



Entscheidung des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht

vom 10. September 2019 (400 19 142)

Zivilprozessrecht

Zeitlicher Kündigungsschutz nach Art. 271a Abs. 1 lit. d OR und Zulässigkeit einer Korrekturkündigung; Erstreckung des Mietverhältnisses nach Art. 272 Abs. 1 und 2 OR

Besetzung

Präsident Roland Hofmann,
Richter Dieter Freiburghaus (Ref.),
Richterin Barbara Jermann Richterich,
Gerichtsschreiber Giuseppe Di Marco

Parteien

A.____,
vertreten durch Advokat Andreas Béguin, Picassoplatz 8, Postfach 330,
4010 Basel,
Kläger und Berufungskläger

gegen

B.____,
vertreten durch Advokat Alexander Heinzelmänn, Wasserturmplatz 3,
Postfach 349, 4410 Liestal,
Beklagte und Berufungsbeklagte

C.____,
vertreten durch Advokat Alexander Heinzelmänn, Wasserturmplatz 3,
Postfach 349, 4410 Liestal,
Beklagte und Berufungsbeklagte

Gegenstand

Mietrecht / Anfechtung Kündigung

Berufung gegen das Urteil der Präsidentin des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft Ost vom 4. April 2019

A. B.____ und C.____ als Vermieterinnen und A.____ als Mieter schlossen im Sommer 2016 einen unbefristeten Mietvertrag über eine 3-Zimmerwohnung im Erdgeschoss am X.____ in Liestal mit Küche, Bad / WC, separatem WC und Zimmer, Keller, Autoabstellplatz sowie Gartenmitbenutzung für einen monatlichen Mietzins von CHF 900.00 netto zuzüglich CHF 200.00 à conto Neben- und Betriebskosten. Es wurde der Mietantritt auf den 1. August 2016 und eine Kündigungsfrist von drei Monaten vereinbart. Am 22. August 2016 unterzeichneten die Parteien und die langjährigen Mieter aus dem 1. Obergeschoss, D.____, eine Zusatzvereinbarung über die Benutzung von Räumlichkeiten und des Gartens der vermieteten Liegenschaft.

B. Mit Schreiben vom 17. Januar 2018 kündigten die Vermieterinnen das Mietverhältnis mit dem Mieter unter Einhaltung der dreimonatigen Kündigungsfrist per 30. April 2018, ohne das amtliche Kündigungsformular zu verwenden. Am 24. Januar 2018 gelangte der Mieter, vertreten durch Advokat Andreas Béguin, an die Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten des Kantons Basel-Landschaft (nachfolgend Schlichtungsstelle). Er beantragte die Feststellung der Nichtigkeit der ausgesprochenen Kündigung und eventualiter die Aufhebung derselben wegen Missbräuchlichkeit. Subeventualiter ersuchte er um eine erstmalige Erstreckung des Mietverhältnisses mindestens um zwei Jahre bis zum 30. April 2020. Darüber hinaus machte der Mieter eine nicht korrekte Ausscheidung der Nebenkosten und damit verbunden eine Rückzahlung von CHF 3'600.00 nebst Zins zu 5 % seit Klageeinleitung geltend. Die Schlichtungsstelle eröffnete daraufhin zwei Verfahren, das eine betreffend die Anfechtung der Kündigung (Nr. S 2018 63) und das andere betreffend die Nebenkostenausscheidung und die damit zusammenhängende Forderung des Mieters (Nr. S 2018 64).

C. Am 20. Februar 2018 kündigten die Vermieterinnen das Mietverhältnis mit dem Mieter erneut, diesmal unter Verwendung des amtlichen Kündigungsformulars und per 31. Mai 2018. Im Begleitschreiben desselben Tages verwiesen die mittlerweile ebenfalls anwaltlich vertretenen Vermieterinnen für die Begründung der Kündigung auf das erste Kündigungsschreiben und die Ausführungen an der kommenden Schlichtungsverhandlung. Mit Schreiben vom 26. Februar 2018 ersuchte Advokat Béguin den Gegenanwalt, Advokat Alexander Heinzemann, um Begründung der Kündigung und um Mitteilung, ob es sich dabei um eine ordentliche oder eine ausserordentliche Kündigung handle. Am 28. Februar 2018 antwortete der Gegenanwalt, dass es sich um eine ordentliche Kündigung handeln würde, die mit dem Schreiben der ersten Kündigung begründet worden sei.

D. Auch die erneute Kündigung des Mietverhältnisses vom 20. Februar 2018 focht der Mieter am 16. März 2018 bei der Schlichtungsstelle an, welche unter der Nr. S 2018 183 ein drittes Verfahren eröffnete. Der Mieter beantragte die Aufhebung der Kündigung vom 20. Februar 2018 wegen Missbräuchlichkeit und eventualiter eine angemessene Erstreckung des Mietverhältnisses, erstmals mindestens um zwei Jahre bis zum 31. Mai 2020.

E. Anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 19. April 2018, an welcher über alle drei Verfahren verhandelt wurde, waren sich die Parteien einig, dass die per 30. April 2018 ausgesprochene erste Kündigung durch die Vermieterinnen nichtig war, wodurch das Schlichtungsverfahren Nr. S 2018 63 als durch Vergleich erledigt abgeschlossen wurde. Bezüglich der

übrigen Streitpunkte kam keine Einigung zustande, worauf die Schlichtungsstelle dem Mieter je eine Klagebewilligung für die Verfahren Nr. S 2018 64 und Nr. S 2018 183 ausstellte.

F. Gestützt auf die Klagebewilligung im Schlichtungsverfahren Nr. S 2018 183 gelangte der Mieter mit Eingabe vom 1. Juni 2018 an das Zivilkreisgericht Basel-Landschaft Ost und ersuchte um kostenfällige Aufhebung der aus seiner Sicht missbräuchlich erfolgten Kündigung vom 20. Februar 2018. Im Eventualfall beantragte er, es sei das Mietverhältnis angemessen zu erstrecken, erstmals mindestens um zwei Jahre bis 31. Mai 2020. Zudem sei ihm die unentgeltliche Rechtspflege zu bewilligen.

G. Auf Aufforderung des angerufenen Gerichts hin reichte der klagende Mieter am 7. Juni 2018 eine schriftliche Klagebegründung ein, mit welcher er im Wesentlichen vorbrachte, die während des hängigen mietrechtlichen Schlichtungsverfahrens Nr. S 2018 64 ausgesprochene zweite Kündigung vom 20. Februar 2018 verstosse gegen den zeitlichen Kündigungsschutz nach Art. 271a Abs. 1 lit. d OR. Sie sei daher missbräuchlich und aufzuheben. Er habe das Schlichtungsverfahren Nr. S 2018 64 in guten Treuen eingeleitet, da er berechnete rechtliche Anliegen wahrnehme. Sollte die Kündigung vom 20. Februar 2018 dennoch gültig sein, sei das Mietverhältnis angemessen zu erstrecken, da die Kündigung für ihn und seinen minderjährigen Sohn eine Härte darstelle.

H. Am 11. Juli 2018 nahmen die Vermieterinnen zur Klage Stellung. Sie beantragten, die am 20. Februar 2018 per 31. Mai 2018 ausgesprochene Kündigung für gültig zu erklären und das Mietverhältnis einmalig und definitiv bis 31. Juli 2019 zu erstrecken, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Klägers. Zur Begründung führten sie insbesondere aus, die angefochtene Kündigung sei aus denselben Gründen wie die erste formungültige Kündigung erfolgt. Es habe sich um eine Korrekturkündigung gehandelt, die nicht in Vergeltungsabsicht erfolgt und deshalb nicht missbräuchlich sei. Sollte dennoch die Missbräuchlichkeit bejaht werden, so sei das vom Kläger eingeleitete separate Verfahren betreffend Nebenkosten als missbräuchlich zu betrachten, da er dieses nur anhängig gemacht habe, um den Kündigungsschutz hervorzurufen. Mit einer einmaligen und definitiven Erstreckung des Mietverhältnisses bis 31. Juli 2019 seien sie aber einverstanden.

I. Die Parteien wurden daraufhin – zeitgleich mit dem ebenfalls beim Zivilkreisgericht Basel-Landschaft Ost (gestützt auf die Klagebewilligung Nr. S 2018 64) eingeleiteten Verfahren betreffend die Anfechtung der Nebenkostenabrede – auf den 4. April 2019 zur Hauptverhandlung vor das erstinstanzliche Gerichtspräsidium geladen. Anlässlich der Verhandlung wurden unter anderem die Zeugen D.____ sowie E.____ angehört. Zudem wurden die Parteien zu den in den Rechtsschriften angerufenen Tatsachen befragt. Nach gescheiterten Vergleichsbemühungen und den Parteiplädoyers erkannte das Gerichtspräsidium auf Abweisung der Klage und Feststellung, dass die Kündigung vom 20. Februar 2018 gültig sei. Gleichzeitig erstreckte es das Mietverhältnis zwischen den Parteien einmalig bis zum 31. Juli 2019 und kündigte einen separaten Kostenentscheid an. Mit Zuschrift vom 9. April 2019 verlangte der Kläger die schriftliche Begründung des Urteils.

J. Das schriftlich begründete Urteil vom 4. April 2019 wurde den Parteien samt Kostenentscheid am 6. Mai 2019 zugestellt. Die Gerichtskosten von CHF 4'000.00 wurden dem Kläger auferlegt und dieser wurde verpflichtet, den Beklagten eine Parteientschädigung von CHF 8'115.10 zu bezahlen. Zuzugewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege an den Kläger gingen die Gerichtskosten sowie eine Entschädigung von CHF 2'807.70 für den unentgeltlichen Rechtsbeistand des Klägers, Advokat Andreas Béguin, zu Lasten des Staates, unter Vorbehalt der Nachzahlung der Gerichts- und Anwaltskosten durch den Kläger gemäss Art. 123 Abs. 1 ZPO. Gegen das Urteil vom 4. April 2019 erhob der Kläger am 5. Juni 2019 Berufung an das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, mit folgenden Rechtsbegehren:

- „1. *Es sei in Gutheissung der Berufung das angefochtene Urteil aufzuheben und es sei:*
- 1.1 *Prinzipaliter die am 20. Februar 2018 per 31. Mai 2018 ausgesprochene Kündigung als missbräuchlich aufzuheben.*
 - 1.2 *Eventualiter die Sache zur Neubeurteilung der Frage der Missbräuchlichkeit der Kündigung an die Vorinstanz zurückzuweisen.*
 2. *Subeventualiter sei das Mietverhältnis angemessen zu erstrecken, erstmals mindestens um zwei Jahre bis 31. Mai 2020.*
 3. *Es sei dem Berufungskläger die unentgeltliche Rechtspflege mit dem Unterzeichnenden als unentgeltlichem Rechtsbeistand zu bewilligen.*
 4. *Unter o/e Kostenfolge.“*

K. Mit Verfügung vom 6. Juni 2019 bewilligte das instruierende Präsidium der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts dem Kläger (nachfolgend Berufungskläger) die unentgeltliche Rechtspflege und verzichtete antragsgemäss auf die Erhebung eines Kostenvorschusses. Am 8. Juli 2019 ersuchten die Beklagten (nachfolgend Berufungsbeklagten) mit ihrer Berufungsantwort um kostenfällige Abweisung der Berufung.

L. Das Gerichtspräsidium verfügte daraufhin am 11. Juli 2019 den Schluss des Schriftenwechsels und kündigte den Entscheid durch die Dreierkammer des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, aufgrund der Akten an. Anlässlich der Beratung des vorliegenden Falles sowie des Parallelfalles beider Parteien bezüglich Anfechtung der Nebenkostenabrede (Dossier Nr. 410 19 141) am 20. August 2019 konnten nicht alle zu beurteilenden Rechtsfragen restlos geklärt werden, worauf eine Nachberatung durch die Dreierkammer auf den 10. September 2019 anberaumt wurde.

M. Mit Eingabe vom 23. August 2019 beantragte der Berufungskläger, ihm sei eine kurze Frist von einer Woche bis zum 30. August 2019 zur Erstattung einer Replik auf die Berufungsantwort der Gegenseite vom 8. Juli 2019 einzuräumen. Sollte ihm das Kantonsgericht, Abteilung Zivilrecht, formell keine Replikfrist ansetzen, sei davon auszugehen, dass er bis zum 30. August 2019 sein Replikrecht ausüben könne. Mit Verfügung vom 26. August 2019 trat das Gerichtspräsidium auf den Antrag des Berufungsklägers zufolge verspäteter Geltendmachung seines Replikrechts nicht ein.

N. In den nachstehenden Erwägungen des Kantonsgerichts, Abteilung Zivilrecht, die zur Abweisung der Berufung geführt haben, werden die Vorbringen der Parteien insoweit wiedergegeben, als sie für die Entscheidungsfindung von rechtserheblicher Bedeutung sind.

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). Ficht – wie hier – der Mieter die 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, 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 dazu zu zählen, welche vorliegend 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). Folglich ist der Streitwert mit CHF 42'900.00 zu beziffern (geschuldeter monatlicher Mietzins von CHF 1'100.00 x 36 Monate). Der für die Berufung erforderliche Streitwert von CHF 10'000.00 ist 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 4. April 2019 wurde dem Berufungskläger am 6. Mai 2019 zugestellt. Die Rechtsmittelfrist ist durch die Berufung vom 5. Juni 2019 gewahrt. Darin erhebt der Berufungskläger die Rügen der unrichtigen Rechtsanwendung und der unrichtigen Feststellung des Sachverhalts durch die Vorinstanz im Sinne von Art. 310 ZPO. 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). Dem Berufungskläger ist mit Verfügung vom 6. Juni 2019 die unentgeltliche Rechtspflege bewilligt worden und es ist auf die Erhebung eines Kostenvorschusses verzichtet worden. Da auch die übrigen Formalien für das Rechtsmittel der Berufung eingehalten sind, ist auf dieses einzutreten. Gestützt auf Art. 316 Abs. 1 ZPO entscheidet die Rechtsmittelinstanz auf Grundlage der vorliegenden Akten.

2.1 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. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist ein neues Beweismittel im Berufungsverfahren zuzulassen, wenn die zu beweisende Tatsache ihrerseits ein echtes Novum darstellt. Soll das neue Beweismittel jedoch eine früher behauptete oder nicht behauptete Tatsache beweisen, die bereits im erstinstanzlichen Verfahren rechtserheblich war, so ist zusätzlich zu prüfen, 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 Der Berufungskläger reicht als Beilage 5 zur Berufungsschrift ein von F.____ ausgestelltes Arztzeugnis vom 17. Mai 2019 ein, welches bestätigen soll, dass dem Berufungskläger ein Wohnungswechsel nicht zumutbar sei und aus gesundheitlichen Gründen vermieden werden solle. Der Berufungskläger beantragt zudem eine amtliche Erkundigung über seinen Gesundheitszustand bei F.____. Die Einreichung des Arztzeugnisses im Berufungsverfahren begründet der Berufungskläger damit, dass die Vorinstanz Zweifel am Ausmass seiner gesundheitlichen Beeinträchtigungen geäussert habe, da im vorinstanzlichen Verfahren kein Arztzeugnis eingereicht worden sei. Er habe sich daher veranlasst gesehen, im Berufungsverfahren ein Arztzeugnis mit Datum vom 17. Mai 2019 vorzulegen.

2.3 Das Arztzeugnis ist nach der erstinstanzlichen Hauptverhandlung vom 4. April 2019 entstanden und stellt ein echtes Novum dar, welches mit der Berufungsschrift vom 5. Juni 2019 unverzüglich im Sinne von 317 Abs. 1 lit. a ZPO eingereicht worden ist. Mit dem am 17. Mai 2019 ausgestellten Arztzeugnis beabsichtigt der Berufungskläger, seine gesundheitlichen Beeinträchtigungen zu belegen, auf die er bereits im vorinstanzlichen Verfahren hingewiesen

hatte und die nach eigenen Aussagen schon vor der Kündigung vom 20. Februar 2018 aufgrund eines erlittenen Burnouts bestanden haben sollen. Die vom Berufungskläger geltend gemachten Gesundheitsbeeinträchtigungen waren im erstinstanzlichen Verfahren besonders bei der Frage der Erstreckungsdauer des Mietverhältnisses ein rechtserhebliches Thema. Der Berufungskläger unterlässt es, in der Berufungsschrift darzutun, weshalb es ihm nicht möglich oder zumutbar war, seine gesundheitlichen Beeinträchtigungen bereits im vorinstanzlichen Verfahren mit einem Arztzeugnis zu belegen. Damit bleibt eine Voraussetzung für die Zulassung des Arztzeugnisses vom 17. Mai 2019 als Novum unbegründet, zumal nicht einzusehen ist, weshalb es dem Berufungskläger bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt und trotz seines Gesundheitszustandes nicht möglich oder zumutbar gewesen war, ein Arztzeugnis erhältlich zu machen und im vorinstanzlichen Verfahren einzureichen. Es ist dem Berufungskläger deshalb verwehrt, im Rechtsmittelverfahren nachträglich den Nachweis für die gesundheitlichen Beeinträchtigungen zu erbringen, die bereits vor dem erstinstanzlichen Gerichtsverfahren bestanden haben sollen. Das Versäumnis des Berufungsklägers im vorinstanzlichen Verfahren kann auch nicht mit der beantragten amtlichen Erkundigung bei F.____ im Berufungsverfahren nachgeholt werden. Dieser Antrag hätte bei Anwendung der zumutbaren Sorgfalt vor der Vorinstanz gestellt werden können bzw. müssen. In Bestätigung der Verfügung vom 11. Juli 2019 des instruierenden Gerichtspräsidenten der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts, welcher die amtliche Erkundigung vorbehaltlich einer anderslautenden Beurteilung durch die Dreierkammer abgewiesen hatte, ist auch dieser Beweisantrag des Berufungsklägers aus dem Recht zu weisen.

2.4 Die Berufungsbeklagten reichen mit der Berufungsantwort ein Schreiben des G.____ vom 25. Juni 2019 ein, mit welchem sie den Nachweis zu erbringen beabsichtigen, dass ein Mietinteressent bereit wäre, per Mitte 2019 die ganze Mietliegenschaft zu mieten. Diese Tatsache, welche bei der Prüfung der Erstreckungsdauer des Mietverhältnisses rechtserheblich hätte sein können, behaupteten die Berufungsbeklagten bereits vor der Vorinstanz, ohne jedoch entsprechende Nachweise zu liefern. Die Berufungsbeklagten äussern sich in der Berufungsantwort nicht zur Frage, ob sie die zu behauptende Tatsache bei zumutbarer Sorgfalt nicht bereits vor der Vorinstanz hätten beweisen können. Das im Berufungsverfahren eingereichte Schreiben des G.____ vom 25. Juni 2019 ist daher aus denselben Gründen wie das von der Gegenseite eingereichte Arztzeugnis vom 17. Mai 2019 (dazu vorstehende Erwägung 2.3) aus dem Recht zu weisen.

3.1 In materieller Hinsicht ist die Frage zu prüfen, ob es sich bei der Kündigung durch die Berufungsbeklagten vom 20. Februar 2018 um eine Korrektur ihrer am 17. Januar 2018 ausgesprochenen Kündigung handelt. Es ist unbestritten und von der Vorinstanz festgestellt worden, dass die am 17. Januar 2018 ausgesprochene erste Kündigung durch die Berufungsbeklagten mangels Verwendung des amtlichen Kündigungsformulars nichtig gewesen ist. Laut der Vorinstanz sei ebenfalls unbestritten, dass die zweite, hier streitige Kündigung vom 20. Februar 2018 die Korrektur der ersten Kündigung bezweckt habe. Die Berufungsbeklagten hätten den Entschluss zur Kündigung bereits vor Einleitung des Schlichtungsverfahrens durch den Berufungskläger am 24. Januar 2018 gefällt. Sie hätten mit der zweiten Kündigung den früheren Formfehler korrigieren wollen, indem sie in korrekter Weise den Beendigungsentscheid zum

Ausdruck gebracht hätten. Somit sei vorliegend nicht von Relevanz, dass der Berufungskläger neben der Kündigung auch die Nebenkostenabrede angefochten habe.

3.2 Gegen diese Betrachtungsweise der Vorinstanz bringt der Berufungskläger hauptsächlich vor, dass die Kündigung vom 20. Februar 2018 während des von ihm mit Eingabe vom 24. Januar 2018 anhängig gemachten Verfahrens bei der Schlichtungsstelle ausgesprochen worden sei. Gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. d OR gelte der zeitliche Kündigungsschutz, ausser wenn der Mieter das Verfahren missbräuchlich eingeleitet habe. Der missbräuchliche Charakter der Kündigung werde während des Verfahrens unwiderlegbar vermutet, selbst wenn der Vermieter die Kündigung gutgläubig und ohne Vergeltungsabsicht ausgesprochen habe. Die Auffassung der Vorinstanz, wonach die Wiederholung der vormals nichtigen Kündigung des Mietverhältnisses während des vom Mieter in Kenntnis der Kündigungsabsicht des Vermieters eingeleiteten Schlichtungsverfahrens möglich sei und der Mieter sich dann nicht auf den zeitlichen Kündigungsschutz berufen könne, verletze Art. 271a Abs. 1 lit. d OR. Ferner habe es sich bei der zweiten Kündigung nicht bloss um eine Wiederholung der ersten Kündigung gehandelt, wie den erst vor Gericht geltend gemachten weiteren Kündigungsgründen entnommen werden könne. Mit diesen weiteren Gründen habe sich die Vorinstanz nicht auseinandergesetzt. Die Kündigung sei deshalb aufzuheben.

3.3 Die Berufungsbeklagten entgegnen, der Berufungskläger sei bezüglich der Nebenkostenabrede nur deshalb an die Schlichtungsbehörde gelangt, um sich den zeitlichen Kündigungsschutz gemäss Art. 271a OR zu verschaffen. Dieses Verhalten sei rechtsmissbräuchlich. Die Vorinstanz habe in Einklang mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu Recht festgestellt, dass die zweite Kündigung der Berufungsbeklagten vom 20. Februar 2018 nichts anderes als eine Korrektur der ersten formungültigen Kündigung vom 17. Januar 2018 bezweckt habe und deshalb nicht missbräuchlich erfolgt sei. Die Berufungsbeklagten hätten die Kündigung sehr wohl begründet, wobei auf das erste Kündigungsschreiben vom 17. Januar 2018 und das Begleitschreiben zur zweiten Kündigung vom 20. Februar 2018 verwiesen worden sei. Anlässlich der Schlichtungsverhandlung und vor der Vorinstanz seien die Kündigungsgründe ausgeführt worden. Der Berufungskläger lege nicht dar, welche zusätzlichen Kündigungsgründe die Berufungsbeklagten geltend gemacht hätten. Der Entscheid der Vorinstanz sei daher zu bestätigen.

3.4 Art. 271a OR führt in einer nicht abschliessenden Aufzählung treuwidrige Kündigungsmotive des Vermieters auf, bei deren Vorliegen die Missbräuchlichkeit der Kündigung durch den Vermieter gesetzlich vermutet wird. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn die Kündigung während eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens ausgesprochen wird, ausser wenn der Mieter das Verfahren missbräuchlich eingeleitet hat (Art. 271a Abs. 1 lit. d OR). Der Berufungskläger stützt sich auf diese Gesetzesbestimmung und macht den in Art. 271a Abs. 1 lit. d OR festgehaltenen zeitlichen Kündigungsschutz für sich geltend. Er weist hierzu auf den Bundesgerichtsentscheid 131 III 33 hin. Das Bundesgericht hielt darin fest, dass eine Vermieterkündigung, die während eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens ausgesprochen wird, unabhängig davon anfechtbar ist, ob die Kündigung tatsächlich missbräuchlich ist (BGE 131 III 33 E. 1-3). Dieser Bundesgerichtsentscheid ist mit dem vorliegenden Fall jedoch nicht

vergleichbar, da – anders als hier – kein Formmangel in Bezug auf die Wohnungskündigung zur Diskussion stand. Der vorliegend zu beurteilende Fall ist vielmehr mit dem – bereits von der Vorinstanz angeführten – Entscheid des Bundesgerichts 4A_432/2008 vom 17. Februar 2009 vergleichbar. In diesem Entscheid war die ursprüngliche Vermieterkündigung zwar auf dem amtlich genehmigten Formular ausgesprochen, jedoch den Mieterehegatten nicht separat zugestellt worden. Nach Anfechtung dieser formungültigen Kündigung vor der Schlichtungsbehörde reichten die Mieterehegatten ein Mietzinsherabsetzungsbegehren bei derselben Behörde ein. Während der laufenden Schlichtungsverfahren kündigte die Vermieterin erneut, diesmal formell korrekt mit separater Zustellung des amtlichen Kündigungsformulars an beide Mieterehegatten. Das Bundesgericht schützte die Entscheide der Vorinstanzen, welche den Mietern die Berufung auf den zeitlichen Kündigungsschutz nach Art. 271a Abs. 1 lit. d OR versagt hatten. Zur Begründung führte das Bundesgericht aus, die zweite Vermieterkündigung habe unstreitig die Behebung des Formmangels der ersten Kündigung bezweckt. Gestützt darauf hätten die Vorinstanzen zu Recht festgestellt, dass die in Art. 271a Abs. 1 lit. d OR vorgesehene gesetzliche Vermutung der Missbräuchlichkeit einer während der Schutzfrist ausgesprochenen Kündigung dahinfalle. Die zweite Kündigung habe nicht einem Rachewunsch der Vermieterin entsprochen, sondern diese habe damit einen früher begangenen Formfehler korrigieren wollen. Der Kündigungswunsch der Vermieterin sei vor Einleitung des ersten Schlichtungsverfahrens durch die Mieterehegatten gefällt worden. Für die Mieter habe keine Gefahr bestanden, nicht all ihre begründeten Ansprüche geltend machen zu können, weil die diesbezüglichen Anträge Gegenstand eines separaten Schlichtungsverfahrens gewesen seien (BGer 4A_432/2008 vom 17. Februar 2009 E. 2.2, in: mp 2010 S. 52). Diese bundesgerichtliche Rechtsprechung stütze sich auf zuvor gefällte Urteile des Bundesgerichts und entspricht zudem einer in der Lehre vertretenen Auffassung (BGer 4C.432/2006 vom 8. Mai 2007 E. 4.4 f.; BGer 4C.252/2002 vom 8. November 2002 E. 3.1; THANEI, in: Mietrecht für die Praxis, 9. Aufl., 2016, N 29.3.2.5.2 S. 803; SVIT-Komm./FUTTERLIEB, 4. Aufl., 2018, Art. 271a N 35 f.; ZK-HIGI, 4. Aufl., 1996, Art. 271a N 262).

3.5 Der hier zu beurteilende Fall ist in rechtlicher Hinsicht mit dem oben zitierten Bundesgerichtsurteil 4A_432/2008 vom 17. Februar 2009 nahezu identisch. Der Zeuge E.____, welcher nach eigenen Aussagen den Berufungskläger im Zeitpunkt der Wohnungskündigung betreute, bestätigte anlässlich der Befragung vom 4. April 2019 vor dem Zivilkreisgericht Basel-Landschaft Ost, dass am 15. Januar 2018 ein Gespräch zwischen den Parteien stattgefunden hatte, bei welchem dem Berufungskläger die Beendigung des Mietverhältnisses angekündigt wurde. Laut E.____ wurde die Kündigung mit wiederholten Verletzungen des Mietvertrags respektive der Zusatzvereinbarung betreffend die Hausordnung begründet. Auf dieses Gespräch vom 15. Januar 2018 wird in der schriftlichen Kündigung des Mietverhältnisses vom 17. Januar 2018 hingewiesen. Im Kündigungsschreiben ist zusätzlich festgehalten, ein Hauptgrund für die Kündigung stelle die Tatsache dar, dass zufolge des Verhaltens des Berufungsklägers die langjährige Mieterfamilie D.____ ein neues Zuhause gesucht hatte und per Ende März 2018 ausziehen werde. Als weiterer Kündigungsgrund wird angeführt, dass es für die Berufungsbeklagten nicht vorstellbar war, mit ihm als Mieter die Wohnung im ersten Stock wieder vermieten zu können, ohne sich erneut mit den gleichen Schwierigkeiten, die zum Auszug der Familie D.____ geführt hatten, konfrontiert zu sehen. Der Entscheid zur Auflösung

des Mietverhältnisses war bei den Berufungsbeklagten somit klarerweise vor Einleitung des Schlichtungsverfahrens durch den Berufungskläger am 24. Januar 2018 gefallen.

3.6 Mittels amtlichen Formulars kündigten die Berufungsbeklagten am 20. Februar 2018 das Mietverhältnis mit dem Berufungskläger erneut. Hinsichtlich der Kündigungsgründe wurde darin auf das Kündigungsschreiben vom 17. Januar 2018 sowie auf die damals bevorstehende Schlichtungsverhandlung verwiesen. Der Berufungskläger legt nicht dar, welche weiteren Kündigungsgründe von den Berufungsbeklagten erst vor Gericht geltend gemacht worden seien, die ihm als Kündigungsgrund nicht bekannt waren. Der Berufungskläger bleibt diesen Nachweis schuldig. Die Vorinstanz hat demnach zu Recht erwogen, dass mit der zweiten Kündigung vom 20. Februar 2018 die erste formungültige Kündigung der Berufungsbeklagten korrigiert werden sollte und nicht in Vergeltungsabsicht erfolgt war. Darüber hinaus besteht bzw. bestand für den Berufungskläger nie die Gefahr, seine aus dem Mietverhältnis hervorgehenden Ansprüche nicht mehr geltend machen zu können. Seine mietrechtlichen Ansprüche werden durch die zweite Kündigung vom 20. Februar 2018 in keiner Weise beeinträchtigt. Diesbezüglich kann auf das kantonsgerichtliche Parallelverfahren Nr. 410 19 141 im Zusammenhang mit der Anfechtung der Nebenkostenabrede und Geltendmachung einer mietrechtlichen Forderung durch den Berufungskläger verwiesen werden.

3.7 Gestützt auf diese Sach- und Rechtslage teilt die Dreierkammer der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts die Schlussfolgerung der Vorinstanz, wonach die zweite Kündigung vom 20. Februar 2018 einzig die Korrektur des Formfehlers der ersten Kündigung bezweckte. Damit steht fest, dass der zeitliche Kündigungsschutz gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. d OR der Gültigkeit der am 20. Februar 2018 wiederholten Kündigung nicht entgegensteht und diese nicht per se missbräuchlich macht. Die Berufung auf diesen Gesetzesartikel vermag dem Berufungskläger somit keinen zeitlichen Kündigungsschutz von mindestens drei Jahren zu gewähren. Eine gegenteilige Rechtsauffassung würde dazu führen, dass eine Mietpartei nach einer formungültigen Kündigung durch das Einleiten eines Schlichtungsverfahrens den Kündigungsanspruch der Vermieterschaft stets vereiteln könnte, was nicht im Sinne des Gesetzes sein kann. Daraus folgt, dass die Missbräuchlichkeit der Kündigung der Berufungsbeklagten vom 20. Februar 2018 als Wiederholung der zuvor formungültig ausgesprochenen Kündigung vom 17. Januar 2018 gestützt auf Art. 271a Abs. 1 lit. d OR nicht gesetzlich vermutet wird. Bei diesem Ergebnis kann die Frage unbeantwortet bleiben, ob der Berufungskläger das am 24. Januar 2018 eingeleitete Schlichtungsverfahren in missbräuchlicher Absicht eingeleitet hatte, so wie es die Berufungsbeklagten behaupten. Der angefochtene Entscheid der Vorinstanz ist in diesem Punkt nicht zu beanstanden und die dagegen erhobene Rüge des Berufungsklägers unbegründet.

4.1 Der Berufungskläger moniert des Weiteren, die Vorinstanz habe es versäumt, die mieterseits geltend gemachte anderweitige Missbräuchlichkeit der Kündigung zu untersuchen. Damit sei ein wesentlicher Teil seiner Klage unbeurteilt geblieben. Er habe bereits mit Schreiben vom 8. März 2018 sowie anlässlich der Hauptverhandlung den angegebenen Hauptgrund der Kündigung bestritten, wonach die langjährigen Mitmieter, die Ehegatten D._____, aufgrund seines Verhaltens ein neues Zuhause gesucht hätten und per Ende März 2018 ausgezogen seien. Den Zeugenaussagen der Ehegatten D._____ könne entnommen werden, dass der Hauptgrund ihres

Wegzugs jedenfalls nicht das Verhalten des Berufungsklägers gewesen sei. Die Vorinstanz habe auch den weiter angeführten Kündigungsgrund des pauschal vorgeworfenen sorgfaltswidrigen Verhaltens des Berufungsklägers, der ebenfalls bestritten worden sei, nicht geprüft. Damit sei ein wesentlicher Teil der Klage nicht beurteilt worden, was einen Rückweisungsgrund gemäss Art. 318 Abs. 1 lit. c ZPO darstelle. Die Vorinstanz habe zudem nicht berücksichtigt, dass die Begründung ihrer Kündigung verspätet gewesen sei und inhaltlich richtig sein müsse. Die Kündigung sei deshalb aufzuheben, falls wider Erwarten keine Rückweisung zur Neubeurteilung des Falles an die Vorinstanz erfolgen würde.

4.2 Die Berufungsbeklagten wenden demgegenüber ein, die Vorinstanz habe sich sehr wohl mit der materiellen Gültigkeit der Kündigung befasst. In Erwägung 14 des angefochtenen Urteils habe sie sich mit den Ausführungen der Parteien befasst und die Aussagen der Parteien und Zeugen anlässlich der Hauptverhandlung gewürdigt. Anlässlich dieser Hauptverhandlung habe der Berufungskläger nicht bestritten, dass er sich nicht an die Zusatzvereinbarung betreffend die Hausordnung gehalten habe. Im Weiteren hätten auch die ehemaligen Mieter der Wohnung im 1. Obergeschoss, D.____, in ihrem Kündigungsschreiben vom 13. Dezember 2017 und an der Hauptverhandlung bestätigt, dass das Zusammenleben mit dem Berufungskläger schwierig gewesen sei. Die Vorinstanz sei nach einem breiteren Beweisverfahren zum Schluss gekommen, dass der Berufungskläger wiederholt zu Klagen Anlass gegeben habe, weil er regelmässig die Hausordnung verletzt habe. Für eine Rückweisung an die Vorinstanz zur Neubeurteilung der Frage der Missbräuchlichkeit der Kündigung bestehe somit kein Anlass.

4.3 Die Dreierkammer des Kantonsgerichts, Abteilung Zivilrecht, hält die Rüge des Berufungsklägers für berechtigt. In Erwägung 14 des angefochtenen Urteils nahm die Vorinstanz eine Interessenabwägung im Zusammenhang mit der Dauer der vom Berufungskläger eventualiter beantragten Erstreckung des Mietverhältnisses vor. Die Vorinstanz ging dabei bereits von einer materiell gültigen Kündigung des Mietverhältnisses vom 20. Februar 2018 aus, wie sich aus Erwägung 7 des angefochtenen Urteils ergibt. Sie prüfte das Verhalten des Berufungsklägers, welches als Kündigungsgrund angeführt wird, einzig im Rahmen der Erstreckung des Mietverhältnisses. Mit der Missbräuchlichkeit der Kündigung vom 20. Februar 2018 im Sinne von Art. 271 Abs. 1 OR setzte sich die Vorinstanz nicht auseinander. Insbesondere äusserte sie sich nicht zur Frage, ob die im Schreiben der Berufungsbeklagten vom 17. Januar 2018 genannten Kündigungsgründe tatsächlich zuträfen. Die unterlassene Prüfung durch die Vorinstanz stellt eine Verletzung des rechtlichen Gehörs des Berufungsklägers im Sinne von Art. 53 Abs. 1 ZPO dar. Der Gehörsanspruch umfasst den Anspruch, dass das Gericht die wesentlichen Parteivorbringen sorgfältig und ernsthaft prüft und in der Entscheidung berücksichtigt (BGE 112 Ia 107 E. 2b; BGE 129 I 232 E. 3.2; KGE BL 400 15 71 vom 23. Juni 2015 E. 2; SUTTER-SOMM/CHEVALIER, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., 3. Aufl. 2016, Art. 53 N 26). Die Verweigerung des rechtlichen Gehörs ist ein schwerer Mangel und führt aufgrund der formellen Natur des Gehörsanspruches grundsätzlich zur Aufhebung des angefochtenen Entscheides. Dies gilt unabhängig davon, ob die fraglichen verfahrensrechtlichen Mängel einen Einfluss auf das Ergebnis haben. Praxisgemäss kann aber eine nicht besonders schwerwiegende Gehörsverletzung im Rechtsmittelverfahren „geheilt“ werden, wenn das rechtliche Gehör nachträglich gewährt wird, die Rechtsmittelinstanz über

freie Kognition in Rechts- und Sachverhaltsfragen verfügt und dem Betroffenen die gleichen Mitwirkungsrechte wie vor erster Instanz zustehen (BGE 126 I 68 E. 2; BGE 133 I 201 E. 2.2; KGE BL 400 15 71 vom 23. Juni 2015 E. 2; KGE 400 12 146 vom 7. August 2012). Selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des rechtlichen Gehörs ist nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung von einer Rückweisung der Sache an die Vorinstanz abzusehen, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem (der Anhörung gleichgestellten) Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären (BGE 142 II 218 E. 2.8.1; BGE 137 I 195 E. 2.3.2 und E. 2.7; KGE BL 400 18 139 vom 21. August 2018 E. 3.4.1; KGE BL 410 17 317 vom 21. November 2017 E. 4.2; BSK ZPO-KARLEN/HÄNNI, 3. Aufl., 2017, Art. 29 BV N 32a). Eine Heilung ist allerdings von vornherein ausgeschlossen, wenn es sich um eine besonders schwerwiegende Verletzung der Parteirechte handelt (BGE 126 I 68 E. 2; BGE 126 V 130 E. 2b; KGE BL 400 15 71 vom 23. Juni 2015 E. 2).

4.4 Die Dreierkammer des Kantonsgerichts, Abteilung Zivilrecht, hält die unterlassene Prüfung der materiellen Gültigkeit der Kündigung durch die Vorinstanz nicht für einen besonders schwerwiegenden Mangel, welcher einer Heilung der Gehörsverletzung im Sinne der vorgenannten Rechtsprechung nicht zugänglich ist. Denn die Vorinstanz äusserte sich bei der Prüfung der Erstreckungsdauer des Mietverhältnisses ausführlich auch zum Verhalten des Berufungsklägers nach seinem Einzug in die betreffende Mietwohnung. Dabei liess sie durchblicken, dass sie die Kündigung vom 20. Februar 2018 für materiell gültig hielt. Von einer Rückweisung des Falles an die Vorinstanz ist vorliegend abzusehen, da einerseits die Rechtsmittelinstanz im Berufungsverfahren über eine freie Kognition in Rechts- und Sachverhaltsfragen verfügt (Art. 310 ZPO; BSK ZPO-SPÜHLER, 3. Aufl., 2017, Art. 310 N 1) und die Mitwirkungsrechte des Berufungsklägers im Rechtsmittelverfahren im Vergleich zum vorinstanzlichen Verfahren nicht eingeschränkt sind. Andererseits ist der Fall hinsichtlich der Prüfung der geltend gemachten Missbräuchlichkeit der Kündigung spruchreif, so dass eine Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu einer unnötigen Verzögerung des Verfahrens führen würde, die nicht im Interesse der Parteien an einer beförderlichen Beurteilung der Sache sein kann. Dies insbesondere deshalb, weil die Vorinstanz in Erwägung 14 des angefochtenen Urteils – wie erwähnt – scheinbar von einer materiell gültigen Kündigung vom 20. Februar 2018 ausgegangen ist. In einem solchen Fall ist der verkürzte Instanzenzug für den Berufungskläger hinzunehmen, wenn das Kantonsgericht, Abteilung Zivilrecht, auf eine Rückweisung an die Vorinstanz verzichtet und in der Sache selbst entscheidet. Nachfolgend ist deshalb die geltend gemachte Missbräuchlichkeit der Kündigung im Sinne einer Heilung des rechtlichen Gehörs des Berufungsklägers zu überprüfen.

5.1 Die ordentliche Kündigung eines Mietvertrags setzt keine besonderen Kündigungsgründe voraus. Aufgrund der Vertragsfreiheit sind die Mietvertragsparteien grundsätzlich frei, das unbefristete Mietverhältnis unter Einhaltung der vertraglichen oder gesetzlichen Fristen und Termine zu kündigen. Bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen sieht das Gesetz jedoch Schranken vor. Gemäss Art. 271 Abs. 1 OR ist die Kündigung von Wohn- und Geschäftsräumen anfechtbar, wenn sie gegen Treu und Glauben verstösst. Allgemein gilt eine Kündigung als treuwidrig, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse und damit aus

reiner Schikane erfolgt oder Interessen der Parteien tangiert, die in einem krassen Missverhältnis zueinander stehen. Eine Kündigung gilt auch als treuwidrig, wenn die angegebene Begründung offensichtlich bloss vorgeschoben ist. Der Umstand, dass die Kündigung für den Mieter eine Härte darstellt, genügt nicht; eine solche Härte ist nur im Hinblick auf eine Erstreckung des Mietverhältnisses relevant (KGE BL 400 18 155 vom 21. August 2018 E. 3.2; BGE 142 III 91 E. 3.2.1; BGE 135 III 112 E. 4.1; BGer 4A_126/2012 vom 3. August 2012 E. 1, in: mp 2013 S. 32; THANEI, in: Mietrecht für die Praxis, 9. Aufl., 2016, N 29.1.1 S. 772 und N 29.2.4 S. 780; BSK OR I-WEBER, 6. Aufl., 2015, Art. 271/271a N 3 ff.). Das geltende Recht lässt im Prinzip das Nachschieben von Kündigungsgründen im Prozess zu, was aber bei ordentlichen Kündigungen, die bereits mit einer Begründung versehen sind, nicht gilt. Bei begründeten ordentlichen Kündigungen sind neue Gründe im Anfechtungsverfahren nur noch zu hören, soweit sie die gegebene Begründung verdeutlichen und erhärten (BGer 4C.61/2005 vom 27. Mai 2005 E. 4.3.2; KUKO OR-BLUMER, 1. Aufl., 2014, Art. 271/271a N 16; BSK OR I-WEBER, 6. Aufl., 2015, Art. 271/271a N 33 mit Hinweisen).

5.2 Der Berufungskläger erachtet die Kündigung für treuwidrig, weil er den Wegzug der langjährigen Mieterehegatten D.____ aufgrund seines Verhaltens als Hauptgrund der Kündigung bestreitet. Zudem ist er der Ansicht, die Berufungsbeklagten hätten ihm pauschal ein sorgfaltswidriges Verhalten vorgeworfen, weshalb dieser Kündigungsgrund mangels konkreter Darlegung des Fehlverhaltens unbeachtlich und im Übrigen auch nicht zutreffend sei. Die erst im Verfahren vorgebrachten weiteren Kündigungsgründe seien verspätet erfolgt. Der Berufungskläger übersieht dabei, dass im Kündigungsschreiben der Berufungsbeklagten vom 17. Januar 2018 der Wegzug der Ehegatten D.____ nicht als einziger Hauptgrund für die Kündigung erwähnt ist. Als weiterer (Haupt-)Grund wird angeführt, dass sich die Vermieterinnen nicht vorstellen konnten, mit dem Berufungskläger als Mieter die Wohnung im ersten Stock wieder vermieten zu können, ohne sich erneut mit den gleichen Schwierigkeiten, die zum Auszug der Familie D.____ geführt hatten, konfrontiert zu sehen. Damit sprachen sie klar das Verhalten des Berufungsklägers an. Zwar ist im Kündigungsschreiben das Fehlverhalten des Berufungsklägers nicht näher umschrieben und es liegt kein Protokoll über das Gespräch der Parteien vom 15. Januar 2018 vor. Die ehemaligen Mieterehegatten D.____ bestätigten jedoch anlässlich der Hauptverhandlung, dass die Zusatzvereinbarung vom 22. August 2016 aufgrund der Schwierigkeiten, die nach dem Einzug des Berufungsklägers entstanden waren, erforderlich war. Ebenfalls bestätigten sie, dass sich der Berufungskläger nicht immer an die Zusatzvereinbarung hielt, was sich auch aus dem Kündigungsschreiben der Ehegatten D.____ vom 13. Dezember 2017 ergibt. Beispielsweise funktionierte die gemeinsame Gartenarbeit nicht und die Ordnung im Keller, in der Werkstatt, im Carport sowie im Schöpflü wurde nicht vereinbarungsgemäss eingehalten. Weil sich das Zusammenleben mit dem Berufungskläger schwierig gestaltet hatte, suchten die Ehegatten D.____ vor Kündigung ihrer Mietwohnung wiederholt das Gespräch mit den Berufungsbeklagten, wie sich beispielsweise der E-Mail von D.____ vom 17. September 2017 (Klageantwortbeilage 8) entnehmen lässt. Es kann damit festgehalten werden, dass sich der Berufungskläger regelmässig nicht an die vereinbarte Hausordnung hielt und mit seinem Verhalten mehrmals zu Klagen Anlass gab. Anlässlich der Hauptverhandlung bestritt der Berufungskläger nicht, die Zusatzvereinbarung betreffend die Hausordnung vom 22. August 2016 nicht eingehalten zu haben. Es darf daher davon ausgegangen werden, dass

dem Berufungskläger im Zeitpunkt der Kündigung auch bekannt war, welches Fehlverhalten ihm zur Last gelegt wurde und zur ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses führte. Die von den Berufungsbeklagten im Verfahren vorgebrachten Beispiele erklären und verdeutlichen das Fehlverhalten des Berufungsklägers, weshalb seine Behauptung, es seien erst im Verfahren und damit verspätet weitere Kündigungsgründe genannt worden, nicht richtig ist. Es trifft auch nicht zu, dass dem Berufungskläger lediglich in pauschaler Weise ein sorgfaltswidriges Verhalten vorgeworfen und nicht konkretisiert wurde. Mit der Kündigung des Mietverhältnisses verfolgten die Berufungsbeklagten schützenswerte Interessen, nämlich die Entschärfung des schwierigen Zusammenlebens mit dem Berufungskläger in der vermieteten Liegenschaft. Die Kündigung kann weder als rein schikanös bezeichnet werden, noch sind die angegebenen Kündigungsgründe offensichtlich bloss vorgeschoben oder inhaltlich unzutreffend, selbst wenn die Mieterehegatten D._____ primär nicht aufgrund des Verhaltens des Berufungsklägers aus der Wohnung im 1. Obergeschoss ausgezogen sind und das schwierige Verhältnis mit dem Berufungskläger in ihrem Kündigungsschreiben vom 13. Dezember 2017 als einen von mehreren Kündigungsgründen erwähnen. Eine treuwidrige Absicht der Berufungsbeklagten ist nicht dargetan, weshalb die Kündigung vom 20. Februar 2018 nicht missbräuchlich im Sinne von Art. 271 Abs. 1 OR erfolgte. Sie ist somit materiell gültig und wirksam.

6.1 Mit Dispositivziffer 2 des angefochtenen Urteils erstreckte die Vorinstanz das Mietverhältnis zwischen den Parteien einmalig bis zum 31. Juli 2019. Sie begründete die Erstreckung zusammenfassend damit, es habe sich vorliegend um ein kurzes Mietverhältnis gehandelt. Der Berufungskläger lebe mit seinem 13-jährigen Sohn in der fraglichen Wohnung. Der Berufungskläger schein zwar gesundheitlich angeschlagen zu sein, jedoch unterlasse er es substantiiert darzulegen, inwiefern ihn sein Gesundheitszustand daran hindere, eine neue Wohnung zu suchen. Gemäss Statistik des Kantons Baselland habe die Leerwohnungsziffer im Jahr 2018 0,8 % betragen und sich im Vergleich zu den letzten Jahren stetig erhöht, weshalb nicht von einer Wohnungsnot gesprochen werden könne. Insbesondere in der Gemeinde Liestal liessen sich am meisten leere 3-Zimmerwohnungen im Vergleich zu anderen Wohnungen vorfinden. Der Berufungskläger habe keine Suchbemühungen eingereicht. Obwohl sein gesundheitlicher Zustand erschwerend sei, entbinde ihn dieser nicht davon, Suchbemühungen zu tätigen bzw. von Dritten für ihn zu veranlassen. Das Verhalten des Berufungsklägers habe mehrmals zu Klagen Anlass gegeben, da er sich nicht immer an die Hausordnung gehalten habe. Schliesslich habe der Berufungskläger nicht dargelegt, inwiefern eine Erstreckung bzw. der Aufschub des Umzugs die Folgen der Kündigung mildern würde, zumal nicht absehbar gewesen sei, wann sich sein gesundheitlicher Zustand bessern würde.

6.2 Der Berufungskläger rügt, bei der Prüfung der Erstreckung des Mietverhältnisses habe die Vorinstanz seinen gesundheitlichen Beeinträchtigungen zu wenig Rechnung getragen. Das eingereichte Arztzeugnis vom 17. Mai 2019 bestätige, dass für ihn ein Wohnungswechsel nicht zumutbar sei und aus gesundheitlichen Gründen vermieden werden solle. Dieser Zustand habe schon vor der Kündigung vom 20. Februar 2018 aufgrund eines erlittenen Burnouts bestanden und er habe sich mit der Kündigung verschlechtert. Der Zeuge, Herr D._____, habe das Burnout bestätigt. Da ihm aus gesundheitlichen Gründen ein Umzug nicht zugemutet werden könne, habe er keine Suchbemühungen eingereicht. Aus diesem Grund sei auch der Auffassung der

Vorinstanz nicht zu folgen, wonach er Hilfe von Dritten für die Wohnungssuche in Anspruch nehmen sollte. Die Vorinstanz habe eine Wohnungsnot erst bei einem Leerwohnungsbestand von 0,5 % angenommen, was unzutreffend sei. Nach allgemeiner Auffassung sei jedoch eine Wohnungsnot bei einem Leerwohnungsbestand von unter 1,5 % anzunehmen. Im Kanton Baselland habe der Leerwohnungsbestand im Februar 2018 deutlich unter 1 % gelegen und dies sei auch heute noch so. Aus diesen Gründen habe der Berufungskläger bis anhin keine Dritthilfe für die Wohnungssuche in Anspruch nehmen können. Dies könne er auch auf absehbare Zeit nicht, was bei Beurteilung der Interessen im Rahmen der Erstreckung zu berücksichtigen sei. Das von der Vorinstanz im Rahmen der Interessenabwägung angenommene Fehlverhalten treffe nicht zu. Zudem sei die Dauer des Mietverhältnisses in Anbetracht der genannten besonderen Situation beim Berufungskläger von untergeordneter Bedeutung. Laut Auskunft des behandelnden Arztes bestehe Aussicht darauf, dass sich die Situation des Berufungsklägers bis ca. in einem Jahr deutlich verbessern werde. In Berücksichtigung aller Umstände, inklusive der schulischen Situation des Sohnes des Berufungsklägers, welche die Wohnungssuche auf Liestal bzw. die nähere Umgebung beschränke, erscheine eine Erstreckung bis Ende Mai 2020 den Verhältnissen angemessen. Da derzeit keine sichere Prognose gestellt werden könne, sei praxisgemäss eine Ersterstreckung zu gewähren. Die Berufungsbeklagten bestreiten das Vorliegen von Erstreckungsgründen und verweisen auf den vorinstanzlichen Entscheid.

6.3 Gemäss Art. 272 Abs. 1 OR kann der Mieter die Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung der Miete für ihn oder seine Familie eine Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre. Für die Interessenabwägung sind gemäss Art. 272 Abs. 2 OR unter anderem die Dauer des Mietverhältnisses, die persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Verhältnisse der Parteien und deren Verhalten sowie die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume massgebend. Das Mietverhältnis kann für Wohnräume um höchstens vier Jahre erstreckt werden, wobei im Rahmen dieser Höchstdauer eine oder zwei Erstreckungen gewährt werden können (Art. 272b Abs. 1 OR). Der Richter entscheidet frei nach Recht und Billigkeit, ob und gegebenenfalls wie lange das Mietverhältnis zu erstrecken ist und ob eine erstmalige oder eine letztmalige Erstreckung gewährt wird. Er muss eine Abwägung der vorliegenden Interessen vornehmen und den Zweck der Verlängerung berücksichtigen, der darin besteht, dem Mieter Zeit zum Finden von Ersatzräumlichkeiten zu geben. Der Erstreckungsanspruch beurteilt sich nach den Verhältnissen im Zeitpunkt des Entscheids. Entsprechend dem Zweck der Erstreckung ist die Prognose entscheidend, wieviel Zeit der Mieter voraussichtlich benötigt, um einen Ersatz zu finden. Eine einmalige Erstreckung ist angezeigt, wenn im Zeitpunkt des Entscheids klar ist, auf welchen Zeitpunkt hin der Mieter eine Ersatzlösung finden wird oder wenn dem Vermieter eine weitere Erstreckung nicht mehr zugemutet werden kann. Der Richter hat alle Merkmale des Einzelfalles zu berücksichtigen (BGE 136 III 190, E. 6, in Pra 2010 Nr. 112; BGE 135 III 121, E. 2, in Pra 2009 Nr. 88; PETER HEINRICH, in: Müller-Chen/Huguenin/Girsberger, Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, 2. Auflage, 2012, Art. 272 OR N 2 f. und Art. 272b OR N 1; SPIRIG, in: Mietrecht für die Praxis, 9. Auflage, Zürich 2016, S. 823 ff.).

6.4 Hinsichtlich der persönlichen Verhältnisse des Berufungsklägers, die bei der Interessenabwägung nach Art. 272 Abs. 2 OR zu berücksichtigen sind, beruft sich dieser auf eine medizinisch ausgewiesene Unmöglichkeit bzw. Unzumutbarkeit eines Wohnungswechsels, indem er sich unter anderem auf das nachträglich eingereichte Arztzeugnis vom 17. Mai 2019 stützt. Hierzu ist daran zu erinnern, dass das Arztzeugnis verspätet ins Recht gelegt wurde und deshalb im Berufungsverfahren unbeachtlich ist, zumal es nicht die Verhältnisse zum Zeitpunkt des angefochtenen Entscheids wiedergibt. Dasselbe gilt für die vom Berufungskläger beantragte amtliche Erkundigung (dazu vorstehende Erwägung 2.3). Mit der Vorinstanz ist daher festzuhalten, dass der Berufungskläger nicht substantiiert dargelegt hat, inwiefern ihn sein Gesundheitszustand daran hinderte, eine neue Wohnung zu suchen respektive dafür Dritthilfe in Anspruch zu nehmen. Die Bestätigung eines Burnouts durch einen Mitmieter genügt keinesfalls als Beweis für eine Unmöglichkeit bzw. Unzumutbarkeit eines Wohnungswechsels respektive der Vornahme von Suchbemühungen. Auch bringt der Berufungskläger nicht vor, dass die gekündigte Mietwohnung speziell auf seine gesundheitlichen Beeinträchtigungen angepasst worden und deshalb ein Wohnungswechsel unmöglich oder unzumutbar sei.

6.5 Der Begriff der Wohnungsnot ist gesetzlich nicht definiert (HAUSMANN, Swiss Real Estate Journal 2018, S. 22). Die vom Berufungskläger vertretene Auffassung, wonach eine Wohnungsnot ab einem Leerwohnungsstand von unter 1,5 % vorliegt, wird von den Berufungsbeklagten bestritten. Der Berufungskläger erbringt diesbezüglich auch keinen Nachweis für die von ihm behauptete "herrschende Auffassung". Im Gegenteil ist in der Literatur erst bei einem Leerwohnungsbestand von unter 0,5 % von Wohnungsnot die Rede (BSK OR I-WEBER, 6. Aufl., 2015, Art. 272 N 12). Das Bundesamt für Wohnungswesen spricht hingegen bei einer Leerstandsquote unter 1,00 % von Wohnungsnot. Die Vorinstanz analysierte den Wohnungsmarkt im Kanton Baselland anhand der Informationen des Statistischen Amtes des Kantons Baselland. Dieses stellte fest, dass die Leerwohnungsziffer im Jahr 2018 0,8 % betrug und sich im Vergleich zu den letzten Vorjahren stetig erhöhte. Derzeit liegt die Leerstandsquote im Kanton Baselland bei 1,1 % Statistik Baselland, Leerwohnungsbestand seit 1999, www.statistik.bl.ch, Nr. 06/2019). Zudem stellte die Vorinstanz fest, dass im Bereich der Drei-Zimmer-Wohnungen, die für den Berufungskläger und seinen Sohn in Frage kommen, im Vergleich zu anderen Wohnungen am meisten leere Wohnungen vorzufinden sind, gerade in der Gemeinde Liestal. Der Berufungskläger setzt sich mit diesen Ausführungen der Vorinstanz jedoch nicht auseinander. Damit ist nicht weiter auf die entsprechende Rüge des Berufungsklägers einzugehen.

6.6 Im Weiteren kann die Behauptung des Berufungsklägers, dass die Dauer des Mietverhältnisses – entgegen dem Gesetzeswortlaut – vorliegend keine Rolle spielen soll, mangels Substantiierung nicht beurteilt werden.

6.7 In Bezug auf das Fehlverhalten des Berufungsklägers, welches zur Auflösung des Mietverhältnisses geführt hat, kann auf vorstehende Erwägung 5.2 verwiesen werden. Dem Berufungskläger ist zwar zuzustimmen, dass die Mieterehegatten D.____ wohl nicht primär aufgrund seines Verhaltens umgezogen sind. Allerdings ist unbestritten, dass die Ehegatten D.____ das Zusammenleben mit dem Berufungskläger in der Mietliegenschaft als schwierig erachteten. In ihrem Kündigungsschreiben vom 13. Dezember 2017 führten die Ehegatten D.____ diese Schwierigkeiten mit dem Berufungskläger ebenfalls als Kündigungsgrund auf. Wie

die Vorinstanz zu Recht festhält, ist entscheidend und bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen, dass der Berufungskläger wiederholt mit seinem Verhalten zu Klagen Anlass gab, indem er sich regelmässig nicht an die vereinbarte Hausordnung hielt.

6.8 Im Ergebnis ist die von der Vorinstanz im Rahmen des Erstreckungsanspruches vorgenommene Interessenabwägung nicht zu beanstanden. Auf den ersten Blick erscheint zwar die Gewährung einer einmaligen und definitiven Erstreckung bis zum 31. Juli 2019 als eher kurz. Allerdings ist darin berücksichtigt, dass die Kündigung bereits am 20. Februar 2018 per Ende Mai 2018 ausgesprochen wurde. Die Vorinstanz hat mithin eine faktische Erstreckung von über einem Jahr gewährt. Gegen die Einmaligkeit der Erstreckung ist angesichts der Dauer des Mietverhältnisses und der weiteren berücksichtigten Umstände dieses Einzelfalles nichts einzuwenden. Das angefochtene Urteil der Vorinstanz vom 4. April 2019 ist demzufolge auch in Bezug auf die festgelegte Erstreckungsdauer des beendeten Mietverhältnisses bis zum 31. Juli 2019 zu bestätigen.

7.1 Abschliessend ist über die Verteilung und Liquidation der Kosten des Berufungsverfahrens zu befinden. Entsprechend den vorstehenden Erwägungen ist die Berufung insgesamt abzuweisen, weshalb die entstandenen Prozesskosten nach Art. 106 Abs. 1 ZPO vom Berufungskläger zu tragen sind. Der Streitwert der Klage beträgt CHF 42'900.00, so dass die Gerichtsgebühr in Anwendung von § 9 Abs. 1 i. V. m. § 8 Abs. 1 lit. f Ziff. 3 der Verordnung über die Gebühren der Gerichte (SGS 170.31) auf CHF 2'000.00 festzulegen ist. Der Berufungskläger hat der Gegenseite sodann eine Parteientschädigung zu bezahlen. Die vom Rechtsvertreter der Berufungsbeklagten, Advokat Alexander Heinzelmann, eingereichte Honorarnote vom 12. Juli 2019 entspricht den Bestimmungen der kantonalen Tarifordnung für Anwältinnen und Anwälte (TO, SGS 178.112), weshalb der Berufungskläger zu verpflichten ist, den Berufungsbeklagten eine Parteientschädigung in Höhe von CHF 5'622.60 (inklusive Spesen von CHF 40.60 und 7,7 % Mehrwertsteuern von CHF 402.00) zu bezahlen.

7.2 Nachdem dem Berufungskläger mit kantonsgerichtlicher Verfügung vom 6. Juni 2019 die unentgeltliche Rechtspflege bewilligt worden ist, sind die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens von CHF 2'000.00 vorläufig vom Staat zu übernehmen. Darüber hinaus ist dem unentgeltlichen Rechtsbeistand des Berufungsklägers, Advokat Andreas Béguin, für seine Aufwendungen im Berufungsverfahren eine Entschädigung aus der Gerichtskasse zu entrichten. Dieser hat für das Berufungsverfahren keine Honorarnote eingereicht, weshalb die ihm zustehende Entschädigung von der Rechtsmittelinstanz gestützt auf § 18 Abs. 1 und 2 TO von Amtes wegen nach Ermessen festzusetzen ist. Dem Antrag des unentgeltlichen Rechtsbeistands, ihm Gelegenheit zur Einreichung der Honorarnote zu geben, ist aufgrund der vorgeannten klaren Gesetzesbestimmung in der Tarifordnung praxisgemäss nicht zu folgen. Die Bemessung richtet sich nach dem zu schätzenden erforderlichen Zeitaufwand für das Berufungsverfahren (§ 2 Abs. 1 TO), wobei gemäss § 2 Abs. 2 TO von einem Honoraransatz von CHF 200.00 pro Stunde auszugehen ist. Unter Zugrundelegung der Eingaben des Berufungsklägers erscheint ein mutmasslicher Stundenaufwand von 12 Stunden angebracht. Kommen geschätzte Auslagen von CHF 100.00 hinzu, ergibt die Berechnung eine Entschädigung für Advokat Andreas Béguin von CHF 2'500.00, wobei eine Mehrwertsteuerabgabe mangels entsprechendem Antrag nicht geschuldet ist. Der Berufungskläger ist darauf hinzu-

weisen, dass er nach Art. 123 Abs. 1 ZPO zur Nachzahlung der Gerichtsgebühr von CHF 2'000.00 und der Entschädigung an Advokat Andreas Béguin von CHF 2'500.00 verpflichtet ist, sobald er dazu in der Lage ist. Der Anspruch des Kantons verjährt zehn Jahre nach Abschluss des Verfahrens (Art. 123 Abs. 2 ZPO).

Demnach wird erkannt:

- ://:
1. Die Berufung wird abgewiesen.
 2. Die Entscheidgebühr für das Berufungsverfahren von CHF 2'000.00 wird dem Berufungskläger auferlegt.

Der Berufungskläger hat den Berufungsbeklagten eine Parteientschädigung von pauschal CHF 5'622.60 (inkl. Auslagen und inkl. 7,7 % MWST von CHF 402.00) zu bezahlen.

3. Zuzugewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege an den Berufungskläger gehen die Entscheidgebühr von CHF 2'000.00 sowie eine Entschädigung an den Rechtsbeistand des Berufungsklägers, Advokat Andreas Béguin, von pauschal CHF 2'500.00 zu Lasten des Staates.

Der Berufungskläger ist zur Nachzahlung der Entscheidgebühr von CHF 2'000.00 und der Entschädigung an Advokat Andreas Béguin von CHF 2'500.00 verpflichtet, sobald er dazu in der Lage ist. Der Anspruch des Kantons verjährt zehn Jahre nach Abschluss des Verfahrens (Art. 123 ZPO).

Präsident

Gerichtsschreiber

Roland Hofmann

Giuseppe Di Marco