



Entscheid des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht

vom 14. Juni 2016 (400 16 29)

Obligationenrecht

Ausserordentliche Kündigung des Mietvertrages aus wichtigen Gründen (Art. 266g OR)

Präsident Roland Hofmann, Richter Dieter Freiburghaus (Referent),
Richterin Barbara Jermann Richterich; Gerichtsschreiber Andreas Linder

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

gegen

B._____,
vertreten durch Advokat Christian Kummerer, Aeschengraben 13, Post-
fach 349, 4010 Basel,
Beklagter

Mietrecht / Entscheid vom 17. November 2015 des Zivilkreisgerichts-
präsidenten Basel-Landschaft Ost

A. Am 23. September 2004 schloss die C._____, seit September 2010 firmierend als A._____,
und D._____ einen Mietvertrag über eine bestehende Halle mit Freiflächen zur gewerblichen
Nutzung als Garagenbetrieb und zum Autohandel an der X.____strasse 105 in Y._____ ab. Der
Mietzins betrug bei Antritt des Mietverhältnisses am 1. Oktober 2004 CHF 3'000.00 und wurde
ab 1. August 2006 auf CHF 2'900.00 reduziert. Am 29. Mai 2012 kaufte E._____, Bruder des

damaligen Geschäftsführers der A.____, die Mietliegenschaft und trat damit in das bestehende Mietverhältnis ein. Das Mietverhältnis dauert zufolge mieterseitiger Optionsausübung bis 31. Dezember 2024. Im September 2013 übernahm F.____ die Geschäftsführung der A.____ von seinem Vater G.____. Am 27. August 2014 kündigte E.____, vertreten durch Advokat Christian Kummerer, gestützt auf Art. 266g OR das Mietverhältnis aus wichtigen Gründen mit amtlichem Formular auf den 28. Februar 2015. Als Begründung liess er im Wesentlichen anführen, die Mietzinszahlungen seien wiederholt erst nach Mahnung mit Kündigungsandrohung erfolgt. Ferner habe F.____ den Sohn des Vermieters verprügelt und habe sich deshalb wegen versuchter Körperverletzung vor dem Strafgericht Basel-Stadt zu verantworten. G.____ sei mit Strafbefehl vom 16. Juni 2014 wegen einfacher Körperverletzung des besagten Sohnes verurteilt worden. Mit gleichem Strafbefehl sei er wegen Urkundenfälschung verurteilt worden, da er mit einer gefälschten Unterschrift des Vorbesitzers unrechtmässig die Mietdauer verlängert habe. Nachdem vor der Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten keine Einigung der Parteien zustande gekommen war, gelangte die Mieterschaft, vertreten durch Advokat Andreas Béguin, mit Klage vom 6. Februar 2015, an das Zivilkreisgericht Basel-Landschaft Ost und beantragte, es sei die Kündigung des Mietverhältnisses als missbräuchlich/ungültig aufzuheben. Eventualiter sei das Mietverhältnis angemessen zu erstrecken, erstmals mindestens um drei Jahre bis Ende Februar 2018; unter o/e Kostenfolge.

B. Mit Entscheid vom 17. November 2015 wies der Präsident des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft Ost die Klage der Mieterin ab. Die Gerichtskosten von CHF 3'500.00 wurden der Klägerin auferlegt und diese verpflichtet, dem Beklagten eine Parteientschädigung von CHF 8'910.00 zu bezahlen. Der Gerichtspräsident erwog im Wesentlichen, die Klägerin habe in der Verhandlung die in der Kündigung vom 27. August 2014 genannten Kündigungsgründe bestritten. Der Vermieter habe nachzuweisen, dass die genannten Kündigungsgründe die Voraussetzungen von Art. 266g OR erfüllen würden. In der Folge prüfte das Gericht die drei von der Vermieterschaft angeführten Gründe für die Kündigung. Dabei kam es zum Schluss, dass sich die Vermieterschaft nicht auf den Kündigungsgrund der Urkundenfälschung stützen könne, da der Mietvertrag in korrekter Weise bis September 2024 verlängert worden sei. Auch der Kündigungsgrund des andauernden Zahlungsverzugs verwarf die Vorinstanz, zumal der Beklagte nicht bewiesen habe, dass er um den regelmässigen Zahlungsverzug der Mieterin nicht gewusst habe. Allerdings sei der Kündigungsgrund der Körperverletzung, begangen durch F.____, und die Tötlichkeit von G.____ am Sohn des Vermieters gegeben. G.____ sei vom Strafgericht Basel-Stadt einer Tötlichkeit schuldig gesprochen worden. Gegen den Schuldspruch wegen einfacher Körperverletzung gegen F.____ sei zwar Berufung eingelegt worden. Fakt sei allerdings, dass Verletzungen entstanden seien, woraus eine Arbeitsunfähigkeit resultiert habe. Nicht beachtlich sei, dass sich die Taten gegen den Sohn des Vermieters gerichtet hätten. Die Nähe zwischen Vater und Sohn rechtfertige es, dass die Weiterführung des Mietvertrages nicht mehr zumutbar sei. Im Weiteren spreche die lange Mietdauer eindeutig für eine Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Vertragsverhältnisses, wohne der Vermieter doch in unmittelbarer Nähe der Liegenschaft. Nicht relevant sei allerdings, weshalb der Sohn des Vermieters seinen Onkel am 25. April 2012 im Mietobjekt aufgesucht habe, sondern es sei allein von Bedeutung, dass er verprügelt worden sei. Mangels Beweises und aufgrund der Strafakten sei sodann davon auszugehen, dass sich der Sohn des Vermieters in erster Linie verteidigt habe, weshalb ihm keine

Schuld für die Prügelei und für seine Verletzungen vorgeworfen werden könnten. Der wichtige Grund der Körperverletzung und Tötlichkeit sei daher nicht von der kündigenden Partei verschuldet. Im Weiteren sei eine Erstreckung der Mietdauer nicht gerechtfertigt, da die begangene einfache Körperverletzung bzw. Tötlichkeit schwer wiege und nicht zu dulden sei. Die für eine Erstreckung sprechende lange Mietdauer vermöge nicht aufzuwiegen, dass das Geschäft andernorts weitergeführt werden könne und der Auszubildende seine Lehre andernorts werde abschliessen können. Ferner sei aufgrund der jetzigen wirtschaftlichen Situation davon auszugehen, dass F._____ als Geschäftsführer der Mieterin ein gleichwertiges, wenn nicht sogar besser erhaltenes Mietobjekt für den Garagenbetrieb und den Autohandel ausfindig machen könne.

C. Mit Eingabe vom 1. Februar 2016 liess die Mieterschaft, vertreten durch Advokat Andreas Béguin aus Basel, gegen den Entscheid des Zivilkreisgerichtspräsidenten Basel-Landschaft Ost vom 17. November 2015 Berufung beim Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, einreichen. Sie beantragte, es sei in Gutheissung der Berufung das angefochtene Urteil aufzuheben und die Nichtigkeit/Ungültigkeit der am 27. August 2014 per 28. Februar 2015 ausgesprochenen Kündigung festzustellen. Eventualiter sei die fragliche Kündigung als missbräuchlich aufzuheben. Subeventualiter sei das Mietverhältnis angemessen zu erstrecken, erstmals mindestens um drei Jahre bis Ende Februar 2018; unter o/e Kostenfolge. In der Begründung wurde zusammengefasst gerügt, die Vorinstanz habe von den drei Kündigungsgründen lediglich die „Körperverletzungen“ geschützt und die beiden anderen Kündigungsgründe zutreffend nicht als wichtige Gründe im Sinne von Art 266g OR erachtet. Die Klägerin schliesse sich bezüglich der Beurteilung der Urkundenfälschung und des Zahlungsverzugs als nicht gegebene wichtige Kündigungsgründe der Vorinstanz an und beschränke sich auf die Rüge der Verletzung von Art. 266g OR durch Annahme eines wichtigen Grundes hinsichtlich des Kündigungsgrundes der Körperverletzung. In rechtlicher Hinsicht sei davon auszugehen, dass der Beklagte an die angegebenen Kündigungsgründe gebunden sei. Wenn die Vorinstanz die Kündigung wegen einer angenommenen Tötlichkeit, angeblich begangen von G._____, schütze, verstosse sie gegen Art. 266g OR, weil Tötlichkeiten als Kündigungsgrund nicht geltend gemacht worden seien. Die Anwendung von Art. 266g OR verbiete sich sodann, wenn die Voraussetzungen zur Anwendung eines anderen gesetzlichen Kündigungsgrundes erfüllt seien. Vorliegend biete sich beim Kündigungsgrund der Körperverletzung und evtl. der Tötlichkeit vorab als *lex specialis* der ausserordentliche Kündigungsgrund von Art. 257f Abs. 3 und 4 OR an. Die ausserordentliche Kündigung gemäss dieser Bestimmung setze eine schriftliche Abmahnung des Vermieters voraus. Eine solche liege nicht vor. Entgegen der Auffassung der Vorinstanz könne aufgrund der noch nicht rechtskräftig beurteilten Sachverhalte der vermietetseits geltend gemachte Kündigungsgrund der Körperverletzung bzw. Tötlichkeit nicht als nachgewiesen erachtet werden. Eine Kündigung, die sich auf wichtige Gründe stütze, müsse ferner unmittelbar nach Eintritt derselben ausgesprochen werden. Dies sei vorliegend nicht geschehen. Der Vorfall, welcher die Kündigung rechtfertigen solle, habe sich am 25. April 2012 ereignet. Die Kündigung sei jedoch erst am 27. August 2014 erfolgt und damit über zwei Jahre und vier Monate später. Das lange Zuwarten zwischen dem Vorfall vom 25. April 2012 und der Kündigung vom 27. August 2014 mache deutlich, dass die in Art. 266g OR vorausgesetzte Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses vorliegend nicht gegeben sei. Es komme hinzu, dass es sich dabei um einen einmaligen Vorfall mit arbeitsrechtlichem Hintergrund gehandelt habe, an welchem ledig-

lich der Sohn der Mietpartei beteiligt gewesen sei. Die Vorinstanz habe schliesslich das Eventualbegehren der Mieterschaft um eine erstmalige Erstreckung des Mietverhältnisses um drei Jahre zu Unrecht abgewiesen. Für den bestrittenen Fall der Gültigkeit der Kündigung wäre schon angesichts der relativ langen Dauer des Mietverhältnisses sowie der massiven Vernachlässigung der Unterhaltspflicht des Vermieters eine Erstreckung gerechtfertigt. Die Vorinstanz gehe ohne nähere Abklärungen davon aus, dass die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume einer Erstreckung entgegenstehen würden. Auf die weitergehende Begründung in der Berufungsschrift ist - sofern notwendig - in den Erwägungen zurückzukommen.

D. Der Vermieter liess mit Berufungsantwort vom 12. April 2016 durch Advokat Christian Kummerer beantragen, dass die Berufung vollumfänglich abzuweisen und der Entscheid des Zivilkreisgerichtes Ost vom 17. November 2015 somit zu bestätigen sei; unter o/e Kostenfolge. Das Verhältnis zwischen der Berufungsklägerin bzw. dessen Organen und Repräsentanten und dem Berufungsbeklagten sei nicht mehr nur als zerrüttet, sondern als zutiefst vergiftet zu bezeichnen; es handle sich um eine eigentliche Familienfehde. Der Berufungsbeklagte werde von den Repräsentanten der Berufungsklägerin in praktisch allen Bereichen des Lebens richtiggehend drangsaliert. Der Mietzins für das Mietobjekt werde nur dann fristgerecht beglichen, wenn der Berufungsbeklagte die mietrechtlichen Schritte gemäss Art. 257d OR einleite bzw. Schlichtungs- oder Gerichtsverfahren hängig seien. Der eine Sohn des Berufungsbeklagten sei aufs Übelste verprügelt, der andere Sohn des Berufungsbeklagten kurz vor Lehrabschluss auf die Strasse gestellt worden und schliesslich habe G.____ den Berufungsbeklagten bei der Polizei der Geldwäscherei und der Drohung bzw. Nötigung denunziert, so dass entsprechende Strafverfahren eingeleitet worden seien, wobei dasjenige wegen Geldwäscherei als völlig unbegründet eingestellt worden und in den anderen Fällen ein Freispruch erfolgt sei. Es sei für einen Vermieter absolut unzumutbar, regelmässig den Mietzins abmahnen und Frist gemäss Art. 257d OR setzen zu müssen. Erst nachdem eine Kündigung ausgesprochen und ein Schlichtungsverfahren eingeleitet worden sei, habe sich die Zahlungsmodalität kurzfristig gebessert. Dies habe sich umgehend wieder geändert. Erst als erneut eine Kündigung ausgesprochen und das vorliegende Verfahren eingeleitet worden sei, sei wieder rechtzeitig bezahlt worden. Der Beklagte könne nur dann mit einem rechtzeitigen Eingang von Mietzinszahlungen rechnen, wenn er die Gegenpartei mit Kündigungen oder Gerichtsverfahren unter Druck setze. Falsch liege die Vorinstanz, wenn sie die getätigte Urkundenfälschung als irrelevant für die ausserordentliche Kündigung taxiere. Bei einem Mietverhältnis handle es sich um ein Vertragsverhältnis, welches nur dann funktionieren könne, wenn zwischen den Parteien ein Mindestmass an Vertrauen vorhanden sei. Dies sei augenscheinlich nicht mehr der Fall, wenn die Gegenpartei Unterschriften fälsche. Dabei spiele es auch keine Rolle, ob die Fälschung letztlich konkreten Einfluss auf das Vertragsverhältnis gezeitigt habe. Verbleibe letztlich die Tatsache, dass der Sohn des Berufungsbeklagten von den Repräsentanten der Berufungsklägerin, G.____ und F.____, in erheblicher Weise körperlich angegangen worden sei. Zu Recht sei die Vorinstanz davon ausgegangen, dass der Sachverhalt diesbezüglich erstellt sei. Ob das Urteil des Strafgerichtes Basel-Stadt bereits rechtskräftig sei, oder nicht, könne für die Beurteilung des konkreten Falles keine Rolle spielen. Das eventualiter gestellte Erstreckungsbegehren der Berufungsklägerin sei abzuweisen. Auch hier sei auf die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz zurückzuverwei-

sen. Ergänzend sei angefügt, dass Erstreckungen bei einer Kündigung gestützt auf Art. 266g OR gemäss herrschender Lehre und Praxis nur in absoluten Ausnahmefällen gewährt werden könnten. Dies ergebe sich bereits aus dem Umstand, dass die Kündigung erfolgt sei, weil die Weiterführung des Mietverhältnisses unzumutbar erscheine, womit das Interesse des Vermieters an einer möglichst raschen Beendigung des Mietverhältnisses im Rahmen der Kündigung bereits berücksichtigt worden sei, was wiederum zur Folge habe, dass die Interessenabwägung schwerlich zu Gunsten des Mieters ausfallen könne.

E. Mit Verfügung vom 13. April 2016 wurde der Schriftenwechsel geschlossen und der Fall der Dreierkammer des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, unterbreitet. Es wurde eine schriftliche Auskunft beim Appellationsgericht Basel-Stadt über den Verfahrensstand im Rechtsmittelverfahren gegen das Strafurteil vom 12. Dezember 2014 eingeholt. Im Übrigen wurde auf die Durchführung einer Parteiverhandlung verzichtet und ein Entscheid gestützt auf die Akten in Aussicht gestellt. Mit Antwort vom 27. April 2016 teilte das Appellationsgericht Basel-Stadt mit, dass das fragliche Berufungsverfahren noch hängig sei.

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 Entscheides bzw. seit der nachträglichen Zustellung der Entscheidbegründung bei der Rechtsmittelinstanz einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). In Anbetracht des Monatsmietzinses von CHF 2'900.00 ist die Streitwertgrenze fraglos erreicht (vgl. BGE 137 III 389 E. 1.1 mit Hinweisen). Der angefochtene Entscheid vom 17. November 2015 wurde der Klägerschaft mit schriftlicher Begründung am 22. Dezember 2015 zugestellt. Die Rechtsmittelfrist von 30 Tagen ist unter Berücksichtigung des Fristenstillstandes über Weihnachten/Neujahr vom 18. Dezember 2015 bis 2. Januar 2016 (vgl. Art. 145 Abs. 1 lit. c ZPO) durch die Postaufgabe der Berufung am Montag, 1. Februar 2016, eingehalten, zumal der letzte Tag auf einen Sonntag fiel und die Frist damit am nächsten Werktag endete. Sachlich zuständig für die Beurteilung der vorliegenden Berufung ist laut § 6 Abs. 1 lit. c EG ZPO (SGS 221) die Dreierkammer der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts. Der Kostenvorschuss für das Rechtsmittelverfahren in Höhe von CHF 2'500.00 wurde am 22. Februar 2016 geleistet. Gemäss Art. 316 ZPO kann die Rechtsmittelinstanz eine Verhandlung durchführen, aufgrund der Akten entscheiden (Art. 316 Abs. 1 ZPO) oder einen zweiten Schriftenwechsel anordnen (Art. 316 Abs. 2 ZPO). Diese Regelung stellt es ins Ermessen der Rechtsmittelinstanz, das für den konkreten Fall Geeignete vorzukehren (VOLKART, in: DIKE-Kommentar ZPO, N 1 zu Art. 316 ZPO). Die vorliegende Sache erscheint ohne weiteres spruchreif, so dass bereits nach dem ersten Schriftenwechsel aufgrund der Akten zu entscheiden ist.

2. Das Zivilkreisgericht Basel-Landschaft Ost prüfte im Rahmen des angefochtenen Entscheides, ob die Vermieterschaft den Mietvertrag über die Halle mit Freiflächen zur gewerbli-

chen Nutzung als Garagenbetrieb und zum Autohandel an der X.____strasse 105 in Y.____ aus wichtigen Gründen gestützt auf Art. 266g Abs. 1 OR kündigen konnte. Es handelte die drei von der Vermieterschaft in der Kündigung vom 27. August 2014 angeführten Gründe für die ausserordentliche Kündigung einlässlich ab und kam zum Schluss, dass lediglich die Körperverletzung, begangen durch F.____, und die Tötlichkeit von G.____ am Sohn des Vermieters einen wichtigen Grund darstelle, welcher die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses unzumutbar erscheinen liesse. Der Vermieter könne sich hingegen nicht auf den Kündigungsgrund der Urkundenfälschung stützen, da der Mietvertrag in korrekter Weise bis September 2024 verlängert worden sei. Den Kündigungsgrund des Zahlungsverzugs verwarf die Vorinstanz, da der Vermieter nicht bewiesen habe, um den regelmässigen Zahlungsverzug der Mieterin nicht gewusst zu haben. Die Berufungsklägerin schloss sich bezüglich der Beurteilung der Urkundenfälschung und des Zahlungsverzugs als nicht gegebene wichtige Kündigungsgründe der Vorinstanz an und beschränkte sich auf die Rüge der Verletzung von Art. 266g OR durch Annahme eines wichtigen Grundes hinsichtlich des Kündigungsgrundes der Körperverletzungen. Der Vermieter liess entgegnet, das Verhältnis zwischen den Parteien sei nicht mehr nur als zerrüttet, sondern als zutiefst vergiftet zu bezeichnen. Der Mietzins für das Mietobjekt werde nur dann fristgerecht beglichen, wenn der Berufungsbeklagte die mietrechtlichen Schritte einleite. Der eine Sohn des Berufungsbeklagten sei sodann aufs Übelste verprügelt, der andere Sohn des Berufungsbeklagten kurz vor Lehrabschluss auf die Strasse gestellt worden und schliesslich habe man den Berufungsbeklagten bei der Polizei der Geldwäscherei und der Drohung bzw. Nötigung denunziert, so dass Strafverfahren eingeleitet worden seien. Falsch liege die Vorinstanz, wenn sie die getätigte Urkundenfälschung als irrelevant für die ausserordentliche Kündigung taxiere. Das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, wird nachfolgend die drei in der Kündigung vom 27. August 2014 namhaft gemachten Gründe zu überprüfen haben. Es wird zu beurteilen haben, ob diese Gründe genügend wichtig sind, so dass sie die Vertragserfüllung für den Vermieter unzumutbar werden lassen. Ob ein wichtiger Grund vorliegt oder gar mehrere wichtige Gründe vorliegen, ist nach Recht und Billigkeit zu entscheiden. Das Gewicht eines einzelnen Grundes oder mehrerer Gründe für sich allein oder in der Gesamtheit muss dabei derart schwer wiegen, dass er bzw. sie unter Berücksichtigung der Grundsätze der Vertragstreue, der Rechtssicherheit und des Interesses der Gegenpartei an der Einhaltung als deutlich überwiegend erscheint bzw. erscheinen, womit zum Ausdruck gebracht ist, dass bei mehreren Gründen nicht jeder für sich alleine schon sehr schwergewichtig sein muss (vgl. HIGI, in ZK N 30 zu Art. 266g OR).

3. Die Vorinstanz hat die Voraussetzungen für eine ausserordentliche Kündigung des Mietverhältnisses gestützt auf Art. 266g Abs. 1 OR im Entscheid vom 17. November 2015 zutreffend wiedergegeben. Das ausserordentliche Kündigungsrecht gemäss der genannten Bestimmung entspricht dem allgemeinen Grundsatz, dass Dauerschuldverhältnisse aus wichtigen Gründen vorzeitig beendet werden dürfen (BGE 122 III 262 E. 2a/aa S. 265 f. mit Hinweisen). Art. 266g Abs. 1 OR ist als genereller ausserordentlicher Kündigungstatbestand grundsätzlich subsidiär zu den vom Gesetz besonders geregelten ausserordentlichen Kündigungsgründen (Urteil 4C.164/1999 vom 22. Juli 1999, E. 2c, publ. in: AJP 2000, S. 484, und Pra 2000, S. 278, Nr. 49; Roger Weber, Basler Kommentar, N 4 zu Art. 266g OR). Wichtige Gründe im Sinne von Art. 266g Abs. 1 OR sind aussergewöhnliche, bei Vertragsschluss unbekannt und nicht vorherseh-

bare Umstände, welche die Fortsetzung des Mietverhältnisses untragbar machen. Diese Umstände müssen sich objektiv gesehen schwerwiegend auswirken. Dabei wird die Situation im Zeitpunkt der Kündigung mit derjenigen im Zeitpunkt des Vertragsschlusses verglichen. Es darf sich nicht um Gründe handeln, die schon bei Vertragsabschluss bestanden oder voraussehbar waren. Was voraussehbar war, muss im Einzelfall beurteilt werden.

4. Das Zivilkreisgericht Basel-Landschaft Ost verwarf den Kündigungsgrund der Urkundenfälschung, auf den sich die Vermieterschaft in der Kündigung vom 27. August 2014 berief. Die Vermieterschaft hielt daselbst dafür, G.____ habe mit einer gefälschten Unterschrift des Vorbesitzers der Mietliegenschaft die Mindestdauer des Mietvertrages unrechtmässig verlängert. Im Mietvertrag vom 23. September 2004 verabredeten die damaligen Parteien in Ziffer 2.3, dass der Mieterin das Recht zustehe, die Mindestmietdauer durch einseitige Erklärung einmal um eine weitere Dauer von zehn Jahren zu verlängern. Hierzu bedürfe es der schriftlichen Erklärung der Mieterin gegenüber dem Vermieter, die mindestens 13 Monate vor Ablauf der Mindestdauer abzugeben sei. Dieses Optionsrecht ermöglichte es der Mieterschaft durch einseitige Willenserklärung das Mietverhältnis zu verlängern. Die Mieterschaft übte diese Option am 22. Mai 2012 rechtzeitig aus, womit sich das Mietverhältnis entsprechend verlängerte. Selbst wenn G.____ die Unterschrift des vormaligen Vermieters tatsächlich gefälscht haben sollte, ist die Verlängerung der Mietdauer aufgrund der einseitigen Willenserklärung durch die Mieterin rechtmässig erfolgt. Der Entscheid der Vorinstanz ist nicht zu beanstanden.

5.1 Im Weiteren berief sich der Vermieter in der Kündigung vom 27. August 2014 darauf, dass F.____ seinen Sohn verprügelt habe, weshalb er sich wegen versuchter schwerer und einfacher Körperverletzung vor dem Strafgericht des Kantons Basel-Stadt zu verantworten habe. Der ehemalige Geschäftsführer der Mieterschaft und Vater vom F.____ sei sodann mit Strafbefehl vom 16. Juni 2014 dafür wegen einfacher Körperverletzung verurteilt worden. Die erste Instanz gelangte zum Schluss, dass der fragliche Kündigungsgrund gegeben sei. Der Sohn des Vermieters sei tatsächlich verletzt worden und die Verwandtschaft rechtfertige es, dass die Weiterführung des Mietvertrages für den Vermieter nicht mehr zumutbar sei. Weshalb der Sohn des Vermieters seinen Onkel am 25. April 2012 im Mietobjekt aufgesucht habe, sei nicht von Bedeutung. Es sei aufgrund der Strafakten davon auszugehen, dass sich der Sohn des Vermieters vor allem verteidigt habe, weshalb ihm keine Schuld für die Schlägerei und seine Verletzungen vorgeworfen werden könne.

5.2 Das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, geht mit der Mieterschaft einig, dass eine ausserordentliche Kündigung aus wichtigen Gründen gestützt auf die körperliche Auseinandersetzung zwischen dem Sohn des Vermieters und dem Geschäftsführer der Mieterin resp. dessen Vater im Mietobjekt ausgeschlossen ist. Die Vorinstanz hat zunächst übersehen, dass noch keine Entscheide vorliegen, welche die fraglichen Sachverhalte rechtskräftig beurteilt hätten. Das Appellationsgericht Basel-Stadt informierte das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, am 27. April 2016, dass das Berufungsverfahren nach wie vor hängig sei. Darüber hinaus erachtet das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, das Kündigungsrecht der Vermieterschaft durch das überlange Zuwarten als längst verwirkt. Die ausserordentliche Kündigung, welche sich auf wichtige Gründe stützt, muss zeitnah nach Eintritt des fraglichen Ereignisses ausgesprochen werden. Die dem Kündigenden zuzuge-

stehende angemessene Überlegungsfrist richtet sich zwar nach den Umständen des jeweiligen Falles. Der Vorfall, welche die Kündigung rechtfertigen soll, ereignete sich am 25. April 2012. Die Kündigung erfolgte am 27. August 2014 und damit deutlich über zwei Jahre später. Diese Dauer kann nicht mehr als angemessene Zeitspanne zur Aufklärung des Sachverhalts und zur Überlegung der hieraus zu ziehenden Folgerungen angesehen werden. Das lange Zuwarten deutet im Gegenteil darauf hin, dass der Kündigende das besagte Ereignis damals nicht als so schwerwiegend empfunden hat, wie es im späteren Kündigungsschreiben dargestellt wird. Es wurde nicht belegt, dass nach dem Ereignis vom 25. April 2012 weitere ähnliche Vorfälle erfolgten. Anderweitige familiäre Differenzen zwischen den Parteien können gleichfalls die ausserordentliche Kündigung aus wichtigen Gründen nicht hinreichend rechtfertigen, da der Nachweis fehlt, dass diese Gründe allein im missliebigen Verhalten der Mieterschaft liegen würden.

6.1 Die Kündigung vom 27. August 2014 wurde sodann mit der Begründung ausgesprochen, die Mieterin zeige ein querulatorisches und treuwidriges Zahlungsverhalten. So seien die Mietzinszahlungen zum wiederholten Male erst erfolgt, nachdem die 30-tägige Zahlungsfrist gesetzt worden sei mit der Androhung, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Das Zivilkreisgericht Basel-Landschaft Ost setzte sich im angefochtenen Entscheid mit den Argumenten der Parteien zum Zahlungsverhalten der Mieterschaft ausführlich auseinander. So habe die Klägerschaft geltend gemacht, der Grund für die verspäteten Zahlungen sei gewesen, dass die Miete mit Investitionen in die renovationsbedürftige Liegenschaft habe verrechnet werden sollen. Es handle sich nämlich um eine komplett sanierungsbedürftige Garagendecke, die aufgrund des Asbests ein Gesundheitsrisiko berge. Dies stelle einen schwerwiegenden Mangel dar, weshalb die Mieterschaft die Beseitigung nicht selbst in Auftrag geben könne. Bei Beeinträchtigung oder Verminderung des vereinbarten Gebrauchs einer Mietsache durch einen Mangel, bestünden für den Mieter die Möglichkeit den Mietzins herabzusetzen. Das Gesetz sehe allerdings keine Möglichkeit für den Mieter vor, den Mietzins nicht bzw. mit Verspätung zu bezahlen. Die fast monatlich zu späten Zahlungen und nach Fristansetzung stets am letzten Tag bezahlten Mietzinse würden ein systematisch schikanöses Verhalten darstellen, was als wichtiger Grund nach Art. 266g OR zählen könne. Allerdings sei nicht bekannt, ob B.____ als neuer Vermieter darüber informiert gewesen sei, dass die Mieterin mit den Zahlungen im Verzug gewesen sei. Die Mahnung vom 8. Juni 2012 führe jedenfalls die ausstehenden Mietzinszahlungen seit 1. Januar 2012 auf, als das Mietobjekt noch im Eigentum des Vorbesitzers gewesen sei. Sicherlich wäre bei einem Vermieterwechsel vom vormaligen Vermieter eine Information zum Mietzinsrückstand zu erwarten. Es sei allerdings vom B.____ nicht bewiesen worden, dass er davon zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses nichts gewusst habe. Der andauernde Zahlungsverzug stelle somit aufgrund dessen vermuteter Kenntnis beim Vermieterwechsel, keinen wichtigen Grund im Sinne von Art. 266g OR dar.

6.2 Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts sind bei Zahlungsrückstand des Mieters grundsätzlich die Kündigungsmodalitäten gemäss Art 257d Abs. 2 OR zu beachten, bei mangelnder Sorgfalt und Rücksichtnahme ist unter Vorbehalt vorsätzlicher schwerer Schädigung nach Art. 257f Abs. 3 OR vorzugehen. Dies schliesst jedoch nicht aus, dass der Grund für die Unzumutbarkeit der Weiterführung des Mietvertrags bis zum nächsten ordentlichen Kündigungstermin (auch) in der Nichtbeachtung von Zahlungsfristen oder mangelnder Sorgfalt und Rücksichtnahme liegen kann. So können insbesondere stets wiederholte, für sich genommen

nicht hinreichende, aber in der Wiederholung trotz Abmahnung als schwerwiegend erscheinende Vertragsverletzungen dazu führen, dass der anderen Vertragspartei die Fortführung des Vertrags bis zur ordentlichen Beendigung nicht zuzumuten ist (Urteil des Bundesgerichts 4C.395/2006 vom 23. Januar 2007 E. 3 mit Hinweis). Das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, teilt die grundsätzliche Ansicht der ersten Instanz, dass das Zahlungsverhalten der Mieterschaft permanent schleppend und letztlich schikanös war. Aus den Akten erhellt, dass die Mieterschaft über einen längeren Zeitraum regelmässig für ausstehende Mietzinse gemahnt werden musste. In Abweichung von der Vorinstanz ist das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, allerdings der Auffassung, dass der aktuelle Vermieter durch die Vermutung, er habe um die schlechte Zahlungsmoral der Mieterin gewusst, sein Kündigungsrecht nicht verwirkte. Das vom Zivilkreisgericht Basel-Landschaft Ost angeführte Zitat „WEBER, in: Basler Kommentar zum OR, 6. Aufl., Basel 2015, N 5 zu Art. 266g OR“ lässt jedenfalls den entsprechenden Schluss nicht zu. Es erscheint im Gegenteil als klar stossend, wenn man der Vermieterschaft das ausserordentliche Kündigungsrecht ein für alle Mal verschliessen wollte mit dem Vorhalt, sie habe sich mit einem schikanösen Zahlungsverhalten abzufinden, da sie durch den vormaligen Vermieter wohl darüber in Kenntnis gesetzt worden sei. Das Bild, das sich dem Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, letztlich ergibt, ist dasjenige einer Mieterin, die zum Teil zwar möglicherweise berechnete Ansprüche stellt, ihre Forderungen aber mit treuwidrigem Zahlungsverhalten kombiniert und dazu generell keine hinreichende Bereitschaft zeigt zu einem konstruktiven Umgang mit der Vermieterschaft. Im Ergebnis liegt mithin ein wichtiger Grund für eine Kündigung gemäss Art. 266g Abs. 1 OR vor.

7. Die Mieterschaft hat in der Klage vom 6. Februar 2015 die Kündigung auch unter dem Aspekt der Missbräuchlichkeit angefochten und im Rahmen der Parteiverhandlung vom 17. November 2015 ausdrücklich angeführt, dass die Kündigung, so sie überhaupt gültig sei und damit die Voraussetzungen von Art. 266g Abs. 1 OR erfüllt seien, missbräuchlich sei. Mit der Berufung wird eventualiter beantragt, dass die ausgesprochene Kündigung als missbräuchlich aufzuheben sei. Nach Art. 271 Abs. 1 OR ist die Kündigung anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst. Allgemein gilt, dass eine Kündigung treuwidrig ist, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse ausgesprochen wird (BGE 120 II 31 E. 4a S. 32 f.; 120 II 105 E. 3a S. 108; vgl. auch Urteil 4C.267/2002 vom 18. November 2002 E. 2.2, in: SJ 2003 I S. 261 ff., 263). Auch eine wegen wichtigen Gründen ausgesprochene ausserordentliche Kündigung kann missbräuchlich im Sinne von Art. 271 Abs. 1 OR sein. Allerdings bedarf es hierzu besonderer Umstände. Die Missbräuchlichkeit einer Kündigung aus wichtigen Gründen kann sich dabei selbstverständlich nicht auf die Existenz bzw. Nichtexistenz der Kündigungsberechtigung der kündigenden Partei beziehen. Sie setzt diese eben gerade voraus und beschränkt sich folglich auf den Bereich der Lauterkeit der Kündigungsausübung, der Lauterkeit allenfalls mit der Kündigung verbundener Motive bzw. mit der Kündigung verfolgter (weiterer) Zwecke (vgl. HIGI in Zürcher Kommentar, N 71 f. zu Art. 266g OR mit weiteren Nachweisen). Die Konkretisierung des Rechtsmissbrauchs in einem Verhalten kann nur einzelfallweise geschehen. Die Vorinstanz versäumte es, eine allfällige Treuwidrigkeit der Kündigung zu untersuchen. Im Weiteren fehlt es dem Entscheid an einer Beurteilung der vermögensrechtlichen Folgen einer (allenfalls) korrekten Kündigung. Art. 266g Abs. 2 OR sieht vor, dass der Richter die vermögensrechtlichen Folgen der vorzeitigen Kündigung unter Würdi-

gung aller Umstände bestimmt. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Berufung letztlich als doch begründet heraus.

8. Die vorstehenden Ausführungen haben aufgezeigt, dass das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, zu einer im Sinne der Klägerin vom angefochtenen Urteil abweichenden Entscheidung gelangt und sich die Berufung grundsätzlich als begründet erweist. Wird der angefochtene Entscheid nicht vollumfänglich bestätigt, so hat die Berufungsinstanz gemäss Art. 318 Abs. 1 ZPO im Umfange der Gutheissung der Berufung neu zu entscheiden oder die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen. Art. 318 Abs. 1 ZPO ist als Kann-Vorschrift formuliert. Stellt sich die Berufung als begründet heraus und liegt ein Rückweisungsgrund gemäss Art. 318 Abs. 1 lit. c ZPO vor, liegt es im pflichtgemässen Ermessen der Berufungsinstanz, ob sie einen neuen Entscheid in der Sache oder einen Rückweisungsentscheid fällt (vgl. LEUENBERGER / UFFER-TOBLER, a.a.O. 12.59). Art. 318 Abs. 1 lit. c ZPO nennt zwei alternative Fälle, in welchen die Rechtsmittelinstanz zur Rückweisung der Sache an die erste Instanz berechtigt ist. So ist gemäss Art. 318 Abs. 1 lit. c Ziff. 1 ZPO eine Rückweisung zulässig, wenn ein wesentlicher Teil der Klage nicht beurteilt wurde. Die Rückweisung hat hier den Zweck, die Beurteilung dieses fehlenden Teils der Klage nachzuholen, und zwar durch die erste Instanz. Dieser obliegt es sodann, das Verfahren zu ergänzen oder nötigenfalls ganz oder teilweise zu wiederholen. Ist der Sachverhalt in wesentlichen Teilen zu vervollständigen, so kann die Berufungsinstanz das vorinstanzliche Urteil aufheben und die Vorinstanz in Anwendung von Art. 318 Abs. 1 lit. c Ziff. 2 ZPO anweisen, weitere Fragen abzuklären, um sodann ein neues Urteil zu fällen. Von der Unvollständigkeit des Sachverhalts in wesentlichen Teilen ist insbesondere dann auszugehen, wenn sich herausstellt, dass noch verschiedene zusätzliche Beweismittel abzunehmen sind oder wenn die Beweisabnahme der Vorinstanz ungenügend ist, namentlich bei zu Unrecht nicht durchgeführtem Beweisverfahren. Diesfalls kann die Berufungsinstanz das erstinstanzliche Urteil aufheben und den Prozess zur Durchführung eines Beweisverfahrens und zur Neuurteilung an die erste Instanz zurückweisen. Es ist grundsätzlich nicht Aufgabe der Rechtsmittelinstanz, den Sachverhalt anstelle des erstinstanzlichen Gerichts zu erstellen. Das Kantonsgericht, Abteilung Zivilrecht, sieht es gestützt auf die vorstehenden Erwägungen als geboten, die vorliegende Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen. Das Zivilkreisgericht Basel-Landschaft Ost wird mithin insbesondere die Missbräuchlichkeit der Kündigung zu prüfen haben, zumal auch Kündigungen gestützt auf Art. 266g im Bereich der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen anfechtbar im Sinne von Art. 271 f. OR sein können. Im Weiteren ist allenfalls noch über die vermögensrechtlichen Folgen der vorzeitigen Kündigung unter Würdigung aller Umstände zu bestimmen (Art. 266g Abs. 2 OR).

9. Abschliessend ist noch über die Verlegung der Prozesskosten, 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 (BOTSCHAFT ZPO, S. 7296). Weist die Berufungsinstanz die Sache an die Vorinstanz zurück, so wird in der Regel nur über die zweitinstanzlichen Kosten entschieden. In einem Rückweisungsentscheid kann die obere Instanz die Verteilung der Prozesskosten des Berufungsverfahrens gemäss Art. 104 Abs. 4 ZPO der Vorinstanz überlassen, beispielsweise wenn die Beweisführung zu ergänzen ist oder noch nicht absehbar ist, welche Partei in wel-

chem Umfang letztlich obsiegen wird. In solchen Fällen setzt die Berufungsinstanz die Kostenhöhe des Rechtsmittelverfahrens fest, überlässt die konkrete Verteilung dieser Kosten dann aber der Vorinstanz (BOTSCHAFT ZPO, a.a.O.). Die Berufungsinstanz hat diesfalls also die Vorinstanz anzuweisen, in ihrem Entscheid auch über die Verteilung der Kosten des Berufungsverfahrens zu befinden. Das Kantonsgericht, Abteilung Zivilrecht, ist hievor zum Schluss gelangt, dass das Zivilkreisgericht Basel-Landschaft Ost die Missbräuchlichkeit der Kündigung sowie allenfalls deren vermögensrechtlichen Folgen noch zu prüfen hat. Der Ausgang des Verfahrens bzw. welche Partei in welchem Umfang letztlich in der Hauptsache durchdringen wird, ist somit im jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar. Es verbietet sich folglich für das Kantonsgericht, Abteilung Zivilrecht, heute über die Verteilung der Prozesskosten zu befinden. Immerhin hat sich das Gericht über die Höhe der Gerichtskosten auszusprechen. In Anwendung von § 9 Abs. 1 i.V. mit § 8 Abs. 1 lit. f der Verordnung vom 15. November 2010 über die Gebühren der Gerichte (SGS 170.31; Gebührentarif) wird die Entscheidgebühr für das zweitinstanzliche Verfahren auf pauschal CHF 2'500.00 festgelegt. Im Weiteren hat das Kantonsgericht, Abteilung Zivilrecht, die Höhe der Parteientschädigungen für das Rechtsmittelverfahren zu bestimmen. Bei der Berechnung des Honorars ist grundsätzlich von Streitwert auszugehen, der sich auf über CHF 100'000.00 beläuft (BGE 137 III 389 E. 1.1 mit Hinweisen), so dass für die zweite Instanz ein Grundhonorar von mindestens CHF 9'750.00 und höchstens CHF 17'250.00 anfällt. Zumal zwischen dem Streitwert und den Bemühungen der Rechtsvertreter sowie der Bedeutung der Sache ein offenkundiges Missverhältnis besteht, erachtet das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, eine Herabsetzung des Honorars in Anwendung von § 9 der Tarifordnung für die Anwältinnen und Anwälte (SGS 178.112) auf pauschal CHF 6'000.00 zuzüglich geschätzter Auslagen von CHF 100.00 zuzüglich allenfalls der Mehrwertsteuer als der Sache angemessen.

Demnach wird erkannt:

- ://:
1. Die Berufung wird teilweise gutgeheissen und das Urteil des Gerichtspräsidenten des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft Ost vom 17. November 2015 aufgehoben. Die Sache wird zur Neuurteilung im Sinne der Erwägungen an das Zivilkreisgericht Basel-Landschaft Ost zurückgewiesen.
 2. Die Entscheidgebühr des Berufungsverfahrens wird auf CHF 2'500.00 und die Parteientschädigung wird auf CHF 6'000.00 zuzüglich Auslagen von CHF 100.00 und MWST festgelegt. Über die Verteilung der Prozesskosten des Berufungsverfahrens hat das Zivilkreisgericht Basel-Landschaft Ost im Rahmen der Neuurteilung der Sache zu befinden.

Präsident

Gerichtsschreiber

Roland Hofmann

Andreas Linder

