

BS_APPELLATIONSGERICHT BEZ.2016.8 vom 4. März 2016

BS Appellationsgericht, 2016-03-04, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_BEZ.2016.8

FR: BS_APPELLATIONSGERICHT BEZ.2016.8 du 4 mars 2016

IT: BS_APPELLATIONSGERICHT BEZ.2016.8 del 4 marzo 2016

Erwägungen

E. 1

1.1 Angefochten ist ein erstinstanzlicher Endentscheid in einer vermögensrechtlichen Streitigkeit. Die beantragte Ausweisung des Mieters wurde im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen gemäss Art. 257 der Schweizerischen Zivilprozessordnung (SR 272; ZPO) beurteilt. Solche Entscheide 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, ansonsten der Beschwerde (Art. 308 Abs. 2 ZPO in Verbindung mit Art. 319 lit. a ZPO).

Nach der ständigen Praxis des Appellationsgerichts (vgl. AGE ZB.2015.46 vom 24. September 2015 E. 1.1; AGE BEZ.2015.55 vom 18. September 2015 E. 1.1; AGE ZB.2015.43 E. 1.1; 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 des Schweizerischen Obligationenrechts (OR, SR 220; zur sog. Sperrfristregel siehe 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.

Diese Praxis kommt grundsätzlich in allen Fällen zur Anwendung, in denen die Beendigung eines unbefristeten Mietverhältnisses infolge einer Kündigung Gegenstand des Verfahrens ist. Vorliegend haben die Parteien indes am 2. Juli 2015 vor der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten das Mietverhältnis in einem Vergleich einvernehmlich einmalig bis am 30. November 2015 verlängert. Die Gültigkeit dieses Vergleichs wird vom Beschwerdeführer nicht in Frage gestellt, weder im erstinstanzlichen Verfahren noch im vorliegenden Beschwerdeverfahren. Die Ausweisung wurde anschliessend infolge Ablaufs dieser vereinbarten befristeten Verlängerung am 30. November 2015 beantragt und ausgesprochen, mithin nach dem Ablauf eines befristeten Mietverhältnisses (Art. 266 Abs. 1 OR). Befristete Dauerschuldverhältnisse enden nach der

vereinbarten Dauer. Eine Kündigung braucht es hierfür nicht, weshalb die Frage nach der Gültigkeit einer im früheren Verlauf des ■ damals noch unbefristeten ■ Vertragsverhältnisses ausgesprochenen Kündigung nicht entscheiderelevant ist. Insoweit kann es für die Festlegung des Streitwerts nicht auf die Sperrfristregel ankommen. Stattdessen ist auf die zuletzt aufrecht erhaltenen Rechtsbegehren (Art. 308 Abs. 2 ZPO; Art. 91 Abs. 1 ZPO) abzustellen.

Der Beschwerdeführer beantragt sinngemäss eine weitere Verlängerung des Mietverhältnisses, ohne einen Zeitraum zu definieren. Ob dieses Rechtsbegehren genügend bestimmt ist, kann an dieser Stelle offen gelassen werden. Jedenfalls kann die sinngemäss gewünschte Verlängerung nicht länger sein als die von den Parteien im Vergleich vom 2. Juli 2015 vereinbarte Verlängerung von fünf Monaten. Bei einem Bruttomietzins von CHF 1■208.– beträgt der Streitwert vorliegend demnach CHF 6■040.–, womit die Beschwerde das zulässige Rechtsmittel ist.

1.2Die Beschwerde wurde fristgemäss und formrichtig eingereicht, weshalb insoweit auf sie einzutreten ist. Zuständig zur Beurteilung einer Beschwerde gegen einen Entscheid der Zivilgerichtspräsidentin ist der Ausschuss des Appellationsgerichts (§ 10 Abs. 2 des Gesetzes über die Einführung der Schweizerischen Zivilprozessordnung [SG 221.100; EG ZPO]).

1.3Aus der Pflicht, die Beschwerde zu begründen (Art. 321 Abs. 1 ZPO), fliesst die Pflicht, mit der Beschwerde konkrete Anträge zu stellen, ansonsten auf die Beschwerde nicht eingetreten werden kann (statt vielerFreiburghaus/Afheldt, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Auflage 2016, Art. 321 ZPO N 14;Reetz/Theiler, ebenda, Art. 311 ZPO N 34). Die Beschwerde enthält keinen ausdrücklichen Antrag. Sinngemäss kann aber aus den Ausführungen des Beschwerdeführers, der juristischer Laie ist, geschlossen werden, dass er die Aufhebung des angefochtenen Entscheids beantragt (vgl. AGE ZB.2015.43 vom 19. August 2015 E. 2.1 und ZB.2013.40 vom 17. Juni 2014 E. 1.4). Weiter ist in der Beschwerdebegründung darzulegen, auf welchen Beschwerdegrund sich der Beschwerdeführer beruft und an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leiden soll. Dabei können mit der Beschwerde die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Der Beschwerdeführer muss erklären, weshalb der vorinstanzliche Entscheid in den angefochtenen Punkten unrichtig sein soll, und es wird verlangt, dass er sich mit der Begründung des angefochtenen Entscheids auseinandersetzt (vgl. Spühler, in: Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], Basler Kommentar ZPO, 2. Auflage 2013, Art. 321 ZPO N 4; vgl. auch BGer 5A_292/2012 vom 10. Juli 2012 E. 1.3; BGE 138 III 374 E. 4.3.1 S. 375 f.). Ob die Begründung der Beschwerde diesen Anforderungen genügt ■ ob sich der Beschwerdeführer also genügend konkret mit den Erwägungen des angefochtenen Entscheids auseinandersetzt und aufzeigt, inwiefern diese falsch sein sollen ■, kann vorliegend offen gelassen werden, weil die Beschwerde aufgrund folgender Erwägungen ohnehin abzuweisen ist.

E. 2

2.1Der angefochtene Entscheid ist im summarischen Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen ergangen (siehe dazu die zutreffenden und nicht angefochtenen Ausführungen im angefochtenen Entscheid E. 2.1 und 2.2). Gemäss den Erwägungen des Zivilgerichts

haben die Parteien am 2. Juli 2015 vor der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten einen Vergleich geschlossen und darin das Mietverhältnis einmalig bis zum 30. November 2015 erstreckt. Dabei ist auch die Kündigung vom 31. März 2015 als gültig erklärt worden. Anlässlich der Verhandlung vor dem Zivilgericht hat der Beschwerdeführer keine Einwände gegen den Vergleich und die Kündigung erhoben. Der Sachverhalt ist insoweit unbestritten und die Rechtslage klar. Das Zivilgericht ist denn auch zutreffend zum Schluss gekommen, dass das Mietverhältnis am 30. November 2015 endete und dass der Beschwerdeführer ohne Rechtsgrund in der Wohnung verblieben ist.

2.2 Der Beschwerdeführer macht auch im Beschwerdeverfahren keine Einwände gegen den Vergleich und gegen die darin vereinbarte definitive Beendigung des Mietverhältnisses per 30. November 2015 geltend. Auch im erstinstanzlichen Verfahren hat er dagegen nichts vorgebracht. In der Beschwerde behauptet er neu nun lediglich, der Kündigungsgrund sei ihm damals nie mitgeteilt worden. Da die Parteien indes das Mietverhältnis einvernehmlich und in Kenntnis der Kündigung im Vergleich per 30. November 2015 beendet haben und dieser Vergleich unangefochten geblieben ist, sind allfällige Fragen im Zusammenhang mit dem Kündigungsgrund nicht relevant und nicht zu prüfen.

2.3 Die weiteren Ausführungen in der Beschwerde, mit denen der Beschwerdeführer ■ den Sachverhalt klar stellen möchte ■, betreffen verschiedene angebliche Vorkommnisse zwischen dem Beschwerdeführer und einem anderen Mieter. Diese Umstände haben indes keinen Einfluss auf die bereits eingetretene Beendigung des Mietverhältnisses. Diese Beendigung wurde von den Parteien einvernehmlich vereinbart, was vom Beschwerdeführer auch jetzt nicht angefochten wird. Wenn er ■ in der offensichtlichen Absicht, den Räumungsvollzug zu verzögern ■ trotzdem Beschwerde gegen den Ausweisungsentscheid erhebt, so ist diese nicht nur unbegründet und daher abzuweisen, sondern auch rechtsmissbräuchlich.

E. 3

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens dem unterliegenden Beschwerdeführer aufzuerlegen. Sie werden mit CHF 750.– festgesetzt (Art. 106 Abs. 1 ZPO; § 11 Abs. 1 Ziff. 6.1 der Verordnung über die Gerichtsgebühren [SG 154.810]). Parteikosten sind keine entstanden und daher auch nicht zuzusprechen.

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