

L'**art. 257f al. 3 CO** permet au bailleur de résilier le contrat de bail avec effet immédiat si le locataire enfreint son devoir de diligence à l'égard des voisins. **Cette disposition ne s'applique pas si le locataire a eu un comportement inadéquat à l'égard du bailleur qui n'habite pas le même immeuble ou, comme en l'espèce, à l'égard de la gérance de l'immeuble** (consid. 3.1).

Une partie peut résilier le contrat de bail selon l'**art. 266g CO** si son exécution est devenue insupportable pour elle en raison de justes motifs. **Cette disposition est subsidiaire** : elle ne trouve pas application si une résiliation fondée sur l'**art. 257f al. 3 CO** est possible (consid. 3.1). La partie qui met fin au contrat **ne peut pas se prévaloir de l'art. 266g CO si elle connaissait ou pouvait prévoir les circonstances rendant l'exécution du bail intolérable, ou si ces circonstances résultent d'une faute de sa part** (consid. 3.3.1).

**Une résiliation extraordinaire fondée sur l'art. 266g CO peut donner droit à une indemnité pour la partie lésée si l'équité l'exige** (art. 266g al. 2 CO). Le tribunal doit prendre en compte les circonstances du cas d'espèce ; la situation financière des parties au moment du jugement revêt à cet égard une grande importance (consid. 4.1).

#### Besetzung

Bundesrichterin Hohl, Präsidentin,  
Bundesrichterinnen Kiss, Niquille,  
Gerichtsschreiber Gross.

#### Verfahrensbeteiligte

A.,  
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Rolf Kaiser, Beschwerdeführerin,

gegen

1. B.B.,  
2. C.B.,  
3. D.B.,  
alle drei vertreten durch  
Rechtsanwalt Dr. Peter Vetter,  
Beschwerdegegner.

#### Gegenstand

Mietrecht; Kündigung,

Beschwerde gegen den Entscheid des Appellationsgerichts des Kantons Basel-Stadt vom 14. Oktober 2020 (ZB.2020.25).

#### Sachverhalt:

A.

**A.a. Mit Mietvertrag vom 30. Juni 2012 mietete A. (Mieterin, Beschwerdeführerin) von E.B. eine 2-Zimmerwohnung an der U.strasse 61 in V., dies zu einem Nettomietzins von Fr. 720.-- zuzüglich einer**

Akontozahlung von Fr. 45.-- für Heizung und Warmwasser sowie einer Pauschale von Fr. 20.-- für Hauswart und Radio/TV.

Am 2. oder 3. Oktober 2017 ereignete sich ein Zwischenfall: Ein Mann läutete an der Wohnungstüre der Mieterin Sturm und hämmerte gegen die Wohnungstüre, so dass andere Mieter im Haus die Polizei riefen. **In der Folge entwickelte sich eine intensive Kommunikation zwischen der Mieterin und der Liegenschaftsverwaltung. Dabei griff die Mieterin die Mitarbeitenden der Verwaltung über längere Zeit in zahlreichen E-Mails verbal an.**

**A.b. Mit amtlich genehmigtem Formular vom 22. Mai 2019 kündigte E.B. das Mietverhältnis per Ende August 2019. Die Kündigung wurde wie folgt begründet:**

"Die Kündigung erfolgt aus wichtigen Gründen, welche die Vertragserfüllung für den Vermieter unzumutbar machen (OR Art. 266g). Die Mieterin verhält sich gegenüber der Verwaltung, die der Vermieter per 1.1.18 eingesetzt hat, völlig unangemessen. Das Verhalten der Mieterin verunmöglicht der Verwaltung, ihre Arbeit mit angemessenem zeitlichen und persönlichen Aufwand zu erledigen. Im Dezember 18 hat die Mieterin Mitarbeitende der Verwaltung beleidigt, so dass Strafanzeige erstattet wurde. Die Situation hat sich nicht gebessert. Zuletzt mit E-Mail vom 22.5.19 hat die Mieterin völlig unangemessen auf die Ablehnung der Verwaltung reagiert, sie als Reinigungskraft in der Liegenschaft anzustellen."

**Die Mieterin focht diese Kündigung bei der zuständigen Schlichtungsstelle an.**

A.c. Am 28. August 2019 verstarb E.B. und es traten seine Ehefrau, B.B., und seine beiden Kinder, C.B. und D.B., (gemeinsam: Vermieter, Beschwerdegegner) in die Vermieterstellung ein.

B.

**Nachdem im Schlichtungsverfahren keine Einigung erzielt werden konnte, gelangten die Vermieter an das Zivilgericht Basel-Stadt und beantragten, es sei festzustellen, dass die Kündigung vom 22. Mai 2019 gültig sei, und der Mieterin sei eine Frist von drei Monaten zum Verlassen der Wohnung einzuräumen.**

**Mit Entscheid vom 26. Mai 2020 stellte das Zivilgericht in Abwesenheit der Mieterin die Gültigkeit der Kündigung fest und verpflichtete die Mieterin, die Wohnung bis Ende August 2020 zu verlassen. Eine dagegen gerichtete Berufung der Mieterin wies das Appellationsgericht des Kantons Basel-Stadt mit Entscheid vom 14. Oktober 2020 ab.** Es erwog, es sei zulässig, eine gestützt auf Art. 266g OR ausgesprochene Kündigung in eine Kündigung nach Art. 257f Abs. 3 OR umzudeuten. Die Mieterin habe mit ihrem ungebührlichen Verhalten gegenüber der Verwaltung ihre Pflicht zur Rücksichtnahme gemäss Art. 257f OR verletzt. In einer Eventualbegründung bejahte es auch die Zulässigkeit einer Kündigung aus wichtigen Gründen gemäss Art. 266g Abs. 1 OR und lehnte eine Erstreckung sowie eine Entschädigung gemäss Art. 266g Abs. 2 OR ab. Auf die Einwände der Mieterin betreffend missbräuchliche Kündigung trat es mangels konkreter Rüge nicht ein.

C.

Mit Beschwerde in Zivilsachen vom 19. November 2020 beantragt die Mieterin dem Bundesgericht, es sei der Entscheid des Appellationsgerichts aufzuheben und es sei die Klage abzuweisen. Es sei festzustellen, dass die Kündigung vom 22. Mai 2019 unwirksam sei bzw. es sei die Kündigung für ungültig zu erklären. Eventualiter sei die Streitsache an die Vorinstanz bzw. an die Erstinstanz zur Neu beurteilung, insbesondere im Hinblick auf einen allfälligen Entscheid über die vermögensrechtlichen Folgen, zurückzuweisen. Es wurden keine Vernehmlassungen eingeholt.

Erwägungen:

1.

Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es prüft aber unter Berücksichtigung der allgemeinen Begründungsanforderungen (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG) grundsätzlich nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel nicht geradezu offensichtlich sind. Es ist nicht gehalten, wie eine erstinstanzliche Behörde alle sich stellenden rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn diese vor Bundesgericht nicht mehr vorgetragen werden (BGE 140 III 86 E. 2 S. 88 f., 115 E. 2 S. 116).

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 S. 17 f. mit Hinweisen). Es 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 140 III 115 E. 2 S. 117, 264 E. 2.3 S. 266). 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 von Art. 106 Abs. 2 BGG (BGE 140 III 264 E. 2.3 S. 266 mit Hinweisen). Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern die genannten Voraussetzungen erfüllt sein sollen (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 18 mit Hinweisen). 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 S. 90). 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 S. 18).

3.

**Umstritten ist die Gültigkeit der Kündigung vom 22. Mai 2019.**

**3.1. Die Kündigung aus wichtigen Gründen gemäss Art. 266g Abs. 1 OR ist subsidiär zu den anderen vom Gesetz vorgesehenen ausserordentlichen Kündigungsgründen, namentlich demjenigen gemäss Art. 257f Abs. 3 OR** (Urteile 4A\_142/2012 vom 17. April 2012 E. 2.1; 4A\_536/2009 vom 2. Februar 2010 E. 2.2; 4C.395/2006 vom 23. Januar 2007 E. 3).

**Entgegen den Vorinstanzen fällt die fehlende Rücksichtnahme gegenüber der Liegenschaftsverwaltung allerdings nicht unter Art. 257f Abs. 3 OR. Die von der Bestimmung geforderte Rücksichtnahme bezieht sich auf das Verhalten des Mieters gegenüber Hausbewohnern und Nachbarn. So ist beispielsweise die Verunglimpfung eines nicht im Haus wohnenden Vermieters kein Anwendungsfall von Art. 257f Abs. 3 OR** (ROGER WEBER, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht, Bd. I, 7. Aufl. 2020, N. 1d zu Art. 257f OR). Vorliegend haben die Beschwerdegegner ihre Kündigung somit zu Recht auf Art. 266g Abs. 1 OR gestützt, womit sich die von den Vorinstanzen geprüfte Frage nach der Zulässigkeit der Umdeutung der Kündigung in eine solche nach Art. 257f Abs. 3 OR nicht stellt.

**Es ist somit zu prüfen, ob die Voraussetzungen von Art. 266g Abs. 1 OR erfüllt sind, welche die Vorinstanz in ihrer Eventualbegründung bejaht hat.**

3.2. Die Vorinstanz hielt mit der Erstinstanz fest, die Beschwerdeführerin habe Ende 2017 angefangen, auf unangemessene Weise mit den Beschwerdegegnern bzw. der Verwaltung zu kommunizieren. Erschwerend komme hinzu, dass sie die Verwaltung aus dem geringsten Anlass mit einer Vielzahl von

mehrseitigen E-Mails eingedeckt habe, manchmal im Abstand weniger Stunden. Dies erzeuge einen erheblichen Aufwand und mache es teilweise kaum möglich, ihre Anliegen zu bearbeiten. Diese Verhaltensveränderung sei beim Abschluss des Mietvertrags für die Beschwerdegegner nicht vorhersehbar gewesen und sei von ihnen bzw. der Verwaltung auch nicht verschuldet. Es sei den Beschwerdegegnern aufgrund der bis zum 19. März 2022 dauernden Sperrfrist nicht zumutbar gewesen, das Mietverhältnis erst per Ende Juni 2022 zu kündigen.

Die Vorinstanz handelte sodann die Einwände der Beschwerdeführerin ab. Sie erwog, diese lege nicht dar, worauf sie ihren ersten Einwand stütze, dass nur ein ungebührliches Verhalten direkt gegenüber den Beschwerdegegnern geeignet sei, diesen die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar zu machen. Eine solche Einschränkung ergebe sich weder aus dem Gesetzeswortlaut noch aus Rechtsprechung und Lehre. Der zweite Einwand, dass die Auswirkungen ihres Verhaltens nur temporär gewesen seien, sei falsch, wie sich aus den erstinstanzlichen Erwägungen ergebe. Der dritte Einwand, dass ihre Gesprächsverweigerung nachvollziehbar sei, sei unbehelflich: Sie lege nicht dar, inwiefern dies etwas an der Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses ändern würde. Der vierte (unsubstanzierte) Einwand, ihre E-Mail vom 22. Mai 2019 habe an der Zumutbarkeit des Mietverhältnisses nichts geändert, sei ebenfalls unbehelflich: Die Erstinstanz habe eingehend dargelegt, dass die Beschwerdegegner sie abgemahnt hätten und sie danach in mehreren E-Mails einen rüden Ton angeschlagen sowie einer Mitarbeiterin der Verwaltung erneut strafbares und unmoralisches Verhalten vorgeworfen habe. Dies bestreite sie nicht. Die behauptete Unmassgeblichkeit der E-Mail vom 22. Mai 2019 ändere daran nichts. Zusammenfassend sei festzuhalten, dass ihre Einwände die von der Erstinstanz festgestellte Zulässigkeit einer Kündigung aus wichtigen Gründen nicht in Frage zu stellen vermöchten.

3.3. Die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz ziehe in ihrer Eventualbegründung lediglich vier ihrer Vorbringen aus dem jeweiligen Zusammenhang und handle diese summarisch ab. Wie bereits in der Berufung dargelegt, bewirke ihre Korrespondenz mit der Verwaltung - auch wenn man sie als ausufernd, und zum Teil im beleidigenden Ton verfasst, beurteilen möge - keine direkte Störung im Verhältnis mit den Beschwerdegegnern. Eine allfällige Unzumutbarkeit bestünde höchstens für die Verwaltung, von der aber zu erwarten sei, dass sie auch bei schwierigen Auseinandersetzungen einen professionellen Umgang finde. Weiter habe sie ausführlich dargelegt, warum die angeblichen Auswirkungen zeitlich beschränkt gewesen seien. Sie habe lediglich punktuell auf das unkorrekte Verhalten der Verwaltung reagiert. Aus den Honorarrechnungen des Rechtsvertreters der Beschwerdegegner ergebe sich, dass die Verwaltung bereits seit Frühjahr 2018 auf eine Kündigung hinarbeite. Das eigentliche Ziel sei letztlich die Optimierung des Mietvertrages (Erhöhung des Mietzinses) gewesen. Zudem habe die Verwaltung ihre Reaktion mit den unbegründeten Vorwürfen zumindest mitverursacht.

3.3.1. Art. 266g Abs. 1 OR sieht vor, dass die Parteien ein Mietverhältnis aus wichtigen Gründen mit der gesetzlichen Frist auf einen beliebigen Zeitpunkt kündigen können. Dieses ausserordentliche Kündigungsrecht entspricht dem allgemeinen Grundsatz, dass Dauerschuldverhältnisse aus wichtigen Gründen vorzeitig beendet werden dürfen. **Als wichtige Gründe gelten Umstände, welche die Vertragserfüllung - sowohl subjektiv als auch objektiv - unzumutbar machen** (vgl. Art. 266g Abs. 1 OR; Urteile 4A\_54/2018 vom 11. Juli 2018 E. 3.1 und 4A\_20/2015 vom 13. Juli 2015 E. 3.1). **Dabei gilt es zu beachten, dass die Unzumutbarkeit der Erfüllung eines Mietvertrages nur bejaht werden kann, wenn die angerufenen Umstände bei Vertragsschluss weder bekannt noch voraussehbar waren und nicht auf ein Verschulden der kündigenden Partei zurückzuführen sind** (BGE 122 III 262 E. 2a/aa S. 265 f. mit zahlreichen Hinweisen; zit. Urteil 4A\_20/2015 E. 3.1).

Ob im Einzelfall ein wichtiger Grund im Sinne der Bestimmung vorliegt, ist gemäss Art. 4 ZGB nach Recht und Billigkeit zu entscheiden (zit. Urteile 4A\_54/2018 E. 3.1 und 4A\_20/2015 E. 3.1). Derartige Ermessensentscheide überprüft das Bundesgericht mit Zurückhaltung. Es schreitet nur ein, wenn die Vorinstanz grundlos von in Lehre und Rechtsprechung anerkannten Grundsätzen abgegangen ist, wenn Tatsachen berücksichtigt wurden, die keine Rolle hätten spielen dürfen, oder wenn umgekehrt

Umstände ausser Betracht geblieben sind, die zwingend hätten beachtet werden müssen. In derartige Ermessensentscheide wird ferner eingegriffen, wenn sich diese als offensichtlich unbillig oder als in stossender Weise ungerecht erweisen (BGE 141 III 97 E. 11.2 S. 98; 138 III 669 E. 3.1 S. 671; 135 III 121 E. 2 S. 123; je mit Hinweisen).

3.3.2. Es trifft zwar zu, dass die Vorinstanz in ihrer Eventualbegründung festhielt, auf die Einwände der Beschwerdeführerin betreffend Kündigung gemäss Art. 266g OR sei nur kurz einzugehen. Allein daraus ergibt sich aber nicht, dass sie sich nicht hinreichend mit den geltend gemachten Einwänden auseinandergesetzt hätte.

3.3.3. Den Einwand der Beschwerdeführerin, wonach ihre Korrespondenz mit der Verwaltung keine direkte Störung im Verhältnis mit den Beschwerdegegnern bewirkt habe, hielt die Vorinstanz zu Recht nicht für einschlägig. **Vorausgesetzt ist, dass sich ihr Verhalten auf die Beschwerdegegner auswirkt. Dies kann auch indirekterfolgen, indem es einer von den Beschwerdegegnern eingesetzten Verwaltung nicht mehr möglich ist, ihre Aufgaben mit vernünftigem Aufwand zu erfüllen.** Ein wichtiger Grund scheidet jedenfalls nicht bereits deshalb aus, weil sich das Verhalten der Beschwerdeführerin (primär) gegen die Verwaltung gerichtet hat. Damit geht auch ihr Einwand fehl, es sei nicht ersichtlich, dass das Gleichgewicht der vertraglichen Leistungen in irgendeiner Form gestört wäre.

3.3.4. Die Beschwerdeführerin vermag auch nicht darzutun, inwiefern die vorinstanzliche Feststellung, die Auswirkungen ihres Verhaltens seien nicht nur temporär gewesen, offensichtlich unrichtig wäre. Die Vorinstanz verweist diesbezüglich auf den Sachverhalt und die Erwägung E. 5.6 des erstinstanzlichen Urteils. Zudem erwog sie, die Erstinstanz habe eingehend dargelegt, dass die Beschwerdegegner die Beschwerdeführerin abgemahnt hätten, und diese danach in mehreren E-Mails (vom 24. April, 25. April, 2. Mai, 21. Mai, 22. Mai 2019) einen rüden Ton angeschlagen sowie einer Mitarbeiterin erneut strafbares und unmoralisches Verhalten vorgeworfen habe (mit Verweis auf E. 5.6.3 des erstinstanzlichen Urteils).

Es ist bundesrechtlich nicht zu beanstanden, wenn die Berufungsinstanz, welche den erstinstanzlichen Entscheid bestätigt, auf die Begründung des erstinstanzlichen Entscheids verweist, sofern diese ihrerseits den Anforderungen von Art. 112 Abs. 1 lit. b BGG genügt (vgl. BGE 119 II 478 E. 1d S. 480; Urteil 4A\_611/2018 vom 5. Juni 2019 E. 3.3.1 mit Hinweisen). Ein solcher Verweis führt dazu, dass das Bundesgericht die Gesetzesanwendung im Lichte der erstinstanzlichen Erwägungen überprüft (BGE 126 III 492 E. 3b S. 494). Wenn die Beschwerdeführerin die vorinstanzliche Begründung kritisiert, muss sie sich folglich auch mit den entsprechenden erstinstanzlichen Erwägungen auseinandersetzen.

Dies tut sie aber nicht rechtsgenügend, stattdessen übt sie appellatorische Kritik. Ihr Einwand, sie habe sich mit Brief vom 21. Februar 2019 für ihre "emotionale Reaktion" entschuldigt, ist nicht einschlägig, wenn sie gemäss den vorinstanzlichen Feststellungen die beanstandete Verhaltensweise danach weiterführte. Betreffend die geltend gemachten sprachlichen Defizite erwog die Erstinstanz, aus den eingereichten E-Mails sei erkennbar, dass die Beschwerdeführerin sehr wohl mit dem förmlichen "Sie" vertraut sei und diese Form regelmässig nutze, womit die Adressierung der Mitarbeitenden der Verwaltung mit "Du" wohl bewusst benutzt worden sei. Weiter erwog die Erstinstanz, die Beschwerdeführerin sei zwar durchaus berechtigt, sich für ihre Rechte einzusetzen und zu reklamieren. Jedoch würden ein allenfalls unzulässiges Verbot der Untervermietung der Wohnung oder eine falsche Nebenkostenabrechnung oder auch sonstige Fehler, den von ihr angeschlagenen Ton in keiner Weise rechtfertigen. Damit geht auch der Einwand der Beschwerdeführerin fehl, ein wichtiger Grund sei zu verneinen, weil die Verwaltung ihre Reaktionen zumindest mitverursacht habe.

3.3.5. Soweit die Beschwerdeführerin geltend macht, ihr könne nicht vorgeworfen werden, dass sie sich in ihrer E-Mail vom 19. September 2019 geweigert habe, sich zu einer Besprechung ins Büro der Verwaltung zu begeben, braucht darauf nicht eingegangen zu werden. Denn es ist nicht ersichtlich, dass die Vorinstanz dieser Weigerung, die unbestritten nach der Kündigung erfolgte, eine

entscheidende Bedeutung zugemessen hat. Die Vorinstanz hielt bloss fest, der Einwand, ihre Gesprächsverweigerung sei nachvollziehbar, sei unbehelflich. Die diesbezüglichen erstinstanzlichen Ausführungen erfolgten denn auch bloss im Zusammenhang damit, dass den Beschwerdegegnern nicht zum Nachteil gereichen könne, dass sie nach der Schlichtungsverhandlung im August 2019 - und damit auch nach der Kündigung - erneut das Gespräch mit der Beschwerdeführerin gesucht hätten. Entgegen der Beschwerdeführerin ist auch nicht ersichtlich, dass die Vorinstanzen massgeblich auf Schreiben oder Verhaltensweisen nach dem Kündigungszeitpunkt abstellten. Die E-Mails vom 24. April, 25. April, 2. Mai, 21. Mai 2019 stammen zeitlich alle vor der Kündigung. Auch dass auf Ereignisse und Umstände eingegangen worden ist, die im Zusammenhang mit der Auseinandersetzung über die Nebenkostenabrechnung standen, ist nicht zu beanstanden. Dies erfolgte, um aufzuzeigen, dass sich das monierte Verhalten der Beschwerdeführerin gegenüber der Verwaltung auch nach der Schlichtungsverhandlung vom 19. März 2019 weitergezogen hat. Die Kündigung wurde denn auch damit begründet, dass die Beschwerdeführerin die unangemessene Kommunikation mit der Verwaltung weiterführte.

3.4. Die Beschwerdeführerin macht weiter geltend, sie habe sich am 19. März 2019 vor der Schlichtungsbehörde erfolgreich gegen eine vertragswidrige Nebenkostenabrechnung der neu eingesetzten Verwaltung zur Wehr gesetzt. Mit dieser Vereinbarung sei eine dreijährige Sperrfrist gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. e Ziff. 4 OR ausgelöst worden. Rund zwei Monate später, am 22. Mai 2019, sei das Mietverhältnis gekündigt worden. Die Verwaltung habe es bereits kurz nach Übernahme der Verwaltungstätigkeit darauf angelegt, sie loszuwerden. Im April 2018 habe diese einen Anwalt mandatiert, um das Mietverhältnis mit ihr aufzulösen und den Mietvertrag zu optimieren, wie sich aus den vom Rechtsvertreter der Beschwerdegegner eingereichten Honorarrechnungen ergebe. Die Vorinstanz habe dieses Vorbringen zu Unrecht als unzulässiges Novum im Sinne von Art. 317 ZPO betrachtet.

3.4.1. Soweit die Beschwerdeführerin einwendet, die von den Beschwerdegegnern geltend gemachten Gründe für die Kündigung seien vorgeschoben, betrifft dies sowohl die Frage nach der Zumutbarkeit der Fortführung des Mietverhältnisses als auch diejenige nach der Missbräuchlichkeit der Kündigung. Wenn die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde diesbezüglich geltend macht, sie habe in Rz. 12-21 der Berufung die Umstände geltend gemacht, die für die Beurteilung des wichtigen Grundes und einer allfälligen Missbräuchlichkeit wesentlich seien, und diese Vorbringen "zum integrierenden Bestandteil der vorliegenden Beschwerde" erklärt, genügt sie den Rügeanforderungen nicht.

Die Beschwerdeführerin zeigt weiter nicht mit Aktenverweis auf, dass sie vor der Vorinstanz dargelegt hätte, weshalb sie die betreffenden neuen Tatsachen im Zusammenhang mit der Mandatierung eines Anwalts im April 2018 zumutbarerweise nicht bereits vor der Erstinstanz hätte geltend machen können. Dass die Erstinstanz ihr Gesuch um Verschiebung der Hauptverhandlung zu Unrecht abgewiesen hätte, ist nicht ersichtlich. Damit verletzt es kein Bundesrecht, wenn die Vorinstanz von einem unzulässigen Novum ausgegangen ist. Daran ändert der Umstand nichts, dass das Gericht den Sachverhalt gemäss Art. 247 Abs. 2 lit. a ZPO von Amtes wegen festzustellen hatte. Im Übrigen liesse sich allein aufgrund der Mandatierung eines Anwalts im Frühjahr 2018 in Sachen "Auflösung Mietverhältnis A." nicht auf eine Rechtsmissbräuchlichkeit der Kündigung vom 22. Mai 2019 schliessen.

3.4.2. Die Vorinstanz erwog, die Erstinstanz habe keine Anhaltspunkte für eine missbräuchliche Kündigung gesehen. Die Beschwerdeführerin stelle den Sachverhalt aus ihrer Sicht dar, ohne zu kritisieren, in welchen Punkten der erstinstanzliche Entscheid falsch sein solle. Dies sei prozessual ungenügend. Indem sie den Sachverhalt einfach aus ihrer Sicht präsentiere, ohne die erstinstanzliche Sachverhaltsdarstellung in konkreten Punkten zu kritisieren, fehle es an einer Auseinandersetzung mit der Begründung des angefochtenen Entscheids, womit es sich erübrige, auf die entsprechenden Ausführungen in der Berufung einzugehen.

Die Beschwerdeführerin müsste somit in ihrer Beschwerde darlegen, dass sie sich vor der Vorinstanz mit der erstinstanzlichen Begründung betreffend die Verneinung einer rechtsmissbräuchlichen Kündigung auseinandergesetzt hat. Dies tut sie nicht rechtsgenügend, stattdessen beschränkt sie sich auch vor Bundesgericht im Wesentlichen darauf, den Sachverhalt aus ihrer Sicht darzustellen. Sie zeigt auch nicht mit Aktenverweisen auf, dass sie die von ihr geltend gemachten Umstände bereits vor den Vorinstanzen geltend gemacht hat. Damit geht auch die Rüge einer willkürlichen Beweiswürdigung und der Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör fehl. Allein aus dem von ihr geltend gemachten zeitlichen Zusammenhang zwischen der am 22. Mai 2019 erfolgten Kündigung und der Schlichtungsverhandlung vom 19. März 2019 im Zusammenhang mit der Nebenkostenabrechnung lässt sich im Übrigen nicht auf eine rechtsmissbräuchliche Änderungs- oder Rache Kündigung schliessen.

**3.5. Es verletzt insgesamt kein Bundesrecht, wenn die Vorinstanz die Voraussetzungen einer Kündigung aus wichtigen Gründen gemäss Art. 266g Abs. 1 OR bejaht hat. Die Beschwerdeführerin zeigt keine Gründe auf, die es rechtfertigen würden, in den vorinstanzlichen Ermessensentscheid einzugreifen. Auch verletzt es kein Bundesrecht, wenn die Vorinstanz nicht von einer rechtsmissbräuchlichen Kündigung ausgegangen ist.**

4.

**Umstritten ist schliesslich, ob die Beschwerdeführerin Anspruch auf eine Entschädigung gemäss Art. 266g Abs. 2 OR hat.**

4.1. Gemäss Art. 266g Abs. 2 OR bestimmt das Gericht die vermögensrechtlichen Folgen der vorzeitigen Kündigung unter Würdigung aller Umstände. **Nach der Rechtsprechung ist eine Entschädigung nur zu leisten, wenn dies als billig erscheint. Ob und in welchem Umfang dies der Fall ist, entscheidet sich nach den Umständen des Einzelfalles, wobei der finanziellen Situation der Parteien im Zeitpunkt des Urteils vorrangige Bedeutung zukommt. Ein Selbstverschulden der geschädigten Partei kann zur Aufhebung oder Herabsetzung der Billigkeitshaftung führen. Ebenso gilt es, eine eventuelle Nichterfüllung der beiden Parteien obliegenden Pflicht zur Schadensminderung zu berücksichtigen** (BGE 122 III 262 E. 2a/aa S. 266 f. mit zahlreichen Hinweisen). Die Bestimmung der vermögensrechtlichen Folgen einer vorzeitigen Kündigung beruht - wie die Frage, ob wichtige, eine ausserordentliche Kündigung rechtfertigende Gründe vorhanden sind - weitgehend auf richterlichem Ermessen, weshalb das Bundesgericht auch hierin nur mit Zurückhaltung eingreift (zit. Urteil 4A\_54/2018 E. 4.1; vgl. hiervor E. 3.3.1).

4.2. Die Vorinstanz hielt fest, die Erstinstanz habe einen Anspruch verneint, da die Beschwerdeführerin die Kündigung durch ihr Verhalten selbst verschuldet habe und der Verwaltung kein Vorwurf zu machen sei (mit Verweis auf E. 9 des erstinstanzlichen Entscheids). Sie erwog, der Einwand, dass die Erstinstanz "nicht alle Umstände des vorliegenden Falles angemessen gewürdigt" habe, sei unbehelflich. Sie bringe für ihre Behauptungen keine Belege vor, womit es nicht zu beanstanden sei, wenn die Erstinstanz einen Entschädigungsanspruch abgelehnt habe.

4.3. Die Beschwerdeführerin setzt sich mit diesen Ausführungen nicht auseinander, sie macht bloss geltend, zur Verhinderung eines Instanzenverlusts sei das Verfahren zur Beurteilung dieses Punktes an die Vorinstanz bzw. an die erste Instanz zurückzuweisen. **Damit genügt sie den Rügeanforderungen nicht.** Sie tut insgesamt keinen Gründe dar, die es rechtfertigen würden, in den vorinstanzlichen Ermessensentscheid einzugreifen. Soweit sie im Übrigen geltend macht, ihr sei in einer mündlichen Verhandlung mit richterlicher Befragung das rechtliche Gehör zu gewähren, was aufgrund des von der Erstinstanz zu Unrecht nicht bewilligten Verschiebungsgesuchs nicht getan worden sei, übersieht sie, dass sie in ihrer Berufung Gelegenheit zur Stellungnahme hatte. Zudem ist nicht ersichtlich, dass die Erstinstanz das Verschiebungsgesuch zu Unrecht abgelehnt hätte.

5.

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Die Beschwerdeführerin wird kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Eine Parteientschädigung ist nicht geschuldet, weil den Beschwerdegegnern kein entschädigungspflichtiger Aufwand entstanden ist (Art. 68 Abs. 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 2'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

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

Lausanne, 26. Februar 2021

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Hohl

Der Gerichtsschreiber: Gross