

# **BS\_APPELLATIONSGERICHT BEZ.2014.85 vom 23. September 2014**

BS Appellationsgericht, 2014-09-23, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs\\_appellationsgericht\\_BEZ.2014.85](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_BEZ.2014.85)

FR: BS\_APPELLATIONSGERICHT BEZ.2014.85 du 23 septembre 2014

IT: BS\_APPELLATIONSGERICHT BEZ.2014.85 del 23 settembre 2014

## **Erwägungen**

### **E. 1**

1.1 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). Vorliegend ist, auch wenn der Berufungskläger die Gültigkeit der Kündigung nicht in Frage stellt, von der sog. Sperrfristregel auszugehen (vgl. AGE BEZ.2014.60 vom 27. Juli 2014 E. 1.1). Der monatliche Mietzins beträgt CHF 3■400.■, womit der erforderliche Streitwert von CHF 10■000.■ gemäss Art. 308 Abs. 2 ZPO erreicht wird (36 Monate à CHF 3■400.■). Das Rechtsmittel ist daher als Berufung zu behandeln.

1.2 Die Berufung ist rechtzeitig erhoben worden (vgl. Art. 314 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 257 ZPO). Für die Beurteilung der Berufung ist der Ausschuss des Appellationsgerichts zuständig (§ 10 Abs. 2 EG ZPO). Der Ausschuss kann sowohl die Rechtsanwendung als auch die Feststellung des Sachverhalts überprüfen (Art. 310 ZPO).

### **E. 2**

2.1 Die Berufung muss gemäss Art. 311 Abs. 1 ZPO schriftlich und begründet eingereicht werden. Daraus ergibt sich, dass sie Rechtsbegehren enthalten muss (AGE BEZ.2013.2 vom 18. Januar 2013; vgl. BGE 137 III 617 E. 4.2.2 S. 618 f.; FREIBURGHAUS/AFHELDT, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2. Auflage 2013, Art. 321 ZPO N 14; REETZ/THEILER, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2. Auflage 2013, Art. 311 ZPO N 34; SPÜHLER, in: Basler Kommentar ZPO, Basel 2010, Art. 321 ZPO N 4). Der Berufungskläger darf sich dabei nicht darauf beschränken, lediglich die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids zu beantragen, sondern muss einen Antrag in der Sache stellen (AGE BEZ.2013.2 vom 18. Januar 2013; JEANDIN, in: CPC commenté, Basel 2011, Art. 321 N 5). Dieses Rechtsbegehren muss so bestimmt sein, dass es im Falle der Gutheissung unverändert zum Urteil erhoben werden kann (AGE BEZ.2013.2 vom 18. Januar 2013; vgl. BGE 137 III 617 E. 4.3 S. 619; BOPP/BESSENICH, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2. Auflage 2013, Art. 84 ZPO N 3 und Art. 85 ZPO N 3). Unklare Rechtsbegehren sind unter Berücksichtigung der Begründung nach Treu und Glauben

auszulegen (vgl. BGE 137 III 617 E. 6.2 S. 622; AGE BEZ.2012.97 vom 21. Februar 2013).

2.2 Der Berufungskläger stellt zwar ■ entgegen diesen Voraussetzungen ■ keinen ausdrücklichen Antrag, sondern wiederholt den Antrag, den er vor erster Instanz gestellt hat. Seiner Eingabe vom 17. Oktober 2014 ist zu entnehmen, dass er die Ausweisung anfecht und die Fortsetzung des Mietverhältnisses beantragt. Dies kann als ausreichender Antrag entgegen genommen werden, so dass auf die Berufung einzutreten ist.

### **E. 3**

3.1 Der Zivilgerichtspräsident 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 erachtete den von der Vermieterschaft geschilderten Sachverhalt als klar, da der Gesuchsbeklagte anlässlich der Gerichtsverhandlung zugestanden hat, den geschuldeten Jahresmietzins von CHF 40■800.■ nicht vollständig bezahlt, sondern den Gesuchstellern bis April 2014 lediglich CHF 10■000.■ geleistet zu haben (E. 1). Klar sei der Sachverhalt auch, weil der Gesuchsbeklagte die Kündigung nicht angefochten habe und keine Gründe ersichtlich seien, welche die Kündigung unwirksam oder nichtig machen würden. Schliesslich sei auch eine Erstreckung des Mietverhältnisses nicht möglich, da eine solche bei einer Kündigung wegen Zahlungsverzuges ausgeschlossen sei (Art. 272a Abs. 1 lit. a OR). Das Mietverhältnis sei somit seit dem 31. August 2014 beendet (E. 2).

3.2 Mit seiner Berufung bestreitet der Berufungskläger nun nicht, dass er den im Voraus zu zahlenden Jahresmietzins respektive den Rest von CHF 30■800.■ noch immer nicht bezahlt hat. Er bestreitet auch nicht, dass er sich im Zahlungsverzug befindet und auch nicht, dass ihm das Mietverhältnis gültig per 31. August 2014 gekündigt worden ist, er diese Kündigung entgegen genommen und nicht angefochten hat und damit das Mietverhältnis seit dem 31. August 2014 beendet ist. Er macht mit seiner Berufung vielmehr ■aussergewöhnliche Umstände■ geltend. Er sei wegen einer schweren Erkrankung und einer Notoperation, welche habe durchgeführt werden müssen, in Zahlungsverzug geraten. Hierzu verweist er auf einen Austrittsbericht des Universitätsspitals vom 20. Juni 2014. Er habe die Jahresmiete für die Jahre 2012 und 2013 jeweils fristgerecht geleistet, für das Jahr 2014 jedoch bloss eine Anzahlung von CHF 10■000.■ getätigt. Die Zahlung der restlichen CHF 30■800.■ stellt er bis 1. Februar 2015 in Aussicht. Ein ■Mittler■ sei über Monate mit Gesprächen über eine Erstreckung des Mietverhältnisses und bezüglich der Bezahlung der Restschuld beschäftigt gewesen. Diese Einwände des Berufungsklägers können vorliegend nicht gehört werden. Zwar ergibt sich aus dem Austrittsbericht des Universitätsspitals Basel vom 20. Juni 2014, dass der Berufungskläger stationär vom 12. Juni bis zum 21. Juni 2014 im Universitätsspital Basel hospitalisiert war. Doch ergibt sich aus diesem Bericht auch, dass der Patient ■in ausgezeichnetem Allgemeinzustand■ hat entlassen werden können. Welchen Zusammenhang die Erkrankung des Berufungsklägers mit seinem Zahlungsverzug hat, ist jedenfalls nicht erkennbar und wird vom Berufungskläger auch nicht näher substantiiert. Damit ist, wie der Zivilgerichtspräsident zutreffend feststellte, der Sachverhalt unbestritten und liegt eine klare Rechtslage vor, und gestützt auf diese durfte der Zivilgerichtspräsident das Ausweisungsbegehren gutheissen.

### **E. 4**

Nach dem Gesagten ist die Berufung abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat der Berufungskläger die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens zu tragen (Art. 106 Abs. 1

ZPO). Den 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.