

BS_APPELLATIONSGERICHT BEZ.2015.55 vom 18. September 2015

BS Appellationsgericht, 2015-09-18, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_BEZ.2015.55

FR: BS_APPELLATIONSGERICHT BEZ.2015.55 du 18 septembre 2015

IT: BS_APPELLATIONSGERICHT BEZ.2015.55 del 18 settembre 2015

Erwägungen

E. 1

1.1 Die vom Kanton Basel-Stadt beantragte Mieterausweisung wurde im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen gemäss Art. 257 ZPO beurteilt. Entscheide in miet- und pachtrechtlichen Ausweisungsverfahren, die im Verfahren nach 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; BGer 4A_176/2012 vom 28. August 2012 E. 1.2; BGE 137 III 389 E. 1.1 S. 390 f.; AGE BE.2011.105 vom 6. September 2011 E. 1.1; AGE 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; AGE BE.2011.105 vom 6. September 2011 E. 1.1), auch wenn der Mieter dies nicht oder nur ansatzweise moniert. Im vorliegenden Fall macht der Mieter unter anderem geltend, dass der Aufbau eines langfristigen Mietverhältnisses beabsichtigt gewesen sei und der Abschluss von Kettenmietverträgen deshalb nicht zulässig sei (Rechtsmittel, Rz 9). In einem solchen Fall ist zur Bestimmung des Streitwerts von der sog. Sperrfristregel auszugehen. Der monatliche Bruttomietzins beträgt CHF 1■440.■, womit der erforderliche Streitwert von CHF 10'000.■ gemäss Art. 308 Abs. 2 ZPO erreicht wird (36 Monate à CHF 1■440.■ = CHF 51'840.■). Entgegen E. 3 des angefochtenen Entscheids und der Rechtsmittelbelehrung ist das vorliegende Rechtsmittel deshalb als Berufung zu behandeln.

1.2 Die Berufung ist nach der Zustellung des begründeten Entscheids am 27. August 2015 innert der Frist von 10 Tagen (vgl. Art. 314 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 257 ZPO sowie Art. 142 Abs. 3 ZPO) und damit rechtzeitig erhoben worden. Für ihre Beurteilung 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 gewähre, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar und die Rechtslage klar sei (E. 2.1). Das Zivilgericht legt sodann dar, dass sich der Vermieter im vorliegenden Fall auf den Ablauf eines befristeten Mietverhältnisses berufe. Aus sämtlichen Mietverträgen und Verlängerungen ergebe sich, dass das Mietobjekt dem Mieter jeweils für eine feste Zeitdauer zur Verfügung gestellt worden sei. Der vorliegend massgebliche befristete Mietvertrag datiere vom 26. September 2014 und weise eine feste Vertragsdauer bis Ende November 2014 auf. Ausdrücklich werde festgehalten, dass eine Verlängerung des Mietverhältnisses nicht möglich sei, da die Wohnungsgrösse im Verhältnis zur Anzahl der Personen in der Notwohnung nicht angemessen sei (E. 2.2). Das Zivilgericht führt sodann aus, dass die schwierige gesundheitliche, finanzielle und familiäre Situation des Mieters im Ausweisungsverfahren nicht gehört werden könne. Entgegen der Auffassung des Mieters liege auch kein öffentlich-rechtliches, sondern ein privatrechtliches Mietverhältnis vor (E. 2.3). Das Zivilgericht legt schliesslich dar, dass hier ein befristetes Mietverhältnis vorliege, welches die Parteien insbesondere nicht stillschweigend fortgesetzt hätten. Es könne dem Vermieter nicht zum Nachteil gereichen, dass er erst nach Ablauf der angebotenen, aber vom Mieter nicht angenommenen Verlängerung des Mietvertrags das Ausweisungsbegehren gestellt habe. Damit liege ein abgelaufenes befristetes Mietverhältnis vor (E. 2.4).

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 des diesen 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 macht der Berufungskläger geltend, die Rechtslage sei alles andere als klar. Das vorliegende Mietverhältnis sei öffentlich-rechtlicher Natur. Es liege somit keine Zivilsache vor, zu deren Beurteilung das Zivilgericht zuständig sei. Die Anwendung der verschiedenen Theorien zur Abgrenzung von öffentlichem Recht und Privatrecht führe vorliegend klar zur Anwendung des öffentlichen Rechts: Der Mieter sei aufgrund des Sozialhilfegesetzes verpflichtet, Weisungen des Kantons und Vermieters entgegenzunehmen; der Kanton nehme durch das Zurverfügungstellen von Notwohnungen eine öffentliche Aufgabe wahr (Berufung, Rz 4■12, insbesondere Rz 7).

Dem Bund steht die Gesetzgebungskompetenz auf dem Gebiet des Zivilrechts zu. Es handelt sich hierbei um eine ausschliessliche Zuständigkeit umfassender Art. Die Kantone dürfen nur soweit zivilrechtliche Bestimmungen erlassen, als das Bundesrecht ausdrücklich oder sinngemäss die Geltung des kantonalen Rechts vorbehält. Im Mietrecht ist die Bundesgesetzgebung abschliessend. Vorbehalten ist die Kompetenz der Kantone, bestimmte Normen des ergänzenden Privatrechts zu erlassen. Fehlt es an einem solchen Vorbehalt, ist es den Kantonen untersagt, in die direkten Beziehungen zwischen den Parteien des Mietvertrags einzugreifen (BGE 137 I 135 E. 2.5.1 S. 139 f.). In Gebieten, die durch das Bundeszivilrecht geregelt werden, behalten die immerhin Kantone die Kompetenz, öffentlich-rechtliche Bestimmungen im Sinn von Art. 6 ZGB zu erlassen. Mit solchen Bestimmungen darf der kantonale Gesetzgeber aber nicht in die Beziehung zwischen Mieter und Vermieter eingreifen (BGE 137 I 135 E. 2.5.2 S. 140).

Im vorliegenden Fall hat der Kanton somit die Kompetenz, öffentlich-rechtliche Bestimmungen ■ wie etwa das Wohnraumförderungsgesetz (WRFG; SG 861.500) ■ zu erlassen. Allerdings ist es dem Kanton verwehrt, im Bereich des Mietrechts in die als privatrechtlich konzipierten Beziehungen zwischen Vermieter und Mieter einzugreifen. Die privatrechtlichen Bestimmungen über die Miete (Art. 253 ff. OR) gelten grundsätzlich unabhängig davon, ob ein Privater oder der Staat als Vermieter auftritt. Es ist denn auch in Lehre und Rechtsprechung anerkannt, dass bei einer Vermietung durch den Staat, jedenfalls soweit sich das Mietobjekt wie vorliegend im Finanzvermögen befindet, ein privatrechtlicher Mietvertrag im Sinn von Art. 253 ff. OR besteht (Higi, in: Gauch [Hrsg.], Zürcher Kommentar. Die Miete, Art. 253 N 20; Schöbi, Verfahrensrechtliche Fragen rund um den Schutz des Mieters bei subventionierten Wohnungen, mp 1997 S. 75 ff., 77 f. mit weiteren Hinweisen; Lachat/Püntener, in: Lachat et al. [Hrsg.], Mietrecht für die Praxis, 8. Auflage, Zürich 2009, S. 17; vgl. auch BGE 129 III 272 E. 2.2 S. 274 f. sowie Botschaft zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27. März 1985, BBl 1985 I 1389, 1482). Anders als das Arbeitsrecht, das zwischen privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Arbeitsverhältnissen unterscheidet, kennt das Mietrecht eine solche Unterscheidung nicht. Entgegen der Auffassung des Berufungsklägers besteht somit keinerlei Anlass, das vorliegende Mietverhältnis als öffentlich-rechtlich zu qualifizieren.

2.3.2 Der Berufungskläger wendet in der Berufung gegen die Klarheit der Rechtslage sodann ein, der Vermieter habe mit ihm mehrere befristete Mietverträge abgeschlossen.

Solche Kettenmietverträge seien nicht von vornherein unzulässig, sondern nur dann, wenn der Vermieter ein längeres Mietverhältnis beabsichtige und mit der Befristung den Schutz des Mieters aushebeln wolle. Hätte der Berufungskläger die Wohnung im Einklang mit der Zielsetzung von § 16 WRFG erhalten, wäre mit ihm der Aufbau eines langfristigen Mietverhältnisses beabsichtigt gewesen. Dann wäre ■ so die Auffassung des Berufungsklägers ■ die Befristung der Mietverträge nicht zu rechtfertigen (Berufung, Rz 9).

Das Bundesgericht hat in BGE 139 III 145 (= Praxis 2013 Nr. 96) die umstrittene Frage der Zulässigkeit von Kettenmietverträgen bejaht, dies unter dem Vorbehalt der Gesetzesumgehung. Gemäss dieser Entscheidung verlangt das Gesetz keinen besonderen Grund für den Abschluss eines befristeten Mietvertrags und verbietet es nicht, zwei oder mehrere solcher Verträge nacheinander abzuschliessen. Es ist ■ so das Bundesgericht weiter ■ vielmehr zu prüfen, ob die Sachverhaltsfeststellungen zum Schluss führen, dass der Vermieter ein System konstruiert hat, welches sich einzig mit dem Willen zur Umgehung von zwingenden Gesetzesbestimmungen erklären lässt. Die Beweislast obliegt dabei dem Mieter (BGE 139 III 145 E. 4.3.2 S. 152 f.).

Das Vorbringen des Berufungsklägers, wonach der Aufbau eines langfristigen Mietverhältnisses beabsichtigt gewesen sei, findet in § 16 WRFG keine Stütze. Entgegen der Behauptung des Berufungsklägers bezweckt §16 WRFG keinesfalls den Aufbau langfristiger Mietverhältnisse. § 16 Abs. 1 WRFG lautet wie folgt: "Der Kanton kann zu Gunsten von besonders benachteiligten Personen kostengünstigen Wohnraum mit vergleichsweise geringen Grundflächen, einfachem und nachhaltigem Ausbaustandard sowie geringen Lebenszykluskosten bereitstellen und kostengünstig an diese vermieten." In § 16 Abs. 3 WRFG wird sodann festgehalten, dass kein Rechtsanspruch auf Abschluss eines entsprechenden Mietvertrags besteht. Notwohnungen wie die vorliegende werden besonders benachteiligten Personen im Sinn einer Übergangslösung zur Verfügung gestellt. Es ist darüber hinaus darauf hinzuweisen, dass das Fehlen eines Rechtfertigungsgrunds allein nicht bereits zur Unzulässigkeit von Kettenmietverträgen führt. Das vom Vermieter konstruierte System muss nämlich nicht nur sachlich nicht gerechtfertigt, sondern auch einzig mit dem Willen zur Gesetzesumgehung erklärbar sein (vgl. auch AGE ZB.2015.10 vom 16. März 2015 E. 2.3.2). Im vorliegenden Fall hat der Berufungskläger einen solchen Willen zur Gesetzesumgehung nicht einmal behauptet. Damit ist von einer klaren Rechtslage auszugehen: Der Vermieter, der einer besonders benachteiligten Person eine Notwohnung im Sinn einer Übergangslösung zur Verfügung stellt, ist somit eindeutig berechtigt, jeweils befristete Mietverträge abzuschliessen, die mit Ablauf der Befristung enden. Demgemäss liegt ein befristetes Mietverhältnis vor, das Ende November 2014 ohne Kündigung geendet hat.

2.3.3 Der Berufungskläger bringt schliesslich wie bereits vor Zivilgericht vor, wegen seiner gesundheitlichen Situation und dem Kontakt zu seinen Kindern sei ihm der Bezug der Notschlafstelle nicht zumutbar. Die Ausweisung verletze das Recht auf Hilfe in Notlagen gemäss Art. 12 BV. Das Zivilgericht, welches dieses Vorbringen im Rahmen der Ausweisung nicht gehört habe, unterliege "zwei fundamentalen Irrtümern": Zum einen sei der Staat ■ die Sozialhilfebehörde ■ als Vermieter an die Grundrechte gebunden und müsse dem Gericht darlegen, wie er im konkreten Fall seinen Verpflichtungen aus Art. 12 BV nachkommen wolle; zum anderen sei das Zivilgericht verpflichtet, privatrechtliche Normen grundrechtskonform auszulegen (Berufung, Rz 13■17). Wie das Zivilgericht zu

Recht ausführt (angefochtener Entscheid, E. 2.3), kann dieses Vorbringen im Ausweisungsverfahren nicht mehr berücksichtigt werden. Es hätte allenfalls in einem Erstreckungsverfahren geprüft werden können.

E. 3

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. Somit ist die Berufung abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat der Berufungskläger die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

Der Berufungskläger hat mit seiner Berufung ein Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege gestellt. Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege hat eine Partei dann, wenn sie nicht über die erforderlichen Mittel verfügt und ihr Rechtsbegehren nicht als aussichtslos erscheint (Art. 117 ZPO). Die Mittellosigkeit des Berufungsklägers, der Sozialhilfe bezieht, ist wohl zu bejahen. Zu bejahen ist ebenfalls Aussichtslosigkeit seiner Rechtsbegehren. Als aussichtslos sind nach der Rechtsprechung Prozessbegehren zu betrachten, deren Gewinnaussichten beträchtlich geringer sind als die Verlustgefahren und die daher kaum als ernsthaft bezeichnet werden können. Dagegen gilt ein Begehren nicht bereits als aussichtslos, wenn sich die Gewinnaussichten und Verlustgefahren ungefähr die Waage halten oder jene nur wenig geringer sind als diese. Massgebend ist, ob eine Partei, die über die nötigen finanziellen Mittel verfügt, sich bei vernünftiger Überlegung zu einem Prozess entschliessen würde (statt vieler BGE 139 III 396 E. 1.2 S. 397). Die Gewinnaussichten der vorliegenden Berufung erscheinen als beträchtlich geringer als die Verlustgefahren. Zufolge Aussichtslosigkeit der Berufung ist das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege folglich abzuweisen. Der Mittellosigkeit des Berufungsklägers wird aber mit einer Herabsetzung der Gerichtskosten Rechnung getragen.

Da der Berufungsbeklagte nicht anwaltlich vertreten ist und keine Berufungsantwort eingeholt worden ist, ist ihm im vorliegenden Berufungsverfahren kein Aufwand entstanden, der zu entschädigen wäre.

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