

BS_APPELLATIONSGERICHT BEZ.2014.60 vom 27. Juli 2014

BS Appellationsgericht, 2014-07-27, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_BEZ.2014.60

FR: BS_APPELLATIONSGERICHT BEZ.2014.60 du 27 juillet 2014

IT: BS_APPELLATIONSGERICHT BEZ.2014.60 del 27 luglio 2014

Erwägungen

E. 1

1.1 Die Mieterin bezeichnet ihr Rechtsmittel im Einklang mit der Rechtsmittelbelehrung als "Beschwerde". Welches Rechtsmittel vorliegend anwendbar ist, hat das Appellationsgericht von Amtes wegen zu prüfen. Die beantragte Mieterausweisung wurde im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen gemäss Art. 257 ZPO beurteilt. Entscheide in miet- und pachtrechtlichen Ausweisungsverfahren, die im Verfahren gemäss Art. 257 ZPO ergangen sind, unterliegen nach den allgemeinen Voraussetzungen der Berufung oder der Beschwerde (Seiler, Die Berufung nach ZPO, Zürich/Genf/Basel 2013, N 339). Massgebend für die Frage, welches Rechtsmittel zur Anwendung gelangt, ist der Streitwert. Sofern dieser mindestens CHF 10'000.■ beträgt, unterliegt der Entscheid der Berufung (Art. 308 Abs. 2 ZPO), ansonsten der Beschwerde.

Nach der Praxis des Appellationsgerichts (vgl. AGE BEZ.2012.59 vom 10. August 2012 E. 1.1) entspricht in einem Ausweisungsverfahren, bei dem jedenfalls sinngemäss die Gültigkeit der Kündigung und/oder eine Erstreckung des Mietverhältnisses strittig ist, der Streitwert dem Mietzins, der bis zum Zeitpunkt geschuldet ist, auf den frühestens eine neue Kündigung ausgesprochen werden könnte, sollte sich die Kündigung als ungültig erweisen. Dieser Zeitraum bestimmt sich unter Berücksichtigung der Sperrfrist von drei Jahren gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. e OR (sog. Sperrfristregel; vgl. BGer 4A_12/2010 vom 25. Februar 2010 E. 1; BGE 137 III 389 E. 1.1 S. 390 f.; AGE BE.2011.105 vom 6. September 2011 E. 1.1 und ZB.2011.15 vom 9. September 2011 E. 1.2.). Dies gilt für das Rechtsmittelverfahren selbst dann, wenn mögliche Nichtigkeits- oder Unwirksamkeitsgründe vorinstanzlich nicht geltend gemacht worden sind, zumal das Gericht von Amtes wegen Nichtigkeits- und Unwirksamkeitsgründe überprüfen kann (AGE BEZ.2012.59 vom 10. August 2012 E. 1.1 und AGE BE.2011.105 vom 6. September 2011 E. 1.1), auch wenn der Mieter dies nicht oder nur ansatzweise moniert. Es ist damit auch im vorliegenden Fall, in welchem die Berufungsklägerin die Gültigkeit der Kündigung nicht in Frage stellt, zur Bestimmung des zulässigen Rechtsmittels von der sog. Sperrfristregel auszugehen. Der monatliche Bruttomietzins beträgt CHF 2'614.■, womit der erforderliche Streitwert von CHF 10'000.■ gemäss Art. 308 Abs. 2 ZPO erreicht wird (36 Monate à CHF 2'614.■). Das Rechtsmittel ist daher ■ in Abweichung von der Rechtsmittelbelehrung ■ als Berufung zu behandeln.

1.2 Die Berufung ist nach der Zustellung des begründeten Entscheids am 2. Juli 2014 innert der Frist von 10 Tagen (Art. 314 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 257 ZPO) und damit rechtzeitig erhoben worden. Für ihre Beurteilung ist, nachdem der Ausweisungsentscheid durch den Zivilgerichtspräsidenten als Einzelrichter gefällt worden ist, der Ausschuss des Appellationsgerichts zuständig (§ 10 Abs. 2 des Gesetzes über die Einführung der

Schweizerischen Zivilprozessordnung [EG ZPO; SG 221.100]). Der Ausschuss kann sowohl die Rechtsanwendung als auch die Feststellung des Sachverhalts überprüfen (Art. 310 ZPO).

E. 2

2.1 Das Zivilgericht führt im angefochtenen Entscheid einleitend aus, dass das Gericht gemäss Art. 257 Abs. 1 ZPO Rechtsschutz im summarischen Verfahren gewährt, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar ist und die Rechtslage klar ist (E. 1). Das Zivilgericht erachtet den von der Vermieterin geschilderten Sachverhalt insofern als klar, als die Mieterin weder die (nicht angefochtene) Kündigung noch den Umstand bestritten habe, dass sie eine Vereinbarung unterzeichnet habe, wonach das Mietverhältnis am 31. März 2014 definitiv ende. Die Darstellung der Mieterin, sie habe die Vereinbarung nur unterschrieben, weil ihr die Vermieterin mündlich versprochen habe, sie erhalte genügend Zeit, um das Land zu verlassen, erscheine als blosser Schutzbehauptung. Einerseits sei die von der Vermieterin gewährte Erstreckung bis zum 31. März 2014 ohnehin ein blosses Entgegenkommen gewesen, weswegen nicht ersichtlich sei, warum die Vermieterin darüber hinausgehende mündliche Zusicherungen abgegeben haben sollte. Andererseits hätte es aus Sicht der Vermieterin kaum Sinn gemacht, den Auszug der Mieterin von einem ungewissen Ereignis abhängig zu machen und das Mietverhältnis so auf unbestimmte Zeit zu erstrecken (E. 2). Das Zivilgericht bejaht sodann auch das Vorliegen einer klaren Rechtslage. Die zwischen den Parteien vereinbarte Erstreckung führe nämlich dazu, dass das vormalig unbefristete Mietverhältnis in ein befristetes umgewandelt werde, welches nach Ablauf der Erstreckungsdauer ohne Kündigung ende. Die Mieterin sei damit nach Ablauf der Erstreckung verpflichtet, das Mietobjekt zurückzugeben (E. 3).

2.2 Rechtsschutz in klaren Fällen setzt gemäss Art. 257 Abs. 1 ZPO voraus, dass der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar ist (lit. a) und dass die Rechtslage klar ist (lit. b).

2.2.1 Sofort beweisbar ist der Sachverhalt dann, wenn er ohne zeitliche Verzögerung und ohne besonderen Aufwand nachgewiesen werden kann. Der Kläger hat in der Regel durch Urkunden den vollen Beweis der anspruchsbegründenden Tatsachen zu erbringen. Bestreitet der Beklagte die Tatsachen, genügt es, wenn er substantiiert und schlüssig Einwendungen vorträgt, die in tatsächlicher Hinsicht nicht sofort widerlegt werden können und die geeignet sind, die aufgrund der Aktenlage gebildete gerichtliche Überzeugung zu erschüttern. Glaubhaftmachung ist dazu nicht erforderlich, doch reichen offensichtlich unbegründete oder haltlose Bestreitungen nicht aus, um einen an sich bewiesenen Sachverhalt als illiquid erscheinen zu lassen (eingehend dazu BGE 138 III 620 E. 5.1.1 S. 621 ff.). Insoweit kommt der Beweislastverteilung keine entscheidende Bedeutung zu. Denn die Ausgangslage im summarischen Verfahren betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen, wonach der Kläger die anspruchsbegründenden Tatsachen voll zu beweisen hat und sich der Beklagte mit substantiierten und schlüssigen Einwendungen begnügen kann, führt dazu, dass der Kläger auch den Beweis für den Nichtbestand dieser Einwendungen zugrunde gelegten Tatsachenfundaments erbringen muss, wenn er liquide Verhältnisse schaffen will (BGE 138 III 620 E. 6.2 S. 624 f.).

2.2.2 Die Rechtslage ist klar, wenn sich die Rechtsfolge bei der Anwendung des Gesetzes unter Berücksichtigung der Lehre und Rechtsprechung ohne Weiteres ergibt und damit die Rechtsanwendung zu einem eindeutigen Ergebnis führt. Dagegen ist die Rechtslage in der

Regel nicht klar, wenn die Anwendung einer Norm einen Ermessens- oder Billigkeitsentscheid des Gerichts mit wertender Berücksichtigung der gesamten Umstände erfordert, wie dies namentlich bei der Beurteilung von Treu und Glauben zutrifft (BGE 138 III 123 E. 2.1.2 S. 126 und 138 III 728 E. 3.3 S. 734).

E. 2.3

2.3.1 Im vorliegenden Fall bestreitet die im Berufungsverfahren anwaltlich vertretene Berufungsklägerin einleitend, dass ein Fall klaren Rechts vorliege. Der Sachverhalt werde zwar "nicht bestritten", jedoch sei die Rechtslage "nicht sofort beweisbar" (Berufung, Ziff. 3 und 4). In der Folge führt sie aus, sie habe an der zivilgerichtlichen Verhandlung geltend gemacht, dass sie bezüglich der Erstreckungsvereinbarung absichtlich getäuscht worden sei. Ihr sei nämlich mündlich zugesichert worden, dass sie über den vereinbarten Zeitraum hinaus in der Wohnung verbleiben könne, nämlich solange, wie sie benötige, um das Land zu verlassen (Ziff. 5). Dies könne nicht als Schutzbehauptung abgetan werden. Es sei lebensfremd anzunehmen, eine Mieterin würde eine Erstreckungsvereinbarung über zwei Monate unterzeichnen im Wissen, dass sie das Land verlassen werde. Zwei Monate seien offensichtlich zu wenig, um in einem Land das Leben aufzugeben (Ziff. 6). Anders als das Zivilgericht annehme, sei sodann das Verlassen des Landes kein ungewisses Ereignis. Nur dessen Zeitpunkt sei ungewiss (Ziff. 7).

2.3.2 Entgegen ihren einleitenden Bemerkungen (Berufung, Ziff. 3 und 4) beruft sich die Berufungsklägerin in der Sache nicht auf eine unklare Rechtslage, sondern auf die Illiquidität des Sachverhalts. Die Berufungsbeklagte stützt ihr Ausweisungsbegehren auf den Umstand, dass sie nach dem klaren Wortlaut der Vereinbarung vom 31. Januar 2014 "im Sinne eines Entgegenkommens" bereit sei, "das Mietverhältnis einmalig bis 31. März 2014 zu verlängern" und dass das Mietverhältnis "definitiv am 31. März 2014" ende. Die Berufungsklägerin wendet dagegen ein, es bestehe eine mündliche Zusicherung der Berufungsbeklagten, dass sie darüber hinaus solange in der Wohnung bleiben könne, wie sie benötige, um das Land zu verlassen. Damit bestreitet sie in der Sache nicht die Klarheit der Rechtslage, sondern die Liquidität des Sachverhalts.

Vor Zivilgericht hat die Berufungsklägerin in ihrer schriftlichen Stellungnahme vom 2. Mai 2014 wie auch an der Verhandlung vom 10. Juni 2014 eine mündliche Zusicherung der Berufungsbeklagten behauptet. In ihrer Stellungnahme vom 2. Mai 2014 hat sie angegeben, sie habe im Januar 2014 das Sprunggelenk gebrochen und zwei Wochen nach diesem Unfall mit Frau C_____ gesprochen. Da sei diese Vereinbarung vom 31. Januar 2014 unterzeichnet worden, "aber nur weil man mir versprochen hat, weiter zu verlängern!! Wie besprochen habe ich Frau C_____ ein Mail geschickt, mit der Bestätigung, dass wir dieses Jahr die Schweiz verlassen, voraussichtlich in den Sommerferien. Ich bekam keine Verlängerung und hörte nichts" (Stellungnahme vom 2. Mai 2014, bei den Zivilgerichtsakten). An der Verhandlung vom 10. Juni 2014 hat die Berufungsklägerin diesbezüglich Folgendes ausgeführt: "Die Vereinbarung habe ich unterschrieben unter der mündlichen Versprechung, dass wir genügend Zeit bekommen, um das Land zu verlassen" (Verhandlungsprotokoll vom 10. Juni 2014, S. 3). Diese Einwendung erscheint nicht als schlüssig: Es ist ■ wie bereits das Zivilgericht festgehalten hat ■ zum einen kein Grund ersichtlich, weshalb die Berufungsbeklagte anlässlich der schriftlich und entgegenkommenderweise gewährten Erstreckung bis zum 31. März 2014 gleichzeitig mündlich eine weitergehende Erstreckung versprochen haben sollte. Zum anderen war es ■ wie das Zivilgericht ebenfalls festgehalten hat ■ für die Berufungsklägerin nicht sinnvoll,

den Auszug der Berufungsbeklagten von der für das Verlassen der Schweiz benötigten Zeit abhängig zu machen. Damit wäre der Zeitpunkt des Auszugs mehr oder weniger im Belieben der Berufungsklägerin gestanden, was auch von der Berufungsklägerin nicht bestritten wird (Berufung, Ziff. 7). Es erscheint unter diesen Umständen als ausgeschlossen, dass die Berufungsbeklagte mündlich ein entsprechendes Versprechen abgegeben haben könnte. Die Einwendung der Berufungsklägerin ist sodann auch nicht substantiiert. So hat sie es namentlich unterlassen, anzugeben, wer das behauptete mündliche Versprechen abgegeben haben soll und wie es bewiesen werden soll. Die Einwendung der Berufungsklägerin, ihr sei mündlich eine weitere, über den 31. März 2014 hinausgehende Verlängerung des Mietverhältnisses versprochen worden, erweist sich somit nicht als schlüssig. Die Einwendung ist demgemäss nicht geeignet, den an sich bewiesenen Sachverhalt ■ die schriftliche Vereinbarung, dass das Mietverhältnis am 31. März 2014 definitiv endet ■ als illiquid erscheinen zu lassen.

2.3.3 Sodann erscheint auch die Rechtslage als klar. Zunächst ist festzuhalten, dass keine von Amtes wegen zu berücksichtigenden Gründe vorliegen, welche die Ungültigkeit der Kündigung per 31. Januar 2014 nahelegen würden. Zum einen sind keine Nichtigkeitsgründe ersichtlich oder behauptet worden (vgl. dazu Lachat/Thanei, in: Lachat et al., Mietrecht für die Praxis, 8. Auflage, Zürich 2009, S. 598). Zum anderen liegen auch keine Unwirksamkeitsgründe vor. Bei unwirksamen Kündigungen sind zwar die Formerfordernisse erfüllt, es fehlt jedoch eine gesetzliche, vertragliche oder statutarische Kündigungsvoraussetzung. Im Hinblick auf die Rechtsfolge stellt die Unwirksamkeit eine Form der (materiellen) Nichtigkeit dar (vgl. Lachat/ Thanei, a.a.O., S. 599; BGE 121 III 156 E. 1c/aa S. 161; BGE 4A_107/2010 vom 3. Mai 2010 E. 2.4). Vorliegend ist von einer gültigen Kündigung des Mietverhältnisses per 31. Januar 2014 auszugehen. Schliessen die Parteien am Tag des Ablaufs des Mietvertrags ■ hier am 31. Januar 2014 ■ eine Erstreckungsvereinbarung ab, welche die definitive Beendigung des Mietverhältnisses am 31. März 2014 vorsieht ■ endet dieses nunmehr befristete Mietverhältnis mit Ablauf dieser Frist (vgl. Lachat/ Spirig, in Lachat et al., a.a.O., S. 659). Nach diesem Zeitpunkt hält sich die Mieterin in rechtswidriger Weise in den Räumlichkeiten auf und die Vermieterin hat einen entsprechenden Anspruch auf Ausweisung der Mieterin. Die Rechtsfolge ist somit klar und bedarf keines Ermessens- oder Billigkeitsentscheids (oben E. 2.2.2). Es liegt somit auch eine klare Rechtslage vor.

2.3.4 Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Zivilgericht zu Recht einen liquiden Sachverhalt und eine klare Rechtslage bejaht hat. Demgemäss ist es nicht zu beanstanden, dass es den Ausweisungsentscheid im summarischen Verfahren gemäss Art. 257 ZPO gefällt hat. Zuzufolge Aussichtslosigkeit der Berufung hat das Appellationsgericht auch darauf verzichten können, die Berufung der Berufungsbeklagten zur Beantwortung zuzustellen (vgl. Reetz/Theiler, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/ Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2013, Art. 312 N 18; vgl. AGE ZB.2013.26 vom 17. Juni 2013 E. 2).

E. 3

Nach dem Gesagten ist die Berufung abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat die Berufungsklägerin die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Der anwaltlich vertretenen Berufungsbeklagten ist im Berufungsverfahren kein Aufwand entstanden. Entsprechend können allfällige Parteivertretungskosten wettgeschlagen werden.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.