

BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2015.10 vom 16. März 2015

BS Appellationsgericht, 2015-03-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselow.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_ZB.2015.10

FR: BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2015.10 du 16 mars 2015

IT: BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2015.10 del 16 marzo 2015

Erwägungen

E. 1

1.1 Die vom Kanton Basel-Stadt beantragte Mieterausweisung wurde im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen gemäss Art. 257 ZPO beurteilt. Entscheide in miet- und pachtrechtlichen Ausweisungsverfahren, die im Verfahren nach 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.

Nach der Praxis des Appellationsgerichts (vgl. AGE BEZ.2012.59 vom 10. August 2012 E. 1.1) entspricht in einem Ausweisungsverfahren, bei dem jedenfalls sinngemäss die Gültigkeit der Kündigung und/oder eine Erstreckung des Mietverhältnisses strittig ist, der Streitwert dem Mietzins, der bis zum Zeitpunkt geschuldet ist, auf den frühestens eine neue Kündigung ausgesprochen werden könnte, sollte sich die Kündigung als ungültig erweisen. Dieser Zeitraum bestimmt sich unter Berücksichtigung der Sperrfrist von drei Jahren gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. e OR (sog. Sperrfristregel; vgl. BGer 4A_176/2012 vom 28. August 2012 E. 1.2; BGE 137 III 389 E. 1.1 S. 390 f.; AGE BE.2011.105 vom 6. September 2011 E. 1.1; AGE ZB.2011.15 vom 9. September 2011 E. 1.2.). Dies gilt für das Rechtsmittelverfahren selbst dann, wenn mögliche Nichtigkeits- oder Unwirksamkeitsgründe vorinstanzlich nicht geltend gemacht worden sind, zumal das Gericht von Amtes wegen Nichtigkeits- und Unwirksamkeitsgründe überprüfen kann (AGE BEZ.2012.59 vom 10. August 2012 E. 1.1; AGE BE.2011.105 vom 6. September 2011 E. 1.1), auch wenn der Mieter dies nicht oder nur ansatzweise moniert. Im vorliegenden Fall machen die Berufungskläger geltend, dass das mehrfach befristete Mietverhältnis über den 30. Juni 2014 unbefristet fortgesetzt worden sei (Berufung, Rz. 1.3.1, 7.3.2 und 7.3.3). In einem solchen Fall ist zur Bestimmung des Streitwerts von der sog. Sperrfristregel auszugehen. Der monatliche Bruttomietzins beträgt CHF 1■251.■, womit der erforderliche Streitwert von CHF 10'000.■ gemäss Art. 308 Abs. 2 ZPO erreicht wird (36 Monate à CHF 1■251.■). Das Rechtsmittel ist daher als Berufung zu behandeln.

1.2 Die Berufung ist nach der Zustellung des begründeten Entscheids am 4. Februar 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 der Ausschuss des Appellationsgerichts zuständig (§ 10 Abs. 2 des Gesetzes über die Einführung der Schweizerischen Zivilprozessordnung [EG ZPO; SG 221.100]). Der Ausschuss kann sowohl die Rechtsanwendung als auch die Feststellung des Sachverhalts überprüfen (Art. 310 ZPO).

E. 2

2.1 Das Zivilgericht führt im angefochtenen Entscheid einleitend aus, dass das Gericht gemäss Art. 257 Abs. 1 ZPO Rechtsschutz im summarischen Verfahren gewähre, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar sei und die Rechtslage klar sei (E. 2.1). Das Zivilgericht legt sodann dar, dass sich der Vermieter im vorliegenden Fall auf den Ablauf eines befristeten Mietverhältnisses berufe. Aus sämtlichen Mietverträgen und Verlängerungen ergebe sich ohne Weiteres, dass das Mietobjekt den Mietern jeweils für eine feste Zeitdauer zur Verfügung gestellt worden sei. Nach der befristeten Verlängerungsvereinbarung vom 14. April 2014 sei keine weitere Verlängerung über den 30. Juni 2014 hinaus gewährt worden (E. 2.2). Das Zivilgericht setzt sich sodann mit dem Einwand der Mieter auseinander, es liege ein unzulässiger Kettenmietvertrag vor. Es verweist auf BGE 139 III 145, wonach Kettenmietverträge unter Vorbehalt der Gesetzesumgehung zulässig seien. Die Mieter hätten nun nicht schlüssig und substantiiert behauptet, worin im vorliegenden Fall eine Gesetzesumgehung bestehen soll (E. 2.4). Das Zivilgericht prüft anschliessend den weiteren Einwand der Mieter, wonach ein unbefristetes Mietverhältnis anzunehmen sei, wenn die Parteien nach Ablauf der Befristung das Mietverhältnis stillschweigend fortsetzten. Mit Schreiben vom 11. August 2014 lasse der Vermieter die Möglichkeit einer erneuten befristeten Verlängerung zwar offen; aufgrund der vorangegangenen konsequent befristeten Verlängerungen sei der Wille zur Fortsetzung des Mietverhältnisses als unbefristetes Verhältnis aber abwegig. Damit liege ein befristetes Mietverhältnis vor, das Ende Juni 2014 abgelaufen sei (E. 2.5).

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).

2.2.1 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.). Insoweit kommt der Beweislastverteilung keine entscheidende Bedeutung zu. Denn die Ausgangslage im summarischen Verfahren betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen, wonach der Kläger die anspruchsbegründenden Tatsachen voll zu beweisen hat und sich der Beklagte mit substantiierten und schlüssigen Einwendungen begnügen kann, führt dazu, dass der Kläger auch den Beweis für den Nichtbestand dieser Einwendungen zugrunde gelegten Tatsachenfundaments erbringen muss, wenn er liquide Verhältnisse schaffen will (BGE 138 III 620 E. 6.2 S. 624 f.).

2.2.2 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).

E. 2.3

2.3.1 Im vorliegenden Fall legen die Berufungskläger zunächst den Sachverhalt aus ihrer Sicht dar, ohne zu rügen, in welchen Punkten der angefochtene Entscheid falsch sein soll (Berufung, Rz. 6.1.1 ■ 6.2). Dies ist prozessual ungenügend. Die Berufungskläger müssten mit der Berufungsbegründung erklären, weshalb der erstinstanzliche Entscheid in den angefochtenen Punkten unrichtig sein soll. Es wird mit anderen Worten verlangt, dass sie sich mit der Begründung des angefochtenen Entscheids auseinandersetzen (Reetz/Theiler, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2013, Art. 311 N 36). Indem die Berufungskläger den Sachverhalt einfach nochmals aus ihrer Sicht präsentieren, ohne die vorinstanzliche Sachverhaltsdarstellung in konkreten Punkten zu kritisieren, fehlt es an einer Auseinandersetzung mit der Begründung des erstinstanzlichen Entscheids. Mangels konkreter Rügen erübrigt es sich somit auch, auf die entsprechenden Ausführungen in der Berufung einzugehen.

2.3.2 Die Berufungskläger führen in der Berufung sodann aus, die Befristung der Mietverträge in den ersten Mietjahren sei nicht zu beanstanden; sie sei sachlich gerechtfertigt gewesen, soll doch eine Notwohnung so bald wie möglich wieder verlassen werden. Im Jahr 2011 hätte der Vermieter aber erkennen müssen, dass der Mietzinsausstand von rund CHF 20'000.■, die erheblichen Betreibungen und der tiefe Leerwohnungsbestand es den Berufungsklägern verunmögliche, auf dem ordentlichen Wohnungsmarkt eine neue Wohnung zu finden. Der Druck zur permanenten Wohnungssuche sei somit sachlich nicht mehr gerechtfertigt gewesen und es lägen unzulässige Kettenmietverträge vor (Berufung, Rz. 7.3.3; vgl. auch Protokoll der zivilgerichtlichen Verhandlung, S. 3).

Das Bundesgericht hat in BGE 139 III 145 (= Praxis 2013 Nr. 96) die umstrittene Frage der Zulässigkeit von Kettenmietverträgen bejaht, dies unter dem Vorbehalt der Gesetzesumgehung. Gemäss dieser Entscheid verlangt das Gesetz keinen besonderen Grund für den Abschluss eines befristeten Mietvertrags und verbietet es nicht, zwei oder mehrere solcher Verträge nacheinander abzuschliessen. Es ist ■ so das Bundesgericht weiter ■ vielmehr zu prüfen, ob die Sachverhaltsfeststellungen zum Schluss führen, dass der Vermieter ein System konstruiert hat, welches sich einzig mit dem Willen zur Umgehung von zwingenden Gesetzesbestimmungen erklären lässt. Die Beweislast obliegt dabei dem Mieter (BGE 139 III 145 E. 4.3.2 S. 152 f.).

Die bereits vor Zivilgericht vorgetragene Argumentation der Berufungskläger vermag die Klarheit der Rechtslage nicht in Frage zu stellen. Die Berufungskläger behaupten im Kern, dass der Druck zur permanenten Wohnungssuche und damit auch der Abschluss von befristeten Mietverträgen seit dem Jahr 2011 nicht mehr gerechtfertigt gewesen sei. Das Zivilgericht hat die Behauptung einer fehlenden Rechtfertigung der Aneinanderreihung befristeter Mietverträge mit überzeugenden Argumenten widerlegt. Es hat namentlich ausgeführt, dass es sich beim Mietobjekt um eine Notwohnung handle. Notwohnungen würden besonders benachteiligten Personen im Sinn einer Übergangslösung vom Kanton zur Verfügung gestellt. Die Berufungskläger seien bei sämtlichen Verlängerungen an ihre Pflicht zur intensiven Suche auf dem freien Wohnungsmarkt erinnert worden. Auch wenn sie die Wohnung seit über fünf Jahren bewohnten, bestehe kein Anspruch auf eine

Notwohnung oder auf eine Verlängerung des Mietverhältnisses über die Notwohnung. Worin die Missbräuchlichkeit des Kettenmietvertrags vorliegend bestehen solle, sei nicht konkret dargelegt worden (angefochtener Entscheid, E. 2.4). Es ist darüber hinaus darauf hinzuweisen, dass das Fehlen einer Rechtfertigung allein nicht bereits zur Unzulässigkeit von Kettenmietverträgen führt. Das vom Vermieter konstruierte System muss nämlich nicht nur sachlich nicht gerechtfertigt, sondern auch einzig mit dem Willen zur Gesetzesumgehung erklärbar sein. Im vorliegenden Fall haben die Berufungskläger dies nicht einmal behauptet. Damit ist von einer klaren Rechtslage auszugehen: Der Vermieter war im vorliegenden Fall eindeutig berechtigt, jeweils befristete Mietverträge abzuschliessen, die jeweils mit Ablauf der Befristung endeten. Demgemäss liegt ein befristetes Mietverhältnis vor, das am 30. Juni 2014 ohne Kündigung geendet hat.

2.3.3 Die Berufungskläger machen schliesslich in der Berufung geltend, der Vermieter habe mit der Verlängerungsvereinbarung und seiner Kurzmitteilung, beide vom 14. April 2014, die Fortsetzung des Mietvertrags über den 30. Juni 2014 hinaus zugesagt (Berufung, Rz. 7.3.2). An der zivilgerichtlichen Verhandlung vom 20. Januar 2015 haben die bereits damals anwaltlich vertretenen Berufungskläger dies noch nicht geltend gemacht. Die Behauptung ist somit neu. Nach Art. 317 Abs. 1 ZPO können im Berufungsverfahren neue Tatsachen und Beweismittel im Sinn unechter Noven jedoch nur berücksichtigt werden, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden (lit. a) und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (lit. b). Es wird von den Berufungsklägern nicht dargetan, warum es ihnen nicht möglich gewesen sein soll, dieses Vorbringen schon im vorinstanzlichen Verfahren vorzutragen. Unter diesen Umständen ist das Vorbringen nicht geeignet, die Liquidität des Sachverhalts im Zeitpunkt der erstinstanzlichen Verhandlung in Frage zu stellen.

E. 3

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Zivilgericht zu Recht einen liquiden Sachverhalt und eine klare Rechtslage bejaht hat. Demgemäss ist es nicht zu beanstanden, dass es den Ausweisungsentscheid im summarischen Verfahren gemäss Art. 257 ZPO gefällt hat. Demgemäss ist die Berufung abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die Berufungskläger die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

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