

# **BS\_APPELLATIONSGERICHT ZB.2015.45 vom 20. Juli 2015**

BS Appellationsgericht, 2015-07-20, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs\\_appellationsgericht\\_ZB.2015.45](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_ZB.2015.45)

FR: BS\_APPELLATIONSGERICHT ZB.2015.45 du 20 juillet 2015

IT: BS\_APPELLATIONSGERICHT ZB.2015.45 del 20 luglio 2015

## **Erwägungen**

### **E. 1**

1.1 Die von der Vermieterin beantragte Mietausweisung wurde im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen gemäss Art. 257 ZPO beurteilt. Entscheide, die 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. ZPO), ansonsten der Beschwerde. Vorliegend wird die Streitwertgrenze von CHF 10'000.■ nicht erreicht, so dass der vorliegende Ausweisungsentscheid nur mit der Beschwerde angefochten werden kann (Art. 319 lit. a ZPO).

1.2 Die Beschwerde ist nach der Zustellung des begründeten Entscheids am 29. August 2015 innert der Frist von 10 Tagen (Art. 321 Abs. 2 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]). Gemäss Art. 320 ZPO kann mit der Beschwerde die unrichtige Rechtsanwendung (lit. a) oder die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts (lit. b) gerügt werden.

### **E. 2**

2.1 Aus der gesetzlichen Pflicht, die Beschwerde zu begründen (Art. 321 Abs. 1 ZPO), fliesst die Pflicht, mit der Beschwerde konkrete Anträge zu stellen, ansonsten auf die Beschwerde nicht eingetreten werden kann. Mit den konkreten Rechtsbegehren gibt die beschwerdeführende Person bekannt, in welchem Umfang der vorinstanzliche Entscheid angefochten wird, mithin dieser Entscheid zu ihren Gunsten abgeändert werden soll (näher dazu Kunz, in: Kunz/Hoffmann-Nowotny/Stauber [Hrsg.], Kommentar zu den Art. 308■327a ZPO, Basel 2013, Art. 321 N 30 und Art. 311 N 60 f.; Freiburghaus/Afheldt, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2013, Art. 321 N 14 und Reetz/Theiler, ebenda, Art. 311 N 34). Bei der vorliegenden Beschwerde fällt auf, dass sie keinerlei ausdrückliche Beschwerdebegehren enthält. Immerhin kann aus der Begründung der Beschwerde implizit geschlossen werden, dass der Beschwerdeführer die Aufhebung des angefochtenen Entscheids und die Abweisung des Ausweisungsgesuchs anbegehrt. Da er die Beschwerde als juristischer Laie verfasst hat, erfüllt sie ausnahmsweise die formalen Voraussetzungen an die Gültigkeit des Rechtsmittels trotz Fehlens expliziter Anträge (vgl. auch AGE ZB.2015.43 vom 19. August 2015 E. 2.1 und ZB.2013.40 vom 17. Juni 2014 E. 1.4; ferner Seiler, a.a.O., N 881 für die Berufung).

2.2 Im Rahmen seiner Begründungspflicht (Art. 321 Abs. 1 ZPO) ist der Beschwerdeführer gehalten darzutun, auf welchen Beschwerdegrund (Art. 320 ZPO) er sich beruft und an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet (Freiburghaus/Afheldt, a.a.O., Art. 321 N 15). Der Beschwerdeführer hat somit zu erklären, weshalb der erstinstanzliche Entscheid im angefochtenen Punkt unrichtig sein soll; es wird vorausgesetzt, dass er sich mit der Begründung des angefochtenen Entscheids auseinandersetzt (so betreffend Berufung, aber mit gleicher Gültigkeit für die Beschwerde Reetz/Theiler, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], a.a.O., Art. 311 N 36; BGer 5A\_292/2012 vom 10. Juli 2012 E. 1.3; BGE 138 III 374 E. 4.3.1 S. 375 f.). Auch wenn bei einer rechtsunkundigen Person an diese Substantiierungs- und Begründungspflicht praxisgemäss keine allzu strengen Anforderungen gestellt werden, muss doch auch ein juristischer Laie zumindest sinngemäss sagen, weshalb er den angefochtenen Entscheid für fehlerhaft hält und inwieweit dieser geändert oder aufgehoben werden soll (BEZ.2013.73 vom 24. Januar 2014 E. 2.). Diese Anforderungen erfüllt die vorliegende Beschwerde nicht einmal im Ansatz.

Im angefochtenen Entscheid hat der Zivilgerichtspräsident das Ausweisungsbegehren mit der Begründung gutgeheissen, dass das Mietverhältnis gemäss dem vor der SSM geschlossenen Vergleich endgültig per Ende Mai 2015 geendet habe, und der Beschwerdeführer den Bastelraum seit dem 1. Juni 2015 ohne rechtliche Grundlage nutze (angefochtener Entscheid, E. 2.4). Bezüglich der Ausweisungsfrist hat der Zivilgerichtspräsident ausgeführt, dass zwischen dem Mietverhältnis für die Wohnung und demjenigen für den Bastelraum kein funktionaler Zusammenhang bestehe, da die Wohnung ohne zusätzlichen Bastelraum uneingeschränkt nutzbar sei (E. 3.1). Da der Ausweisungsentscheid vom 20. Juli 2015 im Verfahren V.2015.743 betreffend die Wohnung und dessen Anfechtung grundsätzlich keine Auswirkungen auf die Ausweisung aus dem Bastelraum hätten, bestehe kein rechtlicher Grund dafür, mit der Ausweisung aus dem Bastelraum zuzuwarten bis zum rechtskräftigen Rechtsmittelentscheid über die Ausweisung aus der Wohnung. Es werde daher eine kurze Frist von 12 Tagen ab Entscheidfällung bzw. 10 Tagen ab Eröffnung gesetzt, um den Bastelraum selbst zu räumen (E. 3.2 und 3.3).

Mit diesen Erwägungen setzt sich der Beschwerdeführer nicht im Entferntesten auseinander. Er macht in kaum verständlicher Weise ausschliesslich Ausführungen zu angeblichen Mängeln der Mietsache (defekter Kühlschrank), Kommunikationsproblemen mit der Liegenschaftsverwaltung, seiner 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, lässt sich der Beschwerde nicht entnehmen. Abgesehen davon wären diese Vorbringen, nachdem sie erstmals im Beschwerdeverfahren erfolgen, verspätet. Denn nach Art. 326 Abs. 1 ZPO sind neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen. Soweit man aus den ■ notabene kaum verständlichen ■ Ausführungen des Beschwerdeführers zur ersten Verhandlung vor der SSM vom 23. April 2014, an welcher die Parteien eine erste Erstreckung von 6 Monaten vereinbart hatten, auf die Geltendmachung von Willensmängeln beim Abschluss des Vergleichs schliessen könnte, ist der Beschwerdeführer darauf hinzuweisen, dass diese nicht im vorliegenden Verfahren beurteilt werden könnten. Nach Art. 328 ff. ZPO wäre der vor der SSM abgeschlossene Erstreckungsvergleich innerhalb von 90 Tagen seit Kenntnis des Willensmangels bei der

Mietschlichtungsstelle anzufechten gewesen. Unter diesen Umständen ist mangels ausreichender Begründung bzw. mangels sachlicher Zuständigkeit (Art. 59 Abs. 2 ZPO) auf die Beschwerde nicht einzutreten.

### **E. 3**

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

Der Beschwerdeführer hat, nachdem ihm eine Nachfrist zur Bezahlung des Kostenvorschusses gesetzt worden war, mit Eingabe vom 23. September 2015 (Postaufgabe am 24. September 2015) ein Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege gestellt. Gemäss Art. 117 ZPO besteht ein Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege, wenn die antragstellende Partei nicht über die erforderlichen Mittel verfügt (lit. a) und ihr Rechtsbegehren nicht aussichtslos erscheint (lit. b). Wie unter E. 2 dargelegt, erfüllt die vorliegende Beschwerde nicht einmal minimalste formelle Anforderungen, so dass sie als von Anfang an aussichtslos zu beurteilen ist. Das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege ist daher abzuweisen. Den beengten finanziellen Verhältnissen des Beschwerdeführers kann mit einer Reduktion der Gerichtskosten Rechnung getragen werden.

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