

# **BS\_APPELLATIONSGERICHT ZB.2014.35 vom 9. Juli 2014**

BS Appellationsgericht, 2014-07-09, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs\\_appellationsgericht\\_ZB.2014.35](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_ZB.2014.35)

FR: BS\_APPELLATIONSGERICHT ZB.2014.35 du 9 juillet 2014

IT: BS\_APPELLATIONSGERICHT ZB.2014.35 del 9 luglio 2014

## **Erwägungen**

### **E. 1**

1.1 Die Beschwerdeführer bezeichnen ihr Rechtsmittel im Einklang mit der Rechtsmittelbelehrung des Zivilgerichts als "Berufung". Welches Rechtsmittel vorliegend anwendbar ist, prüft das Appellationsgericht von Amtes wegen.

Die beantragte Mieterausweisung wurde im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen gemäss Art. 257 ZPO 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 Entscheid der Berufung (Art. 308 Abs. 2 ZPO), ansonsten der Beschwerde.

Das Zivilgericht hat im angefochtenen Entscheid unter Berücksichtigung des von der Vermieterin eingereichten Mietvertrages vom 13. Dezember 2013 und der Verlängerungsvereinbarung vom 9. April 2014 festgehalten, dass die Parteien einen befristeten Mietvertrag abgeschlossen haben; entsprechend sei auch in der Verlängerungsvereinbarung ausdrücklich festgehalten, dass das Mietverhältnis am 30. Juni 2014 ohne weiteres ende (angefochtener Entscheid E. 2.). Die Beschwerdeführer führen nun erstmals im Rechtsmittelverfahren aus, es käme de facto einer Rache Kündigung gleich, dass eine gewünschte Mietvertragsverlängerung nicht gewährt worden sei. Ob und inwieweit der angefochtene Entscheid aber falsch sein soll, soweit er von einem befristeten Mietverhältnis ausgeht, das am 30. Juni 2014 definitiv geendet hat, legen die Beschwerdeführer nicht annähernd konkret dar; sie kommen diesbezüglich der für das Beschwerde- und das Berufungsverfahren geltenden Begründungspflicht nicht nach. Die Feststellung des Zivilgerichts, wonach es sich um einen befristeten und beendeten Mietvertrag handelt, ist daher nicht zu prüfen; sie trifft aber ohnehin zu.

Bei einem befristeten Mietverhältnis kommt die Praxis des Appellationsgerichts (vgl. AGE BEZ.2012.59 vom 10. August 2012 E. 1.1), wonach in einem Ausweisungsverfahren, bei dem jedenfalls sinngemäss die Gültigkeit der Kündigung und/oder eine Erstreckung des Mietverhältnisses strittig ist, der Streitwert dem Mietzins entspricht, der bis zum Zeitpunkt geschuldet ist, auf den frühestens eine neue Kündigung ausgesprochen werden könnte, sollte sich die Kündigung als ungültig erweisen, nicht zur Anwendung. Diese Grundsätze gelten naturgemäss nur für unbefristete Mietverhältnisse, bei denen zur Beendigung überhaupt eine Kündigung erforderlich ist, sowie in Fällen, in denen vor der Vorinstanz unter anderem umstritten geblieben ist, ob überhaupt eine (anfechtbare) Kündigung ausgesprochen wurde (BGer 4A\_423/2013 vom 13. November 2013 E. 1). Stattdessen kann

vorliegend für die Festlegung des Streitwerts auf den Antrag der Beschwerdeführer abgestellt werden, mit dem sie geltend machen, der Termin zum Verlassen der Wohnung sei auf den 30. September 2014 festzulegen (vgl. dazu Seiler, a.a.O., N 716 f.). Damit ist unter Berücksichtigung des Mietzinses von monatlich CHF 1'251. die Grenze für die Berufungsfähigkeit von CHF 10'000. nicht erreicht. Der Entscheid des Zivilgerichts unterliegt somit der Beschwerde. Das als Berufung bezeichnete Rechtsmittel ist daher als Beschwerde entgegenzunehmen.

1.2 Die Beschwerde ist nach der Zustellung des begründeten Entscheids am 14. Juli 2014 innert der Frist von 10 Tagen (Art. 314 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 257 ZPO) und damit rechtzeitig erhoben worden. Für ihre Beurteilung ist, nachdem der Ausweisungsentscheid durch den Zivilgerichtspräsidenten als Einzelrichter gefällt worden ist, der Ausschuss des Appellationsgerichts zuständig (§ 10 Abs. 2 des Gesetzes über die Einführung der Schweizerischen Zivilprozessordnung [EG ZPO; SG 221.100]). Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung oder die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts gerügt werden (Art. 320 ZPO).

## **E. 2**

2.1 Die Beschwerdeführer machen geltend, ihnen seien die diversen Sendungen des Gerichts nicht zugestellt worden. Der Beschwerdeführer habe aber das Gericht über seinen Spitalaufenthalt orientiert. Eine Zustellung in das Spital wäre zumutbar und möglich gewesen. Er sei daher nicht korrekt vorgeladen worden.

2.2 Für die Zustellung von Vorladungen und Entscheiden gelten die Voraussetzungen von Art. 138 ZPO, wie dies im angefochtenen Entscheid (E. 1.) zutreffend dargelegt ist. Die Beschwerdeführer anerkennen diese Grundsätze und auch, dass die Vorladung und die weiteren Verfügungen an die letzte bekannte Zustelladresse zugestellt wurden. Der Beschwerdeführer wendet lediglich ein, dass er dem Zivilgericht seinen Spitalaufenthalt mitgeteilt habe.

Eine schriftliche Mitteilung befindet sich in den Akten des Zivilgerichts. Sie datiert vom 16. Juli 2014 und ging beim Zivilgericht am 17. Juli 2014 ein. Das Schreiben enthält jedoch bloss die unbelegte Behauptung eines Spitalaufenthalts ab dem 17. Juli 2014 mit unbekannter Dauer. Es hätte am Beschwerdeführer gelegen, diese Behauptung zum Beispiel mit einem Aufgebotsschreiben des Spitals zu belegen. Es ist nicht Aufgabe des Gerichts, Nachforschungen zu tätigen, ob die Behauptung der Wahrheit entspricht. Hinzu kommt, dass der Beschwerdeführer in dieser Eingabe gar nicht beantragt, Zustellungen an ihn hätten ab jetzt ins Spital zu erfolgen. Er erwähnt auch den Rückbehalttauftrag an die Post mit keinem Wort. Vor diesem Hintergrund ist es ohne weiteres nachvollziehbar und richtig, dass das Zivilgericht in seiner Verfügung vom 18. Juli 2014 davon ausgegangen ist, dass es sich bei der Eingabe des Beschwerdeführers um ein Gesuch um Verschiebung der Verhandlung handelte und dieses abgewiesen hat.

Dass das Zivilgericht nicht im nun behaupteten Sinne des Beschwerdeführers auf die Eingabe vom 16. Juli 2014 abstellte, war überdies deswegen berechtigt, weil das Verhalten des Beschwerdeführers schwere Zweifel an der Richtigkeit seiner Behauptung begründete. So hat er die Mitteilung nicht nur ohne jeden Beleg gemacht; er hat die Mitteilung auch nur einen Tag vor seinem angeblichen Spitaleintritt abgeschickt, obwohl er nur kurz zuvor am 14. Juli 2014 bereits eine Eingabe in der vorliegenden Sache eingereicht hatte, ohne den Spitalbesuch damals anzukündigen. Damit verhinderte er, dass das Gericht ihm eine

entsprechende Verfügung noch an seine Heimadresse zustellen konnte. Hinzu kommt, dass er nicht nur den angeblichen Spitaleintritt (zu) spät meldete, sondern dass er auch der Post einen Rückbehalteauftrag erteilte, und zwar nicht nur für sich persönlich, sondern auch für seine Frau, die ebenfalls Beschwerdeführerin und Gesuchsbeklagte ist. Diese behauptet aber nicht, dass sie auch im Spital gewilt habe. Sie hätte damit sehr wohl die Post für ihren Ehemann in Empfang nehmen und an ihn weiterleiten können. Aus den gesamten Umständen durfte das Zivilgericht den Schluss ziehen, dass der Beschwerdeführer die Zustellung einer Vorladung zu der von ihm selbst beantragten Verhandlung verhindern wollte mit dem Ziel, Zeit zu gewinnen und das Verfahren zu verzögern, um länger in der Wohnung, deren Mietvertrag abgelaufen war, verbleiben zu können.

Zusammenfassend ergeben die Umstände ■ kein Beleg eines Spitalaufenthalts und ein Verhalten, das auf die Verhinderung der Zustellung der Vorladung zielt ■, dass der Beschwerdeführer auf rechtsmissbräuchliche Weise die Zustellung der Vorladung verhindert hat und damit die Fiktion deren Zustellung nicht hat entkräften können. Das Zivilgericht durfte daher die Verhandlung auch ohne Anwesenheit der korrekt vorgeladenen Beschwerdeführer durchführen und seinen Entscheid fällen.

2.3 Die Einwände in der Sache sind unbegründet: Die Parteien haben einen Mietvertrag auf eine feste Dauer vereinbart und um eine feste Dauer verlängert. Es liegt keine Kündigung des Vertrags durch die Vermieterin vor und schon gar nicht eine Rachekündigung. Vielmehr legt der Beschwerdeführer ein widersprüchliches und rechtsmissbräuchliches Verhalten an den Tag. Die Beschwerde ist daher abzuweisen. Ebenfalls unbegründet ist der Beweisantrag auf Beizug von Unterlagen von Telebasel. Auf diesen unsubstantiierten Antrag ist nicht einzutreten.

### **E. 3**

Wird die Beschwerde abgewiesen, werden die Prozesskosten den Beschwerdeführern in solidarischer Verbindung auferlegt (Art. 106 Abs. 1 und 3 ZPO). Diese bestehen aus den Gerichtskosten von CHF 750.■ inklusive Auslagen.

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