



**POUVOIR JUDICIAIRE
GERICHTSBEHÖRDEN**

ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

**Tribunal cantonal TC
Kantonsgericht KG**

Augustinergasse 3, Postfach 1654, 1701 Freiburg

T +41 26 304 15 00
tribunalcantonal@fr.ch
www.fr.ch/tc

102 2019 6

Urteil vom 23. April 2019

II. Zivilappellationshof

Besetzung

Präsidentin: Dina Beti
Richter: Catherine Overney, Michel Favre
Gerichtsschreiberin: Frédérique Jungo

Parteien

A._____, **Kläger** und **Berufungskläger**, vertreten durch Rechtsanwalt Friedrich Kramer

gegen

BC._____, **AG, Beklagte** und **Berufungsbeklagte**, vertreten durch Rechtsanwalt Markus Lüthi

Gegenstand

Miete; Anfechtung der Kündigung, Erstreckung

Berufung vom 3. Januar 2019 gegen den Entscheid des Mietgerichts des Sense- und Seebezirks vom 22. November 2018

Sachverhalt

A. Die BC. _____ AG ist Eigentümerin der Liegenschaft am D. _____ in C. _____. Am 5. Juni 2007 schloss sie einen Mietvertrag mit A. _____ über eine 1-Zimmerwohnung zu einem Mietzins von insgesamt CHF 930.- (act. 3/5).

Am 20. März 2018 kündigte die BC. _____ AG den Mietvertrag unter Verwendung des Formulars für die Kündigung des Mietverhältnisses des Kantons Freiburg fristgerecht per 31. Juli 2018 (act. 3/1).

B. Nach einer fruchtlosen Schlichtungsverhandlung reichte A. _____ am 27. Juni 2018 beim Mietgericht des Sense- und Seebezirks eine Klage ein und beantragte primär, die am 20. März 2018 ausgesprochene Kündigung sei für nichtig zu erklären, subsidiär aufzuheben, sub-subsidiär als missbräuchlich zu erklären und aufzuheben, sub-sub-subsidiär um vier Jahre zu erstrecken, eventuell auf eine nach richterlichem Ermessen festzulegende Dauer unter vier Jahren zu erstrecken (act. 1).

Die BC. _____ AG beantragte in ihrer Klageantwort vom 14. August 2018 primär, die Kündigung vom 20. März 2018 sei in jeder Hinsicht für gültig zu erklären und subsidiär, dem Mieter sei keine Erstreckung zu gewähren (act. 7).

An der Sitzung des Mietgerichts des Sense- und Seebezirks vom 26. Oktober 2018 waren beide Parteien anwesend. Die Parteien sowie verschiedene Zeugen wurden zur Sache befragt. Nach Abschluss des Beweisverfahrens bestätigte A. _____ seine Rechtsbegehren und beantragte zudem, die Klageantwort sei aus den Akten zu weisen; die BC. _____ AG hielt an ihrem primären Rechtsbegehren fest und änderte ihr subsidiäres Rechtsbegehren dahingehend ab, als dass A. _____ eine einmalige Erstreckung des Mietverhältnisses bis zum 31. Januar 2019 zu gewähren sei (act. 20).

Mit Entscheid vom 22. November 2018 wies das Mietgericht des Sense- und Seebezirks die Klage ab und stellte fest, dass die Kündigung vom 20. März 2018 per 31. Juli 2018 gültig ist. Zudem wurde festgehalten, dass das Mietverhältnis zwischen den Parteien betreffend die 1-Zimmerwohnung, 1. OG, und Bastelraum, am D. _____, in C. _____, einmalig bis zum 31. Januar 2019 erstreckt wird. Die Prozesskosten wurden A. _____ auferlegt.

C. A. _____ (nachfolgend: der Berufungskläger) reichte am 3. Januar 2019 gegen diesen Entscheid Berufung ein mit folgenden Anträgen:

1. *Die Kündigung der „B. _____ AG“ vom 20. März 2018 für das Mietverhältnis vom 5. Juni 2007 betreffend einer 1-Zimmerwohnung, 1. OG, und Bastelraum, am D. _____, in C. _____, per 31. Juli 2018 sei gestützt auf Art. 271 Abs. 1 OR gerichtlich für nichtig zu erklären; eventuell aufzuheben.*

Sub-Eventuell: Die obgt. Kündigung sei gestützt auf Art. 271a Abs. 1 Bst. a OR als missbräuchlich zu erklären und aufzuheben.

2. *Sub-Sub-Eventuell: Das obgt. Mietverhältnis sei bis am 31. Juli 2022 zu erstrecken.*

3. *Unter Kosten- und Entschädigungsfolge, zu Lasten der Berufungsbeklagten.*

Mit Berufungsantwort vom 30. Januar 2019 beantragt die BC. _____ AG (nachfolgend: die Berufungsbeklagte) die Berufung sei abzuweisen und die Prozesskosten dem Berufungskläger aufzuerlegen.

D. Am 26. Februar 2019 reichte der Rechtsvertreter des Berufungsklägers neue Beweismittel zu den Akten und ergänzte bzw. änderte die Berufungsbegründung dementsprechend ab.

Mit Eingabe vom 2. April 2019 informierte der Berufungskläger persönlich darüber, dass er auf eigene Faust Recherchen angestellt habe und reichte verschiedene Dokumente ein.

Auf die Ausführungen der Parteien in ihren Rechtsschriften wird nachfolgend, soweit erforderlich, ausführlich eingegangen. Im Übrigen wird auf die Akten verwiesen.

Erwägungen

1.

1.1. End- und Zwischenentscheide des Mietgerichts unterliegen der Berufung an das Kantonsgericht, sofern der Streitwert mindestens CHF 10'000.- beträgt (Art. 308 ff. ZPO und Art. 52 des Justizgesetzes vom 31. Mai 2010 [JG; SGF 130.1]). Zur Berechnung des erforderlichen Streitwertes wird auf die zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren abgestellt. Massgebend sind damit die bis zur Eröffnung des erstinstanzlichen Entscheides vorgebrachten Erklärungen der Parteien und nicht der erstinstanzliche Entscheid selbst, die Rechtsmittelanträge oder die Parteierklärungen im Rechtsmittelverfahren (REETZ/THEILER, *in* Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2016, Art. 308 N. 39 f.). Allfällige Eventualbegehren werden nicht hinzugerechnet (Art. 91 Abs. 1 Satz 2 ZPO). Ob aufgrund dieser klaren Formulierung ein den Wert des Hauptbegehrens übersteigender Wert des Eventualbegehrens bei der Streitwertermittlung unberücksichtigt zu lassen ist, ist in der Lehre umstritten (vgl. STEIN-WIGGER, *in* Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2016, Art. 91 N. 38 mit einer Übersicht).

Ist die Anfechtung einer Kündigung zu beurteilen, so entspricht der Streitwert dem Bruttomietzins, der für die Dauer bis zum nächstmöglichen Kündigungstermin geschuldet ist, gerechnet ab dem bestrittenen Kündigungstermin. Dabei ist auch der Kündigungsschutz von drei Jahren gemäss Art. 271a Abs. 1 Bst. e OR zu berücksichtigen. Zur Berechnung des Streitwerts für eine Beschwerde an das Bundesgericht bildet das Datum des angefochtenen kantonalen Entscheids den Beginn der Frist (BGE 137 III 389 E. 1.1). Bezieht sich der Prozess auf die Erstreckung des Mietverhältnisses, entspricht der Streitwert dem insgesamt während der Dauer der beantragten Erstreckung geschuldeten Bruttomietzins (BGE 113 II 406 E. 1). Ist hingegen der Mieter schon in den Genuss einer tatsächlichen Verlängerung gekommen, bestimmt sich der Streitwert nach der Praxis des Bundesgerichtes nach der noch verbleibenden Mietdauer seit dem Zeitpunkt des Urteils der letzten kantonalen Instanz (BGE 109 II 351).

Die Vorinstanz hat die Höhe des Streitwerts nicht festgesetzt, doch aus der Rechtsmittelbelehrung geht hervor, dass sie von einem CHF 10'000.- übersteigenden Streitwert ausgeht. Bei einem monatlichen Mietzins von CHF 930.- (act. 3/5) übersteigt der Streitwert im Berufungsverfahren demnach CHF 10'000.- bzw. CHF 30'000.- und es kann offen gelassen werden, ob auf das Haupt- oder Eventualbegehren abzustellen ist. Auf die Berufung ist somit einzutreten.

Der Streitwert für die Beschwerde ans Bundesgericht ist ebenfalls erreicht (Art. 51 Abs. 1 lit. a und 74 Abs. 1 lit. a BGG).

1.2. Die Berufung ist dem Appellationshof innert 30 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheides beziehungsweise seit der nachträglichen Zustellung der Entscheidungsbegründung schriftlich und begründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO).

Der angefochtene Entscheid wurde dem Berufungskläger am 27. November 2018 zugestellt. Die Berufung vom 3. Januar 2019 erfolgte unter Berücksichtigung der wegen des Fristenstillstands verlängerten Frist fristgerecht. Die Stellungnahme der Berufungsbeklagten vom 30. Januar 2019 erfolgte ebenfalls innert Frist.

1.3. Mit Berufung kann die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Die Rechtsmittelinstanz hat den angefochtenen Entscheid im Umfang der Anträge (Art. 315 Abs. 1 ZPO) im Rahmen der vorgetragenen Berufungsgründe mit voller Kognition neu zu beurteilen (GEHRI, *in* ZPO Kommentar, 2. Aufl. 2015, Art. 310 N. 3).

1.4. Neue Tatsachen und Beweismittel werden nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 ZPO). Praxisgemäss ist zwischen echten und unechten neuen Vorbringen (sog. Noven) zu unterscheiden. Echte Noven sind Tatsachen oder Beweismittel, die (erst) nach dem Ende der Hauptverhandlung des erstinstanzlichen Verfahrens entstanden sind. Sie sind im Berufungsverfahren grundsätzlich immer zulässig, wenn sie ohne Verzug nach ihrer Entdeckung vorgebracht werden. Unechte Noven sind Tatsachen und Beweismittel, die bereits bei Ende der erstinstanzlichen Hauptverhandlung entstanden waren. Ihre Zulassung wird im Berufungsverfahren weitergehend insofern eingeschränkt, als sie ausgeschlossen sind, wenn sie bei Beachtung zumutbarer Sorgfalt bereits im erstinstanzlichen Verfahren hätten vorgebracht werden können (BGE 143 III 42 E. 4.1).

Neue Tatsachen und Beweismittel, die bis zum Beginn der oberinstanzlichen Beratungsphase entstehen, können unter den Voraussetzungen von Art. 317 Abs. 1 ZPO noch im Berufungsprozess vorgebracht werden. Die Phase der Urteilsberatung beginnt mit dem Abschluss einer allfälligen Berufungsverhandlung oder aber mit der förmlichen Mitteilung des Berufungsgerichts, dass es die Berufungssache für spruchreif halte und nunmehr zur Urteilsberatung übergehe. Nachher können solche Noven nur noch im Rahmen einer Revision nach Art. 328 Abs. 1 lit. a ZPO geltend gemacht werden (BGE 143 III 42 E. 5.1).

In seiner Berufung machte der Berufungskläger neue Tatsachen geltend; es handelt sich dabei um die Tatsache, dass ab Januar 2019 die Liegenschaft am D. _____ von einer neuen Firma verwaltet wird. Als Beweismittel stellte er eine schriftliche Mitteilung der Liegenschaftsverwaltung in Aussicht, welche er nachreichen wollte. Am 18. Februar 2019 teilte die Instruktionsrichterin den Parteien förmlich mit, die Angelegenheit sei spruchreif. Damit brachte sie klar zum Ausdruck, dass die Phase der Urteilsberatung beginne (vgl. BGE 142 III 413 E. 2.2.7). Mit Schreiben vom 26. Februar 2019 reichte der Rechtsvertreter des Berufungsklägers schliesslich neue Beweismittel zu den Akten und ergänzte bzw. änderte einen Teil der Ausführungen in der Berufung ab. Am 2. April 2019 reichte der Berufungskläger zudem persönlich neue Dokumente ein.

Es ist festzustellen, dass die in der Berufung vorgebrachte neue Tatsache dem Berufungskläger erst während der noch laufenden Frist zur Einreichung einer allfälligen Berufung zur Kenntnis

gebracht wurde; er brachte sie somit ohne Verzug vor und konnte sie trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorbringen. Soweit erforderlich, setzt sich der Hof nachfolgend mit dieser neuen Tatsache auseinander. Demgegenüber erfolgte die Einreichung der neuen Beweismittel am 26. Februar 2019 in einem Zeitpunkt, als die Parteien Kenntnis über den Beginn der oberinstanzlichen Beratungsphase hatten. Damit sind sie unzulässig und nicht zu berücksichtigen. Überdies bleibt unerfindlich, weshalb der Berufungskläger die vom 7. Dezember 2018, 30. Januar 2019 und 5. Februar 2019 datierten Beweismittel nicht schon früher hätte einreichen können. Seine Annahme, der Verfügung vom 18. Februar 2019 sei nicht zu entnehmen, dass das Beweisverfahren geschlossen sei, weshalb die Rechtsvorkehren entgegen zu nehmen seien, geht fehl. Aus demselben Grund müssen auch die am 2. April 2019 vom Berufungskläger persönlich eingereichten neuen Beweismittel aus den Jahren 2010 und 2011 unberücksichtigt bleiben.

1.5. Die Rechtsmittelinstanz kann eine Verhandlung durchführen oder aufgrund der Akten entscheiden (Art. 316 Abs. 1 ZPO). Der Zivilappellationshof verzichtet auf die Durchführung einer Verhandlung.

2.

2.1. Der Berufungskläger wiederholt zunächst die bereits in erster Instanz vorgebrachte Rüge der Nichtigkeit und Ungültigkeit des im Namen der „B. _____ AG“ unterzeichneten Kündigungsschreibens vom 20. März 2018. Auch der Mietvertrag vom 5. Juni 2007 führe als Vermieterin die „B. _____ AG“ auf. Eine „B. _____ AG“ sei aber nicht im Handelsregister eingetragen und existiere deshalb mangels Rechtsfähigkeit rechtlich nicht. Im Grundbuch sei die „B. _____ AG“ für die betroffene Liegenschaft nicht als Eigentümerin eingetragen. Indem die Vorinstanz von einer formgültigen Kündigung ausgegangen sei, habe sie die gesetzlichen Formvorschriften für Wohn- und Geschäftsräume verletzt. Mangels Rechtsfähigkeit sei auch die von der „B. _____ AG“ unterzeichnete Anwaltsvollmacht nicht rechtsgültig.

Seit Januar 2019 werde die Liegenschaft von einer bisher unbekanntem anderen Firma verwaltet. Nach wie vor sei nicht bekannt, wer die Vermieterschaft tatsächlich sei. Die „B. _____ AG“ könne es jedenfalls nicht sein. Die Berufungsbeklagte habe sich darüber auszuweisen, dass sie mit dem Berufungskläger gegebenenfalls ein Mietverhältnis begründet habe. Der Berufungskläger gehe davon aus, dass die wahre Vermieterschaft während des Prozesses gemerkt habe, dass sie sich neu und richtig organisieren müsse, weshalb neu eine Liegenschaftsverwaltung beauftragt worden sei. Diese Verhältnisse gäben Rückschlüsse darauf, wie die rechtlichen Vermieterhältnisse vorher wirklich gewesen seien, also auch im Zeitpunkt des vorinstanzlichen Verfahrens. Es werde davon ausgegangen, dass die Berufungsbeklagte „BC. _____ AG“ erst neuerdings die Mietverträge als neue Vermieterin übernommen haben könnte.

2.2. Die Berufungsbeklagte hält dem entgegen, der Berufungskläger habe sein Schlichtungsgesuch gegen die „B. _____ AG“ und seine Klage gegen die „B. _____ AG“ (*respektive* „BC. _____ AG“) gerichtet, wobei darauf eingetreten worden sei. Somit sei die unvollständige Bezeichnung der Vermieterschaft unbeachtlich und die Kündigung formgültig ausgesprochen worden. Tatsache sei, dass mit „B. _____ AG“ immer die Firma „BC. _____ AG“ gemeint gewesen sei und es sich um dieselbe Gesellschaft handle, auch wenn die Firma unvollständig aufgeführt worden sei. Eine Verwechslungsgefahr sei ausgeschlossen und werde vom Berufungskläger auch nicht geltend gemacht. Die Berufungsbeklagte habe aufgrund des Alters der einzigen Zeichnungsberechtigten und Verwaltungsrätin der „BC. _____ AG“ neu eine Gesellschaft mit der Verwaltung sämtlicher ihrer Liegenschaften beauftragt.

2.3. Die Vorinstanz hielt diesbezüglich fest, es sei unbestritten, dass die „BC. _____ AG“ eine rechtsfähige juristische Person und E. _____ für jene zeichnungsberechtigt sei. Die falsche Parteibezeichnung im Mietvertrag ändere daran nichts: Massgeblich seien ausschliesslich die übereinstimmenden Willenserklärungen der Vertragsparteien, diese seien nach dem Vertrauensprinzip auszulegen. Daran ändere auch eine Verletzung des Firmenrechts nichts. Ein Mietvertrag sei somit gültig zwischen den Parteien zustande gekommen. Allenfalls wäre der Mietvertrag anfechtbar, dieser Umstand könne jedoch ungeprüft verbleiben, da die Anfechtungsfrist in jedem Falle ungenutzt verstrichen sei. In jedem Falle aber wäre der Vertragsschluss spätestens mit dem Bezug der Wohnung, deren Eigentümerin ebenfalls unbestrittenermassen die „BC. _____ AG“ sei, respektive mit der Bezahlung der ersten Mietzinse an die „BC. _____ AG“ durch den Berufungskläger konkludent zustande gekommen. [...] Unterschrieben worden sei das Formular durch E. _____, die unbestrittenermassen für die „BC. _____ AG“ zeichnungsberechtigt sei. [...] Die falsche Bezeichnung der Vermieterschaft sei somit unbeachtlich, die Kündigung sei formgültig ausgesprochen worden. Zum anderen müsse festgehalten werden, dass, würde man der Argumentation des Berufungsklägers folgen, dieser seit über 10 Jahren ein Mietverhältnis mit der „B. _____ AG“ führe und ihr auch monatlich Mietzinse überweise. Die (falsche) Bezeichnung seiner Vermieterschaft sei nie beanstandet worden und habe auch nie Probleme bereitet. Auch in Bezug auf die Kündigung selbst erleide der Berufungskläger durch die fälschliche Bezeichnung der Vermieterin keinen Rechtsnachteil, insbesondere, da die Adresse der fälschlich bezeichneten Vertragspartei identisch mit derjenigen der Berufungsbeklagten sei. Sich nun aufgrund dieser formalistischen Spitzfindigkeit auf die Ungültigkeit der Kündigung zu berufen, könne nur als rechtsmissbräuchlich bezeichnet werden. Die Nichtigkeit der Kündigung vom 20. März 2019 sei somit zu verneinen, die Kündigung sei, unter dem Vorbehalt der noch zu prüfenden Missbräuchlichkeit, gültig ausgesprochen worden (vgl. angefochtener Entscheid E. 4.1.2 ff.).

2.4. Gemäss Art. 266I Abs. 1 OR hat die Kündigung von Mieter und Vermieter von Wohn- und Geschäftsräumen schriftlich zu erfolgen. Der Vermieter muss überdies mit einem Formular kündigen, das vom Kanton genehmigt ist und das angibt, wie der Mieter vorzugehen hat, wenn er die Kündigung anfechten oder eine Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen will (Abs. 2). Vorausgesetzt wird eine eigenhändige Unterschrift (Art. 14 Abs. 1 OR), wobei es im Falle einer Vermieterkündigung genügt, wenn nicht das Kündigungsformular, sondern lediglich das Begleitschreiben selbst eine eigenhändige Originalunterschrift enthält (vgl. BGE 140 III 54 E. 2). Missachtung der Formvorschrift von Art. 266I OR hat gemäss Art. 266o OR die Nichtigkeit der Kündigung zur Folge.

Eine Gesellschaft erlangt das Recht der Persönlichkeit durch die Eintragung in das Handelsregister (Art. 643 Abs. 1 OR). Nach Art. 954a Abs. 1 OR besteht im formellen Geschäftsverkehr für im Handelsregister eingetragene Firmen eine Pflicht, sie unverändert zu gebrauchen (MEIER-HAYOZ/FORSTMOSER/SETHE, Schweizerisches Gesellschaftsrecht, 12. Aufl. 2018, § 7 N. 102). Die Verwendung einer unrichtigen Bezeichnung ändert nichts an der Verbindlichkeit des Vertrages, sofern über die Identität des Vertragspartners Gewissheit besteht (MEIER-HAYOZ/FORSTMOSER/SETHE, § 7 N. 104 mit Hinweis auf BGE 130 III 633 E. 2.2.2.1).

2.5. Unbestritten ist, dass die Kündigung vom 20. März 2018 unter Verwendung des amtlichen Formulars erfolgte. Demgegenüber bestreitet der Berufungskläger die Formgültigkeit dieses Formulars und zwar in Bezug auf die darin aufgeführte Vermieterschaft.

Die Berufungsbeklagte ist seit dem 3. März 1988 im Handelsregister eingetragen und damit rechtsfähig; E. _____ ist Verwaltungsratsmitglied mit Einzelunterschrift (www.zefix.ch, besucht am 25. März 2019).

Sowohl der Mietvertrag vom 5. Juni 2007 wie auch das Kündigungsformular vom 20. März 2018 führen als Vermieterin die B._____ AG und als Adresse den D._____ in C._____ auf und wurden von E._____ unterzeichnet. Der auf beiden Dokumenten angebrachte Stempel ist gleichlautend. An der Verbindlichkeit des Mietvertrages ändert die unrichtige Bezeichnung der Firma (B._____ AG anstatt BC._____ AG) nichts. Der Berufungskläger bezog die Wohnung vor über zehn Jahren, bezahlte seither seinen Mietzins und stand im Kontakt mit der Vermieterschaft. Nun zu behaupten, die Berufungsbeklagte habe sich auszuweisen, dass sie mit ihm gegebenenfalls ein Mietverhältnis begründet habe, grenzt an Rechtsmissbrauch. Der Mietvertrag vom 5. Juni 2007 ist durch den Austausch übereinstimmender Willenserklärungen der Vertragsparteien gültig zustande gekommen (Art. 1 OR), wobei nicht erheblich ist, ob dies ausdrücklich oder konkludent geschah. Auch an der Gültigkeit der Kündigung ändert die unrichtige Bezeichnung der Firma nichts. Für den Berufungskläger konnte kein Zweifel daran bestehen, dass die Kündigung von der Vermieterschaft ausging, mit der er den Mietvertrag abgeschlossen und seither ein Mietverhältnis unterhalten hat. Auch wusste er, gegen wen er eine Anfechtung richten musste, reichte er doch sein Schlichtungsgesuch gegen die B._____ AG und seine Klage gegen die B._____ AG (respektive BC._____ AG) ein. Die Ausführungen und der Schluss der Vorinstanz, wonach die Nichtigkeit der Kündigung vom 20. März 2018 zu verneinen ist, sind nicht zu beanstanden und die Berufung ist in diesem Punkt abzuweisen. Daran ändert auch die vom Berufungskläger vorgebrachte neue Tatsache, dass die Verwaltung der Liegenschaft nunmehr einer neuen Firma übertragen worden ist, nichts.

3.

3.1. Weiter bringt der Berufungskläger vor, die Vorinstanz komme sinngemäss und über alles zum Schluss, dass der Hausfrieden durch ein mietvertragswidriges Verhalten des Berufungsklägers gestört werde. Dies sei aber nicht richtig. Er komme mit den anderen Mitmietern im Haus gut aus und störe den Hausfrieden nicht. Die aufgeführten Fälle bildeten keine Störung des Hausfriedens oder der Hausordnung. Es sei nicht nachgewiesen worden, dass es erhebliche oder bedeutende Störungen des Hausfriedens gebe. Die Vorinstanz gewichte die einzelnen Vorkommnisse falsch und erkenne darin Störungen des Hausfriedens, was nicht zutrefte. Bei der fraglichen Kündigung fehle es somit am tatsächlichen Vorliegen eines gerechtfertigten Kündigungsgrundes respektive Kündigungsmotives. Mit der Gutheissung der Kündigung habe die Vorinstanz den gesetzlichen Anspruch des Mieters auf Kündigungsschutz verletzt. Die Vermieterschaft habe keinen Beweis erbracht, dass der Berufungskläger seinen Mietvertrag verletzt habe. Geringfügige oder einmalige Störungen würden praxismässig keinen berechtigten Kündigungsgrund bilden. Die Kündigung sei rechtsmissbräuchlich, weil sich die Vermieterschaft auf einen drohenden Mieter und dessen falschen Sachverhaltsangaben zum Hausfrieden abstütze. Ihm werde die Verletzung von Mieternebenpflichten unterstellt, was nicht den Tatsachen entspreche; die Kündigung sei deshalb gegen den Grundsatz von Treu und Glauben erfolgt. Er halte sich an die Hausordnung. Sollte es einmal zu Beanstandungen gekommen sein, dann seien diese Verfehlungen höchstens im Bereich der geringfügigen Sorgfaltspflichtverletzungen gelegen.

3.2. Die Berufungsbeklagte führt aus, die Vorinstanz habe den Sachverhalt richtig festgestellt und gewürdigt. Anhand der Zeugen- und Parteibefragung stehe fest, dass der Berufungsbeklagten seit 2016 regelmässig Probleme mit dem Berufungskläger schriftlich mitgeteilt worden seien. Die Berufungsbeklagte habe den Berufungskläger daraufhin mehrmals aufmerksam gemacht und ihm bei weiteren Reklamationen die Kündigung angedroht. Wie die Vorinstanz richtig festgestellt habe, sei die Kündigung nicht missbräuchlich erfolgt. Der Grund der Kündigung seien nicht nur die

Verletzung von Mieterpflichten, sondern vor allem der Nachbarschaftsstreit mit der Mietpartei F._____ gewesen.

3.3. In ihrem Entscheid vom 22. November 2018 hielt die Vorinstanz fest, dem Berufungskläger sei aufgrund seines Nachbarschaftsstreites mit der Mietpartei F._____ gekündigt worden. Die Kündigung sei gemäss der Berufungsbeklagten notwendig gewesen, um den Hausfrieden wiederherzustellen. Es sei unbestritten, dass sich der Berufungskläger mit der Mietpartei F._____ unwiderruflich zerstritten habe. Dies habe, wie der Berufungskläger selbst ausgeführt habe, gar soweit geführt, dass eine Strafanzeige eingereicht worden sei. Eine Normalisierung der Lage sei nicht absehbar gewesen und entsprechendes sei vom Berufungskläger auch nicht behauptet worden. Auch die Befragung der Zeugen habe diesbezüglich keinen weiteren Erkenntnisgewinn gebracht. Es sei für das Gericht allerdings offensichtlich gewesen, dass sich die befragten Zeugen, mit Ausnahme der Mietpartei F._____, die sich ja gerade im Streit mit dem Berufungskläger befinde, im Mieterstreit nicht klar hätten positionieren wollen. Sie hätten sich zu den im Raume stehenden Vorwürfen nicht äussern wollen oder können. Das Gericht habe aber festgestellt, dass sich die angehörten Mitmieter im Zeugenstand sehr unwohl gefühlt hätten. Die Streitereien zwischen dem Berufungskläger und dem Mitmieter F._____ und das laufende Verfahren schienen die Atmosphäre im Haus nachhaltig getrübt zu haben. Sofern der Berufungskläger vorbringe, die Kündigung sei rechtsmissbräuchlich, da eine Vertragspartei bevorzugt werde und die Vermieterin sich nicht in interne Angelegenheiten der Mieter einzumischen habe, verkenne er, dass die Vermieterin durchaus ein eigenes Interesse an einem normalen und friedlichen Verhältnis unter den Mietern habe. Dies zeige sich nur schon an den erhaltenen Beschwerdebriefen, aber auch in der Vorladung bezüglich der Strafanzeige. Missbräuchlich sei in diesem Zusammenhang eine Kündigung nur dann, wenn die Vermieterin nicht einmal versuche, den Störer ausfindig zu machen und willkürlich einer Partei kündige. Dies sei vorliegend offensichtlich nicht der Fall. Der Berufungskläger habe sich nie über das Verhalten der Mietpartei F._____ beschwert und lediglich sein Unverständnis über die durch jenen geäusserten Vorwürfe vorgetragen. Umgekehrt sei jedoch nur schwer feststellbar, ob die Anschuldigungen der Mietpartei F._____, zumindest das Ausmass der angeblich durch den Berufungskläger verursachten Störungen betreffend, der Wahrheit entsprächen. Diese zu belegen sei aber auch nicht Aufgabe der Vermieterin. Sofern diese nicht ohne weiteres und mit zumutbarem Aufwand feststellen könne, welche Mietpartei schuldhaft handle, habe sie die Wahl, entweder das Mietverhältnis mit der einen oder anderen Mietpartei zu beenden. Jedenfalls habe die Vertreterin der Vermieterin an der Aussprache vom 5. April 2018 mit eigenen Augen feststellen können, dass die Streitparteien nicht mehr fähig gewesen seien, vernünftig miteinander zu kommunizieren. Das Ganze habe sogar in einer Strafklage des Berufungsklägers gegen den Mitmieter F._____ gemündet. Festzustellen sei, dass das Aussprechen der Kündigung gegenüber einer der beiden Streitparteien zur Wiederherstellung des Hausfriedens die einzige Option dargestellt habe und die Kündigung gegenüber dem Berufungskläger zumindest nicht willkürlich gewesen sei. Die Kündigung der Berufungsbeklagten vom 20. März 2018 sei somit vollumfänglich zu schützen.

3.4. Eine ordentliche Kündigung des Mietvertrags setzt keine besonderen Kündigungsgründe voraus. Mieter und Vermieter sind grundsätzlich frei, das (unbefristete) Mietverhältnis unter Einhaltung der vertraglichen oder gesetzlichen Fristen und Termine zu kündigen (Art. 266a OR). Eine Schranke ergibt sich einzig aus dem Grundsatz von Treu und Glauben. Bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen ist die Kündigung anfechtbar, wenn sie gegen diesen Grundsatz verstösst (Art. 271 Abs. 1 OR; vgl. auch Art. 271a OR). 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. 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 (vgl. Art. 272 OR). Bei mangelnder oder fehlerhafter Begründung der Kündigung (vgl. Art. 271 Abs. 2 OR) wird in der Regel angenommen, es fehle an einem schützenswerten Interesse. Ob eine Kündigung gegen Treu und Glauben verstösst, beurteilt sich in Bezug auf den Zeitpunkt, in dem sie ausgesprochen wird (BGE 142 III 91 E. 3.2.1 mit weiteren Hinweisen; Urteil BGer 4A_437/2018 vom 5. Februar 2019 E. 4.1.2 mit weiteren Hinweisen).

Zulässig ist die Kündigung, die der Vermieter ausspricht, um eine Situation der Unverträglichkeit unter Mietern zu beenden, wobei dem Vermieter nicht zuzumuten ist, den Störer durch umfangreiche Untersuchungen zu eruieren. Für die Kündigungsberechtigung muss genügen, dass sich Mieter oder Mietergruppen gegenseitig unkorrektes Verhalten vorwerfen, den Vermieter mit entsprechenden Vorwürfen konfrontieren und von ihm ausdrücklich oder stillschweigend erwarten, dass er die Gegner massregle. Entschliesst sich der Vermieter in einer solchen Situation zur Kündigung gegen einen oder mehrere Mieter, so darf er sich bei der Auswahl des oder der Mieter nicht durch sachfremde Motive leiten lassen (FUTTERLIEB, *in* Das schweizerische Mietrecht, Kommentar, 4. Aufl. 2018, Art. 271 N. 34). Der Wunsch der Vermieterschaft, den Hausfrieden unter den Mietern wiederherzustellen, stellt ein objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse des Vermieters dar (Urteil BGer 4A_421/2017 vom 27. September 2017 E. 4.4 mit weiteren Hinweisen).

3.5. Unbestritten ist, dass es zwischen dem Berufungskläger und dem Mitmieter F. _____ zu Spannungen und Unstimmigkeiten gekommen ist. Dies belegen die Schreiben von F. _____ sowie die Aussagen der Parteien und gewisser Zeugen anlässlich der Sitzung vom 2. November 2018. Überdies reichte der Berufungskläger gar eine Strafanzeige gegen den Mitmieter F. _____ ein. Ebenso ist unbestritten, dass der Berufungskläger nie schriftlich, sondern lediglich mündlich verwahrt oder abgemahnt wurde. Die Berufungsbeklagte hatte als Vermieterin zur Auflösung der Spannungen unter den Mietern und zur Wiederherstellung des Hausfriedens die Wahl, entweder das Mietverhältnis mit dem Berufungskläger oder dasjenige mit dem Mitmieter F. _____ zu beenden. Dass in der konkreten Situation für die Berufungsbeklagte neben der Kündigung eines Mietverhältnisses andere Möglichkeiten bestanden hätten, den Hausfrieden wiederherzustellen, wird vom Berufungskläger nicht dargetan. Aufgrund der ihr vorliegenden Schreiben des Mitmieters F. _____, welcher eine Mietzinsherabsetzung bzw. Mietzinshinterlegung oder gar eine Kündigung des Mietverhältnisses in Betracht zog und eine nachhaltige Lösung forderte, sowie der persönlich anlässlich einer Unterredung am 5. April 2018 gemachten Erfahrung gab es für die Berufungsbeklagte ernsthafte Gründe zur Annahme, dass der Berufungskläger der Störer ist und am Ursprung der konfliktuellen Situation steht. Damit hatte die Berufungsbeklagte ein legitimes Interesse, ein Mietverhältnis zu beenden und die Auswahl der zu kündenden Partei erscheint weder willkürlich noch sachfremd erfolgt zu sein; es ist in der vorliegenden Situation verständlich, dass die Berufungsbeklagte das Mietverhältnis mit dem Berufungskläger auflöste. Unter den gegebenen Umständen stellte diese Kündigung keinen Verstoss gegen Treu und Glauben dar und die am 20. März 2018 ausgesprochene Kündigung ist nicht missbräuchlich. Die Berufung ist auch in diesem Punkt abzuweisen.

4.

4.1. Schliesslich macht der Berufungskläger geltend, die tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz in Bezug auf den Wohnungsmarkt seien nicht richtig und nicht realistisch. Die Preise in

G._____ seien hoch und in C._____ gebe es keine neuen Mietwohnungen. Auch in der näheren Umgebung bis G._____ sei keine Wohnung zu diesem günstigen Preis und dem jetzigen Komfort zu finden. Ein Umzug in den Kanton Waadt könne dem Berufungskläger aufgrund der mangelnden Sprachkenntnisse nicht zugemutet werden. Um eine einigermaßen befriedigende neue Wohnsituation einrichten zu können, benötige er eine angemessene Suchzeit im Rahmen der gesetzlichen Maximaldauer. Überdies falle ins Gewicht, dass er seit 2007 in dieser Wohnung wohne, wobei die lange Wohnzeit lebensprägend sei.

4.2. Dem hält die Berufungsbeklagte entgegen, im Umkreis von C._____ seien sehr wohl vergleichbare Wohnungen zu der jetzigen Wohnung des Berufungsklägers zu finden. Entsprechend habe die Vorinstanz die Situation in Bezug auf den Wohnungsmarkt richtig festgestellt. Der Berufungskläger vermöge nicht darzulegen, dass die Kündigung eine übermässige Härte für ihn darstelle. Der alleinige Umstand der längeren Wohnzeit, ohne weitere Umstände, belege nicht, dass diese lebensprägend gewesen sei.

4.3. In Bezug auf die Erstreckung des Mietverhältnisses hielt die Vorinstanz fest, primär falle die sehr lange Mietdauer von über 10 Jahren ins Gewicht. Die Vermutung, wonach diese zu einer starken Verbundenheit mit dem Quartier führe und der Umzug entsprechend eine gewisse Umstellung verlange, werde durch die vorgebrachten Tatsachen nicht erhärtet. Der Berufungskläger sei weder privat noch beruflich besonders in der Gemeinde oder gar im Quartier involviert; aus beruflichen Gründen sei er sogar vielmehr regelmässig für längere Zeit abwesend. Auch betreffend die persönlichen Verhältnisse würden keine Gründe vorgebracht, die eine Erstreckung verlangen würden. Der Berufungskläger sei weder betagt noch gesundheitlich angeschlagen, arbeite nicht am Wohnort, habe weder Familie noch Haustiere und sei soweit ersichtlich und vorgebracht auch finanziell nicht übermässig eingeschränkt. Der alleinige Umstand, dass die jetzige Wohnung ein besonders gutes Preis-/Leistungsverhältnis biete und eine entsprechende Qualität nicht oder nur mehr sehr schlecht gefunden werden könne, stelle keine übermässige Härte dar. Das Argument, die Wohnung sei sehr schön und vor allem, mit Blick auf die Qualität, auch preiswert, sei unbeachtlich. [...] Mit Blick auf die allgemeine Wohnsituation bleibe der Berufungskläger jeglichen Nachweis einer Wohnungsknappheit oder gar Wohnungsnot schuldig. [...] Sodann sei festzuhalten, dass der Berufungskläger keinerlei Suchbemühungen vorzuweisen habe. [...] In Anbetracht der klaren Lehre und Rechtsprechung mit Blick auf die Zulässigkeit der Kündigung zur Wiederherstellung des Wohnfriedens hätten die Prozessrisiken des Berufungsklägers durchaus als überdurchschnittlich hoch bezeichnet werden können, weshalb es ihm habe zugemutet werden können, bereits mit Einreichung der Klage Suchbemühungen aufzunehmen. In Erwägung all dieser Tatsachen stelle die Kündigung keine übermässige Härte für den Berufungskläger dar (vgl. angefochtener Entscheid, E. 7.2.1 ff.).

4.4. Nach Art. 272 Abs. 1 OR kann der Mieter die Erstreckung eines befristeten oder unbefristeten 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. Die Dauer der Erstreckung beträgt gemäss Art. 272b Abs. 1 OR für Wohnräume höchstens vier Jahre.

Der Entscheid über die Dauer der Erstreckung beruht auf richterlichem Ermessen (Art. 4 ZGB). Der Richter prüft dabei nach freiem Ermessen, ob eine Erstreckung angezeigt ist und falls das der Fall ist, für welche Dauer. Der Richter muss die auf dem Spiel stehenden Interessen abwägen und den Zweck der Erstreckung im Auge behalten. Dieser besteht darin, dem Mieter Zeit für die Suche einer Ersatzlösung zu geben oder zumindest die Härtefolgen einer Vertragsauflösung zu mildern. Dabei muss der Richter alle Umstände des konkreten Falles berücksichtigen, so die Dauer des

Mietverhältnisses, die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Parteien und deren Verhalten ebenso wie die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt (Art. 272 Abs. 2 OR; BGE 142 III 336 E. 5.3.1 und 5.3.2 mit weiteren Hinweisen). Nach der Rechtsprechung sind Suchbemühungen bereits im ersten Erstreckungsverfahren zu berücksichtigen (Urteil BGer 4A_477/2016 vom 27. September 2016 E. 3.2 mit weiteren Hinweisen). Art. 272 Abs. 2 OR regelt nicht, wie die aufgestellten Kriterien zu gewichten sind. Letztlich kann für den Entscheid nur massgebend sein, welche Interessen im Ergebnis der gesamthaften Gewichtung inwieweit überwiegen (Urteil 4A_368/2017 vom 19. Februar 2018 E. 7.1 mit weiteren Hinweisen).

4.5. Vorweg ist festzustellen, dass eine Erstreckung grundsätzlich zulässig ist (Art. 272a OR e contrario). Es müssen folglich die auf dem Spiel stehenden Interessen abgewogen werden. Die Vorinstanz kam im Ergebnis zum Schluss, dass die Kündigung für den Berufungskläger keine übermässige Härte darstellt und die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Erstreckung des Mietverhältnisses nicht erfüllt sind; die Erstreckung des Mietverhältnisses bis zum 31. Januar 2019 wurde einzig aufgrund der Bindung an die Parteianträge ausgesprochen.

Der Vorinstanz ist insoweit zuzustimmen, als dass die sehr lange Mietdauer von über 10 Jahren entgegen der Vermutung nicht zu einer starken Verbundenheit mit dem Quartier geführt hat, da der Berufungskläger weder privat noch beruflich besonders in der Gemeinde oder gar im Quartier verwurzelt ist.

Weiter geht die Vorinstanz zutreffenderweise davon aus, dass auch in Bezug auf die persönlichen, familiären oder wirtschaftlichen Verhältnisse des Berufungsklägers keine Gründe für eine Erstreckung vorliegen. Er ist weder betagt noch krank oder gebrechlich, hat keine Familie oder Haustiere und arbeitet nicht am Wohnort. Auch sonst werden keine besonderen Umstände vorgebracht, welche für den Berufungskläger eine übermässige Härte darstellen würden. Der Berufungskläger macht einzig geltend, in G. _____ seien die Preise hoch und auch keine Wohnung zu diesem günstigen Preis zu finden. Dass er finanziell eingeschränkt und zwingend auf ein dem bisherigen Objekt entsprechendes Ersatzobjekt hinsichtlich Preis, Grösse und Lage angewiesen ist, wird nicht geltend gemacht. Zudem ist zu berücksichtigen, dass der Mieter die Kündigung mit seinem Verhalten ausgelöst hat.

Der Vorinstanz ist auch betreffend die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt zu folgen. Es ist unbestritten, dass der Leerwohnungsstand tendenziell am Steigen ist und im H. _____ über dem schweizerischen Durchschnitt liegt. Eine Recherche auf den gängigen Internetportalen zeigt, dass am Ort des gekündigten Mietobjekts momentan nur sehr wenige bzw. gar keine Mietwohnungen verfügbar sind. Wird die Recherche allerdings auf angrenzende Ortschaften bzw. die ganze Region ausgedehnt, sind freie Wohnungen zu finden. In den im Umkreis von 5 km um C. _____ herum liegenden deutschsprachigen Gemeinden sind momentan fünf Wohnungen auf dem Markt, die hinsichtlich Preis (CHF 600.- bis CHF 960.-) und Grösse (1 bis 1.5 Zimmer) in etwa mit dem vorliegend gekündigten Mietobjekt vergleichbar sind (www.immoscout24.ch, besucht am 16. April 2019).

Schliesslich trifft es zu, dass der Berufungskläger keinerlei Suchbemühungen vorzuweisen hat. Auch im Berufungsverfahren liefert er keinen genügenden Nachweis über seine Suchbemühungen. Namentlich aufgrund der Tatsache, dass der Anfechtung der Kündigung in erster Instanz keine Aussicht auf Erfolg beschieden war, konnte vom Berufungskläger erwartet werden, dass er zumindest in einem beschränkten Umfang während der Dauer des Verfahrens Suchbemühungen unternimmt (vgl. Urteil BGer 4A_64/2010 vom 13. April 2010 E. 6.1.1 mit weiteren Hinweisen).

Auf Seiten der Berufungsbeklagten ist insbesondere der Kündigungsgrund, welcher darin bestand, den Hausfrieden wiederherzustellen, zu berücksichtigen. Die Berufungsbeklagte mahnte den Berufungskläger mehrmals mündlich ab, so dass das Verhalten der Berufungsbeklagten im Zusammenhang mit der Kündigung nicht zu beanstanden ist.

Zusammengefasst ist festzuhalten, dass aufgrund einer konkreten Abwägung der Mieter- und Vermieterinteressen das Interesse der Berufungsbeklagten überwiegt und eine Erstreckung des Mietverhältnisses vorliegend nicht gerechtfertigt ist. Die Berufung ist auch in diesem Punkt abzuweisen.

5.

5.1. Die Prozesskosten, bestehend aus den Gerichtskosten und der Parteientschädigung, werden dem unterliegenden Berufungskläger auferlegt (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

5.2. Bei Mietstreitigkeiten über Wohnräume werden keine Gerichtskosten erhoben, wenn die Hauptwohnung des Mieters betroffen ist und diese – wie vorliegend – keine Luxuswohnung darstellt (Art. 130 Abs. 1 JG i.V.m. Art. 116 Abs. 1 ZPO). Es werden folglich keine Gerichtskosten erhoben.

5.3. Aufgrund des CHF 30'000.- übersteigenden Streitwertes sind die Parteikosten im Berufungsverfahren detailliert festzusetzen (Art. 105 Abs. 2 i.V.m. 96 ZPO; Art. 63 i.V.m. 65 ff. des Justizreglements vom 30. November 2010 [JR; SGF 130.11]). Bei der detaillierten Festsetzung der als Parteientschädigung geschuldeten Anwaltshonorare berücksichtigt das Gericht insbesondere die unter gewöhnlichen Umständen zur Führung des Prozesses notwendige Zeit und die auf dem Spiel stehenden Interessen (Art. 63 Abs. 3 JR). Die Entschädigung basiert grundsätzlich auf einem Stundentarif von CHF 250.- (Art. 65 JR). Gemäss Art. 68 JR werden die für die Führung des Prozesses notwendigen Auslagen zum Selbstkostenpreis verrechnet. Die Mehrwertsteuer beträgt 7.7% (Art. 25 Abs. 1 MWStG).

Rechtsanwalt Lüthi veranschlagt in seiner Honorarnote vom 19. Februar 2019 einen Zeitaufwand von insgesamt 13.5 Stunden für das Studium der Berufungsschrift, die Besprechung mit der Klientenschaft, das Aktenstudium, die Rechtsabklärungen und das Verfassen der Berufungsantwort. Der veranschlagte Aufwand erscheint vor dem Hintergrund der zur Führung des Prozesses notwendigen Zeit sowie der auf dem Spiel stehenden Interessen als angemessen. Bei einem Stundenansatz von CHF 250.- ergibt dies ein Honorar von CHF 3'375.-. Dazu kommen die beantragten Auslagen von insgesamt CHF 87.30 sowie die Mehrwertsteuer von CHF 266.60. Dem Gesagten zufolge werden die Parteikosten der Berufungsbeklagten auf einen Betrag von CHF 3'728.90, inkl. MwSt. zu CHF 266.60, festgesetzt.

(Dispositiv auf nachfolgender Seite)

Der Hof erkennt:

- I. Die Berufung von A. _____ gegen den Entscheid des Mietgerichts des Sense- und Seebezirks vom 22. November 2018 wird abgewiesen.
- II. Die Prozesskosten des Berufungsverfahrens (Gerichtskosten und Parteientschädigung) werden A. _____ auferlegt.

Es werden keine Gerichtskosten erhoben.

A. _____ wird verpflichtet, der BC. _____ AG eine Parteientschädigung von CHF 3'728.90 (inkl. MwSt. CHF 266.60) zu bezahlen.

- III. Zustellung.

Dieses Urteil kann innert 30 Tagen nach seiner Eröffnung mit Beschwerde in Zivilsachen beim Bundesgericht angefochten werden. Das Beschwerderecht und die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen sind in den Art. 72–77 und 90 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 (BGG) geregelt. Die begründete Beschwerdeschrift ist beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen.

Freiburg, 23. April 2019/fju

Die Präsidentin:

Die Gerichtsschreiberin: