

BS_APPELLATIONSGERICHT BEZ.2021.9 vom 17. März 2021

BS Appellationsgericht, 2021-03-17, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_BEZ.2021.9

FR: BS_APPELLATIONSGERICHT BEZ.2021.9 du 17 mars 2021

IT: BS_APPELLATIONSGERICHT BEZ.2021.9 del 17 marzo 2021

Erwägungen

E. 8

Juli 2019 die Julimiete bezahlt hat.

3.2.3Drittens macht der Untervermieter geltend, dass die Zahlungsmittelungen in Bezug auf die Überweisungen vom 29. Juli 2019 («Miete Juli») und vom 20. August 2019 («Miete August») nicht als Indizien dafür gewertet werden dürften, dass mit der Überweisung vom 8. Juli 2019 (Überweisung ohne Zahlungsmittelung) die Kautionszahlung bezahlt werden sollte. Die Mitteilung bei späteren Überweisungen könnten keinen Einfluss auf den Zweck einer früheren Überweisung (derjenigen vom 8. Juli 2019) haben (Beschwerde, S. 1 f.).

Im vorliegenden Fall geht es im Kern um die Frage, ob die Parteien in Abweichung des (Unter-)Mietvertrags übereingekommen sind, dass entweder keine Mietkaution bezahlt werden müsse, oder dass der Mietzins jeweils erst am Ende des Monats fällig werde. Da es sich beim Willen um eine innere Tatsache handelt, ist der wirkliche Willen der Vertragsparteien anhand von Indizien zu ergründen (Wiegand, in: Basler Kommentar, 7. Auflage, 2020, Art. 18 OR N 11 f., mit Hinweisen). Dabei ist unter anderem auch das Verhalten der Parteien nach Vertragsschluss in Bezug auf Erfüllungshandlungen oder die Art und Weise der Vertragsabwicklung zu berücksichtigen (Wiegand, a.a.O., Art. 18 OR N 29).

Es ist nicht zu beanstanden, dass das Zivilgericht zur Ermittlung des Zwecks der Zahlung vom 8. Juli 2019 (Kautionszahlung oder Mietzins?) auf die Zahlungsmittelungen der späteren Zahlungen abstellte: Im Gegensatz zur Zahlung vom 8. Juli 2019 (bei welcher der Zahlungszweck nicht angegeben wurde) enthielten die späteren Zahlungen den Zahlungszweck («Miete Juli» und «Miete August»). Es erscheint als richtig, dies als Indiz dafür zu werten, dass mit der Zahlung vom 8. Juli 2019 nicht Mietzinse, sondern die Kautionszahlung überwiesen wurde. In jedem Fall ist diese Schlussfolgerung des Zivilgerichts nicht willkürlich.

3.2.4Viertens ■ so der Untervermieter ■ gehe auch aus dem SMS-Verkehr mit dem Untermieter eindeutig hervor, dass keine Abmachung zur nachschüssigen Entrichtung des Mietzinses bestanden habe. Der Untermieter habe am 26. Juli 2019 gefragt, ob die Miete schon fällig sei. Aus dieser Frage könne nur geschlossen werden, dass keine Abmachung über eine nachschüssige Zahlung getroffen worden sei (Beschwerde, S. 2).

Zunächst gibt der Untervermieter nicht an, an welcher Stelle er diese Behauptungen bereits vor Zivilgericht gemacht hat. Sofern er diese Behauptungen erstmals im vorliegenden Beschwerdeverfahren vorbringt, sind sie unbeachtlich. Neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel (sog. Noven) sind im Beschwerdeverfahren nämlich ausgeschlossen

(Art. 326 Abs. 1 ZPO). Das Novenverbot ist umfassend und gilt sowohl für echte als auch für unechte Noven (AGE BEZ.2019.35 vom 24. Juni 2019 E. 2.2). Jedenfalls kommt der Untervermieter seiner Pflicht nicht nach, seine Beschwerde ausreichend zu begründen: Es ist nicht Aufgabe der Rechtsmittelinstanz, die erstinstanzlichen Rechtsschriften nach den entsprechenden Angaben und Beweismitteln zu durchforsten (zu den Anforderungen an die Beschwerdebegründung vgl. BGer 5D_65/2014 vom 9. September 2014 E. 5.4.1).

Sodann ist nicht ersichtlich, inwiefern die Frage des Untermieters vom 26. Juli 2019, ob die Miete schon fällig sei, gegen eine Vereinbarung über nachschüssige Mietzinszahlungen (zum Beispiel am letzten Tag des Monats) spricht. Die Rückfrage des Untermieters nach der Fälligkeit des Mietzins folgte denn auch auf die Nachfrage des Untervermieters von gleichem Datum, ob der Mietzins in diesem Monat ■ also im Juli 2019 ■ automatisch komme. Vor dem Hintergrund, dass der Mietzins für den August 2019 gemäss Mietvertrag erst am 1. August 2019 fällig gewesen wäre, legt diese Nachfrage des Untervermieters vielmehr den Schluss nahe, dass es sich dabei um den Julimietzins handelte.

3.2.5 Fünftens behauptet der Untervermieter, die Behauptung des Untermieters, er habe eine Kautionszahlung bezahlt, sei durch den SMS-Verkehr widerlegt. So habe der Untervermieter den Mieter am 26. Juli 2019 per SMS gefragt, ob die Miete diesen Monat automatisch kommen werde. Dies lasse eindeutig darauf schliessen, dass die Miete mindestens einmal nicht automatisch (ohne Dauerauftrag) bezahlt worden sei, nämlich am 8. Juli 2019 (Beschwerde, S. 2).

Der Untervermieter gibt wiederum nicht an, an welcher Stelle er diese Behauptungen bereits vor Zivilgericht gemacht hat; damit verletzt er seine Begründungspflicht (vgl. E. 3.2.4 oben). Sodann ist die Auslegung des Untervermieters seiner SMS-Nachricht vom 26. Juli 2019 («the rent should come automatically this month?») nicht zwingend: Die Frage muss nicht unbedingt so verstanden werden, ob die Miete diesen Monat ■ im Gegensatz zum vergangenen Monat ■ automatisch überwiesen werde; sie kann zwanglos auch so verstanden werden, ob die Miete diesen Monat automatisch ■ und nicht in bar oder sonstwie ■ überwiesen werde. Entgegen der Auffassung des Untervermieters geht aus der SMS-Nachricht vom 26. Juli 2019 keineswegs hervor, dass die Julimiete bereits zuvor (am 8. Juli 2019) überwiesen wurde.

3.2.6 Schliesslich macht der Untervermieter geltend, der Mieter habe keine glaubhafte Erklärung dafür geliefert, warum er den Betrag von über CHF 700. ■ überwiesen habe ■ und nicht den vertraglich vereinbarten Kautionsbetrag von CHF 500. ■ (Beschwerde, S. 2 unten).

Dazu ist Folgendes festzuhalten: Der monatliche Bruttomietzins betrug CHF 500. ■. Wenn nun mit der Überweisung vom 8. Juli 2019 nicht die Kautionszahlung, sondern der Bruttomietzins überwiesen worden wäre, bestünde ebenfalls eine «Erklärungslücke» in Bezug auf den CHF 500. ■ übersteigenden Betrag. Zudem fällt auf, dass auch die Mietzinszahlungen vom 29. Juli 2019 (CHF 546.05) und vom 20. August 2019 (CHF 494.27) nicht genau dem geschuldeten Betrag entsprechen. Der Einwand des Untervermieters ist somit nicht geeignet, eine willkürliche Sachverhaltsfeststellung durch das Zivilgericht nahezu legen.

3.3 Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Kritik des Untervermieters die Richtigkeit des angefochtenen Zivilgerichtsentscheids nicht erschüttert. Jedenfalls ist sie nicht geeignet, die zivilgerichtliche Feststellung des Sachverhalts als willkürlich zu qualifizieren.

4. Entscheid und Prozesskosten

4.1 Aus den vorgehenden Erwägungen folgt, dass die Beschwerde des Untervermieters abzuweisen ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens trägt grundsätzlich der Untervermieter die Prozesskosten des Beschwerdeverfahrens (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

4.2 Der Untervermieter stellt mit seiner Beschwerde ein Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege (Rechtsbegehren 2).

Gemäss Art. 117 ZPO hat eine Person Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege, wenn sie nicht über die erforderlichen Mittel verfügt (lit. a) und ihr Rechtsbegehren nicht aussichtslos erscheint (lit. b). Als aussichtslos anzusehen sind Begehren, bei denen die Gewinnaussichten beträchtlich geringer sind als die Verlustgefahren und die deshalb kaum als ernsthaft bezeichnet werden können. Dagegen gilt ein Begehren nicht als aussichtslos, wenn sich Gewinnaussichten und Verlustgefahren ungefähr die Waage halten oder jene nur wenig geringer sind als diese. Massgebend ist, ob eine Partei, die über die nötigen Mittel verfügt, sich bei vernünftiger Überlegung zu einem Prozess entschliessen würde. Eine Partei soll einen Prozess, den sie auf eigene Rechnung und Gefahr nicht führen würde, nicht deshalb anstrengen können, weil er sie ■ zumindest vorläufig ■ nichts kostet. Ob im Einzelfall genügende Erfolgsaussichten bestehen, beurteilt sich aufgrund einer vorläufigen und summarischen Prüfung der Prozessaussichten, wobei die Verhältnisse im Zeitpunkt der Einreichung des Gesuchs massgebend sind (vgl. zum Ganzen BGE 142 III 138 E. 5.1 S. 139 f.).

Wie aus den vorgehenden Erwägungen hervorgeht, stellt sich die vorliegende Beschwerde vor dem Hintergrund der eingeschränkten Kognition der Beschwerdeinstanz hinsichtlich der Sachverhaltsprüfung (vgl. E. 3.1 oben) klarerweise als unbegründet dar. Die Gewinnaussichten der Beschwerde erscheinen daher von vornherein als beträchtlich geringer als die Verlustgefahren. Zuzugleich ist die Aussichtslosigkeit der Beschwerde ist das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege daher abzuweisen.

4.3 In Verfahren vor Zivilgericht und Appellationsgericht, die ihren Ursprung bei der Schlichtungsstelle haben, betragen die Gerichtskosten zwischen CHF 200.■ und CHF 500.■ bei einer Nettomonatsmiete bis CHF 2'500.■ bei Wohnungsmiete und bis CHF 3'500.■ bei Geschäftsmiete (§ 2a Abs. 2 des Gesetzes über die Gerichtsgebühren [Gerichtsgebührengesetz, SG 154.800], in Kraft seit dem 5. Juli 2018). Im vorliegenden Fall liegt die Nettomonatsmiete bei CHF 425.■, zuzüglich CHF 45.■ für Nebenkosten und CHF 30.■ «Möblierungszuschlag», so dass § 2a Abs. 2 des Gerichtsgebührengesetzes anwendbar ist. Demgemäss sind die Gerichtskosten für das Beschwerdeverfahren auf CHF 200.■ festzusetzen.

In Verfahren vor Zivilgericht und Appellationsgericht, die ■ wie das vorliegende Verfahren ■ ihren Ursprung bei der Schlichtungsstelle haben, werden keine Parteientschädigungen gesprochen (§ 2a Abs. 1 und § 3a Gerichtsgebührengesetz).

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