

# **BS\_APPELLATIONSGERICHT ZB.2014.49 vom 21. November 2014**

BS Appellationsgericht, 2014-11-21, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs\\_appellationsgericht\\_ZB.2014.49](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_ZB.2014.49)

FR: BS\_APPELLATIONSGERICHT ZB.2014.49 du 21 novembre 2014

IT: BS\_APPELLATIONSGERICHT ZB.2014.49 del 21 novembre 2014

## **Erwägungen**

### **E. 1**

1.1 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 Ziffer 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, 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 Bruttomietzins doch CHF 1'175.─ pro Monat und steht die Frage der Wirksamkeit der Kündigung und damit allenfalls einer dreijährigen Kündigungssperrfrist im Raum, womit von einem Streitwert von CHF 42'300.─ auszugehen ist (vgl. statt vieler AGE BEZ.2014.33 vom 5. August 2014 mit weiteren Hinweisen).

1.2 Die Berufung ist rechtzeitig erhoben worden (vgl. Art. 314 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 257 ZPO). 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**

2.1 Die Berufung muss gemäss Art. 311 Abs. 1 ZPO schriftlich und begründet eingereicht werden. Daraus ergibt sich, dass sie Rechtsbegehren enthalten muss (AGE BEZ.2013.2 vom 18. Januar 2013; vgl. BGE 137 III 617 E. 4.2.2 S. 618 f.; Freiburghaus/Afheldt, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2. Auflage 2013, Art. 321 ZPO N 14; Reetz/Theiler, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2. Auflage 2013, Art. 311 ZPO N 34; Spühler, in: Basler Kommentar ZPO, Basel 2010, Art. 321 ZPO N 4). Der Berufungskläger darf sich dabei nicht darauf beschränken, lediglich die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids zu beantragen, sondern muss einen Antrag in der Sache stellen (AGE BEZ.2013.2 vom 18. Januar 2013; Jeandin, in: CPC commenté, Basel 2011, Art. 321 N 5). Dieses Rechtsbegehren muss so bestimmt sein, dass es im Falle der Gutheissung unverändert zum Urteil erhoben werden kann (AGE BEZ.2013.2 vom 18. Januar 2013; vgl. BGE 137 III 617 E. 4.3 S. 619; Bopp/Bessenich, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2. Auflage 2013, Art. 84 ZPO N 3 und Art. 85 ZPO N 3). Unklare Rechtsbegehren sind unter Berücksichtigung der Begründung nach Treu und

Glauben auszulegen (vgl. BGE 137 III 617 E. 6.2 S. 622; AGE BEZ.2012.97 vom 21. Februar 2013).

2.2 Der Berufungskläger stellt zwar ■ entgegen diesen Voraussetzungen ■ keinen ausdrücklichen Antrag. Seiner Eingabe vom 12. Dezember 2014 ist zu entnehmen, dass er die Ausweisung anfecht und sinngemäss die Fortsetzung des Mietverhältnisses beantragt, zumindest bis zum 31. März 2015. Dies kann als ausreichender Antrag entgegen genommen werden, so dass auf die Berufung einzutreten ist.

### **E. 3**

3.1 Der Zivilgerichtspräsident führt im angefochtenen Entscheid einleitend aus, dass das Gericht gemäss Art. 257 Abs. 1 ZPO Rechtsschutz im summarischen Verfahren gewährt, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar ist und die Rechtslage klar ist (E. 1). Das Zivilgericht erachtete den von der Vermieterschaft geschilderten Sachverhalt als klar. Der abgemahnte Zahlungsrückstand sei innert der gesetzten 30-tägigen Zahlungsfrist nicht bezahlt worden (E. 4.2). Auch entspreche die Kündigung den gesetzlichen Anforderungen. Die Kündigung wegen Zahlungsverzug sei vorliegend eindeutig nicht missbräuchlich (E. 4.3). Damit sei das Mietverhältnis gültig per 30. September 2014 gekündigt worden. Da sich der Mieter trotz beendetem Mietverhältnis in der Wohnung aufhalte, obwohl er das Mietobjekt gemäss Art. 267 OR zurückzugeben habe, sei das Ausweisungsbegehren gutzuheissen (E. 4.4).

3.2 Der Berufungskläger bestreitet mit seiner Berufung weder, dass er sich im Zahlungsverzug befunden habe, noch, dass das Mietverhältnis per 30. September 2014 gekündigt worden sei. Er hält den Erwägungen der Vorinstanz, die Kündigung sei zulässig und nicht missbräuchlich erfolgt, nichts entgegen und bestreitet die massgebenden Tatsachen nicht. Er macht mit seiner Berufung vielmehr geltend, er habe noch keine neue Wohnung gefunden, obwohl er wöchentlich Wohnungen besichtigen würde. Er bekomme namentlich deshalb keine neue Wohnung, weil die Summe seiner Betreibungen sich auf CHF 500■000.■ belaufe. Er habe zur Zeit kaum ein Einkommen und als Vermögen ein Einfamilienhaus, welches eine Baustelle sei und etwa CHF 450■000.■ wert sei. Er habe vergessen, diese Ausführungen der Vorinstanz vorzutragen (Rekurs S. 2).

3.3 Diese Darlegungen des Berufungsklägers sind unbeachtlich. Er selber führt aus, dass er diese erstmals mit der Berufung vortrage und dass er diese anlässlich der erstinstanzlichen Verhandlung nicht erwähnt habe. Es handelt sich daher um neue Tatsachen und Behauptungen, um sogenannte Noven. Diese können im Berufungsverfahren gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO nur noch berücksichtigt werden, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden (lit. a) und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (lit. b). Vorliegend sind keinerlei Gründe ersichtlich, weshalb der Berufungskläger diese Tatsachen nicht bereits früher vorgetragen hat, sodass diese nun nicht mehr berücksichtigt werden können (vgl. BGE 138 III 625 E. 2.2 a.E. S. 628; BEZ.2012.107 vom 18. Februar 2013 E. 2.2).

3.4 Selbst wenn diese Noven zuzulassen wären, führte dies nicht zu einer anderen Beurteilung und die Berufung wäre dennoch abzuweisen. Das Gesetz sieht keine Möglichkeit vor, im Falle von finanziellen Schwierigkeiten eine Kündigung aufzuschieben. Bleibt ein Mietzins innert einer Zahlungsfrist nach Art. 257d Abs. 1 OR ausstehend, sind die Voraussetzungen für eine ausserordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzug grundsätzlich erfüllt. Entsprechend ist ein Ausweisungsbegehren gutzuheissen und der

beantragte Vollzug der Räumung zu vollziehen, ungeachtet der finanziellen Situation des ehemaligen Mieters, der sich weigert, das Mietobjekt zu verlassen. Das Gesetz sieht für derartige Fälle keine abweichende Regelung vor. Der Zivilgerichtspräsident hat daher zutreffend festgestellt, dass der Sachverhalt unbestritten ist und eine klare Rechtslage vorliegt. Gestützt darauf durfte der Zivilgerichtspräsident das Ausweisungsbegehren gutheissen.

#### **E. 4**

Nach dem Gesagten sind die Berufung abzuweisen und der angefochtene Entscheid zu bestätigen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat der Berufungskläger die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Der anwaltlich vertretenen Berufungsbeklagten ist im Berufungsverfahren kein Aufwand entstanden. Entsprechend können allfällige Parteivertretungskosten wettgeschlagen werden.

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