



**Entscheidung des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht**

**vom 18. April 2023 (400 23 12)**

---

**Obligationenrecht**

**Kündigung eines Mietvertrages wegen dringenden Eigenbedarfs der Vermieterschaft  
gemäss Art. 271a Abs. 3 lit. a OR (E. 4.4.1)**

\_\_\_\_\_  
Besetzung

Präsident Roland Hofmann,  
Richterin Barbara Jermann Richterich (Ref.), Richter Philippe Spitz;  
Gerichtsschreiber Rageth Clavadetscher

\_\_\_\_\_  
Parteien

**A.** \_\_\_\_\_  
vertreten durch Advokat Andreas Béguin, Picassoplatz 8, Postfach 330,  
4010 Basel,  
**Kläger**

**B.** \_\_\_\_\_ vertreten durch Advokat Andreas Béguin, Picassoplatz 8, Post-  
fach 330, 4010 Basel,  
**Kläger**

gegen

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

\_\_\_\_\_  
Gegenstand

**Miete**

Berufung gegen den Entscheid des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft  
West vom 27. Oktober 2022

**A.** Die Ehegatten A. \_\_\_\_\_ und B. \_\_\_\_\_ als Mieterschaft schlossen mit C. \_\_\_\_\_ als Vermieter einen Mietvertrag über das Mietobjekt 7-Zimmer-Einfamilienhaus am U. \_\_\_\_\_weg XX in XXXX W. \_\_\_\_\_ ab. Der betreffende schriftlich verfasste Mietvertrag datiert vom 9. Februar 2011 und sah als Mietbeginn den 1. März 2011 vor. Nachdem die Vermieterschaft das Mietverhältnis mittels amtlich genehmigtem Formular, je mit separaten Schreiben vom 23. Juni 2021 an die bei-

den Mieter gerichtet, wegen Eigenbedarfs per 30. November 2021 gekündigt hatte, wandte sich die Mieterschaft mit Schlichtungsgesuch vom 14. Juli 2021 an die Kantonale Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten und focht die Kündigung an.

**B.** Das Schlichtungsverfahren verlief ergebnislos, so dass die Mieterschaft, vertreten durch Advokat Andreas Béguin, beim Zivilkreisgericht Basel-Landschaft West (nachstehend: Zivilkreisgericht oder Vorinstanz) mit Eingabe vom 2. Dezember 2021 unter Beibringung der Klagebewilligung vom 2. November 2021 gegen den Vermieter Klage einreichen liess mit den Rechtsbegehren, es sei die mit Formular vom 23. Juni 2021 per 30. November 2021 ausgesprochene Kündigung des Mietverhältnisses über das erwähnte Mietobjekt als missbräuchlich aufzuheben; eventualiter sei das Mietverhältnis angemessen zu erstrecken, erstmals mindestens um zwei Jahre bis 30. November 2023, alles unter o/e Kostenfolge. Der angegebene Kündigungsgrund des Eigenbedarfs sei missbräuchlich, so die Mieter in ihrer Begründung. Der Kündigung seien mehrere Schlichtungs- und Gerichtsverfahren vorausgegangen, weshalb es sich um eine Rache Kündigung handle und der geltend gemachte Eigenbedarf vorgeschoben sei. In seiner Klageantwort vom 1. März 2022 stellte sich der beklagte Vermieter, vertreten durch Advokat Alexander Heinzelmann, auf den Standpunkt, dass die Kündigung rechtmässig und zu schützen sei. Es handle sich bei der Liegenschaft um sein Elternhaus, mit welchem er emotional stark verbunden sei. Auf den Zeitpunkt der Pensionierung seiner Ehefrau per November 2021 hin sei er zusammen mit seiner Gattin sowie auch vor dem Hintergrund der Covid-Pandemie zum Schluss gekommen, dass sie mehr Räume und einen Garten möchten.

**C.** Mit Entscheid vom 27. Oktober 2022 hiess die Präsidentin des Zivilkreisgerichts die Klage gut und hob die per 30. November 2021 ausgesprochene Kündigung vom 23. Juni 2021 zufolge Missbräuchlichkeit auf. Die Vorinstanz kam zusammenfassend zum Schluss, dass der geltend gemachte Eigenbedarf als Kündigungsgrund vorgeschoben worden sei. Die Kündigung erweise sich damit als missbräuchlich und sei somit aufzuheben. Aufgrund dieses Befunds liess die Vorinstanz die Frage nach der Dringlichkeit des geltend gemachten Eigenbedarfs offen und erachtete den Entscheid über den Eventualantrag auf Erstreckung des Mietverhältnisses als hinfällig.

**D.** Gegen diesen zivilkreisgerichtlichen Entscheid vom 27. Oktober 2022 erhebt C. \_\_\_\_ (nachstehend: Berufungskläger), vertreten durch Advokat Alexander Heinzelmann, mit Eingabe vom 16. Januar 2023 beim Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, (nachstehend: Kantonsgericht) Berufung mit den Begehren, es sei der Entscheid der Vorinstanz aufzuheben und es sei festzustellen, dass die am 23. Juni 2021 ausgesprochene Kündigung gültig sei. Sodann beantragt der Berufungskläger, dass das Mietverhältnis einmalig und definitiv bis 30. Juni 2022 zu erstrecken sei. Eventualiter sei der vorinstanzliche Entscheid aufzuheben und die Sache bezüglich Mieterstreckung zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen; alles unter o/e Kostenfolge.

**E.** Die Berufungsantwort der Ehegatten A. \_\_\_\_ und B. \_\_\_\_ (nachstehend: Berufungsbeklagte), vertreten durch Advokat Andreas Béguin, datiert vom 27. Februar 2023. Beantragt wird

die Abweisung der Berufung. Eventualiter sei die Sache zur Neu beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Subeventualiter sei das Mietverhältnis angemessen zu erstrecken, erstmals mindestens um 2 Jahre bis 30. November 2023; alles unter o/e Kostenfolge für beide Verfahren.

**F.** Mit kantonsgerichtlicher Verfügung vom 28. Februar 2023 wurde dem Berufungskläger die Berufungsantwort der Berufungsbeklagten vom 27. Februar 2023 zur Kenntnisnahme zugestellt und der Schriftenwechsel unter Hinweis auf das fakultative Replikrecht gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung geschlossen. Zugleich ordnete der instruierende Präsident der Abteilung Zivilrecht am Kantonsgericht die Zirkulation der Verfahrensakten bei der Dreierkammer an und stellte den Parteien den Berufungsentscheid auf Grundlage der Akten in Aussicht.

## **Erwägungen**

**1.1** Die vorliegende Berufung richtet sich gegen den Entscheid des Zivilkreisgerichts vom 27. Oktober 2022, mit welchem die Vorinstanz die durch die Vermieterschaft am 23. Juni 2021 per 30. November 2021 ausgesprochene Kündigung des Mietverhältnisses über das Einfamilienhaus am U. \_\_\_\_weg XX in XXXX W. \_\_\_\_ zufolge Missbräuchlichkeit aufgehoben hat. Gegen diesen Entscheid über eine vermögensrechtliche Streitigkeit kann gemäss Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO Berufung erhoben werden, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens CHF 10'000.00 beträgt. Der Streitwert wird durch die gestellten Rechtsbegehren bestimmt, wobei Zinsen und Kosten des laufenden Verfahrens sowie allfällige Eventualbegehren nicht hinzugerechnet werden (Art. 91 Abs. 1 ZPO). Ficht – wie hier – der Vermieter die Aufhebung der Kündigung eines unbefristeten Mietverhältnisses an, entspricht der Streitwert dem Mietzins, der bis zum Zeitpunkt geschuldet ist, auf den frühestens eine neue Kündigung ausgesprochen werden könnte. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist dabei die dreijährige Sperrfrist nach Art. 271a Abs. 1 lit. e OR zu berücksichtigen. Dieser Sperrfrist ist sodann die vertraglich einzuhaltende Kündigungsfrist hinzuzurechnen, welche vorliegend drei Monate beträgt (BGE 137 III 389 E. 1.1, in: Praxis 1/2012 Nr. 6; BGer 4A\_189/2011 E. 1.1, in: mp 2011 S. 315; BRÜLLHARDT/PÜNTENER, in: Mietrecht für die Praxis, 10. Aufl., 2022, S. 134). Folglich ist der Streitwert im Einklang mit der Vorinstanz und den übereinstimmenden Parteiangaben mit CHF 156'663.00 zu beziffern (geschuldeter monatlicher Mietzins von CHF 4'017.00 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 (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Der schriftlich begründete Entscheid der Präsidentin des Zivilkreisgerichts vom 27. Oktober 2022 wurde dem Berufungskläger gemäss Rückschein der Schweizerischen Post am 6. Dezember 2022 zugestellt. Unter Berücksichtigung des Fristenstillstands 7 Tage vor und 7 Tage nach dem Weih-

nachtstag ist die Berufung vom 16. Januar 2023, welche vom Berufungskläger gleichentags bei der Schweizerischen Post zum Versand aufgegeben wurde, fristgerecht erhoben worden (Art. 142 Abs. 1 und Art. 143 Abs. 1 i.V.m. Art. 145 Abs. 1 lit. c ZPO).

**1.3** Der Berufungskläger moniert in seiner Berufung, die Vorinstanz habe den Sachverhalt unrichtig festgestellt, indem sie ihren Entscheid auf eine nicht beweistaugliche Webseite abgestützt habe. Zudem habe die Vorderrichterin sich bei der Feststellung des Sachverhalts von allgemeinen Vorurteilen über die "übliche" Wohnform im dritten Lebensabschnitt leiten lassen und darüber hinaus den wirklichen Sachverhalt für die Begründetheit des Eigenbedarfs des Berufungsklägers nicht richtig beurteilt. Sodann wird berufsungsweise die Verletzung von Bundesrecht durch das Zivilkreisgericht geltend gemacht. Konkret wird die rechtsfehlerhafte Anwendung von Art. 271 Abs. 1 und Abs. 2 OR, Art. 271a Abs. 1 lit. a, Abs. 3 lit. a OR sowie Art. 53 ZPO und Art. 8 ZGB gerügt. Im Zusammenhang mit der Beweiserhebung (Besuch einer Webseite) wird zudem die Verletzung des Anspruchs des Berufungsklägers auf rechtliches Gehör (Art. 29 BV) geltend gemacht. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass sämtliche geltend gemachten Rügen zulässige Berufungsgründe im Sinne von Art. 310 ZPO darstellen.

**1.4** Da im vorliegenden Fall auch die übrigen Voraussetzungen im Sinne von Art. 59 ZPO erfüllt sind, insbesondere auch der beim Berufungskläger für das Rechtsmittelverfahren erhobene Kostenvorschuss von CHF 8'000.00 mit Valutadatum vom 24. Januar 2023 fristgerecht geleistet wurde, ist auf die Berufung vom 16. Januar 2023 einzutreten. Nach Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO gelangt unter anderem bei einer Streitigkeit aus einem Mietvertrag über Wohnräume, soweit es eine Anfechtung der Kündigung zufolge Rechtsmissbräuchlichkeit zu beurteilen gilt, unabhängig von der Streitwerthöhe das vereinfachte Verfahren zur Anwendung, weshalb die Dreierkammer der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts für die Beurteilung der Berufung zuständig ist (§ 6 Abs. 1 lit. c i. V. m. § 3 Abs. 1 EG ZPO, SGS 221). Gestützt auf Art. 316 Abs. 1 ZPO entscheidet das Kantonsgericht als Berufungsinstanz auf Grundlage der Akten.

**2.** Die Berufungsbeklagten weisen in der Berufungsantwort zwar in allgemeiner Weise auf das eingeschränkte Novenrecht im Berufungsverfahren im Sinne von Art. 317 ZPO hin, indem sie ausführen, insoweit der Berufungskläger neue Tatsachen geltend mache, welche nicht bereits im vorinstanzlichen Verfahren vorgebracht worden seien, obwohl dies ohne weiteres möglich gewesen wäre, seien diese aufgrund des Novenverbots im Berufungsverfahren unbeachtlich. Da nicht konkret dargelegt wird und auch nicht ersichtlich ist, welche Tatsachenbehauptungen des Berufungsklägers in der Berufung angeblich neu sein sollen, hat das Kantonsgericht keine Grundlage, um allfällige Verletzungen von Art. 317 ZPO zu beurteilen. Zudem hätte diese Frage der Zulässigkeit allfälliger Noven ohnehin offengelassen werden können, weil der Berufungsentscheid gestützt auf Tatsachenbehauptungen und Beweismittel beider Parteien ergeht, welche ausnahmslos bereits im vorinstanzlichen Verfahren vorgetragen bzw. eingebracht wurden.

**3.** In materiellrechtlicher Hinsicht ist zwischen den Parteien streitig und vom Kantonsgericht zu entscheiden, ob die durch den Berufungskläger am 28. Oktober 2020 angekündigte und am 23. Juni 2021 per 30. November 2021 ausgesprochene Kündigung zulässig war oder, wie von der Vorinstanz festgestellt, ob diese als missbräuchlich qualifiziert werden muss und deshalb aufzuheben ist. Für die Beurteilung dieser Rechtsfrage ist im vorliegenden Fall Art. 271a Abs. 1 lit. d OR zunächst einschlägig. Nach dieser Bestimmung ist die Kündigung des Vermieters anfechtbar, wenn sie während eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens ausgesprochen wird, es sei denn die Mieterschaft hat das betreffende Verfahren missbräuchlich eingeleitet. Wie vom Zivilkreisgericht erwogen und von den Parteien im Rechtsmittelverfahren unbestritten geblieben, haben die berufungsbeklagten Mieter letztmals am 24. Dezember 2020 wegen behaupteter Mängel des Mietobjekts ein (Schlichtungs-)Verfahren eingeleitet. Das nach gescheitertem Schlichtungsversuch bei der Vorinstanz anhängig gemachte, betreffende Hauptverfahren (Verfahren des Zivilkreisgerichts Nr. 150 21 1283 IV) war zum Zeitpunkt des vorinstanzlichen Entscheids vom 27. Oktober 2022 noch hängig. Mit der Berufung legt der Berufungskläger nunmehr die Abschreibungsverfügung des Zivilkreisgerichts im besagten Verfahren vom 7. Dezember 2022 ins Recht, wonach sich die Parteien unter anderem über die geltend gemachte Mangelhaftigkeit der Mietsache und deren Rechtsfolgen vergleichsweise geeinigt haben. Damit steht fest, dass die am 23. Juni 2021 ausgesprochene Kündigung während der Sperrfrist gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. d OR ausgesprochen wurde. Dass das erwähnte am 24. Dezember 2020 rechtshängig gewordene Verfahren betreffend Mängel an der Mietsache durch die berufungsbeklagte Mieterschaft rechtsmissbräuchlich eingeleitet worden sein soll, wurde gemäss Vorinstanz im vorliegend angefochtenen Entscheid vom 27. Oktober 2022 vom Berufungskläger zu keiner Zeit behauptet. Nachdem diese zivilkreisgerichtliche Feststellung berufsungsweise unkommentiert blieb, gelangt das Kantonsgericht zum selben Schluss wie die Vorderrichterin, dass der Kündigungsschutz nach Art. 271a Abs. 1 lit. d OR zum Tragen kommt und damit zunächst eine gesetzliche Vermutung der missbräuchlichen Kündigung durch den berufungsklägerischen Vermieter besteht.

**4.1** Das Zivilkreisgericht führte in seinen Erwägungen unter Ziffer 9 des angefochtenen Entscheids korrekt aus, dass der Kündigungsschutz nach Art. 271a Abs. 3 lit. a OR durchbrochen werden kann, wenn die Kündigung wegen dringenden Eigenbedarfs des Vermieters selbst, naher Verwandter oder Verschwägerter ausgesprochen wird. Bezogen auf den vorliegenden Fall verneinte die Vorinstanz einen Eigenbedarf des Berufungsklägers und liess bei ihrem Entscheid die Frage der Dringlichkeit ausdrücklich offen. Dementsprechend hob es die Kündigung vom 23. Juni 2021 zufolge Missbräuchlichkeit auf. Das Zivilkreisgericht erwog zur Begründung dieses Entscheids, es bestünden Indizien für eine Rache Kündigung und der vom Berufungskläger angerufene Eigenbedarf sei nicht plausibel und deshalb als Kündigungsgrund nur vorgeschoben. Aufgrund des chronologischen Ablaufs gelangte die Vorderrichterin zur Überzeugung, es sei unschwer festzustellen, dass sich das Verhältnis zwischen den Vertragsparteien spätestens seit Oktober 2020, als sich die berufungsbeklagte Mieterschaft über behaupteten Schimmelbefall des Mietobjekts beim Berufungskläger beschwert hätten, merklich abgekühlt habe. Der Kon-

flikt sei mit den beiden Anzeigen eskaliert und habe in der am 23. Juni 2021 ausgesprochenen Kündigung des Mietvertrags geendet. Der Berufungskläger und seine Ehefrau als seine Rechtsvertreterin seien sogar straf- und aufsichtsrechtlich gegen die Berufungsbeklagten vorgegangen. Daraus leitete das Zivilkreisgericht gewichtige Indizien dafür ab, dass es sich bei der Kündigung um eine Rache Kündigung handle.

In einem nächsten Schritt prüfte die Vorinstanz, ob der seitens des Berufungsklägers geltend gemachte Eigenbedarf bloss vorgeschoben sei oder tatsächlich bestehe. Dabei empfand die Vorinstanz die Argumentation des Berufungsklägers nicht überzeugend. Dieser habe, so die Vorderrichterin im angefochtenen Entscheid, behauptet, dass er aus persönlichen Gründen gemeinsam mit seiner Ehefrau in sein Elternhaus ziehen möchte, da im November 2021 nunmehr auch seine Ehefrau das Pensionsalter erreicht habe. Die Pandemie habe ihnen gezeigt, dass ihr bisheriges Logis für den dritten Lebensabschnitt nicht geeignet sei. Er fühle sich mit seinem Elternhaus sehr verbunden und habe die Erfahrung gemacht, dass seine Eltern bis zu ihrem Ableben in dieser Liegenschaft gewohnt hätten und auch dort gepflegt worden seien. Das Zivilkreisgericht brachte dem Wunsch des Berufungsklägers ein gewisses Verständnis entgegen, verneinte indessen das Vorliegen eines dringenden Eigenbedarfs, wie er erforderlich wäre, um die Vermutung der Missbräuchlichkeit der Kündigung umzustossen. Zunächst sei festzuhalten, dass es sich bei der derzeit vom Berufungskläger und seiner Ehefrau bewohnten 3,5-Zimmerwohnung in Y. \_\_\_\_ um eine 140 m<sup>2</sup> grosse Eigentumswohnung mit Loggia im 5. Obergeschoss des D. \_\_\_\_ mit Sicht auf den Vierwaldstättersee handle. Die Vorderrichterin zitierte aus der Liegenschaftsbeschreibung auf der Website «www.D. \_\_\_\_» zusammengefasst, dass die fragliche Liegenschaft aus der Feder des Stararchitekten E. \_\_\_\_ stamme und sich an bester Lage befinde. Sie verfüge mit Schwimmbad und Sauna, Hobby- und separaten Kellerräumen, einer Reihe von individuellen Weinkellern etc. über einen hohen Komfort. Im Gegensatz dazu handle es sich bei der derzeit an die Berufungsbeklagten vermieteten Liegenschaft um ein älteres Haus mit Baujahr 1949 ohne vergleichbare Ausstattung und Komfort. Die Liegenschaft befinde sich an einer Hanglage. Vor der Vermietung seien gemäss den Ausführungen des Berufungsklägers im Rahmen einer teilweisen Sanierung eine Wand entfernt sowie die Bäder im ersten Stock und die Küche renoviert worden. Keine Veränderung habe die Gebäudehülle erfahren. Strittig sei, ob die Mietliegenschaft ein Feuchtigkeitsproblem aufweise. Zumindest beabsichtige der Berufungskläger die Risse an der Westfassade der Mietliegenschaft reparieren und gleichzeitig auch den Garagentrakt streichen zu lassen. Es erscheine vor diesem Hintergrund wenig überzeugend, dass der Berufungskläger als ehemaliger Oberrichter und Rechtsanwalt, mit seiner Ehefrau, Rechtsanwältin und Notarin, ausgerechnet in diese Liegenschaft ziehen möchte. Zwar sei die Behauptung der Vermieterschaft glaubwürdig, wonach das bisherige Y.\_\_\_\_-Logis aufgrund der Konzeption als Loftwohnung allenfalls für die dritte Lebensphase in der Tat nicht mehr geeignet sei. Damit war für die Vorinstanz indessen nicht auch erstellt, dass einzig das Elternhaus des Berufungsklägers für eine diesbezügliche Neuorientierung in Frage käme. Ausser dass es sich um sein Elternhaus handle, welches er notabene seit rund 50 Jahren nicht mehr bewohnt habe, habe der Vermieter keine weiteren Umstände in Bezug auf die persönliche Verbundenheit mit dem Haus geltend gemacht. Auf die Frage nach der Verbun-

denheit mit W. \_\_\_\_ im Generellen habe der Berufungskläger geantwortet, dass er viele Kollegen und Freunde im Baselbiet habe, ohne indessen einen mit Wohnsitz in W. \_\_\_\_ und der näheren Umgebung zu nennen. Vielmehr befänden sich deren Wohnorte ausschliesslich im Bezirk Z. \_\_\_\_\_. Im Weiteren würdigte die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid auch den Jahrgang des Berufungsklägers (1944) und berief sich auf die allgemeine Lebenserfahrung, wonach im Lebensabschnitt, in welchem sich der Berufungskläger befinde, gemeinhin eher eine wohnliche Verkleinerung statt einer Vergrösserung angestrebt werde. Als nachteilig wertete das Zivilkreisgericht in diesem Zusammenhang das Treppensteigen und die Gartenpflege. Aus all diesen Gründen entstand bei der Vorderrichterin der Eindruck, dass die Idee eines Umzugs in das Elternhaus erst aufgekommen sei, nachdem die Berufungsbeklagten – zum wiederholten Mal – eine Mängelrüge erhoben hätten und das Mietverhältnis zunehmend aufwändig und mühsam geworden sei. Die zeitliche Nähe der Mängelrüge der Mieterschaft und die mündlich in Aussicht gestellte Kündigung hätten diesen Eindruck verstärkt. Die Hinweise auf die veränderten Wohnbedürfnisse nach der Pensionierung resp. im Zuge der Covid-Pandemie änderten nichts daran, dass mit dieser Begründung kein Eigenbedarf dargetan sei. Dem Berufungskläger und seiner Ehefrau stehe es jederzeit frei, sich wohnlich zu verändern. Nicht ersichtlich bzw. rechtsgenügend dargetan sei jedoch, dass als neuer Wohnort lediglich das Elternhaus in W. \_\_\_\_ in Frage käme. In diesem Zusammenhang sei noch zu erwähnen, dass der Berufungskläger keine Auskunft über seinen gesamten Liegenschaftsbesitz und das Ferienhaus im Tessin habe geben wollen. Auch der Hinweis darauf, dass sich der Berufungskläger und seine Ehefrau bereits im November 2020 bei einem Immobilienspezialisten um Beratung im Hinblick auf die Gestaltung des Mietzinses in Bezug auf die Eigentumswohnung im D. \_\_\_\_ gewandt hätten, sei aus der Sicht der Vorinstanz unbehelflich, zumal diese Wohnung unabhängig vom neuen Wohnort des Berufungsklägers und seiner Ehefrau vermietet werden könne. Zusammenfassend erachtete es das Zivilkreisgericht als erstellt, dass der geltend gemachte Eigenbedarf als Kündigungsgrund vorgeschoben worden sei. Infolgedessen liess die Vorderrichterin die Frage, ob es sich um einen ausreichend dringenden Eigenbedarf handle, offen und entschied auch nicht über das mieterseits gestellte Eventualbegehren um Mieterstreckung. Im Ergebnis hiess das Zivilkreisgericht die Klage der Berufungsbeklagten gut und hob die Kündigung auf.

**4.2** Der Berufungskläger beanstandet in seiner Berufung den erstinstanzlichen Befund eines vorgeschobenen Eigenbedarfs. Zusammengefasst habe die Vorderrichterin dabei den entscheiderelevanten Sachverhalt in mehreren Punkten ungenügend festgestellt und den Anspruch des Berufungsklägers auf das rechtliche Gehör verletzt. Vor allem aber gründe der angefochtene Entscheid auf einem diskriminierenden Vor- und Pauschalurteil über das Verhalten von Personen in der dritten Lebensphase.

**4.2.1** Zunächst weist der Berufungskläger darauf hin, dass die Vorinstanz für ihn und seine Ehefrau im Hinblick auf den dritten Lebensabschnitt neue Wohnbedürfnisse zugestanden hätten. So habe diese festgestellt, dass das bisherige Logis in Y. \_\_\_\_ aufgrund der Konzeption als Loftwohnung für die dritte Lebensphase in der Tat nicht mehr geeignet sei.

**4.2.2** Beim Vergleich des Ausbaustandards der Eigentumswohnung in Y. \_\_\_\_ mit demjenigen des Mietobjektes habe das Zivilkreisgericht eine Gehörsverletzung begangen, indem es unangekündigt auf eine Website abgestellt habe, welche aus Werbezwecken geschaltet sei. Weil die Vorinstanz es unterlassen habe, den Berufungskläger über ihre Recherche auf der Website «www.D. \_\_\_\_» durch das Gericht zu orientieren, sei es ihm verunmöglicht gewesen zu belegen, dass es sich bei der Website (inkl. Video) um eine Promotion bzw. pompöse Selbstdarstellung des Eigentümers einer der Wohnungen handle. Für das auf dem Internet beschriebene Objekt werde schon seit längerer Zeit ein Käufer gesucht, was die positive Darstellung erkläre. So gehörten die dort ebenfalls erwähnten Tennisplätze und Schiffsanlegestelle nicht zum Objekt, das Hallenbad und die Sauna seien wegen Mängeln nicht in Betrieb und der Concierge sei erforderlich, weil es viele Wechsel in den 52 Wohnungen gebe, weshalb jemand zum Rechten schauen müsse. Die erwähnte Loggia sei an einer sehr befahrenen Strasse und im Sommer sehr heiss, so dass sie zusammen mit der Terrasse nicht gut benutzbar sei. Mit dem Hinweis auf die Webseite werte die Vorinstanz die Y. \_\_\_\_-Wohnung auf und das Mietobjekt, welches bis 2008 vom Vater des Berufungsklägers, notabene einem ehemaligen Oberrichter und Fürsprecher, bewohnt worden sei, ab. Die Vorinstanz sehe in der Hanglage des Mietobjekts einen Nachteil, verkenne indessen, dass nahezu die gesamte fragliche Grundstücksfläche am Fuss eines Hanges einschliesslich des Gartens flach sei. Sodann führe die Vorinstanz aus, dass es sich beim Mietobjekt um ein älteres Haus ohne (mit der Y. \_\_\_\_-Wohnung) vergleichbaren Komfort handeln solle. Das werde von der Vorinstanz zu Unrecht so umgedeutet, dass es sich beim Mietobjekt immer noch um einen Sanierungsfall handle und es offene Fragen bezüglich Feuchtigkeit gäbe. Dem wird vom Berufungskläger entgegnet, das Mietobjekt sei in einem gepflegten Zustand, was sich auch darin zeige, dass der Berufungskläger, als er von den (Haar-)Rissen im Fassadenverputz an der Westfassade erfahren habe, diese frühestmöglich, d.h. sobald es die Witterung zugelassen habe, sachgemäss habe reparieren lassen. Das Mietobjekt in W. \_\_\_\_ sei der Y. \_\_\_\_-Wohnung insgesamt an Komfort und Ausstattung nicht unterlegen (vergleichbarer Ausbau bei Nasszellen und Küche), sondern in der Summe der Vorzüge (benutzbarer Balkon, Wintergarten, Cheminée, exklusive Gartennutzung) und dem aktuellen Wohnbedürfnis des Berufungsklägers und seiner Ehefrau sogar überlegen.

**4.2.3** In Sachen persönlicher Verbundenheit zum Mietobjekt und zur Gemeinde W. \_\_\_\_ äussert sich der Berufungskläger dahingehend, dass er immerhin seit 50 Jahren Kontakt zu Kollegen im Baselbiet unterhalte. Im Weiteren habe er das Elternhaus im Jahre 2008 übernommen und dieses renoviert. Zudem habe er im Garten des betreffenden Grundstücks zusammen mit seiner Ehefrau ein Doppeleinfamilienhaus erstellen lassen, um das Haus zu erhalten, obwohl er dasselbe damals aus beruflichen Gründen nicht selber haben nutzen können. Die Ehefrau des Berufungsklägers habe im Rahmen ihrer Einvernahme als Zeugin an der vorinstanzlichen Hauptverhandlung bestätigt, dass ihr Ehemann sein Elternhaus liebe. Bei objektiver Tatsachenfeststellung könne dem Berufungskläger die jahrzehntelange Verbundenheit zu seinem Elternhaus und seiner alten Heimat nicht abgesprochen werden. Der Schluss der Vorinstanz, er könne keine besondere Verbundenheit zu W. \_\_\_\_ nachweisen, habe er doch keinen einzigen Kollegen mit Wohnsitz in W. \_\_\_\_ nennen können, sei zu kurz gegriffen. Es widerspreche einer

korrekten Beweisführung und einer pflichtgemässen Beweiswürdigung, die örtliche Nähe zu Kollegen in W. \_\_\_\_ als ausschliessliches Kriterium zu berücksichtigen, wenn es um die Frage der Verbundenheit gehe.

**4.2.4** Die Feststellung der Vorinstanz, dass der Berufungskläger keine Auskunft über den Liegenschaftsbesitz habe geben wollen, sei nicht korrekt und zudem irreführend. Der Berufungskläger habe einzig gesagt, dass er dazu nichts sagen wolle. Die Frage der Vorsitzenden an der Hauptverhandlung habe gelautet: «Wollen Sie?» Es sei ihm dabei suggeriert worden, dass seine Antwort nicht wichtig sei. Dass er ein Ferienhaus im Tessin habe, gehe aus den Akten hervor. Allerdings könne von ihm nicht verlangt werden, für den dritten Lebensabschnitt dorthin zu ziehen. Zudem sei aktenkundig, dass der Berufungskläger in Miteigentum mit seiner Ehefrau die beiden Doppeleinfamilienhäuser (im Garten des Elternhauses) habe. Diese seien aber nicht alterstauglich, auch wenn die Gegenseite unsubstantiiert und ohne Belege etwas Anderes behauptete. Folgte man der Vorinstanz, müsste er an einem beliebigen Ort nochmals neuen Wohnraum suchen, sich dort einfügen und zurechtfinden, obwohl sein Elternhaus an einem Ort, der ihm seit seiner Kind- und Jugendzeit vertraut geblieben sei, alle Voraussetzungen für den dritten Lebensabschnitt erfülle.

**4.2.5** Das Argument des fortgeschrittenen Alters, welches die Vorinstanz im Zusammenhang mit dem vorgeschobenen Eigenbedarf ebenfalls nenne, empfindet der Berufungskläger mit Jahrgang 1944 als Altersdiskriminierung. Anstelle mit der allgemeinen Lebenserfahrung als Pauschal- und Vorurteil zu operieren, hätte das Zivilkreisgericht die Situation genau prüfen müssen. Mit der Argumentation der Vorderrichterin würde den Senioren generell das Recht abgesprochen, im dritten Lebensabschnitt ein eigenes Haus zu bewohnen und die Wohnsituation so zu gestalten, wie es ihnen dienlich und wohl sei. Der Hinweis auf die Treppe sei geradezu das Symbol für diese diskriminierende Haltung. Weder beim Berufungskläger noch bei seiner Ehefrau gäbe es indessen Einschränkungen, die gegen das Mietobjekt sprechen würden. Zudem könne man sich auch als älterer Mensch organisieren und bspw. für Gartenarbeiten Hilfspersonen beiziehen.

**4.3.1** Die Berufungsbeklagten halten in ihrer Berufungsantwort dagegen, die Vorinstanz sei nach Prüfung des vom Berufungskläger vorgebrachten Kündigungsgrunds des Eigenbedarfs zutreffend zum Schluss gelangt, es handle sich dabei nicht um einen dringenden Eigenbedarf, der erforderlich sei, um die Vermutung der Missbräuchlichkeit der Kündigung umzustossen. Es treffe zwar zu, dass das Zivilkreisgericht das bisherige Logis des Berufungsklägers und seiner Ehefrau in Y. \_\_\_\_, welches als Loft-Wohnung konzipiert sei, für die dritte Lebensphase in der Tat als nicht mehr geeignet erachtet habe. Der Berufungskläger lasse jedoch die unmittelbar anschliessende Folgerung der Vorinstanz völlig ausser Acht, dass damit noch nicht erstellt sei, dass einzig das Elternhaus des Berufungsklägers für eine solche Neuorientierung in Frage käme. Mit der Vorinstanz sei in diesem Zusammenhang festzuhalten, dass der Berufungskläger auf die Frage nach der Verbundenheit mit der Mietliegenschaft, ausser dass es sich um sein Elternhaus handle, welches er nota bene seit über 50 Jahren nicht mehr bewohne, keine weiteren Umstände in Bezug auf die persönliche Verbundenheit mit dem Haus geltend gemacht ha-

be. Auf die Frage nach der Verbundenheit mit W. \_\_\_\_ im Generellen, habe er geantwortet, dass er viele Kollegen und Freunde im Baselbiet habe, ohne indessen einen einzigen nennen zu können, der in W. \_\_\_\_ oder der näheren Umgebung wohnen würde.

**4.3.2** Die vorinstanzliche Feststellung treffe zu, wonach der nicht näher dargelegte Kündigungsgrund des Umzugs in die Liegenschaft in W. \_\_\_\_ in einem gewissen, vom Berufungskläger nicht aufgelösten Widerspruch zur allgemeinen Lebenserfahrung stehe. Gemäss dieser werde im dritten Lebensabschnitt eher eine wohnliche Verkleinerung anstatt eine Vergrößerung mit Gartenarbeiten und Treppensteigen angestrebt. Die Vorinstanz habe bei der Prüfung des geltend gemachten Eigenbedarfs zutreffend auch die berufungsklägerische Wohnsituation am bisherigen Ort in Y. \_\_\_\_, d.h. die 2008 erstellte Eigentumswohnung mit Komfort auf allerhöchstem Niveau, mit den Wohnverhältnissen im Einfamilienhaus mit Baujahr 1949 und einer Ausstattung ohne Komfort verglichen. Dass es der Vorinstanz dabei im Rahmen einer gesamthaften Würdigung der Umstände wenig überzeugend erscheine, dass der Berufungskläger mit seiner Ehefrau ausgerechnet in die in verschiedenster Hinsicht weniger komfortable bzw. weniger geeignete Liegenschaft in W. \_\_\_\_ ziehe möchte, werde in der Berufung zwar behauptet, jedoch nicht unter Beweis gestellt. Was die gerügte – angeblich – untaugliche Sachverhaltsermittlung und Gehörsverletzung durch die Vorinstanz zufolge Konsultation der Website «www.D. \_\_\_\_» mit Beschrieb der derzeitigen Eigentumswohnung angehe, sei der Einwand des Berufungsklägers, der Beschrieb des Gebäudes „D. \_\_\_\_“ gemäss genannter Website entspreche nicht den Tatsachen, insofern unbeachtlich, als für die Wohnung selbst der gehobene Standard zwar generell in Abrede gestellt, aber nicht im Einzelnen substantiiert bestritten werde. Zudem sei bereits aus der vom Berufungskläger im vorinstanzlichen Verfahren eingereichten Duplikbeilage 36 (E-Mail vom 4. Februar 2021 des beauftragten Treuhänders F. \_\_\_\_ zur Ermittlung der Marktmiete der Eigentumswohnung) ersichtlich, dass es sich um ein Objekt an einer Toplage in Y. \_\_\_\_ handle und auch der darin mitgeteilte m<sup>2</sup>-Preis von CHF 375.00 bis CHF 400.00 spreche für einen gehobenen Standard der Wohnung. Der Befund der Vorinstanz, es sei somit wenig überzeugend, dass der Berufungskläger mit seiner Ehefrau ausgerechnet in die – im Vergleich zur bisherigen Wohnung – in verschiedenster Hinsicht weniger komfortable bzw. weniger geeignete Liegenschaft in W. \_\_\_\_ ziehe möchte, sei nicht zu beanstanden, selbst wenn einzelne Qualitätsmerkmale bezüglich der bisherigen Wohnung nicht zutreffen sollten, was bestritten bleibe.

**4.3.3** Das Mietobjekt befinde sich unbestrittenermassen an Hanglage und sei entgegen den Behauptungen der Gegenpartei keineswegs nahezu flach. Der Zugang zum Haus von der Strasse her weise mindestens 8 Treppenstufen auf und der untere Gartenteil sei über eine Gartentreppe erreichbar, welche zwischenzeitlich aufgrund der Hanglage des Terrains teilweise etwas abgerutscht sei. Die Stockwerke im Mietobjekt seien mit internen Treppen verbunden und das Haus verfüge – im Gegensatz zur Wohnung in Y. \_\_\_\_ – über keinen Lift, was erfahrungsgemäss im Alter hinderlich und entgegen der Behauptung des Berufungsklägers sicherlich kein Vorteil sei. Wie die Mängelverfahren 2017/2018 und 2020/2022 deutlich machen würden, bestehe in der Liegenschaft in W. \_\_\_\_ ein Feuchtigkeitsproblem. Sanierungsbedarf bestehe mit

Sicherheit bezüglich der Aussenhülle, was die im Frühling 2021 lediglich teilweise erfolgte Fasadrenovation deutlich mache und auch aus dem Parteibericht der G. \_\_\_\_ AG vom 20. November 2020 ersichtlich sei. Dass die beiden Objekte in W. \_\_\_\_ und Y. \_\_\_\_ – wie vom Berufungskläger zwar behauptet, aber nicht nachgewiesen – denselben Standard in Küche und Nasszellen aufweisen würden, werde bestritten.

**4.3.4** Wie die Vorinstanz zutreffend festhalte, sei der Berufungskläger nicht in der Lage, obwohl explizit danach gefragt, seine Verbundenheit mit W. \_\_\_\_ – ausser mit dem blossen Hinweis auf sein Elternhaus – glaubhaft darzutun. Auf die widersprüchlichen Aussagen des Berufungsklägers anlässlich der erstinstanzlichen Hauptverhandlung werde in der Berufung mit keinem Wort eingegangen: So wolle der Berufungskläger einerseits selten in W. \_\_\_\_ gewesen sein und deshalb die Gelegenheit genutzt haben, die Berufungsbeklagten anlässlich der Begutachtung des Mietobjekts wegen den Feuchtigkeitsmängeln vom 28. Oktober 2020 über die bevorstehende Kündigung des Mietverhältnisses zu informieren. Andererseits will er seine Verbundenheit mit dem Baselbiet aufgrund von engen Kontakten mit häufigen Besuchen insbesondere im Raum Z. \_\_\_\_ glaubhaft machen.

**4.3.5** Die Berufungsbeklagten hätten im vorinstanzlichen Verfahren geltend gemacht, der Berufungskläger verfüge in W. \_\_\_\_ in unmittelbarer Nähe zum Mietobjekt über zwei weitere Liegenschaften mit alterstauglicheren Wohnungen (als es das Elternhaus des Berufungsklägers sei) sowie auch über ein Ferienhaus angeblich im Tessin. Zudem hätten sie über solchen und allenfalls weiteren Liegenschaftsbesitz belegtermassen Auskunft verlangt. Die Frage nach seinem gesamten Liegenschaftsbesitz anlässlich der Befragung an der Hauptverhandlung sei dem Berufungskläger als langjährig tätigem Rechtsanwalt und Oberrichter am Kantonsgericht V. \_\_\_\_ zweifellos verständlich gewesen und er habe sich auch über die Tragweite der verweigten Aussage im Klaren sein müssen, insbesondere auch darüber, dass er als kündigende Partei die Beweislast und die Folgen der Beweislosigkeit hinsichtlich des bestrittenen Kündigungsgrunds des dringenden Eigenbedarfs zu tragen habe. Die Weigerung der Auskunftserteilung sei zudem ein weiteres Indiz für die Missbräuchlichkeit der Kündigung wegen Eigenbedarfs.

**4.3.6** Die Berufungsbeklagten halten es für nicht nachvollziehbar, weshalb der Berufungskläger (und seine Ehefrau) im Alter auf einmal so viele Zimmer (7) benötigen sollten. Jedenfalls fehle es an einer hinreichenden entsprechenden Substantiierung. Insoweit sich der Berufungskläger zur Glaubhaftmachung des dringenden Eigenbedarfs im Allgemeinen und zum Wunsch des Bezugs des Einfamilienhauses in W. \_\_\_\_ im Speziellen auf Tatsachen, wie seinen intakten Gesundheitszustand und Freizeitaktivitäten, berufe, seien diese als unzulässige Noven ohnehin unbeachtlich. Die Vorinstanz habe in Würdigung sämtlicher Umstände zutreffend festgehalten, dass der Wunsch des Berufungsklägers, zusammen mit seiner Ehefrau in sein Elternhaus zu ziehen, durchaus verständlich sei, dabei aber ebenso zutreffend verneint, dass es sich um einen dringenden Eigenbedarf handle. Die Vorinstanz habe dabei zu Recht auch angenommen, dass die Idee eines Umzugs ins Elternhaus erst aufgekommen sei, nachdem die Berufungsbeklagten zum wiederholten Mal eine Mängelrüge erhoben und sich das Mietverhältnis aus Sicht

eines objektiven Betrachters zunehmend aufwändiger und zusehends mühsamer gestaltet habe. Der Kündigungsgrund des geltend gemachten Eigenbedarfs sei deshalb zurecht als vorge-schoben taxiert worden.

**4.4.1** Für die Beurteilung der vorliegenden Berufung durch das Kantonsgericht sind zunächst die einschlägigen Rechtsgrundlagen darzulegen. Wie vom Zivilkreisgericht in seinen Erwägungen unter Ziffer 9 des angefochtenen Entscheids zutreffend erwogen und auch durch die Parteien im Berufungsverfahren zurecht nicht beanstandet, kann der Kündigungsschutz nach Art. 271 a Abs. 3 lit. a OR durchbrochen werden, wenn die Kündigung wegen dringenden Eigenbedarfs des Vermieters selbst, naher Verwandter oder Verschwägerter ausgesprochen wird. Sind diese Voraussetzungen erfüllt, setzt die Sperrfrist gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. d OR nicht ein und eine entsprechend begründete Kündigung ist rechtsgültig. Der Gesetzgeber hat in besagter Bestimmung eine Interessenabwägung zwischen dem dringenden Eigenbedarf des Vermieters und dem Schutzbedürfnis des Mieters nach einem Anfechtungs- oder Gerichtsverfahren mit entsprechendem Ausgang zugunsten des Vermieters vorgenommen. Der legitime Bedarf des Eigentümers hat grundsätzlich Vorrang vor dem Interesse des Mieters (Das Schweizerische Mietrecht [SVIT-Kommentar], 4. Aufl., 2018, Art. 271a OR N 88 mit Hinweis auf BGE 118 II 50, E. 3c; BGer 4C.400/2001, in: Pra 2000, Nr. 110, S. 635 ff. und MRA 3/02, S. 103 ff.; BGer 4C.388/2005 BGer 4C.17/2006, in: MRA 2/06, S. 61 ff.). Sodann wird die Rechtsgültigkeit der Kündigung nicht durch eine Abwägung der jeweiligen Interessen des Vermieters und des Mieters bestimmt. Das Interesse des Letzteren in den Mieträumlichkeiten zu bleiben, findet nur oder erst bei Gültigkeit einer Kündigung des Vermieters wegen dringenden Eigenbedarfs bei der Frage der Mieterstreckung Berücksichtigung (BGE 142 III 336 E. 5.2.3, übersetzt in: Pra 10/2017 Nr. 79). Der Eigenbedarf hat ernst gemeint zu sein, darf also nicht vorgeschoben sein. Ebenso muss er aktuell sein. Ein bloss zukünftig möglicher Bedarf genügt nicht (BGE 142 336 E. 5.2.2.1, übersetzt in: Pra 10/2017 Nr. 79). Für die Frage, ob der Eigenbedarf plausibel ist, hat das Gericht alle erheblichen Umstände des Falles im Zeitpunkt der Kündigung zu würdigen (BGE 142 336 E. 5.2.2.3, übersetzt in: Pra 10/2017 Nr. 79, mit Hinweis auf BGE 118 II 50 E. 3c, 132 III 737 E. 3.4.3, 138 III 59 E. 2.1 sowie BGer 4A\_52/2015 E. 2.3). Es müssen Gründe vorliegen, denen auch nach objektiver Beurteilung eine gewisse Bedeutung zukommt (BRÜLLHARDT/PÜNTENER, in: Mietrecht für die Praxis, 10. Aufl., 2022, S. 829). Wenn es um Eigenbedarf geht, wird dem entscheidenden Gericht ein grosser Ermessensspielraum zuerkannt, wobei die Vermieterschaft den geltend gemachten Eigenbedarf zu beweisen hat (Art. 8 ZGB; BGE 142 III 336 E. 5.2.3, übersetzt in: Pra 10/2017 Nr. 7, mit Hinweis auf BGE 118 II 50 E. 4 und 4A\_85/208 E. 3.1 und BGer 4C\_17/2006). Nebst dem ernstgemeinten, aktuellen Eigenbedarf hat die Vermieterschaft sodann auch eine gewisse Dringlichkeit des geltend gemachten Eigenbedarfs nachzuweisen. Nach der höchstrichterlichen Praxis setzt der dringende Eigenbedarf keine Zwangs- oder gar Notlage des Vermieters voraus. Es genügt, dass es ihm aus wirtschaftlichen oder anderen Gründen nicht zumutbar ist, auf die Benutzung der Mietsache zu verzichten. Das Erfordernis der Dringlichkeit ist dabei nicht allein zeitlich, sondern auch sachlich zu verstehen (SVIT-Kommentar a.a.O. mit Hinweisen). Eine Kündigung we-

gen Eigenbedarfs ist deshalb missbräuchlich, wenn sich herausstellt, dass der angegebene Grund bloss vorgeschoben ist und sich der wahre nicht eruieren lässt. Diesfalls wird davon ausgegangen, die Kündigung beruhe auf keinem ernsthaften, jedenfalls nicht auf einem schutzwürdigen oder zulässigen Grund (ANITA THANEI, in: Mietrecht für die Praxis, 10. Aufl., 2022, S. 899, mit Hinweis auf BGer 4A\_623/2010). Wie bereits erwähnt, ist der Vermieter für den geltend gemachten Eigenbedarf beweispflichtig. Gelingt ihm der entsprechende Nachweis nicht, wird angenommen, der behauptete Kündigungsgrund sei vorgeschoben und die ausgesprochene Kündigung deswegen missbräuchlich. Bringt ein Vermieter hingegen plausible Gründe für den behaupteten Eigenbedarf vor und kann er die seiner Begründung zugrundeliegenden Tatsachen beweisen bzw. werden dieselben von der Mieterschaft nicht bestritten, ist von einem rechtsgenügend bewiesenen, ernstgemeinten Eigenbedarf auszugehen. Will die Mieterschaft im Sinne eines Gegenbeweises den Eigenbedarf entkräften, weil auch noch andere Gründe behauptet werden, welche den wahren Auslöser der Kündigung darstellen und diesen Gründen ein grösseres Gewicht beim Entscheid zur Kündigung beizumessen ist als denjenigen, welche von der Vermieterschaft angerufen werden, ist für diesen Sachverhalt der Mieter beweispflichtig. Im Weiteren liegt die Schwierigkeit bei der Beurteilung von Kündigungen wegen Eigenbedarfs im Umstand, dass die meisten Vorbringen und Beweismittel, mit denen der behauptete Eigenbedarf untermauert (oder gar bewiesen) werden soll, naturgemäss aus der Sphäre des Vermieters selbst stammen und daher bis zu einem gewissen Grad «verdachtsbelastet» sind, wie in der Literatur zutreffend angeführt wird (THOMAS KOLLER, Der vorgeschobene Eigenbedarf im Spannungsfeld Rechtskraft und Gerechtigkeit – Setzt das Bundesgericht für Vermieter Anreize zu flächendeckendem «Prozessbetrug», in Mietrecht für die Praxis [mp], S. 207 ff.). Selbstverständlich haben die Gerichte diesen Umstand im Rahmen der Beweiswürdigung kritisch mit zu berücksichtigen. Bei in sich stimmigen Behauptungen der Vermieterschaft und glaubwürdigen Zeugen- bzw. Parteiaussagen dürfte das entscheidende Gericht kaum darum herumkommen, den geltend gemachten Eigenbedarf als echt und nicht als bloss vorgeschoben zu betrachten. Das wirkt sich zwangsläufig zulasten des Mieters aus, indem eine Kündigung (im Falle einer Kündigungsanfechtung gemäss Art. 271 und Art. 271a Abs. 3 lit. a OR) nicht als missbräuchlich qualifiziert und ihm zudem – wenn überhaupt – eine deutlich kürzere Erstreckung des Mietverhältnisses gewährt wird (THOMAS KOLLER a.a.O.).

**4.4.2** Von der Vorinstanz attestiert und seitens der Berufungsklagten zugestanden wurde, dass die Wohnsituation des Berufungsklägers und seiner Ehefrau in der bisher bewohnten, im Stockwerkeigentum gehaltenen 3-Zimmer-Loftwohnung an bester Lage in Y. \_\_\_\_ für den sogenannten dritten Lebensabschnitt nach Abschluss des Erwerbslebens nicht mehr geeignet sei. Diese Feststellung ist für das Kantonsgericht bindend. Dass der Berufungskläger demnach aktuell und plausibel Bedarf an Veränderung seiner Wohnsituation hat, ist somit erstellt, so dass für den geltend gemachten Eigenbedarf ein reeller Grund besteht.

**4.4.3** Im Weiteren steht ausser Zweifel, dass der Berufungskläger mit Jahrgang 1944 seine berufliche Laufbahn als Anwalt und Oberrichter des Kantons V. \_\_\_\_ bereits beendet hat und seine Ehefrau gemäss Kündigungsschreiben vom 23. Juni 2021 Gleiches per Ende November

2021 mit dem Erreichen ihres Pensionsalters angekündigt hatte. Darüber, dass sie ihre berufliche Tätigkeit als selbständige Anwältin in V. \_\_\_\_ auch tatsächlich eingestellt hat, ist zwar nichts aktenkundig. Zumal die Berufungsbeklagten diesen Schritt weder erstinstanzlich noch im Rechtsmittelverfahren kommentiert haben, ist davon auszugehen, dass die Ehefrau ihre Erwerbstätigkeit auch tatsächlich per Ende November 2021 aufgegeben hat. Damit trifft auch die in der Kündigung vom 23. Juni 2021 gemachte Aussage des Berufungsklägers zu, dass mit Aufgabe der Erwerbstätigkeit der Ehefrau die Notwendigkeit der Nähe des Wohnortes zum Arbeitsort entfalle.

**4.4.4** Der Berufungskläger führte bereits im erstinstanzlichen Verfahren aus, nebst einer behaupteten emotionalen Verbundenheit zu seinem Elternhaus habe er auch die Erfahrung gemacht, dass seine Eltern bis zum Ableben in der fraglichen Liegenschaft gelebt hätten und dort auch gepflegt worden seien. Die Vorinstanz gab diesen von der Gegenseite unbestritten gebliebenen Parteistandpunkt in der Entscheidungsbegründung zwar wieder, würdigte diesen bei der Entscheidungsfindung in den Erwägungen unter Ziffer 12 ihres Entscheids aber nicht. Die Tatsache der Bewohnung und Nutzung der Liegenschaft durch die Eltern des Berufungsklägers im Alter ist indessen nach Ansicht des Kantonsgerichts für die Beurteilung des Eigenbedarfs des Berufungsklägers vorliegend zentral und insofern entscheiderelevant, als damit vom Berufungskläger hinreichend dargelegt wurde, dass sich das Mietobjekt für ein Leben im Alter, gegebenenfalls auch mit persönlicher Pflege und Betreuung sowie Hauswirtschaftshilfe, wie sie heutzutage von diversen privaten Unternehmen angeboten werden, grundsätzlich eignet. Nebst der Notwendigkeit einer Wohnveränderung durch Auszug aus der Wohnung in Y. \_\_\_\_ unterstreicht der Berufungskläger mit dieser Tatsachenbehauptung die Ernsthaftigkeit seines Vorhabens und damit auch den Eigenbedarf im Sinne von Art. 271a Abs. 3 lit. a OR, indem eine konkrete Möglichkeit für ihn besteht, den dritten Lebensabschnitt zusammen mit seiner Ehefrau in W. \_\_\_\_ in seinem Elternhaus zu verbringen. Wenn das Zivilkreisgericht von einer allgemeinen Lebenserfahrung ausgeht, nach welcher üblicherweise der Wohnraum im Hinblick auf den dritten Lebensabschnitt eher verkleinert als vergrössert werde, trägt sie nach Ansicht des Kantonsgerichts dem vorliegenden Einzelfall nicht hinreichend Rechnung. Ganz abgesehen davon erscheint offen, ob es den Trend, auf welchen das Zivilkreisgericht die angeführte Lebenserfahrung abgestützt wissen will, überhaupt gibt. Indem die Vorinstanz zudem pauschal auf Erschwernisse, wie Gartenarbeit und Treppensteigen, hinweist, welche die Umzugspläne als unglaubwürdig und vorge-schoben erscheinen lassen würden, verfällt sie, wie der Berufungskläger berechtigterweise rügt, einem unzulässigen Pauschal- und Vorurteil, mit welchem älteren Menschen in der Tat die Freiheit abgesprochen wird, den Lebensabend in einer ihnen vertrauten Umgebung verbringen zu dürfen. Bei vorhandenen finanziellen Mitteln können für die Bestellung des Haushalts und Gartens problemlos Dritthilfe in Anspruch genommen und für bestehende Hindernisse bauliche Anpassungen vorgenommen werden. Der vorinstanzliche Verweis auf die allgemeine Lebenserfahrung, welche nach Ansicht der Vorderrichterin in einem Widerspruch zum Wunsch nach einem Umzug ins Elternhaus nach W. \_\_\_\_ stehen soll, greift somit zu kurz und erscheint für den vorliegenden Fall nicht sachgerecht.

**4.4.5** Dass das Zivilkreisgericht dem Berufungskläger seine persönliche Verbundenheit zum Elternhaus und dem Wohnort aus seiner Kindheit nach rund 50-jähriger Abwesenheit unter anderem mit der Begründung abgesprochen hat, er habe keinen einzigen Bekannten mit Wohnort in W. \_\_\_\_ zu nennen vermocht, sondern nur angegeben, Bekannte im Baselbiet und dies lediglich im Bezirk Z. \_\_\_\_ zu haben, überzeugt nicht. Dem Berufungskläger ist beizupflichten, dass es für die Beurteilung der örtlichen Verbundenheit vorliegend nicht auf ein soziales Bezugsnetz ausschliesslich in W. \_\_\_\_ ankommen kann, sondern für die Annahme einer solchen ein regionaler Bezug zu Personen im Umkreis von W. \_\_\_\_ bis nach Z. \_\_\_\_ und Umgebung ausreichend erscheint. Wie der Berufungskläger zudem in seiner Berufung zutreffend darauf hingewiesen hat, befindet sich das Mietobjekt in W. \_\_\_\_ deutlich näher zum Bezirk Z. \_\_\_\_ als sein bisheriger Wohnsitz in der Innerschweiz, so dass ihm die Pflege seiner Kontakte zu Bekannten mit einem Umzug ins Elternhaus offensichtlich erleichtert würde. Dass der Berufungskläger zudem tatsächlich Bekannte im Baselbiet hat, wurde seitens der Berufungsbeklagten nicht in Abrede gestellt. Aus diesem Grund kann entgegen der Vorinstanz auch nicht gefolgert werden, dem Berufungskläger mangle es abgesehen von der Tatsache, dass das Mietobjekt sein Elternhaus sei, an weiteren Bezugspunkten, welche für eine persönliche Verbundenheit sprechen. Vielmehr ist das Gegenteil der Fall, wonach mit einem Wohnsitz in W. \_\_\_\_ die Pflege seiner Bekanntschaften weitergeführt und im Vergleich zum bisherigen Wohnort Y. \_\_\_\_ gar erleichtert wird. Daraus folgt auch, dass eine persönliche Verbundenheit des Berufungsklägers zum Ort des Mietobjekts glaubwürdig erscheint, was ebenfalls gegen ein Verschieben des geltend gemachten Kündigungsgrundes aus Eigenbedarf spricht.

**4.4.6** In tatsächlicher Hinsicht strittig ist unter den Parteien, ob der Ausbaustandard der vom Berufungskläger noch bewohnten Wohnung in Y. \_\_\_\_ mit demjenigen des Mietobjekts vergleichbar sei. Die Berufungsbeklagten bringen zudem in ihrer Berufungsantwort vor, der Berufungskläger bringe in diesem Zusammenhang unzulässige Noven vor. Ob der Berufungskläger gegen das Novenverbot im Sinne von Art. 317 ZPO verstossen hat, kann indessen offenbleiben. Wie die Erwägungen unter den Ziffern E. 4.4.2 bis 4.4.6 gezeigt haben, vermag der Berufungskläger seinen Eigenbedarf insgesamt rechtsgenügend nachzuweisen. Damit liegt die Beweislast für den Gegenbeweis der Behauptung, der Kündigungsgrund sei trotzdem vorgeschoben bei den Berufungsbeklagten. Diese haben nachzuweisen, dass nebst den bereits erwogenen Umständen zusätzliche Tatsachen zu berücksichtigen sind, aus welchen zu schliessen ist, der Berufungskläger habe die Kündigung hauptsächlich ausgesprochen, um die Berufungsbeklagten als unliebsame Mieter loszuwerden. Dieser Gegenbeweis, mit welchem der vermeintlich ernstgemeinte Eigenbedarf des Berufungsklägers in Zweifel gezogen werden könnte, gelingt den Berufungsbeklagten allerdings nicht. So wird lediglich behauptet, das Mietobjekt habe ein gravierendes Feuchtigkeitsproblem, ohne dass dieser Mangel erwiesen wäre. Ebenso wenig gilt als erstellt, dass das Mietobjekt in einem derart mangelhaft unterhaltenen Zustand sei oder auf niedrigstem Ausbaustandard sei, dass ein ernstgemeinter Wechsel des Berufungsklägers aus dem bisherigen Wohnumfeld in Y. \_\_\_\_ nach W. \_\_\_\_ schlechterdings vorstellbar sei. Sodann hilft der pauschale Hinweis der Vorinstanz auf den gesellschaftlichen Status des Vermieters als Anwalt und ehemaliger Oberrichter in diesem Zusammenhang nicht weiter. Dass dieser auf-

grund seiner beruflichen Herkunft bestimmt nicht in eine allenfalls sanierungsbedürftige Altbau-  
liegenschaft umzuziehen beabsichtige, entspringt einem unbegründeten Vorurteil, welches zur  
Umstossung des nachgewiesenen Eigenbedarfs allein nicht taugt.

**4.4.7** Das Zivilkreisgericht will allein aus der Chronologie der Geschehnisse gewichtige Indizien  
erkannt haben, welche für das Vorliegen einer Rache Kündigung und das Vorschieben eines  
Eigenbedarfs sprechen. Wie bereits wiederholt festgestellt, bestehen tatsächlich glaubwürdige  
Gründe für die Annahme eines ernstgemeinten, aktuellen Eigenbedarfs des Berufungsklägers.  
Die Parteien führten zwar auf verschiedensten Ebenen eine intensive juristische Auseinander-  
setzung, bei welcher der Berufungskläger zum Teil auch untaugliche Rechtsbehelfe wählte und  
mit diesen über das Ziel hinausschoss. Zu Letzteren ist einmal die Strafanzeige gegen den  
Rechtsvertreter der Berufungsbeklagten zu zählen wegen angeblicher versuchter Nötigung  
nach mieterseits erhobener Rüge wegen Mängeln an der Mietsache und Aufforderung zu deren  
Behebung unter Androhung der Mietzinshinterlegung und unter Geltendmachung einer Miet-  
zinsreduktion. Ebenso ziellos ist eine Anzeige gegen denselben an die basel-städtische Auf-  
sichtskommission über die Anwältinnen und Anwälte wegen unerlaubtem Direktkontakt zur an-  
waltlich vertretenen Gegenpartei einzustufen. Im Einzelnen kann an dieser Stelle auf die Erwä-  
gungen der Vorinstanz unter Ziffer 10 der Begründung des Entscheids vom 27. Oktober 2022  
verwiesen werden. Feststeht hingegen im Weiteren, dass der Berufungskläger die Kündigung  
wegen Eigenbedarfs erstmals anlässlich einer Besichtigung des Mietobjekts zur Untersuchung  
zweier Zimmer wegen angeblichem Schimmelbefalls am 28. Oktober 2020 mündlich angekün-  
digt hatte. Das Schlichtungsgesuch, welches die Berufungsbeklagten im Zusammenhang mit  
den geltend gemachten Mängeln an der Mietsache und Aufforderung zu deren Behebung unter  
Androhung der Mietzinshinterlegung etc. stellten, folgte erst rund zwei Monate nach der er-  
wähnten Besichtigung, am 24. Dezember 2020. Mit Schreiben vom 6. Januar 2021 wiederholte  
die Ehefrau des Berufungsklägers unter anderem die beabsichtigte Kündigung. Mit Klage vom  
17. Mai 2021 an das Zivilkreisgericht beantragten die Berufungsbeklagten die Feststellung der  
Berechtigung zur Hinterlegung der Mietzinse ab April 2021, die Verpflichtung des Beklagten zur  
Behebung von Mängeln, die Reduktion des Nettomietzinses ab Oktober 2020 samt Freigabe  
der hinterlegten Mietzinse an die Kläger im Umfang der Mietzinsreduktion sowie die Verpflich-  
tung des Berufungsklägers zum fachgerechten Rückschnitt von Sträuchern. Im Rahmen von  
weiterer Anwaltskorrespondenz im Zusammenhang mit der Mängelthematik zeigte die Ehefrau  
des Berufungsklägers dem Rechtsvertreter der Berufungsbeklagten am 14. Juni 2021 an, dass  
die Kündigung noch vor den Sommerferien per 30. November 2021 ausgesprochen werde. Die-  
ser Ankündigung liess der Berufungskläger Taten folgen, indem am 23. Juni 2021 die Kündi-  
gung erfolgte. Dass diese Kündigung als unmittelbare Reaktion oder Folge der Auseinander-  
setzung zwischen den vorliegenden Prozessparteien aufgrund der Chronologie der geschilderten  
Geschehnisse als Kulmination der Auseinandersetzung erfolgte, erscheint für das Kantonsge-  
richt nicht naheliegend. Die Kündigungsankündigung im Oktober 2020 erfolgte vor der Einlei-  
tung des erwähnten Schlichtungsverfahrens und auch vor der Einreichung der Strafanzeige am  
21. Januar 2021 und der Anzeige an die Aufsichtskommission am 5. Januar 2021. Mithin  
scheint der Berufungskläger seinen Entschluss der Eigenbedarfsanmeldung bereits vor der vor-

instanzlich festgestellten Verschlechterung des Verhältnisses unter den Parteien gefasst zu haben. Sodann folgte die Kündigung in zeitlicher Hinsicht nicht unmittelbar nach Einleitung des Schlichtungs- oder Hauptverfahrens in Sachen Mängelbehebung, sondern erst Monate bzw. Wochen später. Nicht übersehen werden darf, dass zwischen den Parteien auch schon früher mehrere mietrechtliche Streitigkeiten vor den zuständigen Schlichtungs- und Gerichtsbehörden ausgetragen wurden. Will man jedoch, wie die Vorinstanz dazu neigt, aus der Tatsache einer zuweilen auch mit harten Bandagen geführten juristischen Auseinandersetzung bei angemeldetem Eigenbedarf durch die Vermieterschaft stets eine Rachekündigung ableiten, würde dies faktisch zur Unanwendbarkeit von Art. 271a Abs. 3 lit. a OR führen. Ein solcher Befund liefe auch der gesetzlichen Konzeption diametral entgegen, wonach bei nachgewiesenem dringlichem Eigenbedarf eine Missbräuchlichkeit einer während der Sperrfrist von Art. 271a Abs. 1 lit. d OR ausgesprochenen Kündigung immer verneint werden muss. Daraus folgt, dass auch unter diesem Blickwinkel der Kündigungsgrund des geltend gemachten Eigenbedarfs nicht vorgeschoben wurde. Für eine Rachekündigung bestehen zwar gewisse Anzeichen. Eine verdichtete Indizienkette, wie sie die Vorinstanz erblickt haben will, ist für das Kantonsgericht indessen nicht ersichtlich.

**4.4.8** Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Berufungskläger seinen Eigenbedarf am vorliegenden Mietobjekt hinreichend plausibilisiert hat. Die Notwendigkeit einer Veränderung seiner aktuellen Wohnsituation im Hinblick auf den dritten Lebensabschnitt ist Fakt. Die Eignung des Elternhauses für den gewünschten Umzug steht für das Kantonsgericht ausser Frage, nachdem bereits die Eltern des Berufungsklägers bis zu ihrem Ableben die fragliche Liegenschaft bewohnt haben. Aktuell ist beim Berufungskläger und seiner Ehefrau nichts über Einschränkungen bekannt, welche die Nutzung des Elternhauses von vornherein in Frage stellen könnten. Sollte sich ihre gesundheitliche Situation verändern, ist davon auszugehen, dass für die Bestellung des Haushalts und Gartens oder den Bezug von Pflegedienstleistungen vom Berufungskläger und seiner Ehefrau Dritthilfe in Anspruch genommen und auch allfällig erforderliche bauliche Anpassungen in Auftrag gegeben werden können. Entgegen der Vorinstanz kann der Berufungskläger zum Mietobjekt eine persönliche Verbundenheit vorweisen, indem er seinen Bekanntenkreis in der Region hat. Der Eigenbedarf im Sinne von Art. 271a Abs. 3 lit. a OR ist somit hinreichend nachgewiesen. Daraus folgt, dass die Berufung gutzuheissen und der vorinstanzliche Entscheid vom 27. Oktober 2022 aufzuheben ist.

**4.4.9** Die Vorinstanz hat den Entscheid zur Frage, ob der geltend gemachte Eigenbedarf auch dringend sei, ausdrücklich offengelassen. Ebenso wenig befand die Vorderrichterin über den mieterseits gestellten Antrag auf Erstreckung des Mietverhältnisses. Demgemäss ist die Angelegenheit an die Vorinstanz zurückzuweisen, um diese beiden wesentlichen Teile der vorliegenden Streitsache beurteilen zu lassen (Art. 318 Abs. 1 lit. c Ziff. 1 ZPO). Dabei wird das Zivilkreisgericht zu berücksichtigen haben, dass der dringende Eigenbedarf keine Zwangs- oder gar Notlage des Vermieters voraussetzt. Es genügt, dass es ihm aus wirtschaftlichen oder anderen Gründen nicht zumutbar ist, auf die Benutzung der Mietsache zu verzichten. Das Erfordernis der Dringlichkeit ist dabei nicht allein zeitlich, sondern auch sachlich zu verstehen (SVIT-

Kommentar a.a.O. mit Hinweisen). Demensprechend dürfte für die Annahme von Dringlichkeit nicht vorausgesetzt sein, dass der Umzug ins Elternhaus des Berufungsklägers für den dritten Lebensabschnitt die einzige Option für die Vermieterschaft darstellt. Eine abschliessende Beurteilung über diese Rechtsfrage durch das Kantonsgericht braucht indessen nicht vorgenommen zu werden, zumal sich zunächst das Zivilkreisgericht im Rahmen der Neubeurteilung damit zu befassen hat.

**5.** Bei diesem Ausgang des Berufungsverfahrens kann auf einen förmlichen Entscheid über die geltend gemachte Gehörsverletzung durch den Berufungskläger im Zusammenhang mit dem unangekündigten Besuch der Internetseite «www.D. \_\_\_\_\_» durch die Vorinstanz für die Sachverhaltsermittlung verzichtet werden. Das Kantonsgericht erlaubt sich indessen den Hinweis, dass das erkennende Gericht die Parteien über eine eigene Internetrecherche und das betreffende Suchergebnis unter dem Aspekt des rechtlichen Gehörs stets in Kenntnis zu setzen hat, und es ist den Parteien die Gelegenheit einzuräumen, sich zum Suchergebnis zu äussern, wenn es sich aus der Sicht des Gerichts um entscheiderelevantes Beweismaterial handelt (BGE 140 III 297 E. 3.5.3).

**6.** Abschliessend ist über die Verlegung der Prozesskosten für das Berufungsverfahren zu entscheiden. Massgebend für die Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen sind die Bestimmungen der Art. 95 ff. ZPO. Gemäss Art. 106 Abs. 1 ZPO werden die Prozesskosten der unterliegenden Partei auferlegt. Die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens sind deshalb vollumfänglich den Berufungsbeklagten aufzuerlegen. Zudem haben diese der Gegenpartei eine Parteientschädigung zu entrichten. Die Entscheidegebühr für das vorliegende zweitinstanzliche Verfahren mit einem Streitwert von über CHF 100'001.00 wird in Anwendung von § 9 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 1 lit. f Ziff. 4 der Verordnung über die Gebühren der Gerichte (Gebührentarif, GebT, SGS 170.31) auf CHF 5'000.00 festgelegt. Der Rechtsvertreter des Berufungsklägers, Advokat Alexander Heinzelmann, hat mit der Berufung vom 16. Januar 2023 eine Honorarrechnung eingereicht, welche der Gegenpartei mit kantonsgerichtlicher Verfügung vom 25. Januar 2023 zur Kenntnisnahme zugestellt wurde. Die Parteientschädigung ist gemäss Art. 105 Abs. 2 ZPO gestützt auf die kantonale Tarifordnung für die Anwältinnen und Anwälte (TO; SGS 178.112) festzusetzen, wobei für die Bemessung derselben § 10 i.V.m. § 7 TO massgebend sind. Der Rechtsvertreter des Berufungsklägers ist bei seiner Rechnungsstellung offensichtlich vom bereits bezifferten Streitwert von CHF 156'663.00 ausgegangen, zumal er auf § 7 Abs. 1 lit. g ZPO («Streitwert 100'000 - 200'000») und auf § 10 TO verwiesen hat und ein Grundhonorar von CHF 9'800.00 (= 70% vom Grundhonorar in Höhe von CHF 14'000.00) geltend macht. Zuzüglich Auslagen und MWSt resultiert gemäss Rechnung des Berufungsklägers vom 16. Januar 2023 ein Honorar von CHF 10'811.25. Die Berufungsbeklagten liessen die Honorarnote der Gegenpartei in ihrer Berufungsantwort unkommentiert. Auch das Kantonsgericht sieht keinen Grund, eine andere Berechnung für die Bemessung der Parteientschädigung vorzunehmen. Demnach sind die Berufungsbeklagten in solidarischer Verbindung zu verpflichten, dem Berufungskläger für das Berufungsverfahren eine Parteientschädigung von CHF 10'811.25 (inkl. Auslagen und MWSt) zu bezahlen.

**Demnach wird erkannt:**

- ://:
1. In Gutheissung der Berufung wird der Entscheid des Zivilkreisgerichts West vom 27. Oktober 2022 aufgehoben und zur Neuurteilung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen.
  2. Die Entscheidgebühr von CHF 5'000.00 für das Berufungsverfahren wird den Berufungsbeklagten auferlegt.  
  
Die Forderung des Staates wird mit dem geleisteten Kostenvorschuss von CHF 8'000.00 verrechnet. Der zu viel geleistete Kostenvorschuss von CHF 3'000.00 wird dem Berufungskläger zurückerstattet.  
  
Die Berufungsbeklagten schulden dem Berufungskläger in solidarischer Verbindung CHF 5'000.00.
  3. Die Berufungsbeklagten werden in solidarischer Verbindung verpflichtet, dem Berufungskläger für das Berufungsverfahren eine Parteientschädigung von CHF 10'811.25 (inkl. Auslagen und MWSt) zu bezahlen.

Präsident

Gerichtsschreiber

Roland Hofmann

Rageth Clavadetscher