

BS_APPELLATIONSGERICHT BEZ.2018.64 vom 15. Januar 2019

BS Appellationsgericht, 2019-01-15, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_BEZ.2018.64

FR: BS_APPELLATIONSGERICHT BEZ.2018.64 du 15 janvier 2019

IT: BS_APPELLATIONSGERICHT BEZ.2018.64 del 15 gennaio 2019

Erwägungen

E. 1.1

1.1.1 Erstinstanzliche End- und Zwischenentscheide in vermögensrechtlichen Angelegenheiten unterliegen der Berufung, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens CHF 10'000.■ beträgt (Art. 308 der Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO, SR 272]). Der Entscheid des Zivilgerichts vom 6. November 2018 betreffend Ausweisung ist ein erstinstanzlicher Endentscheid in vermögensrechtlichen Angelegenheiten. In Ausweisungsverfahren, bei denen die Beendigung des Mietverhältnisses ebenfalls Streitgegenstand ist und deren Unzulässigkeit eine Kündigungssperrfrist von drei Jahren (Art. 271a Abs. 1 lit. e des Obligationenrechts [OR, SR 220]) auslösen würde, entspricht der Streitwert dem Mietwert für drei Jahre (BGE 144 III 346 E. 1.2.2 S. 347■349). Da Nichtigkeits- und Unwirksamkeitsgründe vorfrageweise von Amtes wegen zu prüfen sind, ist die Gültigkeit der Beendigung des Mietverhältnisses in der Regel auch dann Streitgegenstand in diesem Sinn, wenn die Gültigkeit der Kündigung von der Mieterin nicht bestritten wird (vgl. AGE BEZ.2012.59 vom 10. August 2012 E. 1.1). Unter Berücksichtigung der zitierten Bundesgerichtspraxis ist jedoch von einem Streitwert entsprechend dem Bruttomietzins für sechs Monate auszugehen, wenn bereits ein rechtskräftiger Entscheid hinsichtlich der Gültigkeit der Beendigung des Mietverhältnisses vorliegt (AGE ZB.2018.50 vom 11. Dezember 2018 E. 1.1).

Am 10. November 2016 kündigte der Gesuchsteller das Mietverhältnis per 1. März 2017. Mit Klage vom 27. März 2017 beantragte die Gesuchsgegnerin, die Kündigung sei für rechtsmissbräuchlich zu erklären und aufzuheben. Eventualiter sei das Mietverhältnis erstmalig bis zum 1. März 2020 zu erstrecken. Mit Entscheid vom 12. Juni 2017 stellte das Zivilgericht fest, dass die Kündigung gültig sei, und erstreckte das Mietverhältnis einmalig und definitiv bis zum 31. Dezember 2017. Die gegen diesen Entscheid erhobene Berufung der Gesuchsgegnerin wies das Appellationsgericht mit Entscheid vom 25. Dezember 2017 (ZB.2017.37) ab. Mit Urteil vom 4. September 2018 (4A_85/2018) wies das Bundesgericht die dagegen erhobene Beschwerde der Gesuchsgegnerin ab, soweit darauf einzutreten war. Damit liegt ein rechtskräftiger Entscheid betreffend die Gültigkeit der Beendigung des Mietverhältnisses per 31. Dezember 2017 vor. Die Gesuchsgegnerin macht allerdings in ihrer Beschwerde vom 14. Dezember 2018 geltend, der Entscheid des Zivilgerichts sei vollstreckbar gewesen, nachdem das Bundesgericht mit Verfügung vom 20. Februar 2018 ihr Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung abgewiesen habe. Da der Gesuchsteller den Mietzins bis zum Abschluss des bundesgerichtlichen Verfahrens vorbehaltlos entgegengenommen und erst mehrere Wochen nach der Zustellung des Urteils des Bundesgerichts ein Ausweisungsgesuch gestellt habe, sei nach dem 31. Dezember 2017

ein neues, faktisches Mietverhältnis entstanden. Dieses sei bisher nicht beendet worden. Das Zivilgericht stellte fest, dieses Vorbringen sei verspätet. Die Gesuchsgegnerin macht jedoch geltend, das Zivilgericht habe ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt, indem es ihr Gesuch um Verschiebung der Verhandlung vom 6. November 2018 abgewiesen und in ihrer Abwesenheit entschieden habe. Falls diese Rüge begründet wäre, müsste das verspätete Vorbringen berücksichtigt werden. Damit ist die Beendigung des Mietverhältnisses im vorliegenden Rechtsmittelverfahren strittig. Folglich entspricht der Streitwert dem Mietwert für drei Jahre und beträgt CHF 27'000. (36 x Bruttomietzins von CHF 750.). Die Beschwerde vom 14. Dezember 2018 gegen den Entscheid des Zivilgerichts vom 6. November 2018 ist deshalb als Berufung entgegenzunehmen, wie der Verfahrensleiter bereits mit Verfügung vom 17. Dezember 2018 festgestellt hat.

1.1.2 Die Berufung ist schriftlich und begründet bei der Rechtsmittelinstanz einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Aus der Begründungspflicht ergibt sich, dass die Berufung Berufungsanträge enthalten muss (BGE 137 III 617 E. 4.2.1 S. 619). Wegen der grundsätzlich reformatorischen Natur der Berufung darf sich die berufungsklagende Partei grundsätzlich nicht darauf beschränken, die Aufhebung des angefochtenen Entscheids und die Rückweisung der Sache an die erste Instanz zu beantragen, sondern muss grundsätzlich einen Antrag in der Sache stellen (Reetz/Theiler, in: Sutter-Somm et al. [Hrsg.], Kommentar zur ZPO, 3. Aufl., Zürich 2016, Art. 311 N 34; vgl. AGE ZB.2018.10 vom 16. Mai 2018 E. 1.2.2). Ein Aufhebungs- und Rückweisungsantrag kann nur dann zulässig sein, wenn die Berufungsinstanz ausnahmsweise nur kassatorisch entscheiden kann (Reetz/Theiler, a.a.O., Art. 311 N 34). Bei teilweisem oder vollständigem Fehlen genügender Berufungsanträge ist auf die Berufung grundsätzlich teilweise oder vollständig nicht einzutreten (AGE ZB.2018.10 vom 16. Mai 2018 E. 1.2.2; vgl. Reetz/Theiler, a.a.O., Art. 311 N 35). Die Rechtsfolge des Nichteintretens steht allerdings unter dem Vorbehalt des überspitzten Formalismus (Art. 29 Abs. 1 der Bundesverfassung [BV, SR 101]). Daraus folgt nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung, dass auf eine Berufung mit formell mangelhaften Rechtsbegehren ausnahmsweise einzutreten ist, wenn sich aus der Begründung, allenfalls in Verbindung mit dem angefochtenen Entscheid, ergibt, was die berufungsklagende Partei in der Sache verlangt (BGE 137 III 617 E. 6.2 S. 621 f.; AGE ZB.2018.10 vom 16. Mai 2018 E. 1.2.2, ZB.2016.14 vom 16. Januar 2017 E. 2.1).

Die anwaltlich vertretene Gesuchsgegnerin beantragt betreffend den Entscheid des Zivilgerichts vom 6. November 2018 bloss die Aufhebung des angefochtenen Entscheids und die Rückweisung der Sache an das Zivilgericht. Damit ist der Rechtsmittelantrag in Bezug auf die Anfechtung des Entscheids vom 6. November 2018 mangelhaft. Aus der Begründung (vgl. Berufung Ziff. 5.2 und 5.4) kann jedoch geschlossen werden, dass die Gesuchsgegnerin in der Sache beantragt, auf das Ausweisungsgesuch sei mangels eines klaren Falles nicht einzutreten. Im Übrigen genügt das Rechtsmittel vom 14. Dezember 2018 den gesetzlichen Anforderungen an eine Berufung (vgl. Art. 311 und Art. 314 Abs. 1 ZPO). Folglich ist auf die Berufung gegen den Entscheid des Zivilgerichts vom 6. November 2018 einzutreten.

1.2. Die Verfügung vom 30. November 2018 betreffend unentgeltliche Rechtspflege ist mit Beschwerde anfechtbar (Art. 319 lit. b Ziff. 1 in Verbindung mit Art. 121 ZPO). Da die Beschwerde vom 14. Dezember 2018 den gesetzlichen Anforderungen genügt (vgl. Art. 321 Abs. 1 ZPO), ist auf diese einzutreten.

1.3 Die Räumungsanzeige vom 3. Dezember 2018 dürfte kein taugliches Anfechtungsobjekt sein. Die Räumung als Vollstreckungsmassnahme wurde gestützt auf Art. 236 Abs. 3 in Verbindung mit Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO bereits im Entscheid vom 6. November 2018 angeordnet. Bei der Anordnung der amtlichen Räumung auf den 19. Dezember 2018 dürfte es sich deshalb nicht um einen anfechtbaren Entscheid, sondern bloss um die Anordnung des Vollzugs der bereits angeordneten Vollstreckungsmassnahme handeln. Auf die Beschwerde gegen die Räumungsanzeige vom 3. Dezember 2018 ist deshalb nicht einzutreten. Falls die Räumungsanzeige als taugliches Anfechtungsobjekt qualifiziert würde, wäre die dagegen erhobene Beschwerde als gegenstandslos abzuschreiben, weil der angesetzte Räumungstermin inzwischen verstrichen ist und die Räumung aufgrund der aufschiebenden Wirkung der Berufung gegen den Entscheid vom 6. November 2018 nicht hat vollzogen werden können (vgl. dazu unten E. 1.4).

1.4 Zu den Prozessvoraussetzungen gehört ein schutzwürdiges Interesse der klagenden oder gesuchstellenden Partei, den Prozess zu führen, das sogenannte Rechtsschutzinteresse (Art. 59 Abs. 2 lit. a ZPO; AGE ZB.2017.27 vom 21. August 2017 E. 3.3.1; Botschaft zur Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 28. Juni 2006, BBl 2006 S. 7221, 7276; Zingg, in: Berner Kommentar, 2012, Art. 59 ZPO N 31 und 34). Diese Prozessvoraussetzung gilt auch für das Beschwerdeverfahren (vgl. statt vieler Freiburghaus/Afheldt, in: Sutter-Somm et al. [Hrsg.], Kommentar zur ZPO, 3. Aufl., Zürich 2016, Art. 321 N 10; Kunz, in: Kunz et al. [Hrsg.], ZPO-Rechtsmittel Berufung und Beschwerde, Basel 2013, Vor Art. 308 ff. N 40 f.; vgl. zu den Begriffen Prozess-, Rechtsmittel- und Zulässigkeitsvoraussetzungen Seiler, Die Berufung nach ZPO, Zürich 2013, N 492). Das Erfordernis des Rechtsschutzinteresses bedeutet, dass der Beschwerdeführer durch den angefochtenen Entscheid betroffen sein und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Abänderung haben muss. Das Rechtsschutzinteresse muss grundsätzlich aktuell und im Zeitpunkt des Entscheids der Beschwerdeinstanz noch gegeben sein (vgl. Kunz, a.a.O., Vor Art. 308 ff. N 47 und 51 f.; Reetz, in: Sutter-Somm et al. [Hrsg.], Kommentar zur ZPO, 3. Aufl., Zürich 2016, Vorbemerkungen zu den Art. 308-318 N 30 und 32). Wenn das Rechtsschutzinteresse der klagenden oder gesuchstellenden Partei nach Eintritt der Rechtshängigkeit definitiv wegfällt, wird der Prozess gegenstandslos (vgl. Gschwend/Steck, in: Basler Kommentar, 3. Aufl., 2017, Art. 242 ZPO N 5; Killias, in: Berner Kommentar, 2012, Art. 242 ZPO N 1; Leumann/Liebster, in: Sutter-Somm et al. [Hrsg.], Kommentar zur ZPO, 3. Aufl., Zürich 2016, Art. 242 N 2 f.; Staehelin/Staehelin/Grolimund, Zivilprozessrecht, 2. Aufl., Zürich 2013, § 23 N 32). Die amtliche Räumung wurde auf den 19. Dezember 2018 angeordnet. Mit Eingabe vom 10. Dezember 2018 beantragte die Gesuchsgegnerin die Anordnung der amtlichen Räumung auf einen Termin nach dem 7. Januar 2019. Mit Verfügung vom 11. Dezember 2018 hielt die Zivilgerichtspräsidentin am Räumungstermin vom 19. Dezember 2018 fest. Nach der Einreichung der Beschwerde vom 14. Dezember 2018 und vor dem vorliegenden Entscheid des Appellationsgerichts sind sowohl der 19. Dezember 2018 als auch der 7. Januar 2019 verstrichen. Aufgrund der aufschiebenden Wirkung der Berufung gegen den Entscheid vom 6. November 2018 konnte die Räumung in dieser Zeit nicht vollzogen werden. Unter diesen Umständen hat die Gesuchsgegnerin kein schutzwürdiges Interesse mehr an der Aufhebung oder Abänderung der Verfügung vom 11. Dezember 2018. Die Parteien haben auch kein schutzwürdiges Interesse mehr an der Beurteilung der Frage, ob die Zivilgerichtspräsidentin die Räumung zu Recht nicht auf ein Datum nach dem 7. Januar 2019 verschoben hat. Folglich ist das Beschwerdeverfahren

betreffend die Verfügung vom 11. Dezember 2018 als gegenstandslos abzuschreiben.

1.5 In seiner Stellungnahme vom 25. Dezember 2018 (S. 4) fordert der Gesuchsteller eine gerichtliche Inspektion der Wohnung. Zudem macht er geltend, der Rechtsvertreter der Gesuchsgegnerin müsse ohne Kostenentschädigung, aber mit Kostenfolgen die Haftung und Verantwortung für das Handeln der Mieterin im und um das Haus, für den Mietzins und für die Sicherheit der Mitbewohner des Hauses übernehmen und tragen, sofern er den Fall weiterziehe. Diese Anträge gehen über die Gegenstände des angefochtenen Entscheids und der angefochtenen Verfügung hinaus. Im Rahmen der Berufungs- und Beschwerdeantwort kann der Berufungsbeklagte und Beschwerdegegner grundsätzlich nur zu den Rechtsmittelanträgen der Berufungsklägerin und Beschwerdeführerin Stellung nehmen bzw. die Abweisung derselben oder das Nichteintreten auf dieselben und damit die Bestätigung des angefochtenen Entscheids verlangen (vgl. Reetz/Theiler, a.a.O., Art. 312 N 12 f.). Eine Anschlussbeschwerde und im summarischen Verfahren auch eine Anschlussberufung sind ausgeschlossen (Art. 323 und Art. 314 Abs. 2 ZPO). Auf die erwähnten Anträge des Gesuchstellers ist deshalb nicht einzutreten.

1.6 Für die Beurteilung der vorliegenden Rechtsmittel ist das Dreiergericht des Appellationsgerichts zuständig (§ 92 Abs. 1 Ziff. 6 des Gesetzes betreffend die Organisation der Gerichte und der Staatsanwaltschaft [GOG, SG 154.100]). Dieselbe Zuständigkeit in Bezug auf die Abschreibung des Rechtsmittels gegen die Verfügung vom 11. Dezember 2018 (vgl. E. 1.4) ergibt sich aufgrund des engen sachlichen Zusammenhangs. Mit Berufung können unrichtige Rechtsanwendung sowie unrichtige Feststellungen des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO).

E. 2

2.1 Die Gesuchsgegnerin bringt in ihrer Berufung vor, die Vorinstanz habe ihrem Gesuch vom 5. November 2018 um Verschiebung der Verhandlung vom 6. November 2018 zu Unrecht nicht entsprochen und damit ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt (Berufung, Ziff. 4.1-4.7).

2.2 Gemäss Art. 53 Abs. 1 ZPO und Art. 29 Abs. 2 BV haben die Parteien Anspruch auf rechtliches Gehör. Dieser umfasst das Recht auf Teilnahme an Verhandlungen. In der Lehre wird dies mit der Formulierung, die Parteien hätten das Recht auf Teilnahme an Verhandlungen, zum Ausdruck gebracht (Gehri, in: Basler Kommentar, 3. Aufl., 2017, Art. 53 ZPO N 11; Schenker, in: Baker & McKenzie [Hrsg.], Stämpfli Handkommentar ZPO, Bern 2010, Art. 53 N 11). Dabei wird offensichtlich nur deshalb ein Teilnahmerecht der Parteien statuiert, weil diese Trägerinnen des Anspruchs auf rechtliches Gehör sind. Für die Beantwortung der Frage, ob die Parteien auch dann ein Recht zur persönlichen Teilnahme an Verhandlungen haben, wenn sie sich im Prozess vertreten lassen und damit ihr rechtliches Gehör durch eine Vertretung wahrnehmen, lässt sich aus den erwähnten Literaturstellen entgegen der Auffassung der Gesuchsgegnerin (vgl. Berufung Ziff. 4.3) nichts ableiten. Im Zivilprozess ist die persönliche Beteiligung der Parteien nicht unbedingt erforderlich. Die Wahrung der Interessen anwaltlich vertretener Parteien erfolgt durch deren Anwälte. Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör ergibt sich deshalb kein absolutes Recht anwaltlich vertretener Parteien auf persönliche Teilnahme an Verhandlungen. Ein solches besteht nur, wenn die persönliche Teilnahme erforderlich ist, insbesondere weil der persönliche Eindruck des Gerichts von der Partei bzw. der Charakter oder das Verhalten der Partei wesentlich sind (vgl. Göksu, in: Brunner/Gasser/Schwander, Schweizerische

Zivilprozessordnung, Kommentar, Art. 1196, 2. Auflage, Zürich/St. Gallen 2016, Art. 53 N 20; Müller/Schefer, Grundrechte in der Schweiz, 4. Aufl., Bern 2008, S. 883; Peukert, in: Frowein/Peukert, EMRK-Kommentar, 3. Aufl., Kehl am Rhein 2009, Art. 6 N 163;). Gründe, welche die persönliche Teilnahme der Gesuchsgegnerin an der Verhandlung des Zivilgerichts erforderlich gemacht hätten, werden nicht geltend gemacht und sind nicht gegeben. Die persönliche Teilnahme der Gesuchsgegnerin an der Verhandlung des Zivilgerichts war nicht erforderlich. Insbesondere weil die Frage der Erstreckung bereits rechtskräftig definitiv entschieden war, waren der Charakter und das Verhalten der Gesuchsgegnerin sowie der persönliche Eindruck des Gerichts nicht wesentlich. Folglich verletzte das Zivilgericht den Anspruch der Gesuchsgegnerin auf rechtliches Gehör nicht, indem es deren Verschiebungsgesuch abwies und die Verhandlung in ihrer Abwesenheit durchführte.

Das Gericht kann einen Erscheinungstermin aus zureichenden Gründen verschieben, wenn es vor dem Termin darum ersucht wird (Art. 135 lit. b ZPO). Gesuche um Verschiebung einer Verhandlung sind regelmässig strenger zu beurteilen als Fristerstreckungsgesuche (Frei, in: Berner Kommentar, 2012, Art. 135 ZPO N 5; vgl. Brändli/Bühler, in: Basler Kommentar, 3. Aufl., 2017, Art. 135 ZPO N 14). Im summarischen Verfahren sind die Anforderungen an die zureichenden Gründe höher anzusetzen als im ordentlichen Verfahren und ist Verschiebungsgesuchen mit Zurückhaltung zu begegnen (Frei, a.a.O., Art. 135 ZPO N 7). Zumindest in einem summarischen Verfahren wie dem vorliegenden kann die Verhandlungsunfähigkeit einer anwaltlich vertretenen Partei deshalb höchstens dann einen zureichenden Grund für eine Verschiebung darstellen, wenn deren persönliches Erscheinen erforderlich ist. Dass die Verhandlungsunfähigkeit einer Partei nicht in jedem Fall einen zureichenden Grund für eine Verschiebung darstellt, ist auch in der Lehre anerkannt. So ist etwa eine Partei, die während längerer Zeit an der Teilnahme an einer Verhandlung verhindert ist, verpflichtet, sich vertreten zu lassen (Brändli/Bühler, a.a.O., Art. 135 ZPO N 20; Frei, a.a.O., Art. 135 ZPO N 6). Die persönliche Teilnahme der Gesuchsgegnerin an der Verhandlung war wie bereits erwähnt nicht erforderlich. Ihr Vertreter behauptet, es sei ihm nicht möglich gewesen, sich im Hinblick auf die Verhandlung vom 6. November 2018 genügend instruieren zu lassen. Er könne seinen Auftrag nur erfüllen, wenn er die aktuelle Interessenlage der Gesuchsgegnerin im Zeitpunkt der Verhandlung im Detail kenne. Er müsse wissen, welches Ziel bzw. welche Ziele sie mit dem Widerstand gegen das Ausweisungsbegehren anstrebe. Dies gelte insbesondere auch im Zusammenhang mit einer Vergleichslösung, die zur Diskussion stehen könne (Berufung Ziff. 4.5). Die Behauptung, der Vertreter der Gesuchsgegnerin sei nicht genügend instruiert gewesen, ist unglaubhaft. Im Verschiebungsgesuch von Montag 5. November 2018 behauptete der Vertreter der Gesuchsgegnerin, diese habe ihm soeben mitgeteilt, dass sie kurzfristig erkrankt sei. Damit ist davon auszugehen, dass die Gesuchsgegnerin mindestens bis am Freitag 3. November 2018 noch gesund war. Der Verhandlungstermin von Dienstag 6. November 2018 war dem Vertreter der Gesuchsgegnerin seit dem 8. Oktober 2018 bekannt. Damit hatte er vier Wochen Zeit, sich von der Gesuchsgegnerin instruieren zu lassen. Dass er während dieser ganzen Zeit überhaupt keine Instruktionen eingeholt hat, ist kaum vorstellbar. Im Übrigen brauchte der Vertreter der Gesuchsgegnerin zur Wahrung ihrer Interessen ohnehin keine weiteren Instruktionen. Aufgrund ihres bisherigen Verhaltens verfolgt sie offensichtlich das Ziel, möglichst lange im Mietobjekt verbleiben zu können. Ihr Vertreter behauptet sogar, der prozessuale Widerstand gegen eine Kündigung im Rahmen eines Kündigungsverfahrens und der prozessuale Widerstand gegen ein

Ausweisungsverfahren habe immer zum Ziel, möglichst lange im Mietobjekt verbleiben zu können (Berufung Ziff. 6). Damit war ihm das Ziel der Gesuchsgegnerin zweifellos bekannt. Da er sie bereits im Beschwerdeverfahren vor dem Bundesgericht vertreten hatte, war er zudem mit dem Fall bestens vertraut. Wie das Ziel der Gesuchsgegnerin am besten zu erreichen ist, musste ihr Vertreter als Anwalt aber selbst wissen. Dass sich die Frage eines Vergleichs hätte stellen können, erscheint angesichts der verhärteten Fronten als sehr unwahrscheinlich. Zudem hätte es dem Vertreter frei gestanden, einen solchen nur mit Widerrufsvorbehalt abzuschliessen. Zusammenfassend ist die Behauptung des Vertreters der Gesuchsgegnerin, er hätte ihre Interessen an der Verhandlung vom 6. November 2018 nicht wirksam vertreten können, als ungläubhafte Schutzbehauptung zu qualifizieren, deren einziger Zweck offensichtlich darin bestanden hat, das Verfahren zu verzögern. Folglich wies das Zivilgericht das Verschiebungsgesuch zu Recht ab.

2.3 Aus den vorstehenden Gründen hat das Zivilgericht den Anspruch der Gesuchsgegnerin auf rechtliches Gehör nicht verletzt.

E. 3

3.1 Die Gesuchsgegnerin bringt in ihrer Berufung weiter vor, die Vorinstanz habe zu Unrecht eine klare Rechtslage bejaht. Aufgrund des Verhaltens des Gestuchstellers sei von einem neuen, faktischen Mietverhältnis auszugehen. Dieser Einwand habe die Vorinstanz zu Unrecht wegen prozessualer Verspätung nicht berücksichtigt. Aus diesen Gründen könne jedenfalls nicht von einer klaren Rechtslage ausgegangen werden (Berufung, Ziff. 5.2■5.4).

3.2 Das Zivilgericht hat das vorliegende Ausweisungsbegehren im Verfahren nach Art. 257 ZPO beurteilt. Der Rechtsschutz in klaren Fällen setzt gemäss Abs. 1 dieser Bestimmung voraus, dass der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar ist (lit. a) und dass die Rechtslage klar ist (lit. b).

Sofort beweisbar ist der Sachverhalt dann, wenn er ohne zeitliche Verzögerung und ohne besonderen Aufwand nachgewiesen werden kann. Der Gestuchsteller hat in der Regel durch Urkunden den vollen Beweis der anspruchsbegründenden Tatsachen zu erbringen. Bestreitet der Gesuchsgegner 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.; BGer 5A_645/2011 vom 17. November 2011 E. 1.2). Offensichtlich unbegründete bzw. haltlose Bestreitungen sind insbesondere nicht geeignet, eine Ausweisung im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen zu verhindern (BGer 4A_9/2017 vom 6. März 2017 E. 3.2, 5A_645/2011 vom 17. November 2011 E. 1.2; OGer BE ZK 17 53, vom 13. März 2017 E. 10.1 und 11.4.9; AGE ZB.2018.4 vom 15. Februar 2018 E. 2.2 und 2.4), wobei ein Vorbringen dann als haltlos anzusehen ist, wenn es sich aufgrund der gesamten Umstände ohne Weiteres als unwahr erweist (OGer ZH PF180026-O vom 5. Juli 2018, E. II.3.2).

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).

Sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt und kann der Rechtsschutz in klaren Fällen deshalb nicht gewährt werden, kann gemäss Art. 257 Abs. 3 ZPO nicht auf das Ausweisungsgesuch eingetreten werden (BGE 141 III 262 E. 3.2 S. 265).

E. 3.3

3.3.1 Die Gesuchsgegnerin machte erstmals in ihrer Eingabe vom 26. November 2018 geltend, weil der Gesuchsteller die Mietzinsen vorbehaltlos entgegengenommen und das vorliegend zu beurteilende Ausweisungsgesuch erst am 1. Oktober 2018 (richtig: 2. Oktober 2018) gestellt habe, sei nach dem 31. Dezember 2017 ein neues, faktisches Mietverhältnis entstanden, das mangels Beendigung dem Ausweisungsbegehren entgegenstehe (Eingabe vom 26. November 2018 Ziff. 3.2; Berufung Ziff. 5.2). Entgegen ihren einleitenden Bemerkungen (Berufung, Ziff. 5.2, S. 7) beruft sich die Gesuchsgegnerin in der Sache nicht auf eine unklare Rechtslage, sondern auf die Illiquidität des Sachverhalts, indem sie neue Tatsachenbehauptungen vorbringt, aufgrund derer ein neues, faktisches Mietverhältnis zustande gekommen sei. Bei diesen erst nach dem angefochtenen Entscheid des Zivilgerichts vom 6. November 2018 vorgebrachten Tatsachenbehauptungen handelt es sich um unzulässige Noven. Neue Tatsachen und Beweismittel werden gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz haben vorgebracht werden können. Eine zugestellte Vorladung bleibt solange gültig, als sie nicht ausdrücklich widerrufen worden ist. Bis zum Eingang des Entscheids des Gerichts über das Verschiebungsgesuch darf keine stillschweigende Gutheissung des Gesuchs angenommen werden (Brändli/Bühler, a.a.O., Art. 135 ZPO N 28). Nachdem sein Verschiebungsgesuch nicht gutgeheissen worden war, wäre der Vertreter der Gesuchsgegnerin deshalb bei Anwendung minimaler Sorgfalt zur Verhandlung des Zivilgerichts erschienen und hätte die seiner Ansicht nach relevanten Einwände gegen die Ausweisung vorgebracht. Indem er der Vorladung eigenmächtig keine Folge leistete, verletzte er seine Sorgfaltspflicht. Seine Sorgfaltswidrigkeit ist der Gesuchsgegnerin anzurechnen (vgl. Seiler, a.a.O., N 1344). Im Übrigen ist der Einwand der Gesuchsgegnerin auch unter Berücksichtigung der unzulässigen Noven offensichtlich unbegründet, wie sich aus den nachstehenden Erwägungen ergibt.

3.3.2 Wenn der Mieter die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurückgibt und im Mietobjekt bleibt, schuldet er dem Vermieter nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung eine Entschädigung, deren Höhe grundsätzlich dem vereinbarten Mietzins entspricht (BGE 131 III 257 E. 2 S. 261; BGer 4A_27/2017 vom 30. August 2017 E. 4.1.2, 4A_125/2009 vom 2. Juni 2009 E. 3.2). Mit dieser Rechtsprechung wurde die Regelung von § 557 Abs. 1 BGB (seit 2001 ersetzt durch den weitgehend inhaltsgleichen § 546a Abs. 1 BGB) übernommen (BGE 131 III 257 E. 2.1 S. 261; vgl. BGE 119 II 437 E. 3b.bb S. 441 f.; BGer 4A_27/2017 vom 30. August 2017 E. 4.1.2 f.). Teilweise berief sich das Bundesgericht zur Begründung dieses Entschädigungsanspruchs auf die umstrittene Theorie des faktischen Vertragsverhältnisses (vgl. BGE 119 II 437 E. 3b.bb S. 441 f.; BGer 4A_27/2017 vom 30. August 2017 E. 4.1.4). In anderen Entscheiden nahm es hingegen einen vertraglichen Schadenersatzanspruch gemäss Art. 97 Abs. 1 OR (vgl. BGer 4A_27/2017 vom 30. August 2017 E. 4.1.4, 4A_125/2009 vom 2. Juni 2009 E. 3.2) oder einen Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung an (BGE 119 II 437 E. 3b.cc S. 442).

Selbst wenn bei einem Verbleib der Mieterin im Mietobjekt nach Beendigung des Mietverhältnisses ein faktisches Vertragsverhältnis angenommen würde, stünde dieses der Ausweisung der Gesuchsgegnerin entgegen deren Auffassung offensichtlich nicht entgegen. Dies wird durch die der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zugrunde liegende Bestimmung des BGB bestätigt. Beim Anspruch des Vermieters auf eine Nutzungsentschädigung in Höhe der vereinbarten oder ortsüblichen Miete gemäss § 546a Abs. 1 BGB handelt es sich nach herrschender Meinung um einen vertraglichen Anspruch eigener Art (Weidenkaff, in: Palandt Bürgerliches Gesetzbuch mit Nebengesetzen, 72. Aufl., München 2013, § 546a N 7). Die Bestimmung begründet für die Dauer der Vorenthaltung der Mietsache ein gesetzliches Schuldverhältnis. Sie ändert aber nichts daran, dass das Mietverhältnis beendet ist und bleibt (Rolfs, in: J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen, Berlin 2018, § 546a N 13 f. und 34). Die Ausweisung wäre im vorliegenden Fall nur ausgeschlossen, wenn die Parteien durch konkludentes Verhalten einen neuen Mietvertrag abgeschlossen hätten. Der Abschluss eines neuen Vertrags durch konkludentes Verhalten ist nur mit Zurückhaltung und unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls anzunehmen und setzt in jedem Fall voraus, dass der Vermieter die Kündigung und den sich daraus ergebenden Rückgabeanspruch während längerer Zeit nicht durchsetzt und die Mietzinszahlung regelmässig vorbehaltlos entgegennimmt (BGer 4A_499/2013 vom 4. Februar 2014 E. 3.3.1; vgl. BGE 119 II 147 E. 5 S. 156 f. sowie Wytttenbach, in: Mietrecht für die Praxis, 9. Aufl., Zürich 2016, Kap. 6.5.5).

Der Gesuchsteller und die Gesuchsgegnerin schlossen am 15. Juli 2016 einen Mietvertrag über eine 1 ½-Zimmer-Wohnung an der [...] in Basel. Am 10. November 2016 kündigte der Gesuchsteller das Mietverhältnis per 1. März 2017 mit der Begründung ■Verhaltensgestörtheit, keine Vertrauensbasis mehr■. Die Gesuchsgegnerin focht die Kündigung bei der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten an. Mit Klage vom 27. März 2017 beantragte sie, die Kündigung vom 10. November 2016 sei für rechtsmissbräuchlich zu erklären und aufzuheben. Eventualiter sei das Mietverhältnis erstmalig bis zum 1. März 2020 zu erstrecken. Mit Entscheid vom 12. Juni 2017 (MG.2017.36) stellte das Zivilgericht fest, dass die Kündigung vom 10. November 2016 gültig sei, und erstreckte das Mietverhältnis einmalig und definitiv bis zum 31. Dezember 2017. Gegen diesen Entscheid erhob die Gesuchsgegnerin Berufung und stellte die gleichen Anträge wie vor erster Instanz. Das Appellationsgericht wies die Berufung mit Entscheid vom 25. Dezember 2017 ([...]) ab. Gegen diesen Entscheid erhob die Gesuchsgegnerin beim Bundesgericht Beschwerde in Zivilsachen. Sie beantragte die Aufhebung des Entscheids des Appellationsgerichts und die Ungültigerklärung der Kündigung. Eventualiter beantragte sie die erstmalige Erstreckung des Mietverhältnisses bis zum 28. Februar 2019. Mit Urteil vom 4. September 2018 (4A_85/2018) wies das Bundesgericht die Beschwerde ab, soweit darauf einzutreten war.

Entscheide betreffend die Erstreckung eines Mietverhältnisses sind Gestaltungsurteile (Klett, in: Basler Kommentar, 3. Aufl., 2018, Art. 103 BGG N 14; vgl. Weber, in: Basler Kommentar, 6. Aufl., 2015, Art. 272 OR N 2). Beschwerden in Zivilsachen an das Bundesgericht gegen Gestaltungsurteile haben im Umfang der Begehren aufschiebende Wirkung (Art. 103 Abs. 2 lit. a BGG). Zumindest in diesem Fall handelt es sich um ein ordentliches Rechtsmittel, welches den Eintritt der Rechtskraft des angefochtenen Entscheids hemmt (Dormann, in: Basler Kommentar, 3. Aufl., 2018, Art. 103 BGG N

5;Seiler, a.a.O., N 1680 und 1683). Bis zum Urteil des Bundesgerichts vom 4. September 2018 war der Entscheid des Appellationsgerichts betreffend die Mieterstreckung somit nicht rechtskräftig. Aufgrund der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde entfaltete die Anordnung des angefochtenen Entscheids einstweilen keine Wirkung (Spühler, in: Spühler/Aemisegger/Dolge/ Vock, 2. Aufl., Zürich 2013, Art. 103 N 2; vgl. Dormann, Art. 103 BGG N 6). Der Umstand, dass die Instruktionsrichterin des Bundesgerichts mit Verfügung vom 20. Februar 2018 das Gesuch der Gesuchsgegnerin um Erteilung der aufschiebenden Wirkung abgewiesen hat, ändert daran nichts. Die Behauptung der Gesuchsgegnerin, mit der Eröffnung dieser Verfügung sei der Gesuchsteller darüber in Kenntnis gesetzt worden, dass der Entscheid des Zivilgerichts vom 12. Juni 2017 mangels aufschiebender Wirkung der Beschwerde vollstreckbar sei und er deshalb die Ausweisung im summarischen Verfahren hätte beantragen können (Berufung Ziff. 5.2), ist aktenwidrig und geradezu trölerisch. Die Abweisung des Gesuchs um aufschiebende Wirkung wurde gerade damit begründet, dass ■keine vollstreckbare Anordnung vorliegt, deren Vollzug mit der Erteilung der aufschiebenden Wirkung gehemmt werden könnte■ (Verfügung des Bundesgerichts vom 20. Februar 2018, S. 2). Somit hätten bis zum Urteil des Bundesgerichts vom 4. September 2018 in einem Ausweisungsverfahren weder der Entscheid des Appellationsgerichts vom 25. Dezember 2017 noch derjenige des Zivilgerichts vom 12. Juni 2017 eine genügende Grundlage zum Nachweis der Beendigung des Mietverhältnisses dargestellt. Rechtsschutz in klaren Fällen wäre vielmehr nur dann möglich gewesen, wenn insbesondere auch bezüglich der Frage der Erstreckung der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar und die Rechtslage klar gewesen wären (vgl. Art. 257 Abs. 1 ZPO). Diese Voraussetzungen waren nicht erfüllt. Insbesondere fehlte es an einer klaren Rechtslage. Gemäss dem Zivilgericht und dem Appellationsgericht hatte die Gesuchsgegnerin Anspruch auf Erstreckung des Mietverhältnisses ([...] vom 12. Juni 2017 E. 4; [...] vom 25. Dezember 2017 E. 4). Bei der Festlegung der Art und Dauer der Erstreckung steht dem Gericht ein weiter Ermessensspielraum zu (BGer 4A_477/2016 vom 27. September 2016 E. 3.3). Wenn die Anwendung einer Norm einen Ermessens- oder Billigkeitsentscheid des Gerichts mit wertender Berücksichtigung der gesamten Umstände erfordert, ist die Rechtslage in der Regel nicht klar (vgl. E. 3.2). Bis zum Urteil des Bundesgerichts vom 4. September 2018 war ein Gesuch um Ausweisung im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen damit aussichtslos. Dies musste auch der Gesuchsgegnerin klar sein, zumal sie anwaltlich vertreten war. Entgegen der Auffassung der Gesuchsgegnerin (Berufung Ziff. 5.4) hatte der Gesuchsteller auch keine Möglichkeit eines Vollstreckungsgesuchs gemäss Art. 338 ZPO, weil überhaupt keine vollstreckbare Anordnung vorlag, wie das Bundesgericht ausdrücklich feststellte. Im Verzicht des Gesuchstellers auf ein aussichtsloses Gesuch kann keineswegs ein Einverständnis zum Abschluss eines neuen Mietvertrags oder einer Fortsetzung des Mietverhältnisses über die Dauer des Beschwerdeverfahrens hinaus gesehen werden. Aus der Entgegennahme der Mietzinszahlungen als solcher kann im vorliegenden Fall in keiner Art und Weise auf einen Willen zum Abschluss eines neuen Mietvertrags geschlossen werden, weil der Gesuchsteller für die Zeit, in der die Gesuchsgegnerin nach der Beendigung des Mietverhältnisses per 31. Dezember 2017 in der Wohnung verblieben ist, Anspruch auf eine Entschädigung in Höhe des vereinbarten Mietzinses hat.

Mit Schreiben vom 10. September 2018 forderte der Gesuchsteller den Rechtsvertreter der Gesuchsgegnerin auf, dafür zu sorgen, dass diese die Wohnung umgehend verlasse. Mit Schreiben vom 18. September 2018 wies der Gesuchsteller die Gesuchsgegnerin persönlich

darauf hin, dass das Bundesgerichtsurteil vom 4. September 2018 definitiv sei, und forderte sie auf, die Wohnung zu räumen, ansonsten er sie gerichtlich ausweisen lasse. Nachdem weder diese noch ihr Rechtsvertreter auf die Aufforderung des Gesuchstellers reagiert hatten, stellte dieser am 2. Oktober 2018 und damit weniger als einen Monat nach dem Urteil des Bundesgerichts ein Gesuch um Ausweisung der Gesuchsgegnerin im Verfahren auf Rechtsschutz in klaren Fällen. Damit hat der Gesuchsteller den Verbleib der Gesuchsgegnerin in der Wohnung nach Erhalt des Urteils des Bundesgerichts in keiner Art und Weise geduldet, sondern dieser vielmehr umgehend mit aller Deutlichkeit klar gemacht, dass sie die Wohnung unverzüglich zu verlassen hat.

Dass der Gesuchsteller tatsächlich weder einen neuen Mietvertrag abschliessen noch das bisherige Mietverhältnis fortsetzen wollte, ist offensichtlich. Aus den vorstehenden Gründen durfte die Gesuchsgegnerin aus dem Umstand, dass der Gesuchsteller während der Dauer des Verfahrens betreffend die Gültigkeit der Kündigung und die Erstreckung des Mietverhältnisses seinen Rückgabeanspruch nicht durchgesetzt und die Mietzinszahlungen vorbehaltlos entgegengenommen hat, aber auch nach Treu und Glauben nicht auf einen entsprechenden Willen schliessen. Dieses Ergebnis wird durch die folgenden Umstände bestätigt: Am 8. November 2017 kündigte der Gesuchsteller den Mietvertrag fristlos gestützt auf Art. 257f Abs. 4 OR. Gleichentags beantragte er beim Zivilgericht, die Gesuchsgegnerin sei im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen anzuweisen, die Wohnung per sofort zu verlassen. Mit Entscheid vom 5. Dezember 2017 (RB.2017.269) trat das Zivilgericht auf das Ausweisungsbegehren nicht ein. Die dagegen erhobene Berufung wies das Appellationsgericht mit Entscheid vom 23. Februar 2018 (ZB.2018.2) ab. Mit der fristlosen Kündigung, dem Ausweisungsbesuch und der Berufung brachte der Gesuchsteller gegenüber der Gesuchsgegnerin mit aller Deutlichkeit zum Ausdruck, dass er in keiner Art und Weise bereit war, das Mietverhältnis fortzusetzen, und dass er alles daran setzte, dass sie die Wohnung baldmöglichst verlässt. Das Vorbringen der Gesuchsgegnerin, wonach durch das Verhalten des Gesuchstellers ein neues, faktisches Mietverhältnis entstanden sei, erweist sich ohne Weiteres als unwahr bzw. haltlos und wäre somit selbst bei prozessualer Zulassung dieser neuen Tatsachenbehauptungen nicht geeignet, die Illiquidität des Sachverhalts zu begründen.

3.3.3 Die vorstehenden Feststellungen werden auch durch die folgenden, vom Gesuchsteller mit der Stellungnahme vom 25. Dezember 2018 vorgebrachten Noven bestätigt: Mit Schreiben vom 29. Dezember 2017 wies der Gesuchsteller die Gesuchsgegnerin unter Verweis auf den Entscheid des Appellationsgerichts vom 25. Dezember 2017 darauf hin, dass das Mietverhältnis am 31. Dezember 2017 ende, und ersuchte sie um Bekanntgabe eines Zeitpunkts für die Wohnungsabnahme und die Schlüsselübergabe. Nachdem das Bundesgericht mit Verfügung vom 20. Februar 2018 das Gesuch der Gesuchsgegnerin um Erteilung der aufschiebenden Wirkung abgewiesen hatte, ersuchte der Gesuchsteller den Rechtsvertreter der Gesuchsgegnerin, diese aufzufordern, die Wohnung umgehend zu räumen und ihm den Schlüssel zurückzugeben. Am 5. März 2018 stellte der Gesuchsteller ein Gesuch um Vollstreckung des Entscheids betreffend Kündigung und Erstreckung. Mit Verfügung der Zivilgerichtspräsidentin vom 13. März 2018 wurde er (zu Recht) darauf hingewiesen, dass er bei einem Festhalten an seinem Gesuch mit dessen kostenfälligen Abweisung rechnen müsse, weil der zu vollstreckende Entscheid als Gestaltungsurteil nicht vollstreckbar sei. Zudem wurde er (ebenfalls zu Recht) darauf hingewiesen, dass der Beschwerde gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht von Gesetzes wegen

aufschiebende Wirkung zukomme. Der Einwand, nach dem 31. Dezember 2017 sei ein neues Mietverhältnis entstanden, wurde von der Gesuchsgegnerin im erstinstanzlichen Verfahren nicht rechtzeitig vorgebracht. Da dieser Einwand geradezu trölerisch ist, hat der Gesuchsteller damit auch in keiner Art und Weise rechnen müssen. Unter diesen Umständen konnte er die vorstehend erwähnten Noven trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorbringen. Folglich sind die ohne Verzug in der Berufungsantwort vorgebrachten Noven zu berücksichtigen (vgl. Art. 317 Abs. 1 ZPO). Im Übrigen wäre aber auch ohne ihre Berücksichtigung gleich zu entscheiden.

3.3.4 Setzen die Parteien ein befristetes Mietverhältnis stillschweigend fort, so gilt es gemäss Art. 266 Abs. 2 OR als unbefristetes Mietverhältnis. Diese Bestimmung gilt nicht für erstreckte Mietverhältnisse (Higi, in: Zürcher Kommentar, 4. Aufl., 1995, Art. 266 OR N 9 und 13). Im Übrigen begründet Art. 266 Abs. 2 OR ohnehin bloss eine widerlegbare Vermutung der stillschweigenden Fortsetzung des Mietverhältnisses (Müller, in: SVIT-Kommentar,

E. 4

Aus den vorstehenden Erwägungen ergibt sich, dass die Einwände der Gesuchsgegnerin gegen die Ausweisung jeglicher Grundlage entbehren. Folglich wies die Zivilgerichtspräsidentin das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege für das erstinstanzliche Verfahren zu Recht wegen Aussichtslosigkeit des Rechtsbegehrens der Gesuchsgegnerin ab. Die Beschwerde gegen die Verfügung vom 30. November 2018 ist deshalb abzuweisen.

E. 5

5.1 Wie sich aus den vorstehenden Erwägungen ergibt, sind auch die Rechtsmittelanträge der Gesuchsgegnerin aussichtslos. Folglich ist ihr zweitinstanzliches Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege ebenfalls abzuweisen.

5.2 Entsprechend dem Ausgang der Verfahren hat gemäss Art. 106 Abs. 1 ZPO die Gesuchsgegnerin die Kosten des Berufungsverfahrens betreffend den Entscheid des Zivilgerichts vom 6. November 2018 zu tragen. Grundsätzlich gilt dies auch für die Kosten der Beschwerdeverfahren betreffend die Verfügung der Zivilgerichtspräsidentin vom 30. November 2018 und die Räumungsanzeige vom 3. Dezember 2018. Die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens werden in Anwendung von § 12 Abs. 1 in Verbindung mit § 10 Abs. 2 Ziff. 11 des Reglements über die Gerichtsgebühren (GGR, SG 154.810) auf CHF 600.■ festgesetzt. Das Verfahren um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege ist zwar grundsätzlich kostenlos (Art. 119 Abs. 6 ZPO). Diese Bestimmung bezieht sich allerdings nur auf das Gesuchsverfahren und nicht auch auf das Beschwerdeverfahren (BGE 140 III 501 E. 4.3.2 S. 510 f., 137 III 470 E. 6.5.5 S. 474; AGE BEZ.2018.4 vom 2. Februar 2018 E. 3). Gemäss der Praxis des Appellationsgerichts werden grundsätzlich dann Gerichtskosten erhoben, wenn allein die Frage der Mittellosigkeit zu prüfen ist und verneint wird. Sofern das Verfahren die Beurteilung der Prozesschancen zum Gegenstand hat, wird hingegen auf die Erhebung von Gerichtskosten verzichtet (AGE BEZ.2018.4 vom 2. Februar 2018 E. 3, BEZ.2017.58 vom 6. Februar 2018 E. 4). Vorliegend wird der Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege wegen Aussichtslosigkeit verneint. Folglich sind für das Beschwerdeverfahren betreffend die Verfügung der Zivilgerichtspräsidentin vom 30. November 2018 keine Gerichtskosten zu erheben. Da das Beschwerdeverfahren betreffend die Räumungsanzeige vom 3. Dezember 2018 nur einen sehr geringen Aufwand verursacht hat und die Gesuchsgegnerin in bescheidenen wirtschaftlichen Verhältnisse lebt,

wird auch für dieses Verfahren in Anwendung von § 40 GGR auf die Erhebung von Gerichtskosten verzichtet.

Bei Abschreibung des Verfahrens infolge Gegenstandslosigkeit werden die Kosten grundsätzlich nach Ermessen des Gerichts verteilt (Art. 107 Abs. 1 lit. e ZPO; Gschwend/Steck, in: Basler Kommentar, 3. Aufl., 2017, Art. 242 ZPO N 19). Dabei ist je nach Lage des Einzelfalls zu berücksichtigen, welche Partei Anlass zur Klage gegeben hat, welches der mutmassliche Prozessausgang gewesen wäre, bei welcher Partei die Gründe eingetreten sind, die zur Gegenstandslosigkeit des Prozesses geführt haben, und welche Partei unnötigerweise Kosten verursacht hat (Gschwend/Steck, a.a.O., Art. 242 ZPO N 19; Rüegg/Rüegg, in: Basler Kommentar, 3. Aufl., 2017, Art. 107 ZPO N 8). Der Kostenentscheid ergeht aufgrund einer summarischen Prüfung und Würdigung des aktenkundigen Sach- und Streitgegenstands zum Zeitpunkt des Erledigungsgrunds (Gschwend/Steck, a.a.O., Art. 242 ZPO N 19). Über die Feiertage (17. Dezember 2018 bis 7. Januar 2019) sieht das Zivilgericht aus humanitären Gründen grundsätzlich von einer Räumung ab (Entscheid vom 6. November 2018 E. 4.2). Eine spezifische Rechtsgrundlage für diese Schonfrist ist bei summarischer Prüfung nicht erkennbar. Folglich darf eine Räumung bei summarischer Beurteilung auch während der Feiertage vollzogen werden, wenn ein sachlicher Grund für eine Abweichung vom erwähnten Grundsatz besteht. Dies ist vorliegend der Fall. Die Gesuchsgegnerin erhob gegen den Entscheid des Appellationsgerichts vom 25. Dezember 2017 eine Beschwerde an das Bundesgericht, die von diesem als von vornherein aussichtslos qualifiziert wurde (BGer 4A_85/2018 vom 4. September 2018 E. 9) und die Ausweisung der Gesuchsgegnerin um mehr als ein halbes Jahr verzögerte. Damit verschaffte sie sich eine in der Sache durch nichts gerechtfertigte sog. ■kalte■ Erstreckung des Mietverhältnisses von mehr als einem halben Jahr. Zudem holte die anwaltlich vertretene Gesuchsgegnerin den Entscheid des Zivilgerichts vom 6. November 2018 erst am letzten Tag der Abholfrist ab und verlangte erst am letzten Tag der Frist eine schriftliche Begründung. Dieses Verhalten ist zwar erlaubt, diente aber offensichtlich ausschliesslich der Verzögerung des Verfahrens. Insgesamt ist es deshalb nur dem Verhalten der Gesuchsgegnerin zuzuschreiben, dass die Räumung nicht längst vor den Feiertagen hat vollzogen werden können. Unter diesen Umständen ist es nicht zu beanstanden, dass der Räumungstermin in ausnahmsweiser Abweichung von den grundsätzlichen Vorgaben des Zivilgerichts auf den 19. Dezember 2018 festgesetzt worden ist. Folglich wäre die Beschwerde gegen die Verfügung vom 11. Dezember 2018 mutmasslich abzuweisen gewesen. Zudem verursachte die Gesuchsgegnerin die Gegenstandslosigkeit des Beschwerdeverfahrens selbst, indem sie gegen den Entscheid vom 6. November 2018 ein Rechtsmittel ergriff, dem von Gesetzes wegen aufschiebende Wirkung zukam. Unter diesen Umständen sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens betreffend die Verfügung vom 11. Dezember 2018 grundsätzlich von der Gesuchsgegnerin zu tragen. Wegen des sehr geringen Aufwands und der bescheidenen wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesuchsgegnerin wird aber auch für dieses Beschwerdeverfahren in Anwendung von § 40 GGR auf die Erhebung von Gerichtskosten verzichtet.

Dem Gesuchsteller sind mangels anwaltlicher Vertretung keine Kosten entstanden, weshalb ihm keine Parteientschädigung zuzusprechen ist.

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