

# **BS\_APPELLATIONSGERICHT ZB.2014.1 vom 26. November 2013**

BS Appellationsgericht, 2013-11-26, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs\\_appellationsgericht\\_ZB.2014.1](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_ZB.2014.1)

FR: BS\_APPELLATIONSGERICHT ZB.2014.1 du 26 novembre 2013

IT: BS\_APPELLATIONSGERICHT ZB.2014.1 del 26 novembre 2013

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Die beantragte Mieterausweisung wurde im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen gemäss Art. 257 ZPO beurteilt. Zu deren Beurteilung ist die Einzelrichterin oder der Einzelrichter gemäss § 9 Abs. 2 Ziff. 1 lit. b EG ZPO unabhängig vom Streitwert zuständig. Im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen ergangene Entscheide in miet- und pachtrechtlichen Ausweisungsverfahren unterliegen nach den allgemeinen Voraussetzungen der Berufung respektive der Beschwerde (Seiler, Die Berufung nach ZPO, Zürich 2013, S. 145 N 339). Massgebend ist daher der Streitwert. Sofern dieser mindestens CHF 10'000.■ beträgt, unterliegt der Entscheid der Berufung (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Dies ist hier nach der ■Sperrfristregel■ der Fall, beträgt der Mietzins doch CHF 1■187.■ pro Monat und steht die Frage der Wirksamkeit der Kündigung und damit allenfalls einer dreijährigen Kündigungssperrfrist im Raum, womit von einem Streitwert von gar über CHF 40'000.■ auszugehen ist (vgl. statt vieler AGE BEZ.2013.28 vom 4. Juni 2013 mit weiteren Hinweisen).

Die Berufung ist innert der Frist von 10 Tagen gemäss Art. 314 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 257 ZPO und damit rechtzeitig erhoben worden. Für die Beurteilung der Berufung ist der Ausschuss des Appellationsgerichts zuständig (§ 10 Abs. 2 EG ZPO). Der Ausschuss kann sowohl die Rechtsanwendung als auch die Feststellung des Sachverhalts überprüfen (Art. 310 ZPO).

### **E. 2**

Vorliegend kann offen gelassen werden, ob die Berufungsklägerin allein zur Einreichung des Rechtsmittels legitimiert ist, da die Berufung ■ wie nachfolgend aufgezeigt wird ■ ohnehin abzuweisen ist.

Zunächst bezweifelt oder bestreitet die Berufungsklägerin die Fähigkeit von E\_\_\_\_\_ zur Vertretung der Berufungsbeklagten im Verfahren. Ihr Einwand geht jedoch an der Sache vorbei. So sind einerseits Noven im Berufungsverfahren grundsätzlich unzulässig, wenn der Einwand wie hier bereits anlässlich der Hauptverhandlung der Vorinstanz hätte vorgetragen werden können. Hinzu kommt, dass E\_\_\_\_\_ über entsprechende aktenkundige Vollmachten verfügt und diese zu Beginn der erstinstanzlichen Verhandlung auch eingereicht hat (Protokoll S. 2).

Weiter macht die Berufungsklägerin geltend, sie habe die Kündigungsandrohung vom 3. August 2013 nicht erhalten, da sie vom 1. Juli bis zum 20. Juli 2013 in \_\_\_\_\_ gewesen sei. Sie habe nur die Abholungseinladung der Post nach ihrer Rückkehr im Briefkasten vorgefunden. Sie habe in ihrer Naivität darauf vertraut, dass der von ihr getrennt lebende

Ehemann die Monatsmieten bezahlen würde. Sie macht auch geltend, dass ihr die Kündigung vom 15. August 2013 nicht zugestellt worden sei. Die Berufungsklägerin setzt sich allerdings nicht mit den Erwägungen der Vorinstanz auseinander (E. 3 S. 4 f.). Dort ist ausführlich begründet worden, dass sowohl die Mahnung mit Kündigungsandrohung als auch die Kündigung selber zur Abholung gemeldet wurden und rechtlich als zugestellt gelten. Auf diese zutreffenden Ausführungen kann verwiesen werden. Die von der Berufungsklägerin in der Berufung angestellten Vermutungen, die Abholungseinladung sei im Briefkasten ihres Bruders F\_\_\_\_\_, der in dieser Zeit in den Ferien geweilt habe, eingeworfen worden, sind einerseits neu und daher unzulässig und andererseits auch nicht belegt worden. Es muss daher bei den zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz bleiben. Verwiesen werden kann ebenso auf die Ausführungen der Vorinstanz zur Gültigkeit der Kündigung (E. 4 S. 6).

Soweit die Berufungsklägerin Härtegründe anruft für ihren Standpunkt, dass die Kündigung und damit die Ausweisung unzulässig sein sollen, ist darauf hinzuweisen, dass bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen kein Spielraum für eine Aufhebung der Kündigung vorhanden ist. Auch eine Erstreckung ist bei einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs gesetzlich ausgeschlossen (Art. 272a Abs. 1 lit. a OR). Die Berufungsklägerin hätte ■ wie ihr selbst bewusst geworden ist ■ die Mietzinse rechtzeitig selber, anstatt durch Dritte, einzahlen können und sich gegebenenfalls die Wohnung durch das Gericht auf ihren Namen zuteilen lassen können.

### **E. 3**

Nach dem Gesagten ist die Berufung abzuweisen und der Entscheid des Zivilgerichtspräsidenten vom 26. November 2013 zu bestätigen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens trägt die unterliegende Berufungsklägerin die Gerichtskosten. Angesichts ihrer familiären Verpflichtungen und ihrer angespannten finanziellen Situation wird die Gebühr jedoch mit CHF 500.■ tief angesetzt. Das Kostenerlassgesuch der Berufungsklägerin ist aufgrund der Aussichtslosigkeit der Berufung abzuweisen. Auf die Einholung einer Berufungsantwort ist verzichtet worden, zudem ist die Berufungsbeklagte nicht anwaltlich vertreten. Damit sind keine ausserordentlichen Kosten angefallen und zuzusprechen.

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