

BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2015.43 vom 19. August 2015

BS Appellationsgericht, 2015-08-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_ZB.2015.43

FR: BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2015.43 du 19 août 2015

IT: BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2015.43 del 19 agosto 2015

Erwägungen

E. 1

1.1 Die vom Vermieter 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 und 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 und AGE BE.2011.105 vom 6. September 2011 E. 1.1), auch wenn der Mieter dies nicht oder nur ansatzweise moniert. Im vorliegenden Fall macht der Berufungskläger sinngemäss die Ungültigkeit der Kündigung geltend. In einem solchen Fall ist zur Bestimmung des Streitwerts von der sog. Sperrfristregel auszugehen. Der monatliche Bruttomietzins beträgt CHF 1'066.■, womit der erforderliche Streitwert von CHF 10'000.■ gemäss Art. 308 Abs. 2 ZPO erreicht wird (36 Monate à CHF 1'066.■ = CHF 38'376.■). Das Rechtsmittel ist daher als Berufung zu behandeln. Dass die Rechtsmittelbelehrung im angefochtenen Entscheid demgegenüber die Beschwerde als massgebliches Rechtsmittel angegeben hat, schadet dem Berufungskläger nicht, da er sein Rechtsmittel ohnehin nicht bezeichnet und im Übrigen auch die Rechtsmittelfrist eingehalten hat (s. nachstehend E. 1.2).

1.2 Die Berufung ist nach der Zustellung des begründeten Entscheids am 4. August 2015 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 Gemäss Art. 311 Abs. 1 ZPO ist die Berufung schriftlich und begründet einzureichen. Nach unbestrittener Auffassung in Lehre und Rechtsprechung gehören damit auch Rechtsbegehren zum notwendigen Inhalt der Berufungsschrift (BGE 137 III 617 E. 4.2.2 S. 618 f.; aus der Literatur eingehend etwa Seiler, a.a.O., N 872 ff.; Reetz/Theiler, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2013, Art. 311 N 34 f.). Bei der vorliegenden Berufung fällt auf, dass sie keinerlei ausdrückliche Berufungsanträge enthält. Immerhin kann aus der Begründung der Berufung implizit geschlossen werden, dass der Berufungskläger die Aufhebung des angefochtenen Entscheids und die Abweisung des Ausweisungsgesuchs anbegehrt. Da er die Berufung als juristischer Laie verfasst hat, kann trotz des Fehlens expliziter Anträge ausnahmsweise insoweit auf die Berufung eingetreten werden (vgl. AGE ZB.2013.40 vom 17. Juni 2014 E. 1.4; ferner Seiler, a.a.O., N 881).

2.2 Im Rahmen seiner Begründungspflicht (Art. 311 Abs. 1 ZPO) ist der Berufungskläger gehalten, sich in der Berufung mit den Erwägungen im angefochtenen Entscheid auseinanderzusetzen und konkret aufzuzeigen, inwiefern er diese für fehlerhaft hält und inwieweit der angefochtene Entscheid deshalb geändert oder aufgehoben werden soll (BGE 137 III 617 E. 4.2.2 S. 618 f.; Seiler, a.a.O., N 893). Die Begründung muss hinreichend genau und eindeutig sein. Dies setzt voraus, dass der Berufungskläger im Einzelnen die erstinstanzlichen Erwägungen bezeichnet, die er anfecht, und die Aktenstücke nennt, auf denen seine Kritik beruht (AGE ZB.2014.17 vom 1. April 2015 E. 4.4.3; Reetz/Theiler, a.a.O., Art. 311 N 36). Diese Anforderungen erfüllt die vorliegende Berufungsschrift nicht einmal im Ansatz.

Im angefochtenen Entscheid hat die Zivilgerichtspräsidentin das Ausweisungsgesuch mit der Begründung gutgeheissen, dass das Mietverhältnis gestützt auf die Zweiterstreckungsvereinbarung der Parteien vom 11. November 2014 definitiv per Ende Mai 2015 geendet habe (angefochtener Entscheid, E. 1.3). Den Einwand des Berufungsklägers, er habe jenen Vergleich so gar nicht abschliessen wollen, hat sie mit der Begründung verworfen, er habe nach Unterzeichnung der Vereinbarung eine Bedenkfrist von 10 Tagen eingeräumt erhalten. In dieser Zeit habe er sich das Vereinbarte nochmals überlegen, sich allenfalls beraten und nötigenfalls den Vergleich widerrufen können, falls er zum Schluss gelangen sollte, dass er doch nicht einverstanden sei. Der Berufungskläger sei zwar zur Mietschlichtungsstelle gegangen, um einen Widerruf vorzunehmen. Wenn er es sich dann aber angesichts der möglichen (Kosten-)Folgen und Risiken eines solchen Widerrufs anders überlegt und darauf verzichtet habe, müsse er sich dies entgegenhalten lassen. Im Übrigen hätte der Berufungskläger auch die Möglichkeit gehabt, den rechtskräftigen Vergleich innerhalb von 90 Tagen seit Kenntnis des Willensmangels bei der Mietschlichtungsstelle mittels Revision (Art. 328 ff. ZPO) anzufechten. Dies habe er jedoch nicht (fristgerecht) getan (E. 1.2).

Mit diesen Erwägungen setzt sich der Berufungskläger nicht im Entferntesten auseinander. Er macht in kaum verständlicher Weise ausschliesslich Ausführungen zu angeblichen Mängeln der Mietsache (defekter Kühlschrank), Kommunikationsproblemen mit der Liegenschaftsverwaltung, seiner fehlenden Bereitschaft zu einem Umzug und weiteren aus

der Angelegenheit resultierenden Problemen. Warum das Mietverhältnis entgegen den vorinstanzlichen Ausführungen nicht am 31. Mai 2015 geendet haben soll, insbesondere warum die Zweiterstreckungsvereinbarung vom 11. November 2014 nicht rechtsgültig abgeschlossen sein soll, lässt sich der Berufung hingegen nicht entnehmen. Mangels ausreichender Begründung ist unter diesen Umständen auf die Berufung nicht einzutreten. Im Übrigen kann der Berufungskläger darauf hingewiesen werden, dass die Erwägungen im angefochtenen Entscheid offensichtlich zutreffend erscheinen und daher seine Berufung aufzuweisen wäre, selbst wenn darauf eingetreten werden könnte.

E. 3

Bei diesem Ausgang des Verfahrens trägt der Berufungskläger dessen Kosten (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Der Berufungsbeklagten sind, da auf die Einholung einer Berufungsantwort verzichtet worden ist, keine Vertretungskosten entstanden. Die ausserordentlichen Kosten werden deshalb wettgeschlagen.

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