

BS_APPELLATIONSGERICHT BEZ.2018.39 vom 6. September 2018

BS Appellationsgericht, 2018-09-06, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_BEZ.2018.39

FR: BS_APPELLATIONSGERICHT BEZ.2018.39 du 6 septembre 2018

IT: BS_APPELLATIONSGERICHT BEZ.2018.39 del 6 settembre 2018

Erwägungen

E. 1

1.1 Der Beschwerdeführer bezeichnet sein 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 der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO, SR 272) 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 Entscheidung der Berufung (Art. 308 Abs. 2 ZPO), ansonsten der Beschwerde (Art. 319 lit. a ZPO).

Mit Vergleich vom 10. April 2018 haben sich die Parteien im Verfahren vor der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten darüber geeinigt, dass das Mietverhältnis definitiv und ohne Erstreckungsmöglichkeit per 31. Juli 2018 endigt. Das Zivilgericht hat damit zu Recht erkannt, dass die am 10. April 2018 vereinbarte Beendigung des Mietverhältnisses per 31. Juli 2018 rechtskräftig festgelegt worden ist (vgl. Art. 241 Abs.

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 (angefochtener Entscheid, E. 2.2). Das Zivilgericht erachtet den vom Beschwerdeführer geschilderten Sachverhalt und die Rechtslage als klar. Die Parteien hätten vor der Schlichtungsstelle am 10. April 2018 vergleichsweise die definitive und nicht erstreckbare Beendigung des Mietverhältnisses per 31. Juli 2018 vereinbart. Dieser vom Beschwerdeführer nicht in Zweifel gezogene Vergleich habe die gleiche Wirkung wie ein rechtskräftiger Entscheid (vgl. Art. 241 Abs. 2 ZPO). Entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers ändere am Ergebnis, dass das Mietverhältnis damit per 31. Juli 2018 beendet worden sei, auch die E-Mail des Beschwerdegegners vom 17. Juli 2018 nichts, in welchem dieser den Beschwerdeführer auf den anstehenden Auszugstermin hingewiesen und den Beschwerdeführer angefragt habe, ob die Wohnungsübergabe direkt am 31. Juli 2018 erfolgen solle. Entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers könne daraus in keiner Weise abgeleitet werden, dass der Beschwerdegegner damit den Auszugstermin ins Belieben des Beschwerdeführers gestellt habe (angefochtener Entscheid E. 2.4.3). Das Mietverhältnis habe am 31. Juli 2018 geendet und der Beschwerdeführer nutze die

Wohnung seither ohne Rechtsgrund. Nach Beendigung des Mietverhältnisses habe der Mieter dem Vermieter das Mietobjekt zurückzugeben. Dem Ausweisungsgesuch sei daher zu entsprechen (angefochtener Entscheid, E. 2.4.4).

2.2 An dieser zutreffenden Begründung des angefochtenen Entscheids vermögen die Ausführungen des Beschwerdeführers in seiner Beschwerde vom 3. September 2018 nichts zu ändern.

Der Beschwerdeführer wirft die Frage auf, ob der Bruder des Beschwerdegegners als ■ einflussreiche Persönlichkeit der FDP Basel-Stadt ■ versucht haben könnte, die von der FDP nominierte Gerichtspräsidentin zu beeinflussen. Für eine solche versuchte Einflussnahme kann der Beschwerdeführer aber keinen Anhaltspunkt vorbringen. Die blosser Tatsache, dass die Zivilgerichtspräsidentin von der FDP nominiert worden ist und der Bruder des Beschwerdegegners in der FDP politisch aktiv ist, kann hierfür nicht ausreichen (vgl. zur Frage der Parteizugehörigkeit von Mitgliedern des Gerichts BGer 1B_275/2018 vom 28. Juni 2018). Darauf ist somit nicht weiter einzugehen.

In materieller Hinsicht macht der Beschwerdeführer geltend, dass die Zivilgerichtspräsidentin die E-Mail des Beschwerdegegners vom 17. Juli 2018 falsch gewürdigt habe. Davon kann aber keine Rede sein. Wie vom Zivilgericht zutreffend ausgeführt und vom Beschwerdeführer nicht bestritten, beginnt die E-Mail des Beschwerdegegners mit dem Hinweis, dass der Beschwerdeführer ■ in einigen Tagen aus der Wohnung ausziehen ■ wird. Dies deckt sich auch mit der Tatsache, dass das Mietverhältnis gemäss der Vereinbarung vom 18. April 2018 ■ definitiv und ohne Erstreckungsmöglichkeit per 31. Juli 2018 endet. ■ In der E-Mail vom 17. Juli 2018 hat der Beschwerdegegner denn auch erkennbar nicht das bereits festgelegte Ende des Mietvertragsverhältnisses und somit den letztmöglichen Termin des Auszugs des Beschwerdeführers in Frage gestellt, sondern dem Beschwerdeführer lediglich die Möglichkeit angeboten, für die Wohnungsübergabe respektive die Abgabe der Schlüssel allenfalls einen anderen Termin als den Tag des Ablaufs des Mietverhältnisses zu vereinbaren. Es bestand für den Beschwerdeführer kein Anlass, den Termin der Wohnungsübergabe respektive der Schlüsselübergabe, welche ja zwingend voraussetzen, dass die Mieterschaft zuvor die Wohnung geräumt hat, auf den letzten möglichen Auszugstag anzusetzen. Daraus, dass der Beschwerdegegner dem Beschwerdeführer entgegenkommenderweise die Möglichkeit gegeben hat, 1 bis 2 mögliche Termine für die Wohnungsübergabe respektive Schlüsselübergabe anzugeben, kann somit nicht abgeleitet werden, dass am Datum der Beendigung des Mietverhältnisses und damit am letztmöglichen Datum der Räumung der Wohnung etwas geändert werden sollte. Es gab aufgrund der genannten E-Mail für den Beschwerdeführer keinerlei Anlass zur Annahme, dass der Beschwerdegegner, entgegen der klaren und deutlichen Vereinbarung vom April 2018 dem Beschwerdeführer eine Erstreckungsmöglichkeit gewähren möchte. Sollte der Beschwerdeführer trotz des klaren Inhalts der genannten E-Mail vom 17. Juli 2018 daran gezweifelt haben, dass das Mietverhältnis tatsächlich per 31. Juli 2018 endet, wurden diese allfälligen Zweifel mit E-Mail des Beschwerdegegners vom 28. Juli 2018 mit aller Deutlichkeit ausgeräumt. Mit dieser E-Mail hat der Beschwerdegegner den Beschwerdeführer darauf hingewiesen, dass dieser, wie vereinbart, die Wohnung bis zum 31. Juli 2018, 24:00 Uhr geräumt haben muss und dass keine Erstreckung des Mietverhältnisses gewährt werde. Das Zivilgericht ist somit zu Recht zum Schluss gekommen, dass das Mietverhältnis zwischen dem Beschwerdeführer und dem

Beschwerdegegner seit dem 31. Juli 2018 gemäss der zwischen den Parteien getroffenen Vereinbarung beendet ist und dass der Beschwerdeführer somit über keine rechtliche Grundlage zur Nutzung der Wohnung mehr verfügt.

E. 3

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Zivilgericht zu Recht einen liquiden Sachverhalt und eine klare Rechtslage bejaht hat. Demgemäss ist nicht zu beanstanden, dass es den Ausweisungsentscheid im summarischen Verfahren gemäss Art. 257 ZPO gefällt hat. Die Beschwerde ist unbegründet und folglich abzuweisen.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat der Beschwerdeführer die Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 600.─ (§ 13 Abs. 1 in Verbindung mit § 10 Abs. 2 Ziff. 11 des Reglements über die Gerichtsgebühren [GGR, SG 154.810]) zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Da dem Beschwerdegegner aufgrund des Verzichts auf die Einholung einer Beschwerdeantwort im Beschwerdeverfahren kein Aufwand entstanden ist und der Beschwerdegegner zudem nicht anwaltlich vertreten ist, wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

Der Beschwerdeführer hat in seiner Eingabe vom 24. August 2018 an das Appellationsgericht, in welchem er auf die noch einzureichende Beschwerde hinwies, geltend gemacht, dass er keinen Kostenvorschuss leisten könne, wobei er auf den Bundesgerichtsentscheid BGer 2C_1091/2017 vom 8. Januar 2018 verweist. Der Beschwerde vom 3. September 2018 ist kein Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege zu entnehmen. Der Beschwerdeführer ist mit dem Merkblatt Prozesskosten (Beilage zur Verfügung des Zivilgerichts vom 7. August 2018) auf die möglichen Kosten eines Rechtsmittelverfahrens und die Möglichkeit, in diesem unentgeltliche Rechtspflege zu beantragen, hingewiesen worden. Von dieser Möglichkeit hat der Beschwerdeführer gemäss den vorigen Ausführungen keinen Gebrauch gemacht. Selbst wenn man die Ausführung des Beschwerdeführers in seiner Eingabe vom 24. August 2018 als implizites Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege qualifizieren würde, könnte einem solchen keine Folge geleistet werden, da der Beschwerdeführer nicht aufzeigt, dass er nicht über die erforderlichen Mittel zur Prozessführung aufweist und die Beschwerde zudem aufgrund des oben Ausgeführten als aussichtslos qualifiziert werden muss.

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