

# **BS\_APPELLATIONSGERICHT BEZ.2024.43 vom 7. Oktober 2024**

BS Appellationsgericht, 2024-10-07, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs\\_appellationsgericht\\_BEZ.2024.43](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_BEZ.2024.43)

FR: BS\_APPELLATIONSGERICHT BEZ.2024.43 du 7 octobre 2024

IT: BS\_APPELLATIONSGERICHT BEZ.2024.43 del 7 ottobre 2024

## **Volltext**

Appellationsgericht

des Kantons Basel-Stadt

Dreiergericht

BEZ.2024.43

ENTSCHEID

vom 7. Oktober 2024

Mitwirkende

Dr. Olivier Steiner, Dr. Claudius Gelzer, lic. iur. André Equey  
und a.o. Gerichtsschreiberin BLaw Yasmin Zarin

Parteien

A\_\_\_Beschwerdeführer

[...]

Zustelladresse: [...]

gegen

B\_\_\_Beschwerdegegnerin

[...]

Gegenstand

Beschwerdegegen einen Entscheid des Zivilgerichts

vom 9. April 2024

betreffend Forderung aus Mietvertrag

Sachverhalt

Erwägungen

In vermögensrechtlichen Angelegenheiten steht die Berufung gegen erstinstanzliche Entscheide offen, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens CHF 10'000.─ beträgt (Art. 308 Abs. 2 der Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO, SR 272]). Wird dieser Streitwert nicht erreicht, kann der Entscheid mit Beschwerde angefochten werden (Art. 319 lit. a ZPO). Im vorliegenden Fall beträgt der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren CHF 5'044.75

(ursprüngliches Klagebegehren von CHF 5'394.75 [Zivilgerichtsentscheid, E. 1.2] abzüglich Klagerückzug im Umfang von CHF 350.■ [E. 2] = CHF 5'044.75). Das vorliegende Rechtsmittel ist folglich als Beschwerde entgegenzunehmen. Die Beschwerde wurde frist- und formgerecht eingereicht. Zuständig zum Entscheid über die vorliegende Beschwerde ist das Dreiergericht des Appellationsgerichts (§ 92 Abs. 1 Ziff. 6 des Gerichtsorganisationsgesetzes [GOG, SG 154.100]). Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO).

Im angefochtenen Entscheid vom 9. April 2024 führte das Zivilgericht in einem ersten Schritt aus, dass auf die Klage von CHF 5'394.75 im Umfang von CHF 4'994.75 eingetreten werden könne (Zivilgerichtsentscheid, E. 1). Im Umfang des Klagerückzugs von CHF 350.■ und sei die Klage abzuschreiben (E. 2).

In einem zweiten Schritt prüfte das Zivilgericht den Anspruch der Vermieterin auf Zahlung der Mietzinsen für die Monate Januar und Februar 2023 (CHF 1'800.■). Es bejahte einen Anspruch im Umfang von CHF 930.■ (E. 3). In einem dritten Schritt prüfte und bejahte es den Anspruch der Vermieterin auf Zahlung der Reinigungskosten von CHF 1'631.65 (E. 4). In einem vierten Schritt prüfte es den Anspruch der Vermieterin auf Zahlung von Schadenersatz für vom Mieter verursachte Mängel (Instandstellungskosten); es bejahte einen Schadenersatzanspruch von CHF 318.65 für das Auswechseln eines Schlosszylinders und von CHF 507.85 für das Entfernen einer WC-Brause, nicht aber einen Schadenersatzanspruch von CHF 36.60 für zwei Zahnputzgläser (E. 5). In einem fünften Schritt prüfte und bejahte das Zivilgericht einen Anspruch der Vermieterin auf Zahlung von Schadenersatz für die Räumungskosten von CHF 1'600.■. In der Begründung führte es aus, dass es der Vermieterin fälschlicherweise CHF 1'600.■ zugesprochen habe; richtigerweise ■ und das sei aufgrund des vorgängigen Räumungsverfahrens gerichtsnotorisch ■ seien der Vermieterin Räumungskosten von lediglich CHF 280.■ entstanden. Falls die Vermieterin auf der Eintreibung der fälschlicherweise zugesprochenen CHF 1'320.■ beharre, habe der Mieter die Möglichkeit, Beschwerde zu erheben und die Korrektur des Zivilgerichtsentscheids zu verlangen (E. 6).

Zusammenfassend hielt das Zivilgericht fest, es habe der Vermieterin einen Totalbetrag von CHF 4'988.15 zugesprochen (Mietzinsen von CHF 930.■, Reinigungskosten von CHF 1'631.65, Schlosszylinder von CHF 318.65, WC-Brause von CHF 507.85 und Räumungskosten von CHF 1'600.■ = CHF 4'988.15). Aus der Schlussrechnung der Vermieterin sei sodann ersichtlich, dass von diesem Totalbetrag Zahlungen des Mieters von CHF 1'450.■ abzuziehen seien, was einen Betrag von CHF 3'538.15 ergebe (E. 7). Entsprechend dem Ausgang des Verfahrens auferlegte es die Gerichtskosten von CHF 500.■ im Umfang von CHF 165.■ der Vermieterin und im Umfang von CHF 335.■ dem Mieter (E. 8).

Der Mieter wehrt sich mit seiner Beschwerde zunächst gegen die Auferlegung der Reinigungskosten von CHF 1'631.65. Mit Einschreiben vom 26. Januar 2023 habe er die Vermieterin zur Wohnungsabgabe am 30. Januar 2023 oder am 31. Januar 2023 (als Ausweichtermin) eingeladen. Die Vermieterin habe die Pflicht gehabt, an diesem Termin zu erscheinen und die Wohnung wieder an sich zu nehmen. Durch das Nichterscheinen der Vermieterin seien ihm diverse Rechte entzogen worden, wie etwa die Reinigung oder das Nachbessern von Mängeln. Zudem gebe es keine Beweise, dass sich in der Wohnung ein Tisch, ein Gestell und eine Garderobe befunden hätten. Schliesslich bestreite er, dass es sich

beim Abfall und den anderen entsorgungspflichtigen Sachen um seine Sachen gehandelt habe; eine Quittung der Stadtreinigung vom 30. Januar 2023 beweise vielmehr, dass er seinen Abfall fachgerecht entsorgt habe (Beschwerde, S. 1 f. mit Verweis auf die Beschwerdebeilagen 1■4).

Neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel (sog. Noven) sind im Beschwerdeverfahren 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). Der Mieter gibt nicht an, an welcher Stelle er seine Behauptungen bereits vor Zivilgericht gemacht und belegt hat. Damit kommt er seiner Pflicht, seine Beschwerde ausreichend zu begründen, nicht nach. 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). Dies gilt auch dann, wenn es sich beim Beschwerdeführer um einen juristischen Laien handelt; auch bei juristischen Laien muss aus der Beschwerdebegründung ersichtlich sein, ob die Tatsachenbehauptungen und Beweismittel bereits vor der Vorinstanz vorgebracht worden sind, soweit sich dies nicht bereits aus dem angefochtenen Entscheid ergibt (AGE BEZ.2023.43 vom 11. November 2023 E. 1.1.2). Dies ist vorliegend abgesehen von der Behauptung, bei den entsorgungspflichtigen Sachen habe es sich nicht um Sachen des Mieters gehandelt (vgl. Zivilgerichtsentscheid E. 4.1), nicht der Fall. Folglich ist davon auszugehen, dass es sich bei den mit der Beschwerde gemachten Behauptungen und eingereichten Beweismitteln abgesehen von der vorstehend erwähnten Behauptung um unzulässige Noven handelt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die im Zusammenhang mit den Reinigungskosten vom Mieter in der Beschwerde gemachten Behauptungen und eingereichten Beweise abgesehen von der Behauptung, die entsorgungspflichtigen Sachen hätten nicht ihm gehört, unzulässig und unbeachtlich sind. Die erwähnte blosser Behauptung ist nicht geeignet, Zweifel an der Richtigkeit des sorgfältig begründeten Entscheids des Zivilgerichts (E. 4) zu erwecken. Es ist somit nicht zu bemängeln, dass das Zivilgericht dem Mieter Reinigungskosten von CHF 1'631.65 auferlegte.

Der Mieter wehrt sich sodann gegen die Auferlegung der Instandstellungskosten von CHF 318.65 für das Auswechseln eines Schlosszylinders und von CHF 507.85 für das Entfernen einer WC-Brause. Er bestreitet, die Mängelliste von der Vermieterin rechtzeitig erhalten zu haben. Zudem sei im Zusammenhang mit dem Schlosszylinder «interessant», dass auf einem von der Vermieterin eingereichten Foto ein Zylinder der Haustür ersichtlich sei; er fragt in diesem Zusammenhang, welcher Zylinder denn nun fehle (Beschwerde, S. 2 mit Verweis auf die Beschwerdebeilage 5). Auch bei diesen Behauptungen und bei diesem Beweismittel handelt es sich um unzulässige und unbeachtliche Noven (zur Zulässigkeit und Beachtlichkeit von Noven vgl. oben E. 3 zweiter Absatz). Es ist somit nicht zu beanstanden, dass das Zivilgericht dem Mieter die Instandstellungskosten von CHF 318.65 und CHF 507.85 auferlegte.

Der Mieter bringt schliesslich vor, es sei zu prüfen, ob er die Räumungskosten von CHF 1'600.■ zu tragen habe (Beschwerde, S. 2 unten). Dieses Vorbringen ist berechtigt: In seiner Entscheidsbegründung räumt das Zivilgericht denn auch ein, es habe der Vermieterin fälschlicherweise Räumungskosten im Umfang von CHF 1'600.■ zugesprochen; richtigerweise ■ und das sei aufgrund des vorgängigen Räumungsverfahrens

gerichtsnotorisch ■ seien der Vermieterin Räumungskosten von lediglich CHF 280.■ entstanden. Der Mieter habe die Möglichkeit, Beschwerde zu erheben und in diesem Punkt eine Korrektur des Zivilgerichtsentscheids zu verlangen (Zivilgerichtsentscheid, E. 6). Da sich die Vermieterin im Beschwerdeverfahren nicht mehr geäußert hat und kein begründeter Zweifel an der Einschätzung des Zivilgerichts besteht, ist die Beschwerde im Umfang von CHF 1'320.■ gutzuheissen.

Demgemäss erkennt das Appellationsgericht (Dreiergericht):

://: In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird Ziffer 3 des Dispositivs des Zivilgerichtsentscheids vom 9. April 2024 (MG.2023.56) wie folgt geändert:

«3. Der Beklagte wird verurteilt, der Klägerin CHF 2'218.15 zu bezahlen. Das weitergehende Begehren wird abgewiesen.»

Für das Beschwerdeverfahren werden keine Gerichtskosten erhoben.

Mitteilung an:

APPELLATIONSGERICHT BASEL-STADT

Die a.o. Gerichtsschreiberin

BLaw Yasmin Zarin

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Entscheid kann unter den Voraussetzungen von Art. 72 ff. des Bundesgerichtsgesetzes (BGG) innert 30 Tagen seit schriftlicher Eröffnung Beschwerde in Zivilsachen erhoben werden. In vermögensrechtlichen Angelegenheiten gilt dies nur dann, wenn der Streitwert die Beschwerdesumme gemäss Art. 74 Abs. 1 lit. a oder b BGG erreicht (CHF 15'000.■ bei Streitigkeiten aus Miete oder Arbeitsverhältnis bzw. CHF 30'000.■ in allen übrigen Fällen) oder wenn sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt. Die Beschwerdeschrift ist fristgerecht dem Bundesgericht (1000 Lausanne 14) einzureichen. Für die Anforderungen an deren Inhalt wird auf Art. 42 BGG verwiesen. Über die Zulässigkeit des Rechtsmittels entscheidet das Bundesgericht.

Ob an Stelle der Beschwerde in Zivilsachen ein anderes Rechtsmittel in Frage kommt (z.B. die subsidiäre Verfassungsbeschwerde an das Bundesgericht gemäss Art. 113 BGG), ergibt sich aus den anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen. Wird sowohl Beschwerde in Zivilsachen als auch Verfassungsbeschwerde erhoben, sind beide Rechtsmittel in der gleichen Rechtsschrift einzureichen.

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