



Fall-Nr.:	BZ.2007.24
Stelle:	Kantonsgericht
Rubrik:	Zivilkammern (inkl. Einzelrichter)
Publikationsdatum:	24.05.2007
Entscheiddatum:	24.05.2007

Entscheid Kantonsgericht, 24.05.2007

Art. 272 OR (SR 220). Erstreckung eines Mietverhältnisses. Von den verschiedenen vom Mieter vorgebrachten Härtegründen konnte lediglich der familiäre Umstand der nur kurz zurückliegenden Geburt eines Kindes berücksichtigt werden. Offen bleiben konnte insbesondere, ob die Missbräuchlichkeit einer mangels Anfechtung rechtskräftig ausgesprochenen Kündigung als Härtegrund berücksichtigt werden könnte. Die Vermieterkündigung war als solche nicht missbräuchlich, weil der Vermieter letztlich die Wiederherstellung des Hausfriedens anstrebte und dieses Anliegen aus der Kündigungsbegründung und den entsprechenden Präzisierungen im Verfahren auch hervorging. Beurteilung der Angemessenheit der gewährten Erstreckungsdauer unter Berücksichtigung fehlender Suchbemühungen des Mieters (Kantonsgericht St. Gallen, Präsident der III. Zivilkammer, 24. Mai 2007, BZ.2007.24).

Erwägungen

I.

1. Der Kläger bewohnt seit dem 1. August 2004 zusammen mit seiner Familie eine 4½-Zimmer-Maisonette-Wohnung, welche im Eigentum der Beklagten steht. Seit Ablauf einer vereinbarten festen Vertragsdauer von einem Jahr handelt es sich um ein unbefristetes Mietverhältnis, welches mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten auf die als ortsüblich bezeichneten Termine Ende März, Juni und September aufgelöst werden kann. Der Mietzins beträgt Fr. 2'270.- brutto (Mietvertrag vom 11./21. Juni 2004, kläg. act. 2).



Mit Schreiben vom 26. Juni 2006 kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis ordentlich per 30. September 2006. Sie fügte bei, die Kündigung erfolge aus dem Mieter bekannten Gründen (bekl. act. 1=kläg. act. 9).

2. Der Kläger focht diese Kündigung am 24. Juli 2006 bei der Schlichtungsstelle wegen Verstosses gegen Treu und Glauben als missbräuchlich an. In ihrem Entscheid vom 25. August 2006 stellte die Schlichtungsstelle fest, dass keine missbräuchliche Kündigung vorliege und erstreckte das Mietverhältnis um vier Monate, d.h. bis zum 31. Januar 2007 (vi-act. 1).

3. Der Kläger klagte daraufhin am 27. September 2006 beim Präsidenten des Kreisgerichts auf Aufhebung der Kündigung wegen Verstosses gegen Treu und Glauben und Missbräuchlichkeit und verlangte eventualiter eine Erstreckung des Mietverhältnisses um vier Jahre. Mit Antwort vom 23. Oktober 2006 trug die Beklagte auf Abweisung der Klage an und verlangte widerklageweise die Ausweisung des Klägers. Mit Entscheid vom 1. Dezember 2006 wies der Kreisgerichtspräsident die Klage auf Anfechtung der Kündigung ab und erstreckte das Mietverhältnis bis zum 31. März 2007, womit - implizit - auch die Widerklage zur Zeit abgewiesen wurde. Die Gerichtskosten von Fr. 600.- wurden dem Kläger auferlegt, Parteikosten wurden nicht zugesprochen.

4. Gegen dieses Urteil erhob der Kläger am 26. Februar 2007 mit den eingangs erwähnten Anträgen Berufung (B/1). Danach wird die Gültigkeit der Kündigung nicht weiter angefochten, jedoch die Gewährung einer Erstreckung des Mietverhältnisses um ein Jahr, damit bis zum 30. September 2007, beantragt. Die Beklagte akzeptiert demgegenüber in ihrer Berufungsantwort vom 14. März 2007 den vorinstanzlichen Erstreckungsentscheid, verlangt aber anschlussberufungsweise die Zusprechung einer ordentlichen Parteientschädigung (B/9). Das Bestehen eines solchen Anspruchs wird vom Kläger in seiner Anschlussberufungsantwort vom 16. April 2007 bestritten (B/14).

Am 26. März 2007 reichte der Kläger im Anschluss an die Ausführungen der Beklagten in der Berufungsantwort eine nachträgliche Eingabe ein (B/12), welche nach deren Auffassung gemäss Stellungnahme vom 18. April 2007 (B/17) aus dem Recht zu weisen ist.



II.

1. Die von Amtes wegen vorzunehmende Prüfung der Prozessvoraussetzungen ergibt, dass diese erfüllt sind (Art. 79 ZPO, 20 Abs. 2 Ziff. 1, 224 Abs. 1 lit. a, 225 und 229 ZPO).

2. Bei der Feststellung der Gültigkeit der Kündigung (Ziff. 2 Satz 1 des angefochtenen Urteils) sowie bei der Abweisung der Widerklage auf Ausweisung hat es mangels Berufung bzw. Anschlussberufung sein Bewenden (Art. 226 ZPO).

Gegenstand des Berufungsverfahrens bildet lediglich noch das Erstreckungsbegehren des Klägers.

3. Inwiefern die nachträgliche Eingabe des Klägers zuzulassen ist, braucht nicht entschieden zu werden. Wie sich nachfolgend ergibt, sind dessen Ausführungen nicht entscheidungswesentlich.

III.

1. Nach Art. 272 Abs. 1 OR ist ein Mietverhältnis erstreckbar, wenn die Beendigung für den Mieter eine Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre. In Absatz 2 der genannten Bestimmung findet sich ein nicht abschliessender Katalog von bei der Beurteilung zu berücksichtigenden Aspekten. Die Bewilligung einer Erstreckung setzt damit zunächst voraus, dass seitens des Mieters Härtegründe vorliegen. Soweit dies der Fall ist, müssen sie den Interessen des Vermieters gegenübergestellt werden. Aufgrund der Kriterien von Art. 272 OR beantwortet sich dabei sowohl die Grundsatzfrage nach der Erstreckbarkeit als auch jene nach der konkreten Dauer einer zu gewährenden Erstreckung. Eine Härte ist anzunehmen, wenn die Verschiebung der Vertragsauflösung eine Milderung der Folgen für die Mietpartei erwarten lässt, während die mit der Auflösung des Vertrags zwangsläufig verbundenen Nachteile als solches eine Erstreckung nicht zu



rechtfertigen vermögen. So bezweckt die Erstreckung in der Regel, dem Mieter mehr Zeit für die Suche nach einer Ersatzlösung zu verschaffen oder wenigstens die Härtefolgen der Vertragsauflösung zu mildern (BGer 4C.146/2006 vom 24.8.06 E. 2.2 und 2.3 mit Verweis auf BGE 116 II 446 ff.; BGer 4C.138/2006 vom 31.8.06 E. 2.1 mit Verweis auf BGE 125 II 226 ff. und BGE 116 II 446 ff.; zum Vorgehen bei der Beurteilung ZK-HIGI, N 75 ff., 89 ff. und 125 ff. zu Art. 272 OR). Für das Vorliegen der Härtegründe ist der Mieter behauptungs- und beweissbelastet, die entsprechende Verpflichtung trifft den Vermieter für die Geltendmachung seiner Interessen (ZK-HIGI, Rz. 101, 109 und 249 ff. zu Art. 272 OR). Hinsichtlich der Dauer einer zu gewährenden Erstreckung verfügt das Gericht innerhalb des Rahmens des Gesetzes über ein erhebliches Ermessen. Dieses muss sich am erwähnten Zweck des Gesetzes sowie am Erfordernis der Interessenabwägung messen (BGE 125 III 226 E. 4b S. 230; Bger 4C.138/2006 vom 31.8.06 E.2.1).

2. Die Schlichtungsstelle erblickte in der Geburt des Sohnes des Klägers am 30. Juli 2006 eine gewisse, in dessen familiärer Situation begründete Härte. In Gegenüberstellung mit den Vermieterinteressen am Hausfrieden kam sie zum Schluss, eine viermonatige, bis zum 31. Januar 2007 dauernde Erstreckung zu gewähren (vi-act. 1, Ziff. 6). Der Kreisgerichtspräsident erkannte im Anschluss daran auf eine sechsmonatige und somit bis zum 31. März 2007 dauernde Erstreckung. Bei seiner Entscheidung berücksichtigte er zugunsten des Klägers zusätzlich den Umstand, dass diesem aufgrund seiner selbständigen Erwerbstätigkeit wohl nur wenig Zeit zur Wohnungssuche zur Verfügung stehe und die Auswahl an geeigneten Wohnungen zu den ortsüblichen Kündigungssterminen grösser sei. Gleichzeitig wies er aber zulasten des Klägers auch auf den zurzeit guten Wohnungsmarkt in der Region hin und verwies darüber hinaus ebenfalls auf das Vermieterinteresse an der Wiederherstellung des Hausfriedens (Urteil, 13).

Der Kläger ist sinngemäss der Auffassung, mit dieser Begründung sei den bei ihm vorliegenden Härtegründen bis anhin nur ungenügend Rechnung getragen und ein ungebührliches Vermieterinteresse berücksichtigt worden. Er macht in erster Linie geltend, trotz des Verzichts auf die Aufrechterhaltung der Kündigungsanfechtung müssten die seiner Auffassung nach unverändert auf eine Missbräuchlichkeit der Kündigung hindeutenden Umstände im Zusammenhang mit dem nach Art. 272 Abs. 2



lit. c OR einzubeziehenden Verhalten der Parteien berücksichtigt werden (Berufung, Rz. 9 S. 3, 25 S. 11, 26 S. 11 und 27 S. 11 f.). Weiter führt er nach wie vor die Geburt seines Sohnes als familiären Umstand im Sinne von Art. 272 Abs. 2 lit. c OR ins Feld (Berufung, Rz. 27 S. 12). Berücksichtigt werden müsse auch, dass die Wohnung im Rahmen seiner selbständigen Tätigkeit als Inhaber und Geschäftsführer eines Restaurants auch teilweise als Büro diene und sie aufgrund der räumlichen Aufteilung eine klare Trennung zwischen privatem und beruflichem Bereich ermögliche. Diese Aufteilung sei für ihn eine notwendige Voraussetzung. Sie ermögliche ihm, die zwingend zu Hause zu erledigenden Büroarbeiten trotz Anwesenheit von zwei Kleinkindern effektiv dort zu versehen (Berufung, Rz. 27 S. 12). Insofern beruft er sich sinngemäss auf besondere Eigenschaften der Mietsache im Sinne von Art. 272 Abs. 2 lit. a OR sowie die Verhältnisse auf dem lokalen Wohnungsmarkt nach Art. 272 Abs. 2 lit. c OR. Schliesslich bringt der Kläger vor, die Zeit während den Winter- und Frühlingsmonaten gehöre zu den umsatzstärksten und zeitintensivsten Monaten des Jahres (Berufung, Rz. 27 S. 12). Auch hier beruft sich der Kläger auf persönliche bzw. wirtschaftliche Verhältnisse im Sinne von Art. 272 Abs. 2 lit. c OR.

Die Beklagte bestreitet das Vorliegen von Umständen, welche die Kündigung als missbräuchlich erscheinen liessen. Grund für die Kündigung sei das zerrüttete Mietverhältnis insgesamt gewesen, im Übrigen sei dieser Aspekt nach dem Akzeptieren der Gültigkeit der Kündigung für die Frage der Erstreckung irrelevant (Berufungsantwort, 7, 7 ff. und 10). Ansonsten bringe der Kläger keine Gründe vor, weshalb ein Umzug Ende März 2007 hätte nachteiliger sein sollen als ein Wohnungswechsel per Ende September 2007. Es gebe denn auch genügend vergleichbaren Wohnraum in der Region. Es ist ihrer Auffassung nach auch nicht einsichtig, weshalb nicht auch eine Wohnung zu finden sei, in welcher wieder ein Büro eingerichtet werden könnte. Mit dem Hinweis auf die angeblichen Spitzenbelastungen im Geschäft widerspreche der Kläger sodann der eigenen Argumentation; wenn der Kläger gemäss seinem Antrag im Herbst umziehen könne, müsse das auch im Frühling möglich sein. Es sei denn auch so, dass es keine guten Gründe für eine weitere Erstreckung über die von der Vorinstanz gewährten sechs Monate hinaus gebe (Berufungsantwort, 10 f.).



3. a) aa) Wie der Kläger zutreffend bemerkt, wird die Meinung vertreten, eine unangefochten gebliebene, treuwidrige Kündigung des Vermieters sei nach Art. 272 Abs. 2 lit. c OR als Härtegrund anzuerkennen (ZK-HIGI, N 187 zu Art. 272 OR; LACHAT/STOLL/ BRUNNER, Mietrecht für die Praxis, 4. A., 568 FN 69). Nachfolgend wird daher im Hinblick auf die Erstreckung vorerst geprüft, ob eine missbräuchlichen Kündigung der Sache nach entgegen der Vorinstanz gegeben wäre oder sonstwie angenommen werden muss, es lägen Umstände vor, welche der Beklagten anzulasten wären und die Kündigung als besondere Härte erscheinen liessen. Behauptungs- und Beweislast für einen solchen Härtegrund liegen dabei nach dem Gesagten beim Kläger. Soweit eine Härte zu bejahen ist, wird weiter zu erörtern sein, ob der Umstand, dass über die Frage der Missbräuchlichkeit durch die Vorinstanz gerichtlich bereits definitiv entschieden wurde, einer Berücksichtigung im Rahmen der Erstreckung gleichwohl entgegensteht.

Zu beachten ist dabei, dass eine missbräuchliche Kündigung gemäss Art. 271 OR vorliegt, wenn sie auf keinem schützenswerten Interesse beruht und damit schikanös ist oder zu einem krassen Missverhältnis der berechtigten Interessen führen würde. Damit sich die Parteien ein Bild von der Interessenlage machen können, ist die Kündigung nach Art. 271 Abs. 2 OR auf Verlangen zu begründen. Eine mangelnde oder fehlerhafte Begründung kann ein Indiz sein, dass ein objektiv erkennbares, ernstgemeintes und schützenswertes Interesse an der Kündigung nicht besteht (BGE 132 III 737 E. 3.4.2 S. 744 f. mit Hinweisen). Es ist auf die wahren Interessen der Parteien abzustellen, weshalb bloss vorgeschobene Kündigungsgründe insoweit unbeachtlich sind. Es genügt aber, wenn sich von mehreren angegebenen Kündigungsgründen einer als nicht treuwidrig erweist (BGer 4C.365/2006 vom 16.1.07 E. 3.2 mit Hinweisen auf publizierte Praxis). Möglich ist es auch, eine allgemein gefasste Begründung im Laufe des Verfahrens zu präzisieren und zu vervollständigen, wenn ein berechtigtes Interesse daran besteht (BGer 4C.131/2003 vom 6.8.03 E. 3.1=mp 2004, 55 ff., 57; ZK-HIGI, N 152 zu Art. 271 OR; LACHAT/STOLL/BRUNNER, a.a.O., 527).

bb) Die Beklagte gab zunächst in ihrem Kündigungsschreiben vom 26. Juni 2006 aus eigenem Antrieb nur eine relativ unbestimmte Begründung für die Kündigung ("Aus Dir bekannten Gründen kündige ich Dir hiermit [...]") an. In ihrer Stellungnahme vom 22.



August 2006 zuhanden der Schlichtungsstelle führte sie dann aus, Anlass für die Wohnungskündigung sei nicht nur ein den Kläger betreffender Vorfall mit den Nachbarn X vom 15. Juni 2006 gewesen. Ausschlaggebend sei die mangelnde Einhaltung der Sorgfaltspflichten des Mieters gewesen, welche sie am 23. Juni 2006 anlässlich einer Begutachtung von durch die Partnerin des Klägers angezeigten Mängeln festgestellt habe. Sie sei über die Verunreinigung der Küche und Dusche derart verärgert gewesen, dass sie sich entschlossen habe, sofort zu kündigen. Sie habe dem Kläger klar mitgeteilt, dass dies der ausschlaggebende Punkt sei und sie diese Unordnung nicht dulde. Weiter könne es nicht sein, dass andere Mieter kündigen würden, weil sich ein Mieter nicht anpassen und unterordnen könne. Zudem sei die Kautionszahlung bis anhin nicht bezahlt worden und liege immer Verzug vor bei der Mietzinszahlung (kläg. act. 9). In der Verhandlung vor der Schlichtungsstelle brachte sie weitere Beispiele für die Nichteinhaltung der Hausordnung durch den Kläger vor und schloss insgesamt, das Mietverhältnis sei zerrüttet und eine Fortsetzung im Interesse des Hausfriedens nicht zumutbar (vi-act. 1, Ziff. 3). Daran hielt sie im Folgenden fest. Eigentlicher und hauptsächlicher Kündigungsgrund sei, dass das Mietverhältnis aufgrund des Verhaltens des Klägers und seiner Lebenspartnerin samt deren Kindern massiv gestört sei bzw. ein objektiv zerrüttetes Mietverhältnis vorliege, weil ein geordnetes Zusammenleben der übrigen Mieter mit dem Kläger aufgrund der Kumulation verschiedener Faktoren seit geraumer Zeit nicht mehr möglich sei (Klageantwort, 5 und 9; Berufungsantwort, 6 f. und 9).

Unbestrittenermassen drang am Vormittag des 15. Juni 2006 Gesprächslärm aus der Wohnung des Mieters und wurde ein Geschirrstück über den Balkon der Mietwohnung auf den Vorplatz geworfen, wo es zerbrach. Das im gleichen Haus wohnhafte Mieterehepaar X erkundigte sich daraufhin telefonisch beim Kläger über den Vorfall und äusserte dabei die Vermutung, er habe seine Frau geschlagen. Das traf in Wirklichkeit zugestandenermassen nicht zu und wurde vom Kläger mit einem Schreiben an das Ehepaar X richtiggestellt. Effektiv hatte offenbar das Kind der Partnerin des Klägers das Geschirrstück aus der Wohnung geworfen, worauf es von ihr dafür gescholten wurde. Der Kläger orientierte auch die Polizei (Klage, Rz. 10 f.; Berufung, Rz. 13; Klageantwort, 5; Berufungsantwort, 4 f.; kläg. act. 6). Ebenso unbestritten ist im gerichtlichen Verfahren, dass dieser Vorfall der unmittelbare Auslöser der Kündigung war (Berufung, Rz. 13; Klageantwort, 8). Der Kläger betrachtet diesen Vorfall als alleinige Ursache für



die entstandenen Meinungsverschiedenheiten zwischen den Parteien bzw. ihm und der Familie X, und das ist seiner Auffassung nach denn auch der einzige Kündigungsgrund. Angesichts des irrtümlichen Verdachts des Ehepaars X habe er den im Übrigen inzwischen beigelegten Konflikt nicht verursacht und nicht zu vertreten. Damit sei die Kündigung grundlos erfolgt und müssten diese Umstände bei der Erstreckungsdauer angemessen berücksichtigt werden (Klageantwort, Rz. 16 S. 4 f.; Berufung, Rz. 13, Rz. 24 und 25 S. 9 /11 und Rz. 27 S. 11 f.). Demgegenüber sieht die Beklagte den Vorfall vom 15. Juni 2006 als Schlusspunkt einer Entwicklung, die sich aufgrund verschiedener Ereignisse im Vorfeld bereits abgezeichnet und zu erheblichen Spannungen im nachbarschaftlichen Verhältnis der Mieter geführt habe (Klageantwort, 5 f. und 8 f.; Berufungsantwort, 4 f. und 6).

Dass nachbarschaftliche Spannungen zumindest zwischen dem Kläger und dem Ehepaar X schon vor dem Vorfall vom 15. Juni 2006 vorgelegen haben müssen, ist angesichts von dessen Ablauf belegt. Mangels anderer Anhaltspunkte ist es ansonsten objektiv nicht nachvollziehbar, wenn einerseits vom Ehepaar X der Verdacht häuslicher Gewalt geäussert wird, dieses den Vorwurf trotz Richtigstellung im persönlichen Gespräch nicht fallen lässt und sich der Kläger daraufhin veranlasst sieht, brieflich in deutlicher Weise zu reagieren sowie gleichzeitig die Polizei zu benachrichtigen. Der Vorfall lässt zumindest darauf schliessen, dass sich das Ehepaar X bereits früher durch den Kläger und seine Familie akustisch übermässig beeinträchtigt gefühlt haben muss. Der Kläger bestätigt denn auch in seinem Schreiben, dass das Kind seiner Partnerin nicht zum ersten Mal Spielsachen oder andere kleine Objekte über den Balkon geworfen habe und dass seine Partnerin das Kind wohl zu laut gescholten habe. Insofern muss sie angesichts der Reaktion des Ehepaars X einen der Situation eines Miethauses nicht angepassten Erziehungsstil gepflegt haben. Es ist weiter nicht ersichtlich, dass auch das Ehepaar X seinerseits im Vorfeld mit Pflichtverletzungen zum angespannten Verhältnis beigetragen hätte. Sodann ist auch nicht belegt, dass der vom Ehepaar X anfänglich geäusserte Verdacht aus der Luft gegriffen war und keinen Bezug zu von der Beklagten behaupteten früheren Vorfällen (vgl. Klageantwort, 5; Berufungsantwort, 4) haben konnte. Im Übrigen erscheint es nicht als plausibel, wenn der Kläger angibt, das Verhältnis zum Ehepaar X habe sich wieder beruhigt und er gleichzeitig sinngemäss zugesteht, dass diese etwas gegen die Fortsetzung des Mietverhältnisses einzuwenden haben könnten (Berufung, Rz. 20).



Vor diesem Hintergrund kann nicht gesagt werden, die von der Beklagten ausgesprochene Kündigung sei geradezu missbräuchlich oder deren Umstände müssten auch sonst bei der Erstreckung berücksichtigt werden. Immerhin hat die Beklagte im Anschluss an die Kündigungsanfechtung mit dem Schreiben vom 22. August 2006 die Kündigungsgründe konkretisiert und in jenem Zusammenhang auch auf den Vorfall vom 15. Juni 2006 verwiesen. Auf die Behauptungen des Klägers hin, die Kündigung sei nur wegen des isolierten Vorfalls und den als Bagatelle zu bezeichnenden Mängeln/Reparaturen erfolgt (vi-act. 1, Ziff. 2), hat sie nachfolgend weiter präzisiert, dass es nicht einfach nur um dieses isolierte Ereignis gehe, sondern dass das Mietverhältnis generell wegen dem Kläger zuzuschreibenden Spannungen in der Mieterschaft zerrüttet sei. Dass dies der Fall ist, ist bereits aufgrund der vorstehenden Ausführungen belegt. Ein schützenswertes Interesse der Beklagten an der Kündigung liegt somit vor. Daran ändert nichts, dass die Bezugnahme auf die angeblichen Sorgfaltspflichtverletzungen und deren nähere Umstände in der Kündigungsbegründung zuhanden der Schlichtungsstelle vom 22. August 2006 objektiv unrichtig waren (vgl. kläg. act. 3-5, 7 und 8; kläg. act. 11d).

Verstösst die Kündigung nach dem Gesagten nicht gegen den Grundsatz von Treu und Glauben, so kann die Frage, ob den oben zitierten Autoren gefolgt werden könnte, offen gelassen werden.

b) Mit Blick auf die Ausführungen des Klägers zu den für ihn persönlich bedeutsamen besonderen räumlichen Vorzügen des jetzigen Mietobjekts kann ebenfalls nicht gesagt werden, es liege für den Mieter eine Härte vor. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern die vom Kläger bewohnte 4½-Zimmer-Wohnung im Vergleich zu anderen Mietwohnungen ähnlicher Grösse wesentliche Vorteile bei der Raumaufteilung bietet, welche die Suche nach geeignetem Wohnraum wesentlich erschweren würde. Der Kläger hat denn auch nicht dargelegt, worin die besonderen Vorteile bei der derzeitigen Wohnung bestehen. Er hat zudem auch nicht anhand erfolgter Suchbemühungen aufgezeigt, dass das Finden einer Ersatzlösung angesichts der Marktsituation momentan besondere Schwierigkeiten bereitet.

c) Auch im Hinweis des Klägers auf seine berufliche Situation ist kein Härtegrund gegeben. Er belegt nicht näher, dass die von ihm angeführten Spitzenbelastungen im



Frühling und Herbst effektiv zutreffen. Zudem verträgt sich mit seiner Argumentation wie von der Beklagten angeführt auch nicht, dass er eine Erstreckung bis Ende September 2007 verlangt. Es ist damit nicht nachgewiesen, dass eine Erstreckung eine bessere Koordination mit der beruflichen Belastung ermöglichen würde.

d) Eine relevante Härte ist aber im Grundsatz gegeben, soweit sich der Kläger auf seine familiäre Situation mit der Geburt seines Sohnes am 30. Juli 2006 bezieht. Es liegt auf der Hand, dass hier ein Zuwarten mit dem Wohnungswechsel für den Mieter eine Besserung der Situation bringt. Während ein neugeborenes Kind während einer gewissen Zeit völlig von seiner Mutter abhängig ist, die Mutter-Kind-Beziehung sich erst entwickeln und der Säugling mit ihrer Hilfe zu einem bestimmten Lebensrhythmus finden muss, sollten aber im weiteren Verlauf der Entwicklung normalerweise stabilere Verhältnisse eintreten. Das heisst, dass die Mutter dann nicht mehr rund um die Uhr für das Kleinkind da sein muss und dieses insbesondere auch einmal Dritten anvertraut werden kann. Ein Wohnungswechsel erscheint dann wieder als zumutbar. Es ist auch nicht anzunehmen, dass sich mit der weiteren Entwicklung des Kindes noch zusätzlich massgebliche Erleichterungen ergeben würden, welche ein weiteres Zuwarten verlangen würden. Ebenso wurde nicht geltend gemacht und ist ohne weitere Anhaltspunkte auch nicht zu berücksichtigen, dass das Vorhandensein von Kleinkindern die Suche nach Wohnraum schon an sich erschwert.

4. Wie schon die Schlichtungsstelle und der Kreisgerichtspräsident festgestellt haben, stehen sich somit im Wesentlichen das Interesse des Kläger, nicht mit einem Kleinkind umziehen zu müssen, und das Interesse der Beklagten an der Wiederherstellung des Hausfriedens bzw. der Beseitigung der vorhandenen Spannungen in der Mieterschaft gegenüber. In die Interessenabwägung miteinzubeziehen ist auch der Umstand, dass sich der Kläger bis heute nicht über Bemühungen zur Suche eines Ersatzobjekts ausgewiesen hat (BGer 4C.146/2006 vom 24.8.06 E. 2.2).

Die von der Vorinstanz gewährte Erstreckung von sechs Monaten bis Ende März 2007 ist unter diesen Umständen angemessen. Zu diesem Zeitpunkt war das Kind des Klägers acht Monate alt. Ein Wohnungswechsel war zu diesem Zeitpunkt zumutbar. Normalerweise muss in diesem Alter soweit notwendig eine zeitweise Fremdbetreuung möglich sein. Es ist nicht dargetan, dass dies hier nicht möglich war. Ferner wurde



auch nicht geltend gemacht, dass die Mithilfe der sich in einer ersten Zeit notwendigerweise auf das Neugeborene konzentrierenden Mutter bei der Wohnungssuche im Vorfeld von Bedeutung gewesen wäre. Unter Berücksichtigung des nachgewiesenen Interesses der Beklagten an der Entspannung der Situation im Haus und der fehlenden Suchbemühungen des Klägers kann deshalb keine weitere Erstreckung gewährt werden.

5. Nach Art. 269 lit. b ZPO werden in erstinstanzlichen Prozessen über den Kündigungsschutz in Mietverhältnissen in der Regel nur erhebliche Reiseauslagen einer Partei oder ihres Vertreters vergütet. Gestützt auf diese Bestimmung hat der Kreisgerichtspräsident davon abgesehen, der Beklagten eine Parteientschädigung auszurichten (Urteil, 6). Ausnahmen werden zugelassen, um besonderen Verhältnissen Rechnung tragen (LEUENBERGER/UFFER-TOBLER, Kommentar zur Zivilprozessordnung des Kantons St. Gallen, N 3b zu Art. 269 mit Beispielen).

In ihrer Anschlussberufung (B/9, 12) führt die Beklagte lediglich aus, welches Honorar ihr nach ordentlichen Grundsätzen der Prozesskostenverteilung erstinstanzlich hätte zugesprochen werden müssen. Sie legt weder dar, dass ihr erstinstanzlich erhebliche Reiseauslagen erwachsen seien, noch verweist sie auf bestimmte besondere Umstände, welche erstinstanzlich die Zusprechung einer Parteientschädigung gerechtfertigt hätten.

Die Anschlussberufung ist damit schon deshalb abzuweisen, weil es an den für eine Zusprechung einer erstinstanzlichen Parteientschädigung notwendigen Behauptungen fehlt.

.....