Résiliation contraire à la bonne foi ; travaux de transformation ou d'assainissement ; congé en vue de tirer le meilleur profit de la vente du bien ; congé-vente

**Art. 271 al. 1, 271a al. 1
let. c CO**

La résiliation ordinaire d'un contrat de bail ne nécessite aucun motif particulier (art. 266a al. 1 CO). **Un congé est toutefois annulable (art. 271 al. 1 CO) lorsqu'il est contraire à la bonne foi** – c'est-à-dire lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection et qu'il apparaît ainsi purement chicanier ou consacrant une disproportion crasse entre les intérêts des parties (consid. 4).

Une résiliation en vue de travaux de transformation ou d'assainissement qui restreignent considérablement la poursuite de l'utilisation de l'objet loué n'est pas contraire au principe de la bonne foi. En revanche, si les travaux prévus ne sont pas ou peu entravés ou retardés par la présence du locataire dans l'objet loué, le bailleur n'a pas de raison digne de protection de résilier malgré tout le bail. Un tel congé est également abusif lorsque le bailleur ne dispose pas, au moment de la résiliation, d'un projet suffisamment mûr et élaboré pour permettre au locataire d'évaluer si son maintien dans les lieux rendrait plus difficile l'exécution des travaux envisagés ou si une évacuation de l'objet loué est nécessaire (consid. 5.1).

Selon la jurisprudence fédérale, une résiliation donnée par le bailleur pour des motifs purement économiques n'est pas systématiquement condamnable. Cela concerne deux cas : la résiliation pour optimiser le rendement du bien (« *Ertragsoptimierungskündigung* ») et la résiliation donnée dans le but de tirer un meilleur profit de la vente du bien (« *Leerverkaufskündigung* ») (consid. 6.2.1). **Ce deuxième cas (« *Leerverkaufskündigung* ») se distingue du congé-vente de l'art. 271a al. 1 let. c CO, relatif à la situation où le bailleur propose uniquement au locataire du logement d'acheter le bien loué et qui est abusif s'il existe un lien de causalité adéquat entre la résiliation et la volonté de vendre au locataire. Ce lien fait défaut lorsque le motif du congé n'est pas uniquement d'inciter le locataire à acheter, mais que le bailleur est disposé à vendre à n'importe qui (et ce même s'il propose le bien, au même prix, en priorité au locataire) (consid. 6.2.3).**

Besetzung

Bundesrichterin Jametti, Präsidentin,
Bundesrichterin Hohl,
Bundesrichter Rüedi,
Gerichtsschreiber Gross.

Verfahrensbeteiligte

A.,
vertreten durch Rechtsanwältin Diana Göllrich,
Beschwerdeführer,

gegen

B. AG,
vertreten durch Rechtsanwalt Patrick Héritier,
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand
Kündigung des Mietverhältnisses,

Beschwerde gegen den Entscheid des Appellationsgerichts des Kantons Basel-Stadt, Dreiergericht,
vom 18. Juli 2024 (ZB.2024.5).

Sachverhalt:

A.

Mit Vertrag vom 24. März 2010 mietete A. (Mieter, Beschwerdeführer) eine 1-Zimmer-Wohnung am Graben U. xxx in V. zu einem Nettomietzins von Fr. 665.-- und einer Nebenkostenabrechnung von Fr. 125.-- pro Monat. Der Mieter nutzt die Wohnung als Feriendomizil. Am 9. Dezember 2021 informierte die B. AG (Vermieterin, Beschwerdegegnerin) den Mieter, dass sie per 1. Februar 2022 Eigentümerin der von ihm gemieteten Wohnung sei. Sie bat um einen Besichtigungstermin, um den Zustand der Wohnung zu evaluieren. Im Frühling 2022 fragte sie den Mieter an, ob er am Kauf der Wohnung interessiert sei. **Mit Schreiben vom 8. Juli 2022 teilte sie ihm mit, die Wohnung werde zum Verkauf ausgeschrieben. Mit amtlichem Formular vom 8. Februar 2023 kündigte sie das Mietverhältnis per 31. Mai 2023. Auf Anfrage des Mieters teilte die Vermieterin am 21. Februar 2023 schriftlich mit, der Kündigungsgrund sei "Renovation der Wohnung und nachträglicher Verkauf".**

B.

Der Mieter focht diese Kündigung bei der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten des Kantons Basel-Stadt an. Nachdem dort keine Einigung erzielt werden konnte, klagte er beim Zivilgericht des Kantons Basel-Stadt und beantragte, es sei festzustellen, dass die Kündigung missbräuchlich sei. Eventualiter sei das Mietverhältnis um 4 Jahre zu erstrecken. Die Vermieterin beantragte die Abweisung der Klage und verlangte widerklageweise, der Mieter sei anzuweisen, die Wohnung vollständig geräumt zurückzugeben.

Mit Urteil vom 11. Dezember 2023 stellte das Zivilgericht die Gültigkeit der Kündigung fest, wies das Eventualbegehren um Erstreckung ab und verpflichtete den Mieter, die Wohnung zu räumen bis am 5. Januar 2024, 11:30 Uhr.

Die dagegen gerichtete Berufung des Mieters wies das Appellationsgericht des Kantons Basel-Stadt am 18. Juli 2024 ab.

C.

Der Mieter beantragt mit Beschwerde in Zivilsachen, das appellationsgerichtliche Urteil sei aufzuheben. Die Kündigung des Mietverhältnisses sei für missbräuchlich zu erklären und aufzuheben. Eventualiter sei die Sache zur Neuurteilung an das Appellationsgericht zurückzuweisen. Das Appellationsgericht und die Vermieterin tragen auf Abweisung der Beschwerde an, soweit darauf einzutreten sei.

Erwägungen:

1.

Das angefochtene Urteil ist ein Endentscheid (Art. 90 BGG) einer Vorinstanz im Sinne von Art. 75 BGG. Der Streitwert erreicht den nach Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG in mietrechtlichen Fällen geltenden Mindestbetrag von Fr. 15'000.--. Die Beschwerdefrist ist eingehalten (Art. 100 Abs. 1 i.V.m. Art. 46 Abs. 1 lit. b BGG). Die übrigen Eintretensvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerde in Zivilsachen steht offen.

2.

2.1. Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Mit Blick auf die allgemeinen Begründungsanforderungen (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG) behandelt es aber grundsätzlich nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel nicht geradezu offensichtlich sind. Es ist jedenfalls nicht gehalten, wie ein erstinstanzliches Gericht alle sich stellenden rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn diese vor Bundesgericht nicht mehr vorgetragen werden (BGE 140 III 86 E. 2 mit Hinweisen).

2.2. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Dazu gehören sowohl die Feststellungen über den streitgegenständlichen Lebenssachverhalt als auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen). Das Bundesgericht kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 Abs. 2 BGG). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (BGE 143 IV 241 E. 2.3.1). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können (Art. 97 Abs. 1 BGG).

Für eine Kritik am festgestellten Sachverhalt gilt das strenge Rügeprinzip nach Art. 106 Abs. 2 BGG (BGE 140 III 264 E. 2.3 mit Hinweisen). Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern diese Voraussetzungen erfüllt sein sollen. Wenn sie den Sachverhalt ergänzen will, hat sie zudem mit präzisen Aktenhinweisen darzulegen, dass sie entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat (BGE 140 III 86 E. 2). Genügt die Kritik diesen Anforderungen nicht, können Vorbringen mit Bezug auf einen Sachverhalt, der vom angefochtenen Entscheid abweicht, nicht berücksichtigt werden (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen).

3.

Die Erstinstanz war zum Schluss gelangt, die Kündigung vom 8. Februar 2023 sei weder eine Sanierungskündigung im klassischen Sinne noch eine Kündigung, allein um den Beschwerdeführer zum Erwerb der Wohnung zu veranlassen.

3.1. **Im Einzelnen hatte die Erstinstanz festgehalten, die Beschwerdegegnerin habe von Anfang an beabsichtigt, die Wohnung zu verkaufen. Es sei notorisch, dass Wohnungen im Stockwerkeigentum besser verkauft werden könnten, wenn sie nicht vermietet seien.** Bei einer vermieteten Wohnung riskiere der Käufer nämlich, dass der Mieter eine Kündigung anfechte und eine Mieterstreckung verlange. **Dass die Beschwerdegegnerin bei der Kündigung allenfalls noch keine allzu konkreten Sanierungspläne gehabt habe, mache die Kündigung nicht missbräuchlich.** Sie habe die Wohnung in unvermietetem Zustand verkaufen wollen. Dies sei nicht missbräuchlich.

3.2. **Weiter hatte die Erstinstanz erwogen, der Beschwerdeführer habe nicht bewiesen, dass die Kündigung erfolgt sei, allein um ihn zum Erwerb der Wohnung zu veranlassen.** Die Beschwerdegegnerin habe belegt, dass sie die Wohnung auch anderen Interessenten angeboten habe, und zwar zum gleichen Preis wie dem Beschwerdeführer. Die Kündigung sei am 8. Februar 2023 erfolgt, also erst ein Jahr, nachdem die Beschwerdegegnerin dem Beschwerdeführer die Wohnung zum Kauf angeboten habe. Sie habe ihm nie die Kündigung angedroht. Vielmehr habe sie ihm die Gelegenheit eröffnet, die Wohnung zu kaufen. Dieses Entgegenkommen könne nicht dazu führen, dass die spätere Kündigung als missbräuchlich qualifiziert werde. **Eine Erstreckung sei nicht zu gewähren, da keine Härte für den Beschwerdeführer erkennbar sei.**

4.

Die ordentliche Kündigung eines Mietvertrags setzt keine besonderen Kündigungsgründe voraus.

Die Vertragsparteien sind grundsätzlich frei, das (unbefristete) Mietverhältnis unter Einhaltung der Fristen und Termine zu kündigen (Art. 266a OR). Einzige Schranke bildet der 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). 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 (BGE 148 III 215 E. 3.1.1 f.; 145 III 143 E. 3.1). Der Umstand, dass die Kündigung für den Mieter eine Härte darstellt, genügt nicht; eine solche ist nur im Hinblick auf eine Erstreckung des Mietverhältnisses nach Art. 272 OR relevant (BGE 142 III 91 E. 3.2.1; 140 III 496 E. 4.1; 138 III 59 E. 2.1; Urteil 4A_473/2024 vom 29. Oktober 2024 E. 4.1).

5.

Der Beschwerdeführer macht geltend, es liege eine unzulässige Sanierungskündigung vor.

5.1. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung verstösst eine Kündigung im Hinblick auf Umbau- oder Sanierungsarbeiten, die eine Weiterbenutzung des Mietobjekts erheblich einschränken, nicht gegen den Grundsatz von Treu und Glauben. Werden die geplanten Arbeiten hingegen nicht oder nur unerheblich erschwert oder verzögert, wenn die Mieterschaft im Mietobjekt verbleibt, besteht kein schützenswerter Grund für die Vermieterschaft, dennoch zu kündigen (BGE 140 III 496 E. 4.1; 135 III 112 E. 4.2; Urteil 4A_473/2024 vom 29. Oktober 2024 E. 4.1). **Missbräuchlich ist eine solche Kündigung auch, wenn die Vermieterin im Zeitpunkt der Kündigung über kein genügend ausgereiftes und ausgearbeitetes Projekt verfügt, aufgrund dessen der Mieter abzuschätzen vermag, ob sein Verbleiben die Durchführung der beabsichtigten Arbeiten erschweren würde bzw. ob eine Räumung des Mietobjekts erforderlich ist** (grundlegend zur Sanierungskündigung BGE 148 III 215 E. 3.2 mit Hinweisen).

5.2. Der Beschwerdeführer argumentierte, die Beschwerdegegnerin habe im Schreiben vom 21. Februar 2023 als Kündigungsgrund "Renovation der Wohnung und nachträglicher Verkauf" angegeben. Daraus leitet er ab, die Beschwerdegegnerin habe die Wohnung in erster Linie sanieren und erst später verkaufen wollen. Es liege kein Fall vor, in welchem mehrere Kündigungsgründe in Gestalt einer Renovation und eines Verkaufs vorlägen. Vielmehr gebe es nur einen einzigen Kündigungsgrund, nämlich die Renovation. **Allerdings hätten im Zeitpunkt der Kündigung keine Sanierungspläne vorgelegen, weshalb die Sanierungskündigung missbräuchlich sei. Als weiteres Indiz für die Missbräuchlichkeit führt er an, die Beschwerdegegnerin habe eine andere Wohnung in der Liegenschaft unsaniert verkauft.**

5.3.

5.3.1. Die Vorinstanz erwog, entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers beruhe die Kündigung nicht in erster Linie auf der Absicht der Beschwerdegegnerin, die Wohnung zu sanieren. Die Beschwerdegegnerin habe drei Wohnungen in der Liegenschaft erworben. Die erste Wohnung habe sie saniert und am 20. Juni 2023 verkauft. Die zweite Wohnung habe sie zur Beschaffung von Liquidität ebenfalls verkauft, aber wegen des bis Sommer 2024 erstreckten Mietverhältnisses noch nicht saniert. Diese Wohnung werde beim Auszug des betreffenden Mieters saniert. **Auch die Wohnung des Beschwerdeführers wolle sie nun verkaufen. Die Sanierung dieser dritten Wohnung sei nicht möglich, solange er darin wohne. Es sei vorgesehen, dass die Wohnung nach dessen Auszug verkauft werde.** Die Vorinstanz stellte unter Hinweis auf das erstinstanzliche Verhandlungsprotokoll vom 11. Dezember 2023 fest, der Beschwerdeführer habe diese Darstellung der Beschwerdegegnerin nicht substantiiert bestritten. Daher habe die Erstinstanz zu Recht erwogen, die Beschwerdegegnerin habe von Anfang an beabsichtigt, auch die Wohnung des Beschwerdeführers zu verkaufen. Dies habe sie ihm bereits im März 2022 mitgeteilt. Somit sei die Kündigung nicht nur erfolgt, um die Wohnung zu sanieren, sondern in erster Linie, um sie zu verkaufen.

5.3.2. Die Vorinstanz führte weitere Argumente an für die Feststellung, dass die Beschwerdegegnerin in erster Linie wegen des beabsichtigten Verkaufs kündigte. Zunächst verwies sie auf die E-Mail vom 29. März 2022. Darin habe die Beschwerdegegnerin dem Beschwerdeführer rund 10 Monate vor der Kündigung mitgeteilt, sie wolle die Wohnung verkaufen. Gleichzeitig habe sie ihn angefragt, ob er Interesse am Kauf der Wohnung habe. Sodann erwog die Vorinstanz, die Beschwerdegegnerin habe in der betreffenden Liegenschaft über drei Wohnungen verfügt. Die erste Wohnung sei saniert verkauft worden während die zweite Wohnung ohne Sanierung verkauft worden sei. Sie solle aber beim Auszug des betreffenden Mieters ebenfalls saniert werden. Daraus leitete die Vorinstanz ab, der Beschwerdegegnerin sei es nicht um die Sanierung der Wohnungen gegangen, sondern um deren Verkauf, und zwar vorzugsweise in saniertem Zustand. Folgerichtig interpretierte die Vorinstanz die zur Begründung der Kündigung angeführte "Renovation der Wohnung und nachträglicher Verkauf" vor dem soeben geschilderten Hintergrund.

5.4. Was der Beschwerdeführer gegen diese Feststellung der Vorinstanz vorbringt, dringt nicht durch. Es trifft nicht zu, dass die Vorinstanz von der schriftlichen Begründung vom 21. Februar 2023 abweicht, und schon gar nicht in willkürlicher Weise. Vielmehr begründet sie einleuchtend, wie der von der Beschwerdegegnerin angeführte Kündigungsgrund "Renovation der Wohnung und nachträglicher Verkauf" zu verstehen ist. Von einer Verletzung des Vertrauensprinzips kann keine Rede sein. Soweit der Beschwerdeführer einzelne Aussagen an der erstinstanzlichen Hauptverhandlung würdigt und daraus seine eigenen Schlüsse zieht, ergeht er sich in einer unzulässigen appellatorischen Kritik am angefochtenen Urteil, auf die von vornherein nicht einzugehen ist. **Da die Vorinstanz zum Schluss gelangte, dass keine Sanierungskündigung vorliegt, musste sie nicht prüfen, ob ein ausgereiftes Sanierungsprojekt vorlag. Jedenfalls legt der Beschwerdeführer auch vor Bundesgericht nicht dar, dass der Beschwerdegegnerin ein ernsthafter Sanierungswille gefehlt hätte** (vgl. zum Ganzen: BGE 143 III 344 E. 5).

6.

Weiter macht der Beschwerdeführer geltend, die Beschwerdegegnerin hätte nachweisen müssen, dass der Verkauf der unbewohnten Wohnung tatsächlich zu einem höheren Preis führt.

6.1. Der Beschwerdeführer beruft sich auf das Urteil 4A_475/2015 vom 19. Mai 2015. Darin habe das Bundesgericht nicht in genereller Art festgehalten, dass der Verkauf einer Wohnung im unbewohnten Zustand immer zu besseren Konditionen möglich sei. Vielmehr seien stets die Umstände des Einzelfalls zu beachten. **Bereits im Berufungsverfahren trug der Beschwerdeführer vor, es könne nicht ausgeschlossen werden, dass jemand die fragliche 1-Zimmer-Wohnung kaufe und sein laufendes Mietverhältnis übernehmen wolle. Die Beschwerdegegnerin müsse nachweisen, dass sie die 1-Zimmer-Wohnung in unvermietetem Zustand teurer verkaufen könne.** Dies sei entgegen der erstinstanzlichen Annahme keineswegs notorisch. In bestimmten Konstellationen könne eine vermietete Wohnung besser verkäuflich sein, so wenn die Leerstandsquote hoch sei oder die Käuferschaft bestimmte Absichten habe. Weiter macht der Beschwerdeführer geltend, die Beschwerdegegnerin habe nie behauptet, dass die 1-Zimmer-Wohnung besser verkäuflich sei, wenn sie nicht vermietet sei.

6.2.

6.2.1. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung sind auch rein ökonomische Motive der Vermieterin für eine Kündigung des Mietverhältnisses nicht grundsätzlich verpönt (BGE 148 III 215 E. 3.1.1 mit Hinweisen; 136 III 190 E. 2; 120 II 105 E. 3b/bb; Urteile 4A_70/2024 vom 6. August 2024 E. 4.1; 4A_19/2016 vom 2. Mai 2017 E. 4.2; 4A_293/2016 vom 13. Dezember 2016 E. 5.2.1 und 5.2.3, nicht publ. in: BGE 143 III 15; 4A_475/2015 vom 19. Mai 2016 E. 4.3). **Die Lehre nennt vor allem zwei Konstellationen: die Ertragsoptimierungskündigung ("la résiliation donnée par le bailleur pour**

optimiser le rendement de son bien"; vgl. zu deren grundsätzlicher Zulässigkeit: BGE 136 III 190 E. 2; 136 III 74 E. 2.1; 120 II 105 E. 3b) und die hier interessierende Leerverkaufskündigung ("la résiliation donnée en vue d'en tirer un meilleur profit lors de la vente").

6.2.2. Für die Beurteilung der Missbräuchlichkeit einer ordentlichen Kündigung ist der wirkliche Kündigungsgrund entscheidend. Eine mangelnde oder fehlerhafte Begründung der Kündigung führt nicht automatisch zu deren Treuwidrigkeit kann allerdings ein Indiz dafür sein, dass kein schützenswertes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses besteht oder der angegebene Kündigungsgrund bloss vorgeschoben ist (BGE 148 III 215 E. 3.1.3; 143 III 344 E. 5.3.1; je mit Hinweisen). Für die Frage der Missbräuchlichkeit der Kündigung muss sich das Gericht in den Zeitpunkt versetzen, in dem die Kündigung ausgesprochen wurde (BGE 148 III 215 E. 3.1.4; 142 III 91 E. 3.2.1; je mit Hinweisen). Es obliegt dem Empfänger zu beweisen, dass die Kündigung ohne schützenswerten Grund oder aus einem verpönten Grund erfolgte. Die kündigende Partei hat jedoch redlich zur Wahrheitsfindung beizutragen; sie hat die Kündigung zu begründen und im Bestreitungsfall alle für die Beurteilung des Kündigungsgrunds notwendigen Unterlagen vorzulegen (BGE 148 III 215 E. 3.1.5 mit Hinweisen; 142 III 568 E. 2.1; Urteil 4A_475/2015 vom 19. Mai 2016 E. 4.5 mit Hinweisen).

6.2.3. Die Kündigung allein um den Mieter zum Erwerb der gemieteten Wohnung zu veranlassen ("congé-vente"; Art. 271a Abs. 1 lit. c OR) unterscheidet sich von der hier interessierenden Leerverkaufskündigung insofern, als der Verkauf der gemieteten Wohnung nicht einem beliebigen Dritten angeboten wird, sondern allein dem Mieter der Wohnung. Eine solche Kündigung ist nur dann missbräuchlich, wenn die Vermieterin damit den Mieter einzig zum Kauf der Mietwohnung bewegen will. Vorausgesetzt ist ein adäquater Kausalzusammenhang zwischen der Kündigung und dem Wunsch der Vermieterin, die Wohnung dem gekündigten Mieter zu verkaufen. Ein solcher Zusammenhang fehlt, wenn der Kündigungsgrund nicht einzig darin besteht, den Mieter zum Kauf zu bewegen, sondern auf dem Wunsch beruht, die Wohnung irgendjemandem zu verkaufen oder sie zum gleichen Preis prioritär dem Mieter und auch beliebigen Dritten anzubieten. Die Beweislast für den adäquaten Kausalzusammenhang trägt der Mieter (Urteil 4A_33/2019 vom 5. September 2019 E. 4.1.4).

6.3.

6.3.1. Im Urteil 4A_475/2015 vom 19. Mai 2016 erwog das Bundesgericht, es habe keine abstrakte Regel aufgestellt, wonach sich jede Wohnung ohne Mietverhältnis besser verkaufen lasse. Vielmehr habe es in jedem einzelnen Fall ermittelt, ob ein Rechtsmissbrauch vorliege, und zwar gestützt auf die von den Vorinstanzen festgestellten Tatsachen. Im Rahmen dieser Prüfung sei im Grundsatz keine Abwägung der Interessen der Vermieterin und des Mieters vorzunehmen. Das Gericht müsse nur prüfen, ob ein offensichtliches Missverhältnis der Interessen vorliege (vgl. dort E. 4.4: "Force est ainsi de constater que le Tribunal fédéral n'a pas établi de règle abstraite pour le cas où la résiliation est donnée en vue d'en tirer un meilleur profit lors de la vente. Il n'a pas retenu que tout appartement sans occupant se vendrait plus cher, mais a recherché dans chaque cas particulier si, au vu des faits constatés par l'instance cantonale, un abus de droit était réalisé ou non; il est précisé que, dans le cadre de cet examen, il n'y a en principe pas lieu de procéder à la pesée des intérêts du bailleur et du locataire [...]. Le juge peut toutefois examiner s'il existe une disproportion évidente entre les intérêts en présence, soit ceux purement financiers du bailleur et le problème particulièrement pénible sur le plan humain causé au locataire par la résiliation, puisqu'il s'agit là d'un cas d'abus de droit pouvant entrer en ligne de compte"). Diese Rechtsprechung bestätigte das Bundesgericht im Urteil 4A_485/2018 vom 8. April 2019 (dort E. 8).

6.3.2. Die Vorinstanz leitete aus dieser neueren bundesgerichtlichen Rechtsprechung zutreffend ab, dass keine Vermutung bestehe, wonach sich eine Wohnung in unvermietetem Zustand stets zu besseren Konditionen verkaufen lässt. Allerdings kam sie zum richtigen Schluss, dass es darauf im

vorliegenden Fall nicht ankommt. Denn zur Rechtfertigung einer Kündigung genügt es grundsätzlich, dass die Vermieterin als Immobilienfirma den Verkauf einer Liegenschaft zwecks Mittelbeschaffung zum Erwerb anderer Liegenschaften oder zur Aufrechterhaltung ihres Betriebs beabsichtigt. Die Vorinstanz verwies zutreffend auf das Urteil 4A_484/2012 vom 28. Februar 2013. Auch dort ging es um eine Immobilienfirma, die auf den Kauf und Verkauf von Immobilien ausgelegt war. Das Bundesgericht hielt fest, es sei offensichtlich, dass der Verkauf ohne Mietverhältnis einfacher sei, wenn es um eine einzelne Wohnung gehe, die wahrscheinlich an jemanden verkauft werde, der die Wohnung selbst bewohnen möchte. Es bestehe also ein klares wirtschaftliches Interesse der Immobilienfirma, dass die Mieterin ausziehe, damit die Wohnung zu besseren Bedingungen verkauft werden könne (vgl. dort E. 2.3.3: "S'agissant de vendre isolément un appartement [donc probablement à une personne qui souhaite l'habiter elle-même], il est évident que la vente est plus facile si l'appartement est libre de tout occupant [...]. La locataire a donc un intérêt économique certain à voir partir la locataire pour vendre l'appartement dans de meilleures conditions").

6.3.3. Wie erwähnt, beruft sich der Beschwerdeführer auf das Urteil 4A_485/2018 vom 8. April 2019. Doch bereits die Vorinstanz erwog zutreffend, daraus folge nicht, dass die Beschwerdegegnerin im vorliegenden Fall nachweisen müsste, dass sie die 1-Zimmer-Wohnung in unvermietetem Zustand tatsächlich zu besseren Konditionen verkaufen könnte. Die Erstinstanz habe erklärt, es sei notorisch, dass unvermietete Wohnungen besser verkäuflich seien, weil damit langwierige Prozesse betreffend die Kündigung und Erstreckung des Mietverhältnisses vermieden würden. Diese Erwägung - so die Vorinstanz - diene lediglich als nachvollziehbare Erklärung für den legitimen Wunsch der Beschwerdegegnerin, die Wohnung unvermietet zu verkaufen. **Auch wenn die Beschwerdegegnerin ihren Entscheid, die Wohnung unvermietet zu verkaufen, vor Erstinstanz nicht weiter begründet habe, liege deswegen keine missbräuchliche Kündigung vor. Die Erstinstanz habe die vorliegende Leerverkaufskündigung damit zu Recht als zulässig erachtet.**

6.3.4. Der Beschwerdeführer scheint aus den Augen zu verlieren, dass die ordentliche Kündigung eines Mietvertrags - wie erwähnt - keinen besonderen Kündigungsgrund voraussetzt und die Kündigung von Wohn- oder Geschäftsräumen nur anfechtbar ist, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst (vgl. hiervor E. 4). Es obliegt dem Empfänger der Kündigung, zu beweisen, dass die Kündigung aus einem verpönten oder ohne schützenswerten Grund erfolgte (BGE 148 III 215 E. 3.1.5; 145 III 143 E. 3.1). **Der Beschwerdeführer legt auch vor Bundesgericht nicht dar, dass das legitime Interesse der Beschwerdegegnerin in einem offensichtlichen Missverhältnis zu seinen Interessen steht.**

6.4. Das angefochtene Urteil steht denn auch im Einklang mit der bundesgerichtlichen Kasuistik.

6.4.1. Bei der Leerverkaufskündigung kündigt die Vermieterin, um beim Verkauf der Wohnung einen höheren Preis zu erzielen. **Das Bundesgericht schützte solche Kündigungen in zahlreichen Urteilen, die meist Fälle aus dem Kanton Genf betrafen** (Urteile 4A_315/2019 vom 9. September 2019 E. 2; 4A_33/2019 vom 5. September 2019 E. 4.3; 4A_475/2015 vom 19. Mai 2016 E. 5.1 f.; 4A_484/2012 vom 28. Februar 2013 E. 2.3; 4A_322/2007 vom 12. November 2007 E. 5 und 6; 4C.425/2004 vom 9. März 2005 E. 1; 4C.176/2004 vom 8. September 2004 E. 2; 4C.267/2002 vom 18. November 2002 E. 2.3).

6.4.2. **In diese Fälle reiht sich auch der vorliegende Sachverhalt ein, der insbesondere vergleichbar ist mit den Konstellationen, die den Urteilen 4A_322/2007 vom 12. November 2007 und 4A_484/2012 vom 28. Februar 2013 zugrunde lagen. In beiden Fällen schützte das Bundesgericht Kündigungen, die auf dem glaubhaften Wunsch der Vermieter gründeten, die Wohnungen in unvermietetem Zustand besser verkaufen zu können.**

6.4.3. **Hingegen unterscheidet sich der vorliegende Fall grundlegend von den Konstellationen, in denen das Bundesgericht ein offensichtliches Missverhältnis ("une disproportion évidente") der**

Interessen bejahte und eine Leerverkaufskündigung ausnahmsweise als missbräuchlich qualifizierte.

Eine missbräuchliche Kündigung bejahte das Bundesgericht in einem Fall, in dem ein im Immobilienhandel tätiger Vermieter die Kündigung einer 6 ½-Zimmer-Wohnung mit seiner Absicht begründete, die Wohnung unvermietet zu verkaufen. Das Bundesgericht bejahte ein offensichtliches Missverhältnis der Interessen, weil das mietende Ehepaar bereits 77 Jahre alt war und sich um seinen 49-jährigen Sohn mit schweren neurologischen Problemen kümmerte, wobei der Ehemann an Leber- und Darmkrebs litt. Zudem wohnten die Mieter seit 38 Jahren in der Wohnung, ohne dass es je zu Beanstandungen gekommen wäre. Der Vermieter besass hingegen zahlreiche Wohnungen in Genf und hatte nicht aufgezeigt, dass es ihm unmöglich sei, anderen Mietern zu kündigen, die durch eine Kündigung weniger belastet worden wären (Urteil 4A_300/2010 vom 2. September 2010 E. 4.3).

Ebenso bejahte das Bundesgericht ein offensichtliches Missverhältnis der Interessen im Fall einer zu verkaufenden Villa, die eine 7-Zimmer-Wohnung und eine 5-Zimmer-Wohnung umfasste, welche letztere nach dem Tod des Vaters des Eigentümers leer stand. Die 7-Zimmer-Wohnung wurde vom gesundheitlich schwer eingeschränkten Schwager des Eigentümers bewohnt. Die Invalidenversicherung hatte ihm den behindertengerechten Ausbau der Wohnung für Fr. 57'000.-- finanziert. Der Eigentümer kündigte das Mietverhältnis mit seinem Schwager. Die Vorinstanz hatte festgestellt, die Kündigung sei einzig durch den Wunsch des Eigentümers begründet, gewisse minimale Aufgaben nicht mehr zu übernehmen, die mit der Stellung als Vermieter-Eigentümer verbunden seien. Der Verlust der Wohnung würde den Mieter wegen seines Alters, seiner Herzkrankheit und seiner Behinderung sehr schwer treffen (Urteil 4A_485/2018 vom 8. April 2019 E. 7 und 8).

6.4.4. Der vorliegende Sachverhalt unterscheidet sich grundlegend von den soeben erwähnten Präjudizien. Gemäss den unangefochtenen Feststellungen der Vorinstanz nutzt der Beschwerdeführer die 1-Zimmer-Wohnung als Feriendomizil. Die Beschwerdegegnerin fragte ihn frühzeitig an, ob er an einem Kauf interessiert sei und schrieb die Wohnung dann allgemein zum Verkauf aus. Die Beschwerdegegnerin erwarb drei Wohnungen in der betreffenden Liegenschaft, wobei sie die erste Wohnung sanierte und verkaufte. Die zweite Wohnung sanierte sie wegen eines erstreckten Mietverhältnisses nicht. Die streitgegenständliche 1-Zimmer-Wohnung will sie ebenfalls sanieren und dann verkaufen.

6.5. Nach dem Gesagten ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz eine Missbräuchlichkeit der Kündigung verneinte.

7.

Schliesslich beanstandet der Beschwerdeführer die Regelung der erstinstanzlichen Gerichtskosten.

7.1. Im Einzelnen trägt er vor, die Vorinstanz habe es grundlos unterlassen, den Einzelfall zu prüfen. Sie berücksichtige, dass das erstinstanzliche Urteil 13 Seiten umfasse. Dies dürfe höchstens eine untergeordnete Rolle spielen. Der Aufwand, die Bedeutung und die Komplexität des Falls rechtfertigten keine Gerichtsgebühr von Fr. 500.--. Für bedeutendere und komplexere Fälle bestehe überhaupt kein Spielraum mehr. Das Ermessen sei "massiv und in unzulässiger Weise" überschritten worden.

7.2. Die Klage des Beschwerdeführers wurde abgewiesen und die Widerklage der Beschwerdegegnerin gutgeheissen. Entsprechend hatte die Erstinstanz dem Beschwerdeführer die Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens für die Klage und die Widerklage auferlegt. Was die Höhe der Gerichtskosten von Fr. 500.-- betrifft, hatte sie sich auf das Gesetz des Kantons Basel-Stadt über die Gerichtsgebühren vom 16. Januar 1975 gestützt (Gerichtsgebührengesetz; SG/BS 154.800). Nach dessen § 2a werden in Verfahren vor Zivilgericht und Appellationsgericht, die ihren Ursprung bei der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten haben, keine Parteienschädigungen gesprochen (Abs. 1). In solchen Verfahren betragen die Gerichtsgebühren bei einer Nettomonatsmiete für Wohnräume bis Fr. 2'500.-- minimal Fr. 200.-- und maximal Fr. 500.-- (Abs. 2).

7.3. Der Beschwerdeführer machte schon im Berufungsverfahren geltend, die erstinstanzlichen Gerichtskosten seien zu Unrecht am oberen Rand des Gebührenrahmens festgesetzt worden. Denn der vorliegende Nettomietzins von Fr. 665.-- bewege sich im unteren Bereich. Zudem habe kein Schriftenwechsel, keine Beweisabnahme und keine Parteibefragung stattgefunden, weshalb der Aufwand gering gewesen sei. Auch der Umfang des Falls mit einer Prüfung der Rechtmässigkeit einer Kündigung und einer Erstreckung rechtfertige die volle Ausschöpfung des Gebührenrahmens nicht.

7.4. Die Vorinstanz erwog, die Festlegung der Höhe der Gerichtskosten liege im Ermessen des Gerichts. In pflichtgemäss ergangene Ermessensentscheide sei nur mit Zurückhaltung einzugreifen. Die Erstinstanz habe die Höhe der Gerichtskosten im Kern damit begründet, dass es sich um ein "Verfahren betreffend Kündigung und Erstreckung" handle. Die Höhe des Mietzinses sei nicht die wichtigste Grundlage, um die Gerichtskosten innerhalb des Gebührenrahmens von Fr. 200.-- bis Fr. 500.-- zu bemessen. Die Vorinstanz verwies auf das Reglement des Kantons Basel-Stadt vom 11. September 2017 über die Gerichtsgebühren (Gerichtsgebührenreglement, GGR; SG/BSm 154.810). Nach dessen § 2 Abs. 1 bilden Grundlage für die Bemessung der Gebühr die Bedeutung des Falls (lit. a), der Zeitaufwand des Gerichts (lit. b), die tatsächliche und rechtliche Komplexität des Falls (lit. c) sowie in Zivilsachen der Streitwert oder das tatsächliche Streitinteresse (lit. d). Angesichts der Bedeutung und Komplexität des vorliegenden Falls sowie des Aufwands für das Gericht, der sich auch in der 13-seitigen Urteilsbegründung widerspiegle, habe die Erstinstanz die Gerichtskosten mit Fr. 500.-- zu Recht am oberen Rand des Gebührenrahmens festgesetzt.

7.5. Dies ist nicht zu beanstanden. Der Beschwerdeführer übersieht auch vor Bundesgericht, dass die Festlegung und Verteilung der Gerichtskosten auf die Parteien ein Ermessensentscheid ist, den das Bundesgericht nur mit grosser Zurückhaltung überprüft (Urteile 5A_779/2019 vom 18. März 2020 E. 4.2; 5A_5/2019 vom 4. Juni 2019 E. 3.3.1 mit Hinweisen). Der Beschwerdeführer vermag keine Gründe darzutun, die es rechtfertigen würden, in den Ermessensentscheid betreffend Festlegung der Gerichtskosten einzugreifen, namentlich kann von einer geradezu willkürlichen Festlegung der Gerichtskosten keine Rede sein.

8.

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Verfahrensausgang wird der Beschwerdeführer kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 2'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

3.

Der Beschwerdeführer hat die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 2'500.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Appellationsgericht des Kantons Basel-Stadt, Dreiergericht, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 3. Dezember 2024

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Jametti

Der Gerichtsschreiber: Gross