu verlassen und unter Mitnahme ihres Mobiliars vollständig zu räumen. Zudem wurde vereinbart, ein ge-

richtliches vorsorgliches Beweisaufnahmeverfahren zwecks Schätzung des Wertes respektive des Restwertes der von der Mieterschaft geleisteten Investitionen ins Mietobjekt und des Anrechnungswertes von deren bisherigen Gebrauch per 17. Januar 2011 anzuheben.

2. Ausserdem ist zu prüfen, was für ein Teilabbruch des Mietobjektes geplant war sowie wann der Kläger und der Beklagte davon Kenntnis nahmen.

2.1. Zunächst ist der Gegenstand des Teilrückbaus näher zu betrachten.

2.1.1 Am 31. März, 4. April und 5. Mai 2005 schlossen die I.\_\_\_\_\_ AG, die Baulandumlegungsgenossenschaft K.\_\_\_\_\_ und die J.\_\_\_\_\_ Stiftung eine Abbruchvereinbarung. Darin stellten sie zunächst fest, dass die I.\_\_\_\_\_ AG Eigentümerin der Parzellen Nrn. 1.\_\_\_\_\_ und 2.\_\_\_\_\_ im Grundbuch F.\_\_\_\_\_ und die J.\_\_\_\_\_ Stiftung Eigentümerin der Parzelle Nr. 3.\_\_\_\_\_ im Grundbuch F.\_\_\_\_\_ ist. Ausserdem hielten sie fest, dass im Zusammenhang mit Änderungen der Parzellengrenzen im Rahmen der Baulandumlegung K.\_\_\_\_\_ in F.\_\_\_\_\_ das Grundstück L.\_\_\_\_\_strasse 4 neu auf die Parzelle Nr. 3.\_\_\_\_\_ zu stehen komme und zwecks Erstellung des Anmerkungsgrundstückes Nr. 3 ein Durchbruch durch das Gebäude an der E.\_\_\_\_\_strasse 5 erstellt werden müsse. Im Weiteren verpflichtete sich die I.\_\_\_\_\_ AG, das Gebäude L.\_\_\_\_\_strasse 4 auf ihre Kosten abzurechen und den Durchbruch durch das bestehende Gebäude E.\_\_\_\_\_strasse 5 zu erstellen, sobald es die Situation erfordert, d.h. sobald infolge der Bauwilligkeit des Eigentümers der Parzelle Nr. 3.\_\_\_\_\_ im Grundbuch F.\_\_\_\_\_ die Zufahrt auf dem Anmerkungsgrundstück ganz oder teilweise erstellt werden muss oder geplante Bauvorhaben behindert werden. Es wurde abgemacht, dass das Abbruchbegehren durch den Eigentümer der Parzelle Nr. 3.\_\_\_\_\_ mit einer Voranzeige von mindestens sieben Monaten gestellt werden muss und nicht zu einer Unzeit erfolgen darf.

Unstrittig steht zudem fest, dass für die Erstellung des Durchbruches durch das Gebäude an der E.\_\_\_\_\_strasse 5 vorgesehen war, einen Teil des streitbetroffenen Mietobjektes abzurechen.

2.1.2 Aufgrund der Aussagen der Präsidentin des Stiftungsrates der J.\_\_\_\_\_ Stiftung, O.\_\_\_\_\_, anlässlich der Befragung vom 16. Mai 2013 vor dem Präsidenten des Bezirksgerichts Laufen als Zeugin folgt, dass das im Jahre 2005 vereinbarte Teilrückbauvorhaben scheiterte. Danach wurde ab dem Herbst 2012 ein neues Projekt in Angriff genommen, welches eine Abparzellierung und einen weitergehenden Abbruch des fraglichen Gebäudes beinhaltet.

2.2 Im Weiteren fragt sich, wann der Kläger vom Teilabbruch erfuhr.

2.2.1 H.\_\_\_\_\_ führte im Gutachten der G.\_\_\_\_\_ AG vom 22. Februar 2011 aus, der Kläger habe bestätigt, bereits zu Mietbeginn gewusst zu haben, dass die streitbetroffene Liegenschaft oder ein Teil davon wegen einer geplanten Zufahrt abgebrochen werden könnte. Bei der Einvernahme vom 16. Mai 2013 vor dem Präsidenten des Bezirksgerichts Laufen gab H.\_\_\_\_\_ als Experte dann zu Protokoll, dass der Kläger durchaus erst später als im Gutachten angegeben vom Abbruch erfahren haben könnte. Es sei nämlich nicht explizit nach einem genauen Datum

gefragt worden. Aufgrund dessen sowie da der Kläger die Richtigkeit der vorgenannten Feststellung im Gutachten anlässlich der vorinstanzlichen Hauptverhandlung und in der Berufung bestritt, kann es nicht als nachgewiesen gelten, dass der Kläger schon zu Beginn des Mietverhältnisses am 1. April 2004 um den fraglichen Teilrückbau wusste.

2.2.2 Bei der Einvernahme vom 16. Mai 2013 vor dem Präsidenten des Bezirksgerichts Laufen führte P.\_\_\_\_\_ als Zeuge aus, dass er den Kläger erstmals im Herbst 2004 über den Teilabbruch informiert habe. Aufgrund der Reaktion des Klägers gehe er davon aus, dass der Kläger im Herbst 2004 das erste Mal davon erfahren habe. Diese Aussage stimmt mit den Ausführungen der Kläger im Schreiben vom 8. März 2011 überein, wonach P.\_\_\_\_\_ dem Kläger im Herbst 2004 mitgeteilt habe, dass die Ecke des Wohnzimmers abgebrochen werden müsse und ihm empfohlen habe, die Küche nicht dort zu erstellen. Angesichts dieser klaren und übereinstimmenden Aussagen ist erstellt, dass der Kläger ab dem Herbst 2004 Kenntnis vom fraglichen Teilabbruch erlangte.

2.3 Ferner ist zu beurteilen, wann der Beklagte Kenntnis vom Teilrückbau erlangte. Der Kläger machte in der Berufung geltend, dass der Beklagte gemäss der Aussage des Zeugen P.\_\_\_\_\_ bereits im Jahre 2002 Kenntnis von einem möglichen Teilabbruch gehabt habe. Der Beklagte wendete dagegen in der Berufungsantwort ein, dass der Zeuge P.\_\_\_\_\_ keine präzisen Aussagen darüber gemacht habe, ab wann genau der Beklagte Kenntnis vom Teilabbruch gehabt habe. Der Zeuge P.\_\_\_\_\_ habe in der Zeit vom Jahre 2002 bis Mitte 2004 darüber noch keine verlässlichen Angaben machen können, weil diesbezüglich noch gar nichts festgestanden sei. Da der Beklagte das klägerische Vorbringen, er habe seit dem Jahre 2002 Kenntnis von einem Teilabbruch gehabt, nur hinsichtlich der Zeit vor Mitte 2004 in Abrede stellte, muss geschlossen werden, dass ihm zumindest ab Mitte 2004 bekannt war, dass ein Teil des fraglichen Gebäudes abgebrochen werden könnte.

3. Schliesslich ist zu untersuchen, wieweit fortgeschritten die Mieterausbauarbeiten im Herbst 2004 waren. Der Kläger führte in der Berufung aus, dass mit dem Ausbau im April 2004 begonnen worden sei und bis im Herbst 2004 die massgebenden Arbeiten bereits erledigt worden seien. Die Beklagten wendeten dagegen in der Berufungsantwort ein, dass die Küche damals noch nicht eingebaut gewesen sei. Es sei auch nicht möglich, dass der Kläger zu diesem Zeitpunkt die von ihm behaupteten 2'500 Arbeitsstunden am fraglichen Bau geleistet haben könne. Der Einzug sei erst im April 2005 erfolgt. Demnach sei erstellt, dass der Ausbau sich im Herbst 2004 noch in einer frühen Phase befunden habe. Aufgrund dieser Aussagen und da auch keine weiteren Beweise zum Stand des Baus im Herbst 2004 vorliegen, lässt sich der genaue Umfang der zu diesem Zeitpunkt bereits erbrachten Bauarbeiten nicht erstellen. Fest steht indessen, dass zur fraglichen Zeit bereits ein Teil der Mieterausbauarbeiten getätigt worden waren. Aus dem Schreiben der Kläger vom 8. März 2011 ergibt sich sodann auch, dass die Küche im Herbst 2004 noch nicht eingebaut war.

### **III. RECHTLICHES**

#### **1. Mietverhältnis**

1.1 Eine Rohbaumiete liegt vor, wenn die Parteien in Mietverträgen über Wohn- und Geschäftsräume vereinbaren, dass der Vermieter dem Mieter das Mietobjekt in nicht oder nicht voll ausgebautem Zustand überlässt und der Mieter den Um- oder Ausbau der Räumlichkeiten vornimmt oder vollendet. Dabei ist typisch, dass der Zustand, in welchem die Räumlichkeiten vom Vermieter dem Mieter überlassen werden, zum Gebrauch im Rahmen des vertraglichen Verwendungszweckes nicht taugt und dieser Zustand erst nach entsprechenden baulichen Vorkehrungen hergestellt wird (JEAN-PIERRE TSCHUDI, Die Rohbaumiete Location de locaux "crus", MRA 2/08 S. 43). Da die ursprünglich als Ladenlokal genutzten Räumlichkeiten nicht zum Bewohnen geeignet waren und der Kläger als Mieter diese selbst zum vorgesehenen Gebrauch als Wohnung auszubauen sowie für die Kosten der Wand- und Bodenisolierung, Wand- und Bodenbeläge, Sanitär- und Elektroinstallationen, Fenster, Türen, Küche und Bad selbst aufzukommen hatte, steht fest, dass zwischen den Parteien eine Rohbaumiete vereinbart wurde. Daran vermag auch der Einwand des Klägers nichts zu ändern, es liege keine Rohbaumiete vor, weil die zuvor als Ladenlokal dienenden Räumlichkeiten bereits über Böden, Wände, Fenster und Elektroanschlüsse verfügt hätten. Denn vorliegend wurden lediglich nackte Räume vermietet, die nicht zum Bewohnen geeignet waren und erst hierfür hergerichtet werden mussten.

1.2 Die Beklagten kauften am 20. Januar 2011 die Liegenschaften Nrn. 1.\_\_\_\_\_ und 2.\_\_\_\_\_, in welchen sich die streitbetroffene Wohnung befand, als einfache Gesellschaft. Sie waren somit gemäss Art. 261 Abs. 1 OR fortan bis zur Beendigung dieses Mietverhältnisses per 15. Juni 2011 gemeinsam Vermieter dieser Wohnung.

#### **2. Entschädigungspflicht für Mieterinvestitionen**

##### **2.1 Vereinbarung einer Entschädigungspflicht**

2.1.1 Gemäss dem Mietvertrag vom 31. März 2004 wurde für die Zeit vom 1. April 2004 bis zum 31. August 2012 ein befristetes Mietverhältnis vereinbart und hat der Vermieter bei einer Kündigung seinerseits dem Mieter die erbrachten Investitionen ausbezahlt. Der Beklagte kündigte am 31. August 2010 den Mietvertrag mit dem Kläger, weshalb der Beklagte dem Kläger gemäss dem Mietvertrag die erbrachten Investitionen zu bezahlen hatte. Der Beklagte brachte vor, dass die Kündigung nicht freiwillig erfolgt sei. Selbst wenn es zutreffen sollte, dass der Beklagte lediglich aufgrund des drohenden Abbruchs eines Teiles der vermieteten Wohnung kündigte, vermöchte ihn dies nicht von der im Mietvertrag vereinbarten Entschädigungspflicht für die Mieterinvestitionen zu entbinden. Hätte nämlich der Beklagte die vom Abbruch betroffenen Räumlichkeiten dem Kläger nicht mehr zum Gebrauch überlassen können, weil das Hauptmietverhältnis zwischen ihm und der I.\_\_\_\_\_ AG aufgelöst worden wäre, hätte er für die Unmöglichkeit der Vermietung an den Kläger eintreten müssen (PETER HIGI, Zürcher Kommentar, 1994, Art. 258 N 23).

2.1.2 Da vorliegend das Mietverhältnis letztlich durch einen Vergleich aufgelöst wurde, ist im Folgenden zu untersuchen, ob dennoch eine Entschädigungspflicht des Vermieters für die Mieterinvestitionen besteht.

Im Vergleich vom 17. Januar 2011 kamen die Kläger und der Beklagte überein, das Mietverhältnis per 15. Juni 2011 zu beenden und ein vorsorgliches Beweisaufnahmeverfahren zwecks Schätzung des Wertes bzw. Restwertes der von der Mieterschaft geleisteten Investitionen ins Mietobjekt und des Anrechnungswertes von deren bisherigen Gebrauch bis zum 17. Januar 2011 einzuleiten. In dieser Vereinbarung wurde zwar nicht ausdrücklich festgehalten, dass der Vermieter die Mieterschaft für die fraglichen Investitionen zu entschädigen hat. Da eine Entschädigungspflicht für Mieterinvestitionen gemäss dem Mietvertrag nur für den Vermieter für den Fall bestand, dass er dem Mieter kündigt, kann die im Vergleich vereinbarte Schätzung nach Treu und Glauben nicht anders verstanden werden, als dass die Parteien von einer vom Beklagten zu vertretenden Kündigung ausgingen und an der im Mietvertrag vereinbarten Entschädigungspflicht des Vermieters für Mieterinvestitionen festhielten. Dies muss vorliegend umso mehr angenommen werden, als dass kein Grund ersichtlich ist, weshalb die Mieterschaft im Vergleich auf den ihr aufgrund der Vermieterkündigung zustehenden Entschädigungsanspruch ohne eine adäquate Gegenleistung und somit einseitig zugunsten des Vermieters hätten verzichten sollen.

Mit der vereinbarten Entschädigung für Mieterausbauten soll dem Kläger der Verlust aus der fehlenden Nutzungsmöglichkeit der geleisteten Bauinvestitionen ersetzt werden. Da es sich bei der fraglichen Entschädigung um eine solche für eine fehlende Nutzungsmöglichkeit des Mieters handelt, ist diese unabhängig davon geschuldet, ob die Beklagten als Vermieter selbst einen wirtschaftlichen Nutzen aus diesen Mieterinvestitionen ziehen können oder nicht. Es braucht deshalb vorliegend nicht geprüft werden, ob die Beklagten bei der nachfolgenden Vermietung der streitbetroffenen Wohnung und Abparzellierung eines Teiles des Grundstückes, auf welchem sich zumindest ein Teil der fraglichen Wohnung befand, einen entsprechenden Mehrerlös erzielen konnten.

2.1.3 Da die Beklagten ab dem 20. Januar 2011 gemeinsam Vermieter der fraglichen Wohnung waren, haben sie für die Forderung des Klägers auf Entschädigung der Mieterausbauten solidarisch einzustehen.

2.1.4 Wurde in einem Vertrag über die Rohbaumiete eines Mietobjektes eine Entschädigungspflicht des Vermieters für vom Mieter vorgenommene Ausbauarbeiten ohne Festlegung zur Ermittlung und Bemessung des Wertes dieser Arbeiten statuiert, ist für die Berechnung dieser Entschädigung Art. 260a Abs. 3 OR analog anwendbar (TSCHUDI, a.a.O., S. 55; SVIT-Kommentar, Kommentar Schweizerisches Mietrecht, 2. Auflage, 1998, Art. 260-260a N 57; HIGI, a.a.O., Art. 260a N 4). Eine Entschädigung ist somit dann geschuldet, wenn die Mietsache bei Beendigung des Mietverhältnisses dank der Ausbauten des Mieters, denen der Vermieter schriftlich zugestimmt hat, einen erheblichen Mehrwert aufweist. Voraussetzungen für eine Entschädigung sind auch bei der Rohbaumiete das Vorliegen eines Mehrwertes und dessen Erheblichkeit. Zu entschädigen ist der objektive Mehrwert, den die Sache durch die Mieterinvestitionen nach allgemeiner Anschauung und unter Berücksichtigung des Bestimmungszweckes des konkreten Mietobjektes aufweist (TSCHUDI, a.a.O., S. 55).

2.1.5 Anzumerken ist, dass den vorinstanzlichen Ausführungen, wonach sich der Ersatz der klägerischen Investitionen analog die Bestimmungen von Art. 671 ff. ZGB über Bauten auf fremden Grund sowie von Art. 62 Abs. 2 OR über den Ausgleich der noch vorhandenen Bereicherung aufgrund eines nicht verwirklichten Grundes richtet, nicht gefolgt werden kann. Art. 672 ZGB findet keine Anwendung, wenn der Materialeinbau aufgrund eines Vertrages erfolgte (HEINZ REY/LORENZ STREBEL, Basler Kommentar ZGB, 4. Auflage, 2011, Art. 672 N 2). Im vorliegenden Fall vereinbarten die Parteien im Mietvertrag, dass der Mieter die fraglichen Investitionen vornimmt und diese im Falle einer Vermieterkündigung durch den Vermieter zu entschädigen sind. Durch den Vergleich vom 17. Januar 2011 hielten die Parteien wiederum vertraglich fest, dass diese Investitionen durch den Vermieter zu ersetzen sind. Der Anspruch des Mieters ist somit ein vertraglicher und es besteht deshalb kein Raum für eine analoge Anwendung von Art. 671 ff. ZGB. Insoweit die Vorinstanz den Entschädigungsanspruch des Mieters auf Art. 62 ff. OR abstellt, kann ihr ebenfalls nicht gefolgt werden. Denn da die Parteien den Entschädigungsanspruch des Mieters vertraglich vereinbarten, können die Regeln von Art. 62 ff. OR von vorneherein keine Anwendung finden.

## **2.2 Entschädigungspflicht für die vom Teilabbruch betroffenen Mieterausbauarbeiten**

2.2.1 Wie bereits gezeigt, stand dem Kläger aufgrund des Mietvertrages bzw. des Vergleiches gegenüber den Beklagten ein vertraglicher Anspruch auf Entschädigung der von ihm erbrachten Mieterinvestitionen zu. Da weder im Mietvertrag noch im Vergleich vereinbart wurde, dass die Entschädigung des Klägers für die von ihm erbrachten Ausbauarbeiten auf einzelne Gebäudeteile beschränkt ist, hat er Anspruch auf den Ersatz des Mehrwertes aller von ihm vorgenommenen Bauarbeiten durch die Beklagten.

2.2.2 Der Umstand, dass der Kläger im Herbst 2004 um die Möglichkeit eines Teilabbruches der vermieteten Wohnung wusste und sich der Eigentümer dieser Wohnung im Jahre 2005 zu einem solchen Teilrückbau vertraglich verpflichtete, vermag nichts an der vertraglichen Verpflichtung des Vermieters zur Entschädigung der im Mietvertrag genannten Mieterausbauten zu ändern. Hätte nämlich ein Teil der Wohnung gemäss dem Teilabbruchprojekt des Jahres 2005 abgebrochen werden müssen, wäre für den Beklagten einfach die Erfüllung des Untermietvertrages zumindest hinsichtlich des vom Rückbau betroffenen Wohnungsteiles nachträglich subjektiv unmöglich geworden und der Beklagte wäre gegenüber dem Kläger insoweit schadenersatzpflichtig geworden (HIGI, a.a.O., Art. 258 N 23). Zu beachten ist sodann, dass auch der Beklagte ab dem Herbst 2004 um die Möglichkeit eines Teilabbruches der streit betroffenen Wohnung wusste. Dem Beklagten wäre es zu diesem Zeitpunkt offen gestanden, nach Art. 266g OR die Wohnung zu kündigen (HIGI, a.a.O., Art. 258 N 23) und so zu verhindern, dass der Kläger die Bauarbeiten fortsetzt und sich damit seine Entschädigungspflicht für die Mieterinvestitionen vergrössert. Im Weiteren ist zu berücksichtigen, dass, da der Beklagte dieses Mietverhältnis nicht kündete und der Kläger die fraglichen Räumlichkeiten fest bis zum 31. August 2012 mietete, es für den Kläger unzumutbar gewesen wäre, im Herbst 2004 einfach die Ausbauarbeiten einzustellen. Denn es konnte vom Kläger nicht verlangt werden, dass er während acht Jahren in einem unfertigen Mietobjekt wohnt. Demnach kann dem Kläger entgegen

der Auffassung der Beklagten nicht vorgeworfen werden, er habe durch die fraglichen Ausbauarbeiten einen unnötigen Schaden verursacht, der nicht zu ersetzen wäre.

## **2.3 Betragsmässige Festsetzung der zu entschädigenden Mieterinvestitionen**

2.3.1 Aufgrund der vorstehenden Ausführungen steht fest, dass der Kläger gegenüber dem Beklagten ein Anspruch auf Ersatz des durch seine Ausbauarbeiten geschaffenen Mehrwertes für die ganze Wohnung zusteht.

2.3.2 H.\_\_\_\_\_ führte im Gutachten vom 22. Februar 2011 aus, beide Parteien hätten bestätigt, dass der Mietzins ursprünglich reduziert gewesen sei, weil der Kläger auch Arbeiten im Fitnesscenter erledigt habe. Der Umfang dieser geldwerten Leistung sei für beide Parteien unklar respektive nicht vereinbart gewesen. Aus diesem Grund legte er den Mietwert des damaligen Objektes aufgrund der damaligen Vornutzung (einfache Verkaufsflächen Laden) auf CHF 600.00 pro Monat fest.

2.3.3 Der Kläger machte geltend, dass im Gutachten bei Mietbeginn nicht auf einen Mietwert von CHF 600.00 pro Monat, sondern einen solchen von CHF 400.00 pro Monat abzustellen sei. Die Parteien legten den Mietzins zu Beginn des Mietverhältnisses zwar auf CHF 400.00 pro Monat fest. Da dieser vereinbarte Mietzins jedoch nicht dem auf dem Markt erzielbaren Mietwert entsprechen muss, kann nicht einfach geschlossen werden, dass der Mietwert diesem Betrag entsprochen habe. Vielmehr konnte H.\_\_\_\_\_ den Mietwert der Wohnung allein aufgrund der Vornutzung als Ladenlokal schätzen. Weil der Kläger weder aufzeigt noch ersichtlich ist, dass H.\_\_\_\_\_ den Mietwert zu Unrecht auf CHF 600.00 pro Monat festgesetzt haben soll, ist als Ausgangsmietwert von diesem Betrag auszugehen. Es kann daher offen gelassen werden, wie hoch der Wert der vom Kläger für das Fitnesscenter des Beklagten erbrachten Arbeit war.

2.3.4 Unstrittig ist zwischen den Parteien von einer Wohnungsgrösse von 79 m<sup>2</sup> auszugehen, weshalb auf die Berechnungen des Mehrwertes im Gutachten der G.\_\_\_\_\_ AG vom 22. Februar 2011 abzustellen ist. In diesem Gutachten wurde der Mehrwert der Mieterinvestitionen bezogen auf das ganze Mietobjekt gemäss der Variante 2 auf CHF 55'000.00 und gemäss der Variante 4 auf CHF 43'000.00 beziffert. Es kann offen gelassen werden, ob dieser Mehrwert auf CHF 43'000.00 oder CHF 55'000.00 oder auf den Mittelwert dieser beiden Beträge festzusetzen ist. Denn vorliegend steht fest, dass der Kläger gemäss all diesen Varianten und selbst nach Vornahme all der gemäss E. III.2.3.5 davon vorzunehmenden Abzüge auf jeden Fall Anspruch auf die teilklageweise eingeklagten CHF 30'000.00 hat.

2.3.5 Einigkeit besteht zwischen den Parteien darüber, dass der Kläger die von ihm erstellten Elektroinstallationen entfernte. Da der Wert dieser Arbeiten in dem im Gutachten der G.\_\_\_\_\_ AG vom 22. Februar 2011 geschätzten Mehrwert enthalten sind, müssen die Kosten für die Wiederherstellung der vom Kläger entfernten Elektroinstallation, soweit diese gemäss Mietvertrag vom Mieter zu erbringen waren, von dem gutachterlich ermittelten Mehrwert in Abzug gebracht werden. Der Kläger anerkannte, dass der im vorgenannten Gutachten berechnete Mehrwert um die von der M.\_\_\_\_\_ AG in der Rechnung vom 21. Juli 2011 fakturierten CHF 1'281.75 für Regiearbeiten für die Instandstellung des Lichtes zu reduzieren ist. Strittig ist je-

doch, ob auch die Kosten der N.\_\_\_\_\_ von CHF 3'205.66 (CHF 2'968.20 [Offertbetrag ohne MwSt.] plus CHF 237.46 MwSt.) für das Setzen einer neuen Uv Verteilung sowie von CHF 2'756.92 [CHF 2'552.70 [Offertbetrag ohne MwSt.] plus CHF 204.22 MwSt.) für Anpassungen der Hauptleitung beim Hauptverteilkasten abzuziehen sind. Bei den Kosten für die „Uv Verteilung“ handelt es sich um Aufwendungen für die Unterverteilung des Stromes in der Wohnung, welche der Kläger vorzunehmen hatte. Die damit zusammenhängenden Kosten von CHF 2'968.20 sind somit vom gutachterlich ermittelten Mehrwert in Abzug zu bringen. Ob der vom Gutachter ermittelte Mehrwert auch um die Aufwendungen von CHF 2'756.92 für Anpassungen der Hauptleitungen beim Hauptverteilkasten zu vermindern ist, kann offen bleiben. Denn selbst wenn auf den niedrigsten Schätzwert gemäss dem Gutachten von CHF 43'000.00 abgestellt und dieser Betrag um die vorgenannten Auslagen für Elektroarbeiten von CHF 2'756.92 sowie die ohnehin abzuziehenden Beträgen für Elektroarbeiten von CHF 1'281.75 und CHF 3'205.66 reduziert würde, wäre die vom Kläger teilklageweise eingeklagte Summe von CHF 30'000.00 auf jeden Fall begründet.

2.3.6 Aufgrund der vorstehenden Ausführungen folgt, dass die Beklagten solidarisch zu verpflichten sind, dem Kläger für die von ihm geleisteten Mieterinvestitionen zumindest CHF 30'000.00 zu bezahlen. Da die Beklagten durch das vom Kläger am 3. Februar 2012 bei der Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten anhängig gemachte Gesuch gemäss Art. 102 Abs. 1 OR in Verzug gesetzt wurden, haben diese nach Art. 104 Abs. 1 OR dem Kläger ab diesem Zeitpunkt auf der Forderung von CHF 30'000.00 Verzugszinsen von 5% zu entrichten.

#### **IV. KOSTEN UND ENTSCHÄDIGUNG IM ERSTINSTANZLICHEN VERFAHREN**

1.1 Da das Kantonsgericht einen neuen Entscheid trifft, hat es auch über die Prozesskosten des erstinstanzlichen Verfahrens zu entscheiden (Art. 318 Abs. 3 ZPO). Laut Art. 106 Abs. 1 i.V.m. Art. 95 Abs. 1 ZPO sind die Gerichtskosten der unterliegenden Partei aufzuerlegen und ist diese zu verpflichten, der obsiegenden Partei eine Parteientschädigung zu bezahlen. Im vorliegenden Fall verlangten die Kläger mit ihrer Teilklage von den Beklagten die Bezahlung von CHF 30'000.00 zuzüglich Zins zu 5% ab dem 3. Februar 2012. Diese Teilklage erweist sich insoweit als begründet, als die Beklagten zu verpflichten sind, dem Kläger den eingeklagten Betrag zu bezahlen. Insofern die Klägerin mit dieser Teilklage die fragliche Summe von den Beklagten forderte, ist diese zufolge fehlender Aktivlegitimation der Klägerin abzuweisen. Die Beklagten obsiegen zwar hinsichtlich der Teilklage der Klägerin. Da den Beklagten im Zusammenhang mit der Abwehr der Klage der Klägerin nur ein geringer Aufwand entstand und sie letztlich die volle eingeklagte Summe von CHF 30'000.00 nebst Zins zu 5% ab dem 3. Februar 2012 an den Kläger zu bezahlen haben, sind sie als weitestgehend unterliegend zu betrachten. Angesichts dessen erscheint es als angezeigt, ihnen die Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens gänzlich aufzuerlegen und sie zu verpflichten, dem Kläger für das erstinstanzliche Verfahren eine volle Parteientschädigung zu bezahlen.

1.2 Die Höhe der erstinstanzlichen Gerichtskosten inklusive der Auslagen für die Beweisführung ist unstrittig, weshalb diese nicht zu überprüfen ist.

1.3 In ihrer Honorarnote vom 16. Mai 2013 stellte die Vertreterin des Klägers für das bezirksgerichtliche Verfahren CHF 7'989.75 (inkl. Auslagen und MwSt.) in Rechnung. Diese unbestrittene Honorarnote ist tarifkonform und erscheint als angemessen.

## **V. FAZIT**

Dem Gesagten zufolge erweist sich die Berufung vollumfänglich als begründet und ist deshalb gutzuheissen. Die Beklagten sind teilklageweise solidarisch zu verurteilen, dem Kläger CHF 30'000.00 zuzüglich Zins von 5% ab dem 3. Februar 2012 zu bezahlen. Die Gerichtskosten des bezirksgerichtlichen Verfahrens sind den Beklagten solidarisch aufzuerlegen. Die Beklagten sind solidarisch zu verpflichten, dem Kläger eine Parteientschädigung von CHF 7'989.75 (inkl. Auslagen und MwSt.) zu bezahlen.

## **VI. KOSTEN UND ENTSCHÄDIGUNG IM ZWEITINSTANZLICHEN VERFAHREN**

1.1 Ausgangsgemäss sind die Kosten des zweitinstanzlichen Verfahrens den unterliegenden Beklagten aufzuerlegen und sind diese zu verurteilen, dem Kläger für das zweitinstanzliche Verfahren eine volle Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 i.V.m. Art. 95 Abs. 1 ZPO).

1.2 Die kantonsgerichtliche Gerichtsgebühr ist angesichts des Streitwertes von CHF 30'000.00 sowie der Bedeutung der Streitsache als auch der Schwierigkeit und Umfangs des Falles auf CHF 3'000.00 festzusetzen (§ 9 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 1 lit. f i.V.m. § 3 Abs. 1 GebT).

1.3 In ihrer Honorarnote vom 11. Februar 2014 fakturierte die Vertreterin des Klägers für das kantonsgerichtliche Verfahren CHF 4'163.40 (inkl. Auslagen und MwSt.). Diese unbestrittene Honorarrechnung ist tarifkonform und erscheint als angemessen.

### **Demnach wird erkannt:**

://: 1. Die Berufung wird gutgeheissen.

Das Urteil des Präsidenten des Bezirksgerichts Laufen vom 16. Mai 2013 wird aufgehoben und wie folgt neu gefasst:

„1. Die Beklagten werden in Gutheissung der Teilklage des Klägers solidarisch verpflichtet, dem Kläger CHF 30'000.00 zuzüglich Zins von 5% ab dem 3. Februar 2012 zu bezahlen.

2. Die Teilklage der Klägerin wird abgewiesen.
  3. Die Gerichtskosten des bezirksgerichtlichen Verfahrens, bestehend aus einer Spruchgebühr von CHF 1'700.00 und den Kosten für die Beweisführung (inkl. Gutachteraussagen) von CHF 2'600.00, werden den Beklagten solidarisch auferlegt.
  4. Die Beklagten werden solidarisch verpflichtet, dem Kläger für das bezirksgerichtliche Verfahren eine Parteientschädigung von CHF 7'989.75 (inkl. Auslagen und MwSt.) zu bezahlen.“
2. Die Gerichtskosten des kantonsgerichtlichen Verfahrens von CHF 3'000.00 werden den Beklagten solidarisch auferlegt.

Die Beklagten werden solidarisch verpflichtet, dem Kläger für das kantonsgerichtliche Verfahren eine Parteientschädigung von CHF 4'136.40 (inkl. Auslagen und MwSt.) zu bezahlen.

Vorsitzender Richter

Gerichtsschreiber

Dieter Freiburghaus

Stefan Steinemann

Gegen diesen Entscheid haben die Berufungsbeklagten Beschwerde in Zivilsachen ans Bundesgericht erhoben (4A\_315/2014).