

BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2017.17 vom 18. April 2017

BS Appellationsgericht, 2017-04-18, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_ZB.2017.17

FR: BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2017.17 du 18 avril 2017

IT: BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2017.17 del 18 aprile 2017

Erwägungen

E. 1

1.1 Der angefochtene Entscheid vom 1. März 2017 stellt einen erstinstanzlichen Endentscheid in einer vermögensrechtlichen Streitigkeit dar. Die beantragte Ausweisung der Berufungsklägerin wurde im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen gemäss Art. 257 der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO, SR 272) beurteilt. Solche Entscheide unterliegen nach den allgemeinen Voraussetzungen der Berufung oder der Beschwerde (Seiler, Die Berufung nach ZPO, Zürich/Basel/Genf 2013, N 339). Massgebend für die Frage, welches Rechtsmittel zur Anwendung gelangt, ist der Streitwert.

Nach der Praxis des Appellationsgerichts (vgl. AGE BEZ.2012.59 vom 10. August 2012 E. 1.1 und BEZ.2016.28 vom 11. Mai 2016 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 die Berufungsklägerin unter anderem geltend, die Kündigung sei ungültig, weil ihr keine Kündigungsandrohung zugestellt worden sei. In einem solchen Fall ist zur Bestimmung des Streitwerts von der sog. Sperrfristregel auszugehen. Der monatliche Mietzins beträgt CHF 750.■. Damit beläuft sich der Streitwert auf CHF 27■000.■. Gegen den Entscheid vom 1. März 2017 steht somit das Rechtsmittel der Berufung offen (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Auf die frist- und formgerecht eingereichte Berufung ist einzutreten.

1.2 Zuständig zur Beurteilung der Berufung gegen einen Entscheid der Zivilgerichtspräsidentin ist das Dreiergericht des Appellationsgerichts (§ 92 Abs. 1 Ziff. 6 des Gerichtsorganisationsgesetzes [GOG, SG 154.100]).

E. 2

2.1 Die Berufungsklägerin begründet ihre Berufung damit, dass die Berufungsbeklagten nicht ihre Vermieter seien und ihr keine Kündigungsandrohung zugestellt hätten. Neue Tatsachen und Beweismittel werden im Berufungsverfahren nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO). Diese Bestimmung gilt für neue Tatsachenbehauptungen einschliesslich neuer Einwendungen (tatsächlicher Natur), neue Bestreitungen von Tatsachenbehauptungen, neue Einreden und neue Beweismittel (Reetz/Hilber, in: Sutter-Somm et al. [Hrsg.], Kommentar zur ZPO, 3. Auflage, Zürich 2016, Art. 317 N 31). Weiter regelt diese Bestimmung die Voraussetzungen, unter denen Noven ausnahmsweise vorgebracht werden können, abschliessend, ohne danach zu differenzieren, ob ein Verfahren in den Anwendungsbereich des Verhandlungs- oder des Untersuchungsgrundsatzes fällt (BGE 138 III 625 E. 2.2 S. 626 f.).

2.2 Aufgrund des Mietvertrags vom 30. Januar 2015, der Kündigungsandrohung vom 15. September 2016 und der Kündigung vom 7. November 2016 wusste die Berufungsklägerin, dass die im Mietvertrag und in der Kündigung genannten Vermieter nicht identisch waren und dass die Kündigungsandrohung nicht von diesen, sondern von der F_____ verfasst wurde. Falls sie hätte geltend machen wollen, die Berufungsbeklagten seien nicht ihre Vermieter und/oder die F_____ habe nicht in deren Namen und/oder mit deren Vollmacht gehandelt, hätte sie deshalb Anlass gehabt, entsprechende Behauptungen und Bestreitungen bereits im erstinstanzlichen Verfahren vorzubringen. Dies tat sie jedoch nicht (vgl. Eingabe der Berufungsklägerin vom 1. Februar 2017; Verhandlungsprotokoll vom 1. März 2017 S. 2 f.). Somit sind die Rügen der Berufungsklägerin als unzulässige Noven unbeachtlich. Weitere Rügen erhebt die Berufungsklägerin nicht. Die Berufung ist folglich als unbegründet abzuweisen.

E. 3

Bei diesem Verfahrensausgang hat die Berufungsklägerin die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO), welche auf CHF 800.-- festzusetzen sind (§ 11 der Verordnung über die Gerichtsgebühren [SG 154.810]). Eine Parteientschädigung ist den Berufungsbeklagten nicht zuzusprechen, da ihnen infolge des Verzichts auf die Einholung einer Berufungsantwort (Art. 312 Abs. 1 ZPO) keine Vertretungskosten entstanden sind.

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