

BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2015.1 vom 25. März 2013

BS Appellationsgericht, 2013-03-25, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_ZB.2015.1

FR: BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2015.1 du 25 mars 2013

IT: BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2015.1 del 25 marzo 2013

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 unabhängig vom Streitwert zuständig (§ 9 Abs. 2 Ziff. 1 lit. b des Gesetzes über die Einführung der Schweizerischen Zivilprozessordnung [EG ZPO, SG 221.100]). 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 monatliche Nettomietzins doch CHF 1■438.■ pro Monat und steht die Frage der Wirksamkeit der Kündigung und damit allenfalls einer dreijährigen Kündigungssperrfrist im Raum, womit von einem Streitwert von CHF 51■768.■ auszugehen ist (vgl. statt vieler AGE BEZ.2014.60 vom 27. Juli 2014 E. 1.1 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 Vorinstanz führt im angefochtenen Entscheid zunächst aus, dass gemäss Art. 257 Abs. 1 ZPO das Gericht Rechtsschutz im summarischen Verfahren gewährt, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar und die Rechtslage klar ist (E. 2). Sie hat diese Voraussetzungen bejaht, weil sie im Rahmen ihres Ausweisungsentscheids an die Urteile des Appellationsgerichts und des Bundesgerichts gebunden sei, welche die Rechtmässigkeit der Kündigung bejaht und eine einmalige Erstreckung des Mietverhältnisses bis zum 31. August 2014 gewährt haben. Ergänzend hat die Vorinstanz ausgeführt, dass ■ selbst wenn der von der Berufungsklägerin erhobene Vorwurf der Missbräuchlichkeit der Kündigung noch gehört werden könnte ■ dieser unbegründet sei (angefochtener Entscheid, E. 2.1).

2.2 Rechtsschutz in klaren Fällen setzt gemäss Art. 257 Abs. 1 ZPO voraus, dass der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar ist (lit. a) und dass die Rechtslage klar ist (lit. b). Sofort beweisbar ist der Sachverhalt dann, wenn er ohne zeitliche Verzögerung und ohne besonderen Aufwand nachgewiesen werden kann. Der Kläger hat in der Regel durch Urkunden den vollen Beweis der anspruchsbegründenden Tatsachen zu erbringen. Bestreitet der Beklagte die Tatsachen, genügt es, wenn er substantiiert und schlüssig

Einwendungen vorträgt, die in tatsächlicher Hinsicht nicht sofort widerlegt werden können und die geeignet sind, die aufgrund der Aktenlage gebildete gerichtliche Überzeugung zu erschüttern. Glaubhaftmachung ist dazu nicht erforderlich, doch reichen offensichtlich unbegründete oder haltlose Bestreitungen nicht aus, um einen an sich bewiesenen Sachverhalt als illiquid erscheinen zu lassen (eingehend dazu BGE 138 III 620 E. 5.1.1 S. 621 ff.). Die Rechtslage ist klar, wenn sich die Rechtsfolge bei der Anwendung des Gesetzes unter Berücksichtigung der Lehre und Rechtsprechung ohne Weiteres ergibt und damit die Rechtsanwendung zu einem eindeutigen Ergebnis führt. Dagegen ist die Rechtslage in der Regel nicht klar, wenn die Anwendung einer Norm einen Ermessens- oder Billigkeitsentscheid des Gerichts mit wertender Berücksichtigung der gesamten Umstände erfordert, wie dies namentlich bei der Beurteilung von Treu und Glauben zutrifft (BGE 138 III 123 E. 2.1.2 S. 126 und 138 III 728 E. 3.3 S. 734).

2.3 Im vorliegenden Fall macht die Berufungsklägerin im Kern geltend, das Ausweisungsbegehren der Berufungsbeklagten sei rechtsmissbräuchlich, da diese im Ausweisungsverfahren nicht bewiesen hätten, dass weiterhin Eigenbedarf bestehe. Die Tochter, für welche Eigenbedarf geltend worden sei, habe nämlich inzwischen eine andere Wohnung in Basel gefunden (Berufung, S. 3 ff.).

Im Ausweisungsverfahren können Gründe, die zur Nichtigkeit oder Unwirksamkeit der Kündigung führen, vorfrageweise überprüft werden; die Missbräuchlichkeit der Kündigung kann im Ausweisungsverfahren dagegen nur geprüft werden, wenn die Kündigung rechtzeitig angefochten worden ist (vgl. Higi, Zürcher Kommentar, Zürich 1996, Art. 271 OR N 39 ff.; Lachat/Thanei, in: Lachat et al., Mietrecht für die Praxis, 8. Auflage, Zürich 2009 S. 598 ff.; AGE ZB.2014.30 vom 15. Juli 2014 E. 3.1). Im vorliegenden Fall hat die Berufungsklägerin die Kündigung vom 9. August 2012 wegen Missbräuchlichkeit angefochten. Das Bundesgericht hat mit Urteil vom 4. April 2014 die Missbräuchlichkeit der Kündigung verneint und ein gegen dieses Urteil eingereichtes Revisionsgesuch mit Urteil vom 26. August 2014 abgewiesen. Die Missbräuchlichkeit der Kündigung wurde somit in diesem Verfahren eingehend und durch alle Instanzen geprüft und schliesslich verneint. Im vorliegenden Ausweisungsverfahren kann diese abschliessend geklärte Frage nicht erneut aufgeworfen werden. Das Zivilgericht wäre demgemäss nicht gehalten gewesen, die Frage der Missbräuchlichkeit der Kündigung erneut zu prüfen. Gründe, welche die Nichtigkeit oder Unwirksamkeit der Kündigung zur Folge hätten, werden von der Berufungsklägerin nicht vorgebracht und sind auch nicht ersichtlich.

Steht aber fest, dass die Kündigung weder nichtig noch unwirksam oder rechtsmissbräuchlich ist und dass das erstreckte Mietverhältnis am 31. August 2014 geendet hat, ist im Ausweisungsverfahren auch nicht die weitere Frage zu prüfen, ob der Eigenbedarf, welche die Berufungsbeklagten zur Kündigung berechtigte, im Zeitpunkt des Ausweisungsverfahrens weiterhin besteht. Ein allfälliger nachträglicher Wegfall des Eigenbedarfs wäre nämlich einzig auf die Länge des Verfahrens zurückzuführen, das die Berufungsklägerin durch ihre Kündigungsanfechtung initiiert hat. Würde man anders entscheiden und auch das Weiterbestehen des Eigenbedarfs im Ausweisungsverfahren prüfen, hätte es die Mieterin jeweils in der Hand, mit der Anfechtung der Kündigung den ursprünglichen Eigenbedarf nachträglich dahinfallen zu lassen (vgl. auch AGE ZB.2014.14 vom 22. Dezember 2014 E. 3.2.3 am Ende) und so einem anschliessenden Ausweisungsverfahren die Grundlage zu entziehen. Demgemäss ist im Ausweisungsverfahren nicht mehr zu prüfen, ob die Kündigungsgründe in der Zwischenzeit

allenfalls entfallen sind.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Vorinstanz zu Recht einen liquiden Sachverhalt und eine klare Rechtslage bejaht hat. Demgemäss ist es nicht zu beanstanden, dass sie den Ausweisungsentscheid im summarischen Verfahren gemäss Art. 257 ZPO gefällt hat.

E. 3

Nach dem Gesagten ist die Berufung abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens trägt die Berufungsklägerin die Gerichtskosten (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Das Gesuch der Berufungsklägerin um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege ist aufgrund der Aussichtslosigkeit der Berufung abzuweisen. Angesichts ihrer angespannten finanziellen Situation wird die Gerichtsgebühr jedoch mit CHF 500.─ tief angesetzt (zum Kostenrahmen vgl. § 11 Abs. 1 Ziff. 1 in Verbindung mit § 7 der Verordnung über die Gerichtsgebühren [GebV, SG 154.810]).

Auf die Einholung einer Berufungsantwort ist verzichtet worden. Damit ist den Berufungsbeklagten kein Aufwand entstanden. Allfällige ausserordentliche Kosten werden wettgeschlagen.

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