



Entscheidung des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht

vom 18. Februar 2020 (400 19 279)

Zivilprozessrecht

Feststellung des Sachverhaltes von Amtes wegen bei eingeschränkter Untersuchungsmaxime; keine Pflicht des angerufenen Gerichts gemäss Art. 247 ZPO bei unterschiedlichen Sachverhaltsdarstellungen von anwaltlich vertretenen Parteien auf sich widersprechende Darlegungen hinzuweisen oder bei fehlenden Beweisanträgen von Amtes wegen Nachforschungen zur Wahrheitsfindung durch nicht beantragte Beweiserhebungen anzustellen.

Besetzung

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

Parteien

A. ____ AG,
vertreten durch Advokat Georg Ranert, Schulstrasse 23, 4132 Muttenz,
Klägerin und Berufungsklägerin

gegen

B. ____,
vertreten durch Advokatin Noëmi Marbot, Pelikanweg 2, 4054 Basel,
Beklagter

Gegenstand

Mietrecht

Berufung gegen das Urteil der Präsidentin des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft Ost vom 16. September 2020

A. Die A. ____ AG vermietete B. ____ an der Y. ____strasse XX in XXXX Z. ____ eine Dreizimmerwohnung. Der schriftliche Mietvertrag datiert vom 1. Oktober 2008. Vereinbarung wurde ein Mietzins von CHF 1'250.00 (inkl. CHF 150.00 Heiz- und Nebenkosten à conto). Das Mietverhältnis wurde unbefristet abgeschlossen mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten auf Ende eines jeden Monats (ausgenommen Dezember), erstmals kündbar per 30. Juni 2009. Mit amtlich genehmigtem Formular kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis am 24. August 2018 per 30.

November 2018. Der Mieter focht die Kündigung bei der Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten Basel-Landschaft (Schlichtungsstelle) am 18. September 2018 an. Nach durchgeführter Schlichtungsverhandlung unterbreitete die Schlichtungsstelle den Parteien ihren Urteilsvorschlag, mit welchem die ausgesprochene Kündigung zufolge Missbräuchlichkeit aufgehoben werden sollte. Nachdem die Vermieterschaft diesen Urteilsvorschlag innert Frist abgelehnt hatte, stellte die Schlichtungsstelle ihr am 10. Januar 2019 die Klagebewilligung aus. Mit Klage vom 11. Februar 2019 an das Zivilkreisgericht Basel-Landschaft Ost (nachstehend: Zivilkreisgericht oder Vorinstanz) beantragte die Vermieterin, es sei die Rechtswirksamkeit der am 24. August 2018 auf den 30. November 2018 ausgesprochenen Kündigung festzustellen. Das Zivilkreisgericht wies die Klage mit Urteil vom 16. September 2019 ab und hob die Kündigung auf. Die Vorinstanz erachtete es als erstellt, dass die durch die Vermieterin formgerecht ausgesprochene Kündigung als sog. Rache Kündigung missbräuchlich sei. Die Kündigung sei erklärt worden, nachdem die Mieterschaft nach Treu und Glauben einen Anspruch aus dem Mietverhältnis geltend gemacht habe. Der Mieter habe der Vermieterin am Samstag, 11. August 2018 telefonisch gemeldet, dass die Toilette im Mietobjekt verstopft sei. Die Vermieterin habe dem Mieter in Aussicht gestellt, für den darauffolgenden Montag einen Sanitär aufzubieten. Der Mieter habe nicht zuwarten wollen und deshalb selber einen Sanitär beauftragt, welcher die Toilette am Sonntag 12. August 2018 entstopft haben soll. Der Mieter habe dem Vermieter daraufhin die entsprechende Rechnung über einen Betrag von CHF 260.00, den er dem Handwerker vor Ort in bar übergeben haben will, zur Rückerstattung zugestellt. Der Vermieter habe gemäss Vorinstanz zwar bestritten, dass die Kündigung eine Folge der Zustellung der Rechnung gewesen sei. Vielmehr sei in Zweifel gezogen worden, ob überhaupt ein Handwerker vor Ort gewesen sei und die Toilette überhaupt verstopft gewesen sei. Nach Angaben der Vermieterschaft sei es mit dem besagten Mieter immer wieder zu Schwierigkeiten gekommen. Das Mietverhältnis sei insgesamt nicht angenehm gewesen und mit der gefälschten Rechnung habe der Mieter den Bogen überspannt. Unter Hinweis auf Art. 271a lit. a OR und Art. 259b OR wird im begründeten Urteil des Zivilkreisgerichts weiter ausgeführt, der Mieter habe zu beweisen, dass er einen schützenswerten Anspruch geltend gemacht habe. Ebenso Beweis zu führen sei darüber, dass dieser Anspruch nach Treu und Glauben gestellt worden sei und dass zwischen der Geltendmachung des Anspruchs durch den Mieter und der Kündigung durch die Vermieterin Kausalität bestehe. Art. 271a Abs. 1 lit. a OR finde keine Anwendung, wenn der Mieter seine Ansprüche bösgläubig erhebe. Zusammenfassend hielt die Vorinstanz fest, dass dem Mieter ein Zuwarten mit der Entstopfung der Toilette nicht zumutbar gewesen sei und er zu Recht umgehend eigenmächtig eine Sanitärfirma zur Behebung des Mangels beauftragt habe. Er sei demnach nach Treu und Glauben berechtigt gewesen, von der Vermieterin die Rückerstattung der entsprechenden Unkosten zu verlangen. Bösgläubigkeit sei nicht erwiesen. Nach dem Gesagten habe der Mieter nach Treu und Glauben einen Anspruch aus dem Mietverhältnis geltend gemacht und die Vermieterin gestützt darauf das Mietverhältnis in der Folge gekündigt. Somit sei die von der Vermieterin am 24. August 2018 ausgesprochene Kündigung des Mietverhältnisses missbräuchlich. Das Zivilkreisgericht hob die besagte Kündigung demzufolge auf.

B. Mit Eingabe vom 15. November 2019 erhob die Vermieterin, A. ____ AG (Berufungsklägerin), vertreten durch Advokat Georg Ranert, beim Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, Berufung und stellte dabei folgende Rechtsbegehren:

- « 1. Das Urteil vom 4. Juli 2019 sei aufzuheben und die Wirksamkeit der Kündigung durch die Berufungsklägerin vom 24. August 2018 auf den 30. November 2018 festzustellen, d.h. dass das Mietverhältnis rechtsgültig auf den 30. November 2018 gekündigt worden ist.
2. Eventualiter sei das Urteil vom 4. Juli 2019 aufzuheben und die Angelegenheit zur weiteren Sachverhaltsabklärung gemäss den Erwägungen in der Berufung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Unter o/e-Kostenfolge»

Zur Begründung liess die Berufungsklägerin im Wesentlichen ausführen, die Vorinstanz habe den Sachverhalt verschiedentlich unvollständig oder nicht richtig festgestellt. Im Weiteren wurde ausgeführt, dass die Kündigung nicht ausgesprochen worden sei, weil der Berufungsbeklagte die Rückerstattung von Reparaturkosten für die Entstopfung der Toilette als Anspruch aus dem Mietvertrag geltend gemacht habe. Es treffe zwar zu, dass sie die Notwendigkeit des Sanitäreinsatzes am Sonntag angezweifelt habe. Es habe an einer genügenden Dokumentation eines Mangels gefehlt und es seien Ungereimtheiten ausgemacht worden. Die Mieterschaft habe es unterlassen, durch plausible Erklärungen die Ungereimtheiten auszuräumen und damit die Zweifel zu beseitigen. Die Berufungsklägerin habe deshalb zu Recht davon ausgehen dürfen, dass der Mieter wider Treu und Glauben gehandelt habe. Die Kündigung sei nach ausführlichen Abklärungen und wohl überlegt erfolgt. Eine missbräuchliche Rache Kündigung wäre es dann gewesen, wenn sie umgehend ohne Abklärungen oder ein bis zwei Tage nach Eingang der Anmeldung besagter Rückerstattungsforderung ausgesprochen worden wäre. Die Vorinstanz habe demnach zu Unrecht einen kausalen Zusammenhang zwischen dem Geltendmachen eines mietvertragsrechtlichen Anspruchs durch den Mieter und der Kündigung durch die Vermieterin bejaht.

C. Mit Berufungsantwort vom 14. Januar 2020 beantragte der Mieter, B. ____ (Berufungsbeklagter), vertreten durch Advokatin Noëmi Marbot, die Abweisung der Berufung, soweit darauf einzutreten sei. Im Weiteren begehrte er, es sei die Kündigung vom 24. August 2018 betreffend die 3-Zimmerwohnung an der Y. ____strasse XX, XXXX Z. ____, vollumfänglich aufzuheben, eventualiter sei das Mietverhältnis erstmalig angemessen zu erstrecken; unter o/e-Kostenfolgen zu Lasten der Berufungsklägerin. Zur Begründung wird zusammenfassend angeführt, dass zunächst fraglich sei, ob im vorliegenden Fall die erforderliche Streitwertgrenze für eine Berufung erreicht sei. Die Berufungsklägerin habe sich hierzu nicht geäussert. Ebenso werde bestritten, dass die Gegenpartei ihre Berufung gegen das vorinstanzliche Urteil rechtzeitig erhoben habe. Im Weiteren erfülle die berufungsklägerische Rechtsmitteleingabe vom 15. November 2020 die gesetzlichen Anforderungen an eine Berufung nicht durchwegs, zumal sich die Berufungsklägerin teilweise darauf beschränke, den Sachverhalt aus eigener Sicht darzustellen ohne darzutun, inwiefern die Vorinstanz den Sachverhalt falsch festgestellt oder das Recht nicht richtig angewendet habe. Sodann sei weder nachvollziehbar noch dargetan worden, weshalb der Zeitpunkt des Telefonats des Mieters an die Vermieterin, mit welchem dieser den Mangel mitgeteilt habe, entscheiderelevant sein soll. Ob das Gespräch am Samstag, 11. August 2018, oder am Sonntag, 12. August 2018, stattgefunden habe, spiele letztlich keine Rolle. Bei drohendem Wasserschaden, welcher aufgrund der verstopften Toilette befürchtet werden müssen, sei rasches Handeln geboten gewesen und ein Zuwarten mit dem Aufbieten eines Sanitärs bis zum nächsten Werktag sei für den Berufungsbeklagten ohnehin nicht zumutbar gewesen. Die Vorinstanz sei zum selben

Schluss gelangt. Das Zivilkreisgericht habe sich sodann mit der Frage der Echtheit der für die Entstopfung der Toilette gestellten Rechnung auseinandergesetzt. An ihrem zutreffenden Fazit, dass nichts gegen deren Echtheit spreche, würden auch die Vorbringen der Berufungsklägerin in der Berufung nichts ändern, zumal dieselben reine Mutmassungen darstellen würden.

D. Mit Verfügung vom 17. Januar 2020 schloss der Präsident der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts Basel-Landschaft den Schriftenwechsel und liess die Akten beim Gericht in Zirkulation setzen. Zudem wies er den mit Berufung vom 15. November 2019 unter anderem gestellten Verfahrens Antrag auf Beizug von Protokollen der Schlichtungsverhandlung und der erstinstanzlichen Hauptverhandlung zur Stellungnahme unter Hinweis auf die Vertraulichkeit des Schlichtungsverfahrens gemäss Art. 205 Abs. 1 ZPO sowie das Akteneinsichtsrecht gemäss Art. 53 Abs. 2 ZPO ab. Schliesslich stellte der zweitinstanzliche Instruktionsrichter den Parteien den Entscheid der Dreierkammer des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, gestützt auf die Akten in Aussicht.

E. Die Berufungsklägerin reichte am 29. Januar 2020 eine freiwillige Replik ein, um zu einzelnen Punkten der Berufungsantwort Stellung zu nehmen. Die besagte Eingabe wurde der Gegenpartei und der Richterschaft mit kantonsgerichtlicher Verfügung vom 31. Januar 2020 zur Kenntnisnahme zugestellt.

Erwägungen

1.1 Gegen einen Endentscheid in vermögensrechtlichen Streitigkeiten 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). Im vorliegenden Fall focht der Mieter die Kündigung eines unbefristeten Mietverhältnisses wegen Missbräuchlichkeit an und die Vermieterin begehrte, die Rechtsgültigkeit der betreffenden Kündigung feststellen zu lassen. Der Streitwert entspricht dabei dem Mietzins, der bis zum Zeitpunkt geschuldet ist, auf den frühestens eine neue Kündigung ausgesprochen werden könnte, sollte sich die angefochtene Kündigung als ungültig erweisen. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist dabei die dreijährige Sperrfrist nach Art. 271a Abs. 1 lit. e OR zu berücksichtigen, während welcher der Vermieter nicht kündigen darf. Dieser Sperrfrist ist sodann die vertraglich einzuhaltende Kündigungsfrist dazuzuzählen, welche vorliegend gemäss Mietvertrag vom 1. Oktober 2008 drei Monate beträgt (BGE 137 III 389 E. 1.1, in: Praxis 1/2012 Nr. 6; BGer 4A_189/2011 vom 4. Juli 2011 E. 1.1, in: mp 2011 S. 315; BRÜLLHARDT/PÜNTENER, in: Mietrecht für die Praxis, 9. Aufl., 2016, S. 117). Für die vom Berufungsbeklagten gemietete 3-Zimmerwohnung an der Y. ____strasse XX in Z. ____ verabredeten die Parteien einen monatlichen Mietzins von CHF 1'100.00 zuzüglich CHF 150.00 à conto Nebenkosten. Der Streitwert beträgt demnach CHF 42'900.00 (= CHF 1'100 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). Das schriftlich begründete Urteil der Präsidentin des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft Ost vom 16. September 2019 wurde der Berufungsklägerin gemäss Sendungsverfolgung der Schweizerischen Post, deren Ausdruck sich in den zivilkreisgerichtlichen Akten befindet, am 16. Oktober 2019 zugestellt. Die Berufung vom 15. November 2019 wurde gleichentags der Schweizerischen Post zum Versand übergeben, weshalb die Rechtsmittelfrist gewahrt ist (Art. 142 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 143 Abs. 1 ZPO).

1.3.1 Mit der Berufung kann gemäss Art. 310 ZPO die unrichtige Rechtsanwendung (lit. a) und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes (lit. b) geltend gemacht werden. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen der Berufung sind von Amtes wegen zu prüfen. Die Rechtsmittelinstanz hat daher stets zu untersuchen, ob die Berufung den formellen und inhaltlichen Anforderungen zu genügen vermag. Der Inhalt der Berufungsschrift setzt sich grundsätzlich aus drei Elementen zusammen: Berufungserklärung, Berufungsantrag und Berufungsbegründung, welche notwendige Bestandteile der Berufungseingabe darstellen. Welchen Anforderungen inhaltlicher Art die Begründung zu genügen hat, legt die ZPO nicht ausdrücklich fest. Verlangt ist im Sinne einer sogenannten Begründungslast, dass sich die Berufung führende Partei sachbezogen mit den Entscheidfindungsgründen des erstinstanzlichen Entscheides auseinandersetzt, dass sie also dem Berufungsgericht erkennbar im Wesentlichen darlegt, inwiefern von der ersten Instanz Recht falsch angewendet und welcher Sachverhalt unrichtig festgestellt worden sein soll (vgl. Art. 310 ZPO). Der gesetzlichen Begründungslast im Sinne einer ernsthaften Auseinandersetzung mit dem Entscheid der ersten Instanz genügen daher in einer Berufungsschrift weder blosser Wiederholungen der eigenen Vorbringen vor erster Instanz, die von dieser bereits abgehandelt wurden, noch blosser Verweise in der Berufungsschrift auf die eigenen Sachdarstellungen vor der ersten Instanz. Ungenügend ist sodann bloss allgemeine formelhafte Kritik an den erstinstanzlichen Erwägungen, wie z.B. diese seien falsch, rechtswidrig oder willkürlich, ohne dass zugleich dargetan wird, warum dem aus der Sicht der Berufung führenden Partei so sein soll. In der Begründung ist nicht nur darzutun, weshalb das Verfahren so ausgehen sollte, wie der Rechtsmittelkläger dies will. Es ist eben auch aufzuzeigen, weshalb der vorinstanzliche Entscheid fehlerhaft ist. Der Berufungskläger hat die von ihm kritisierten Passagen des Entscheides wie auch die Dossierunterlagen, auf die er seine Kritik stützt, genau zu bezeichnen. Die Rechtsmittelinstanz muss nicht nach allen denkbaren möglichen Fehlern eigenständig forschen (KUNZ, in: ZPO-Rechtsmittel Berufung und Beschwerde, Kommentar zu den Art. 308-327a ZPO, Kunz/Hoffmann-Nowotny/Stauber [Hrsg.], Basel 2013, Art. 311 ZPO N 82 ff.; REETZ/THEILER, in: ZPO-Komm., Sutter-Somm/Hassenböhler/Leuenberger [Hrsg.], 3. Aufl., Zürich Basel Genf 2016, Art. 311 ZPO N 36). Die Anforderungen an die Begründung eines Rechtsmittels im Rahmen des kantonalen Instanzenzugs sind, soweit es um die Geltendmachung von Rechtsverletzungen geht, weniger streng als im bundesgerichtlichen Beschwerdeverfahren (Entscheid des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, 400 11 356 E. 1.3; SEILER, Die Berufung nach ZPO, Zürich/Basel/Genf 2013, S. 386 N 896). Der Berufungskläger muss sich mit der Begründung der Erstinstanz auseinandersetzen, ohne dass jedoch in diesem Zusammenhang allzu hohe Anforderungen gestellt werden dürfen. Kann aus einer Berufung hergeleitet werden, welche Rechtssätze der Berufungskläger

durch den angefochtenen Entscheid als verletzt erachtet, ist auf das Rechtsmittel im Zweifel einzutreten, auch wenn nicht konkret auf die vorinstanzlichen Erwägungen Bezug genommen wird. Nicht einzutreten ist dagegen auf eine Berufung stets, wenn sich der Berufungskläger nicht einmal ansatzweise mit dem erstinstanzlichen Entscheid auseinandersetzt. Eine Rückweisung zur Verbesserung ist mangels gesetzlicher Grundlage in solchen Fällen ausgeschlossen (BGE 137 III 617 E. 6.4). Das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, hat sich mehrfach zu den inhaltlichen Anforderungen an eine Berufungsschrift geäußert und seine Praxis im oben umschriebenen Sinn immer wieder bestätigt (vgl. etwa Entscheide des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, 400 12 132 E. 1.2; 400 13 28 E. 1.2, 400 13 90 E. 2.1 oder 400 17 271 E. 1.2).

1.3.2 Der Berufungsbeklagte bezweifelt in seiner Berufungsantwort, dass die Rechtsmittelein-gabe der Berufungsklägerin die inhaltlichen Anforderungen einer Berufung erfülle. Die Berufungs-klägerin beschränke sich auf eine eigene Sachverhaltsdarstellung ohne darzutun, inwiefern die Vorinstanz den Sachverhalt falsch ermittelt habe oder das Recht fehlerhaft angewendet habe. Das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, teilt die Ansicht des Berufungsbeklag-ten nicht. Die Berufungsklägerin beanstandet den angefochtenen Entscheid in diversen Punkten. Zunächst versuchte sie aufzuzeigen, weshalb am Anspruch auf Rückerstattung berechnete Zwei-fel bestanden hätten. Moniert wird die unrichtige bzw. unvollständige Feststellung des Sachver-halts durch die Vorinstanz indem konkret vorgebracht wird, die Vorderrichterin habe fälschlicher-weise den Zeitpunkt der Verstopfung nicht ermittelt, obwohl dies im Zusammenhang mit der Zu-mutbarkeit des Zuwartens mit der Mangelbehebung relevant gewesen wäre. Im Weiteren gebe es unbeachtete Ungereimtheiten im Zusammenhang mit der Terminabsprache des Berufungsbe-klagten und der Sanitärfirma vom Montag, 13. August 2018. Die Vorinstanz habe es auch nicht als relevant erachtet abzuklären, welche angeblichen Reparaturarbeiten durch den vom Beru-fungsbeklagten am Sonntag, 12. August 2018 aufgegebenen Handwerker ausgeführt worden sein sollen. Zusammenfassend bestünden zwischen den Aussagen der Parteien und der im Recht liegenden Unterlagen sachverhaltliche Abweichungen, welchen die Vorinstanz überhaupt nicht oder nicht sorgfältig genug nachgegangen sei. Schliesslich wollte die Berufungsklägerin die Gründe aufzeigen, weshalb sie die Echtheit der ihr vom Berufungsbeklagten übermittelten Rech-nung bzw. Quittung substantiiert bestritten habe, was die Vorinstanz aber verkannt habe. Auch wenn die Kritik des Berufungsbeklagten insofern für begründet zu erachten ist, als sich die Rügen nicht konkret auf die einzelnen Erwägungen im Urteil beziehen, erfüllt die Begründung die ge-setzlichen Anforderungen. Es ist für die Rechtsmittelinstanz erkennbar, um was es der Rechtsmit-telklägerin geht. Die Vorinstanz habe verkannt, dass die Kündigung nicht wegen der Rechnungs-stellung durch die Mieterschaft erfolgt sei, sondern aufgrund der dabei entstandenen berechtigten Zweifel am aufrichtigen Verhalten des Berufungsbeklagten wegen bestehender Ungereimtheiten. Ob die Berufungsbegründung der Berufungsklägerin in der Sache erfolgsversprechend ist, ist für die Beurteilung der Erfüllung der Begründungslast unerheblich. In formeller Hinsicht liegt gesamthaft betrachtet eine rechtsgenügende Berufung vor, in welcher die unrichtige Feststellung des Sachverhalts sowie auch die unrichtige Rechtsanwendung durch die Vorinstanz als zulässige Rügen im Sinne von Art. 310 ZPO geltend gemacht wurden. Inwiefern diese allenfalls, wie vom Berufungsbeklagten behauptet, lediglich einer unzulässigen appellatorischen Kritik gleichkom-men oder inhaltlich unberechtigt erhoben wurden, ist nachstehend im Einzelnen zu beurteilen.

1.3.3 Zusammenfassend ist somit auf die Berufung einzutreten, zumal auch der bei der Berufungsklägerin erhobene Kostenvorschuss für das Rechtsmittelverfahren von CHF 3'250.00 bezahlt wurde und auch die übrigen Prozessvoraussetzungen gemäss Art. 59 ZPO erfüllt sind. Nach Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO gelangt 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 die Rechtsmittelinstanz auf Grundlage der vorliegenden Akten.

2.1 Der Vorwurf einer unrichtigen Sachverhaltsfeststellung gegenüber der Vorinstanz ist naturgemäss von vornherein unberechtigt, wenn es sich bei den betreffenden Tatsachen um solche handelt, welche im Rechtsmittelverfahren zum ersten Mal vorgetragen werden. Solche neuen Tatsachen oder auch neue Beweismittel werden im Rechtsmittelentscheid zudem nur unter bestimmten Voraussetzungen berücksichtigt. Nach Art. 317 Abs. 1 ZPO können im Berufungsverfahren neue Tatsachen und Beweismittel nur noch berücksichtigt werden, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden (lit. a) und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (lit. b). Diese Einschränkung gilt unabhängig davon, ob das Verfahren der Verhandlungs- oder beschränkten bzw. sozialen Untersuchungsmaxime unterliegt. Im Geltungsbereich der ZPO sind alle massgeblichen Tatsachen und Beweismittel vor erster Instanz vorzubringen. Das Berufungsverfahren dient nicht dazu, das erstinstanzliche Verfahren zu vervollständigen, sondern es geht im Rechtsmittelverfahren darum, den erstinstanzlichen Entscheid aufgrund von konkret erhobenen Rügen zu überprüfen und zu korrigieren (BGer 4A_619/2015 vom 25. Mai 2016 E. 2.2.2; BGE 138 III 625 E. 2.2; REETZ/HILBER, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., 3. Aufl. 2016, Art. 317 N 13 f.). Unverzüglich bedeutet dabei, dass das Novum zum nächstmöglichen Zeitpunkt – als schriftliche Eingabe oder an der Hauptverhandlung in der Regel mit dem ersten Parteivortrag – in das Berufungsverfahren einzubringen ist. Praxisgemäss wird zwischen echten und unechten neuen Vorbringen (sog. Noven) unterschieden. Echte Noven sind Tatsachen und Beweismittel, die erst nach dem Ende der erstinstanzlichen Hauptverhandlung entstanden sind. Hingegen stellen Tatsachen und Beweismittel, die bereits vor der erstinstanzlichen Hauptverhandlung vorhanden waren, aber trotz zumutbarer Sorgfalt nicht vorher vorgebracht werden konnten, unechte Noven dar (BGer 5A_330/2013 vom 24. September 2013 E. 2.2; REETZ/HILBER, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., 3. Aufl. 2016, Art. 317 N 31 ff. mit weiteren Hinweisen). Im Berufungsverfahren wird in den meisten Fällen ein neues Beweismittel angerufen, um eine vor der Berufungsinstanz neu vorgebrachte Tatsache zu beweisen. Ein neues Beweismittel kann aber auch zum Beweis einer bereits vor der ersten Instanz behaupteten Tatsache vorgebracht werden, wobei diesfalls zusätzlich zu prüfen ist, ob dieses Beweismittel mit zumutbarer Sorgfalt nicht bereits im erstinstanzlichen Verfahren hätte erhoben und vorgebracht werden können (BGer 5A_321/2016 vom 25. Oktober 2016 E. 3.1; BGer 5A_86/2016 vom 5. September 2016 E. 2.2; BGer 5A_24/2017 vom 15. Mai 2017 E. 4.3; REETZ/HILBER, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., 3. Aufl., 2016, Art. 317 N 39). Ob zulässige Noven vorgetragen werden, entscheidet die Berufungsinstanz von Amtes wegen (BGE 142 III 48 E. 4.1.2).

2.2 Zunächst beruft sich die Berufungsklägerin bei der Darstellung der Geschehnisse um die telefonische Kontaktnahme des Berufungsbeklagten, mit welcher dieser die Vermieterin über die

Verstopfung der Toilette in Kenntnis setzte, hinsichtlich der Datumsangabe in der Klagebegründung erstmals im Rechtsmittelverfahren auf einen «Mitteilungsfehler». So habe sie in der Klagebegründung vom 11. Februar 2019 im Erstinstanzverfahren fälschlicherweise behauptet, das fragliche Telefonat habe am Samstag, 11. August 2018, anstatt am Sonntag, 12. August 2018, stattgefunden. Weshalb die Berufungsklägerin dies nicht an der Hauptverhandlung vor Zivilkreisgericht richtiggestellt hat, sondern erst im Berufungsverfahren vortragen lässt, wird in der Berufung nicht begründet. Als unechtes Novum ohne Begründung der Einbringung in den Prozess im Rechtsmittelverfahren hat das Kantonsgericht diese Behauptung ebenso wenig bei der Beurteilung der Berufung zu berücksichtigen wie die unterschiedliche Datumsangabe selber, zumal keine der Parteien im erstinstanzlichen Verfahren diesen Sachverhalt als relevant bezeichnete. Ebenso als verspätet vorgetragen und somit gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO unberücksichtigt zu bleiben hat die beanstandete fehlende Sachverhaltsabklärung zur Ermittlung des Zeitpunkts der Verstopfung. Auch diese nunmehr in der Berufung als relevant bezeichnete Frage war erstinstanzlich von den Parteien nie aufgeworfen worden. In der Berufung (S. 6, Ziff. 14) wird auf die fehlende Erwähnung des Küchenablaufs im Arbeitsrapport und in der Rechnung zu den Reparaturarbeiten an der Toilette/Dusche hingewiesen, wogegen in einer Handnotiz vom 12. August 2018 bestätigt worden sei, dass «der Küchenablauf nichts mit dem WC/Duschen zu tun hat». Die besagte Handnotiz wurde offenbar im Schlichtungsverfahren eingereicht. Im zivilkreisgerichtlichen Verfahren wurde die besagte Urkunde weder als Beweismittel ediert, noch nahm die Berufungsklägerin in ihrer Klagebegründung oder an der Hauptverhandlung vom 4. Juli 2019 inhaltlich Bezug darauf. Sowohl die Handnotiz als Beweismittel als auch die damit verbundenen Tatsachenbehauptungen in der Berufung (S. 6, Ziff. 14) wurden demnach ohne Begründung für die Verspätung erstmals im Rechtsmittelverfahren erwähnt. Diese sind deshalb ebenso aus dem Recht zuweisen. Im Weiteren wird in der Berufung erstmals angeführt, die Unglaubwürdigkeit der Angaben in den einzelnen Urkunden zu den Reparaturarbeiten ergebe sich auch aus einer chronologischen Betrachtungsweise. Mit dem Schlichtungsgesuch habe der Berufungsbeklagte den Notizzettel des Handwerkers vom 12. August 2018 eingereicht, in welchem bescheinigt werde, dass zwischen dem Küchenablauf und dem Ablauf des Bads/WC kein Zusammenhang bestehe. Aus dem Arbeitsrapport zu den Reparaturarbeiten im Bad gehe nirgends hervor, dass der Handwerker auch (Kontroll-)Arbeiten in die Küche ausgeführt habe. Die fehlende Verbindung zwischen Küche und Bad sei nun zu einem Zeitpunkt erwähnt worden, noch bevor der Berufungsbeklagte gewusst habe, dass dieser Sachverhalt zum Prozessthema werden könnte. Die Berufungsklägerin sei erst an der Schlichtungsverhandlung darauf eingegangen. Da dieser Sachverhalt samt den aus der Chronologie gezogenen Rückschlüsse durch die Berufungsklägerin im erstinstanzlichen Verfahren unerwähnt blieb und für das Vorbringen erst im Rechtsmittelverfahren kein Grund angegeben wurde, sind die betreffenden Tatsachenbehauptungen unter Ziffer 19 der Berufung als verspätet aus dem Recht zu weisen. Gleiches gilt für die Ausführungen in der Berufung zur behaupteten Usanz bei Reparaturarbeiten, wonach der Arbeitsrapport durch den Kunden unterzeichnet werde und diesem ein Durchschlag übergeben werde sowie eine Barbezahlung stets auf dem Arbeitsrapport vermerkt würde (Berufung, S. 7, Ziff. 16). Auch den aus der Sicht der Berufungsklägerin zweifelhaften Umstand, dass der vorliegend zur Diskussion stehende Rapport keine Gegenzeichnung oder Quittierung enthalte (vgl. Berufung, S. 7, Ziff. 16) blieb erstinstanzlich

unerwähnt und wurde somit im Rechtsmittelverfahren verspätet und unter Missachtung der Novenschanke vorgetragen. Auch diese Tatsachen haben demnach bei der Beurteilung der Berufung unberücksichtigt zu bleiben.

3.1 Die Berufungsklägerin wirft der Vorinstanz in ihrer Berufung insofern Fehler bei der Sachverhaltsfeststellung vor, als die Vorderrichterin trotz mehrfach divergierenden Tatsachenbehauptungen der Parteien nicht von Amtes wegen weitere Abklärungen zur Sachverhaltsermittlung getroffen habe. Nebst der Rüge, der Sachverhalt sei nicht richtig ermittelt worden, wird dadurch auch implizit geltend gemacht, die Vorderrichterin sei bei der Entscheidungsfindung ihrer zivilprozessualen Obliegenheit nach Art. 247 ZPO nicht hinreichend nachgekommen. Gemäss dieser Bestimmung hat das Gericht bei Streitigkeiten über den Kündigungsschutz bei Mieten von Wohn- und Geschäftsräumen den Sachverhalt von Amtes wegen festzustellen (Art. 247 Abs. 2 in Verbindung mit Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO). Die Berufungsklägerin verkennt indessen die Tragweite dieser Bestimmung, wenn sie annimmt, das erkennende Gericht habe von sich aus und ohne Zutun der Prozessparteien jeder inhaltlichen Abweichung, Unvollständigkeit oder Widersprüchlichkeit in den tatsächlichen Parteibehauptungen nachzugehen, um den Wahrheitsgehalt der Behauptungen zu ermitteln. Auch im vereinfachten Verfahren mit geltender sog. sozialer oder eingeschränkter Untersuchungsmaxime haben die Parteien gleich wie im ordentlichen Verfahren bei der Feststellung des Sachverhaltes aktiv mitzuwirken und die allenfalls zu erhebenden Beweise zu bezeichnen. Die Parteien haben den Prozessstoff grundsätzlich selbst vorzutragen. Es ist auch im sozialen Zivilprozess nicht Aufgabe des Gerichtes, den Sachverhalt und die Beweismittel an Stelle der Parteien zu erforschen. Die gerichtliche Untersuchungspflicht ersetzt die Mitwirkungspflicht der Parteien nicht. Insbesondere darf das Gericht keine Sachverhaltselemente erheben, für die sich in den Parteidarstellungen keine Anhaltspunkte finden (MAZAN, in: Basler Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Spühler/Tenchio/Ingfanger [Hrsg.], 3. Aufl., Basel 2017, Art. 247 ZPO N 11). Die Richterin ist zwar verpflichtet, die Parteien bezüglich des erheblichen Sachverhalts und allfälliger Beweismittel zu befragen. Dies ersetzt die Mitwirkung der Parteien jedoch keineswegs, wonach diese in erster Linie die wesentlichen Behauptungen selbst vorbringen müssen (vgl. etwa BGE 141 III 569 E. 2.3.1). Das Ausmass der richterlichen Hilfestellung hängt auch davon ab, ob Anwältinnen und Anwälte am Verfahren beteiligt sind. Sind wie im vorliegenden Fall beide Parteien anwaltlich vertreten, sollte sich das Gericht bei der Ausübung der Fragepflicht zurückhalten (MAZAN a.a.O. N 19). Daraus folgt, dass bei Vorliegen unterschiedlicher Sachverhaltsdarstellungen von anwaltlich vertretenen Parteien für das angerufene Gericht auch in Prozessen mit eingeschränkter Untersuchungsmaxime keine Pflicht besteht, auf sich widersprechende Darlegungen hinzuweisen oder bei fehlenden Beweisanträgen von Amtes wegen Nachforschungen zur Wahrheitsfindung durch nicht beantragte Beweiserhebungen anzustellen.

3.2 In der vorliegend zu beurteilenden Berufung vom 15. November 2019 erweisen sich demnach sämtliche Rügen einer unvollständigen Sachverhaltsfeststellung als haltlos, mit welchen die Berufungsklägerin ausschliesslich auf sich widersprechende Tatsachenbehauptungen der Parteien im erstinstanzlichen Verfahren hinweist und der Vorinstanz Untätigkeit zur Sachverhaltsabklärung vorwirft. Dies betrifft einmal die Frage, wann der Berufungsbeklagte der Berufungsklägerin den Mangel am Mietobjekt (Verstopfung der Toilette) mitgeteilt hat (Berufung S. 4 Ziff. 10). Aus den vorinstanzlichen Akten ergeben sich zwar unterschiedliche Angaben. In der schriftlichen

Klagebegründung (S. 3, Ziff. 3) führte die Berufungsklägerin aus, der Mieter habe sich am Samstag, 11. August 2018, um die Mittagszeit telefonisch beim Geschäftsführer der Berufungsklägerin gemeldet, während der Berufungsbeklagte gemäss Klageantwort (S. 4, Ziff. 4) das fragliche Telefonat am Sonntag, 12. August 2018, geführt haben will. Gemäss Protokoll der zivilkreisgerichtlichen Hauptverhandlung vom 4. Juli 2019 ist vom Anruf «von SO», also Sonntag, die Rede, ohne dass ein Datum genannt wurde. Nicht thematisiert wurde von den Parteien, dass unterschiedliche Behauptungen aufgestellt worden seien und dass dieser Umstand entscheiderelevant sein könnte. Ebenso wenig wurden in diesem Zusammenhang Beweisanträge gestellt. Dass die Vorinstanz der Ermittlung des Zeitpunkts des Telefonats für die Anzeige des Mangels durch die Mieterschaft vor diesem Hintergrund keine besondere Aufmerksamkeit geschenkt hat, ist im Lichte von Art. 247 ZPO nicht zu beanstanden. Gleiches gilt für den Entstehungszeitpunkt des Mangels selber. Aus den vorinstanzlichen Akten ist nicht ersichtlich, dass dieser von den Parteien vor erster Instanz in Frage gestellt wurde. Wohl war umstritten, ob die Toilette verstopft war oder nicht. Zum allfälligen Zeitpunkt, ab wann die Toilette nicht mehr benutzt werden konnte, äusserten sich die Parteien nicht. Das Fehlen einer Erwägung zur Ermittlung des fraglichen Zeitpunktes durch die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid (Berufung, S. 4 Ziff. 11) stellt deshalb weder eine unrichtige Sachverhaltsfeststellung noch eine Verletzung von Art. 247 ZPO dar. Der Irrtum über die Bedeutung von Art. 247 ZPO wiederholt sich auch bei der Nennung der unterschiedlichen Sachverhaltsdarstellungen der Parteien über die Begebenheiten vom Montag, 13. August 2018, vormittags. Allein die unterschiedlichen Ausführungen der anwaltlich vertretenen Parteien mussten die Vorinstanz nicht zu weiteren Beweiserhebungen oder Sachverhaltsabklärungen veranlassen. Weiter will die Berufungsklägerin bestätigt wissen, dass die Vorderrichterin den Sachverhalt unvollständig ermittelt haben soll, indem sie weder eine Parteibefragung durchgeführt noch eine Expertise in Auftrag gegeben habe, obwohl sich die im Arbeitsrapport und der Rechnung aufgeführten Arbeiten inhaltlich voneinander unterschieden hätten (Berufung S. 7 Ziff. 15). Dass Antrag auf Erhebung der genannten Beweise gestellt worden wäre, wird indessen weder behauptet noch ist ein solcher aus den Vorinstanzakten ersichtlich, so dass der Vorwurf der unvollständigen Feststellung des Sachverhalts oder einer Verletzung von Art. 274 ZPO auch hier ins Leere zielt.

4.1 Wird gemäss Art. 310 lit. b ZPO unrichtige Feststellung des Sachverhalts durch die Vorinstanz geltend gemacht, führt ein entsprechender Befund durch die Rechtsmittelinstanz nur zur Gutheissung der Berufung und Aufhebung eines angefochtenen Entscheids, wenn sich die mangelhafte Sachverhaltsermittlung auf das Ergebnis auswirkt. Demnach hat ein Rechtsmittelkläger mit seiner Berufungsbegründung stets darzutun, inwiefern und weshalb sich bei richtiger und vollständiger Sachverhaltsfeststellung am Ausgang des Verfahrens etwas ändert. Wird nebst der beanstandeten Sachverhaltsfeststellung die Entscheiderelevanz nicht aufgezeigt oder ist eine solche nicht offensichtlich, würde auch eine Bestätigung einer mangelhaften Sachverhaltsermittlung im Rechtsmittelverfahren nicht zu einer Abänderung des Erstinstanzentscheids führen. Fehlt es einer Rechtsmitteleingabe an einer entsprechenden Bezugnahme zum erstinstanzlichen Entscheid, kann im Rechtsmittelverfahren die Frage, ob ein Sachverhalt durch die Vorinstanz richtig oder falsch festgestellt wurde, offenbleiben.

4.2 Die Berufung vom 15. November 2019 erweist sich bezüglich der Rügen zur unrichtigen Sachverhaltsfeststellung, welche nicht schon aufgrund von Art. 317 ZPO verspätet erfolgten oder

im Lichte von Art. 247 ZPO ungerechtfertigt erhoben wurden, als nicht zureichend begründet. Die Berufungsklägerin beschränkt sich in ihren Ausführungen mit einem Aneinanderreihen zahlreicher angeblicher Ungereimtheiten, welchen die Vorinstanz keine Beachtung geschenkt haben soll, ohne dass dargelegt wird, inwiefern die beanstandeten Mängel bei der Sachverhaltsfeststellung den Verfahrensausgang beeinflussen. Dies betrifft einmal die beanstandete fehlende Auseinandersetzung durch die Vorinstanz mit den unterschiedlichen Angaben zum Zeitpunkt der telefonischen Mitteilung der verstopften Toilette des Mieters an die Vermieterin. Die Berufungsklägerin trägt zwar vor, es sei relevant für die Frage der Zumutbarkeit des Zuwartens mit der Reparatur bis zum nächsten Werktag, ob die Mitteilung des Mangels bereits am Samstag, 11. August 2019, oder erst am Sonntag, 12. August 2019, erfolgt sei. Dabei verkennt die Berufungsklägerin allerdings, dass die Vorderrichterin die fehlende Nutzungsmöglichkeit einer Toilette in einer Mietwohnung als Mangel taxierte, welche den Mieter im Gebrauch der Mietsache derart stark beeinträchtigt, dass ein solcher Mangel umgehend zu beseitigen sei. Zumal die Berufungsklägerin diese Einschätzung durch die Vorinstanz nicht kommentiert hat, ist für das Kantonsgericht nicht nachvollziehbar, weshalb die Klärung der Frage des Zeitpunkts des erwähnten Telefonats am Ergebnis der zivilkreisgerichtlichen Beurteilung etwas geändert hätte. Zum Umstand, dass offenbar die Mutter des Berufungsbeklagten im selben Haus wohne, stellte die Vorinstanz sodann zumindest implizit fest, dass dies für das Mietverhältnis zwischen den Prozessparteien ohne Bedeutung sei. In der Berufung wird lediglich der Standpunkt aus dem Erstinstanzverfahren wiederholt, wonach es dem Berufungsbeklagten möglich gewesen wäre, bis zum nächsten Werktag die Toilette in der Wohnung seiner Mutter zu benutzen. Abgesehen davon, dass die Vorinstanz diesen Sachverhalt nicht unrichtig erfasste, sondern zur Kenntnis genommen hat, wie die Wohnsituation der Mutter des Beklagten ist, legte die Berufungsklägerin mit der Wiederholung ihres Standpunktes nicht dar, weshalb die Vorinstanz mit ihrer Sichtweise falsch gelegen haben soll. Die Berufung erweist sich demnach auch in diesen Punkten als unbegründet.

5.1 In rechtlicher Hinsicht erwog das Zivilkreisgericht im angefochtenen Entscheid, dass die Kündigung eines Mietvertrags anfechtbar sei, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstosse (Art. 270 OR). Nach Art. 271a OR sei die Kündigung durch den Vermieter insbesondere dann anfechtbar, wenn sie unter anderem ausgesprochen werde, weil der Mieter nach Treu und Glauben Ansprüche aus dem Mietverhältnis geltend mache (lit. a). Darunter würden sämtliche Ansprüche fallen, die sich auf den Mietvertrag oder auf gesetzliche Mieterrechte stützen würden, wie z. B. Schadenersatzforderungen und der Anspruch auf Beseitigung eines Mangels nach Art. 259b OR. Vorausgesetzt sei, dass der Mieter die gegen den Vermieter erhobenen Ansprüche, die Anlass für die Kündigung seien, nach Treu und Glauben geltend mache und er ein schützenswertes Interesse an der Wahrnehmung eines ihm zustehenden Rechts habe. Der darauf gestützte Grund dürfe nicht unsachlich oder schikanös sein. Weiter müsse zwischen dem vom Mieter geltend gemachten Anspruch und der Kündigung ein Kausalzusammenhang bestehen. Dabei sei auf den objektiven Eindruck abzustellen, der sich in Würdigung aller Umstände ergebe. Der vom Mieter hergestellte Kausalzusammenhang könne widerlegt werden, wenn der Vermieter einen anderweitigen legitimen Kündigungsgrund im Sinne eines Gegenbeweises belege. Der Mieter habe dabei zu beweisen, dass er einen schützenswerten Anspruch geltend gemacht habe, dass der Anspruch nach Treu und Glauben gestellt worden sei und dass zwischen seinem Anspruch und der Kündigung Kausalität bestehe. Art. 271a Abs. 1 lit. a OR finde keine

Anwendung, wenn der Mieter seine Ansprüche bösgläubig erhebe. Für die Anfechtung sei innert 30 Tagen seit Empfang der Kündigung bei der Schlichtungsbehörde ein entsprechendes Begehren einzureichen (Art. 273 OR).

5.2 Bezogen auf den zu beurteilenden Fall kam die Vorinstanz zum Schluss, dass die Kündigung vom 24. August 2018 fristgerecht angefochten worden sei und dass diese als missbräuchlich einzustufen sei. Bei dem durch den Berufungsbeklagten als Mieter gegenüber der Berufungsklägerin als Vermieterin angezeigten Mangel (verstopfte Toilette) liege ein solcher im Sinne von Art. 259a OR vor, dessen Beseitigung auf Veranlassung und auf Kosten des Vermieters zu erfolgen habe. Mit Verweis auf Art. 259b OR, wonach der Mieter auf Kosten des Vermieters einen Mangel beseitigen lassen könne, wenn dieser die Tauglichkeit der Sache zum vorausgesetzten Gebrauch vermindere, der Vermieter den Mangel kenne und er ihn nicht innert angemessener Frist beseitige, sei der Berufungsbeklagte ermächtigt gewesen, einen Handwerker aufzubieten, um die Toilette schnellstmöglich zu entstopfen. Ein Zuwarten bis zum nächsten Werktag sei für die Mieterschaft angesichts der Schwere der Beeinträchtigung in der Nutzung der Mietsache nicht zumutbar gewesen. Der ins Recht gelegten Rechnung samt Arbeitsrapport der Firma C. _____ GmbH sei zu entnehmen, dass diese Sanitärfirma im fraglichen Mietobjekt am 12. August 2019 (recte: 2018) Arbeiten im Zusammenhang mit der Entstopfung einer Toilette ausgeführt habe. Auf der Rechnung sei sodann der Erhalt einer Barbezahlung der Mieterschaft von CHF 260.00 quittiert. Unter Hinweis auf Art. 178 ZPO werde die Echtheit dieser Urkunden vermutet. Diejenige Partei, welche die Echtheit bestreite, müsse dies anhand konkreter Umstände tun. Pauschale Bestreitungen würden dabei nicht ausreichen, um ernsthafte Zweifel an der Authentizität der edierten Dokumente hervorzurufen. Der Berufungsklägerin sei es nicht gelungen die gesetzliche Vermutung gemäss Art. 178 ZPO umzustossen. Deren Ausführungen stellten pauschale Behauptungen dar. Im Weiteren erachtete die Vorinstanz die Kausalität zwischen Ansprache auf Erstattung der Reparaturkosten durch die Mieterschaft und ausgesprochener Kündigung durch die Vermieterschaft als erwiesen. Es bestehe eine zeitliche Nähe zwischen der Zusendung der Rechnung und dem Aussprechen der Kündigung. Die Berufungsklägerin habe diesen Kündigungsgrund zwar bestritten, indem sie vorgebracht habe, dass sie das Mietverhältnis wegen des strafrechtlichen Verhaltens des Berufungsbeklagten und dem sonst unangenehmen Mietverhältnis gekündigt habe. Diese Vorbringen, welche vom Berufungsbeklagten bestritten worden seien, würden von der Berufungsklägerin jedoch lediglich behauptet, ohne dass hierfür ein hinreichender Nachweis erbracht worden wäre.

5.3 Soweit die Vorinstanz die Voraussetzungen für die Anfechtung einer Kündigung wegen Missbräuchlichkeit als sog. Rache Kündigung wiedergibt und die damit verbundene Verteilung der Beweislast anführt (Art. 271a Abs. 1 lit. a OR; Art. 8 ZGB), werden die rechtlichen Erwägungen des angefochtenen Entscheids von der Berufungsklägerin nicht moniert. Obwohl die Berufungsklägerin des Weiteren in ihrer Berufung rügt, die Vorinstanz habe das Recht falsch angewendet (S. 10 ff. Ziff. 24 ff.), wird nirgends begründet, weshalb sie dieser Ansicht ist. Weder werden rechtliche Grundlagen zitiert, noch wird dargelegt, an welcher Stelle und mit welcher Begründung der Vorinstanz rechtsfehlerhafte Subsumption des rechtserheblichen Sachverhalts unter bestimmte Gesetzesbestimmungen vorgeworfen wird. Stattdessen argumentiert die Berufungsklä-

gerin am Prozessthema vorbei, indem sie aufzuzeigen versucht, dass die ihr zugestellte Rechnung gefälscht, die herbeigerufene Sanitärfirma von zweifelhaftem Ruf und sie von dieser nicht über die ausgeführten Arbeiten informiert und dokumentiert worden sei. Sie stellte die Frage, weshalb die Mieterschaft den Schaden nicht fotografisch festgehalten habe und bestritt, dass die Toilette überhaupt verstopft gewesen sei. Sie habe dargelegt, dass die Kündigung nicht deshalb ausgesprochen worden sei, weil der Berufungsbeklagte einen Anspruch geltend gemacht habe, nämlich die Rückerstattung der Reparaturkosten. Nachdem der Berufungsklägerin erste Zweifel aufgekommen seien, habe sie zahlreiche Abklärungen durchgeführt. Sie habe versucht, sich einen umfassenden Überblick zu verschaffen. Als Vermieterin sei es ihr gutes Recht, über eine Reparatur in/an ihrem Eigentum vollständige Kenntnis zu erhalten, zumal sie dafür bezahlen sollte. Die in den Erwägungen dargestellten Ungereimtheiten hätte der Berufungsbeklagte von sich aus beseitigen können, in dem er alles Mögliche unternommen hätte, um die Notwendigkeit des Sanitäreinsatzes am Sonntag zu dokumentieren bzw. später dann zumindest die umfassende Dokumentation einzuholen. Weil der Berufungsbeklagte dies unterlassen habe und keinerlei Erklärungen abgegeben habe, um die Zweifel zu beseitigen, habe die Berufungsklägerin zu Recht davon ausgehen dürfen, der Berufungsbeklagte handle wider Treu und Glauben. Von welcher rechtlichen Bedeutung dieser Schluss der Berufungsklägerin sein soll, wird allerdings nicht erklärt und erschliesst sich auch dem Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, nicht. Der subjektive Eindruck der Vermieterschaft, der Mieter handle womöglich treuwidrig, schliesst eine erfolgreiche Anfechtung einer Rache Kündigung gestützt auf Art. 271a Abs. 1 lit. a OR jedenfalls nicht aus. Die Berufungsklägerin lässt in ihrer Berufungsbegründung trotz angeblicher Rüge einer Rechtsverletzung überhaupt einen hinreichenden Bezug zum vorinstanzlichen Entscheid vermissen. Aus diesem Grund fehlt es dem Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, an Anhaltspunkten zu konkreten Rechtsfragen, auf welche die Entscheidungsbegründung des Zivilkreisgerichts hin überprüft werden könnte. Zumal auch die Rügen der behaupteten Rechtsverletzungen unbegründet geblieben sind, ist die Berufung vollumfänglich abzuweisen.

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 der Berufungsklägerin aufzuerlegen. Zudem hat diese der Gegenpartei eine Parteientschädigung zu entrichten. Die Höhe der Prozesskosten richtet sich gemäss Art. 96 ZPO nach der kantonalen Verordnung über die Gebühren der Gerichte (Gebührentarif, GebT, SGS 170.31) und nach der kantonalen Tarifordnung für die Anwältinnen und Anwälte (TO; SGS 178.112). Die Gebühr für den vorliegenden Rechtsmittelentscheid wird auf CHF 3'250.00 festgesetzt, was aufgrund des Streitwerts in Höhe von CHF 42'900.00 (vgl. E. 1.1 hievore) und unter Berücksichtigung der Bedeutung der Streitsache als angemessen erscheint (§ 9 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 1 lit. f Ziff. 3 und § 3 Abs. 1 GebT). Die Rechtsvertreterin des Berufungsbeklagten hat entgegen ihrer Ankündigung in der Berufungsantwort keine Honorarnote nachgereicht. Gemäss § 18 Abs. 1 TO (analog) ist die Honorarnote im Rechtsmittelverfahren bereits mit der Rechtsmitteleingabe einzureichen, ansonsten das Gericht die Parteientschädigung von Amtes wegen nach Ermessen festsetzen kann. Das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, sieht sich dementsprechend nicht gehalten, einer Partei bzw. deren Rechtsbeistand eine Frist zur Nachreichung einer

Honorarrechnung anzusetzen. Vielmehr ist die Parteientschädigung nach Ermessen gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen nach TO festzusetzen. Gemäss § 2 Abs. 1 und 2 TO hat die Berechnung des Honorars grundsätzlich nach Streitwert zu erfolgen. Bei einem Streitwert von CHF 42'900.00 erachtet das Kantonsgericht eine Parteientschädigung von CHF 4'600.00 als angemessen, zumal kein Anlass für die Gewährung von Zuschlägen besteht (§ 7 Abs. 1 lit. e und § 8 e contrario TO). Ein Auslagenersatz und die Mehrwertsteuer wird mangels Parteiantrags gemäss neuerer kantonsgerichtlicher Praxis nicht hinzugeschlagen (vgl. dazu ausführlich Entscheid des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, 400 19 196 E. 10.2).

Demnach wird erkannt:

- ://:
1. Die Berufung wird abgewiesen.
 2. Die Entscheidungsbüher für das Berufungsverfahren von CHF 3'250.00 wird der Berufungsklägerin auferlegt.
Die Forderung des Staates wird mit dem geleisteten Kostenvorschuss von CHF 3'250.00 verrechnet.
 3. Die Berufungsklägerin hat dem Berufungsbeklagten eine Parteientschädigung in Höhe von CHF 4'600.00 (exkl. Auslagen und MWSt) zu bezahlen.

Präsident

Gerichtsschreiber

Roland Hofmann

Rageth Clavadetscher