

BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2017.38 vom 23. Oktober 2017

BS Appellationsgericht, 2017-10-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_ZB.2017.38

FR: BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2017.38 du 23 octobre 2017

IT: BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2017.38 del 23 ottobre 2017

Erwägungen

E. 1

1.1 Erstinstanzliche End- und Zwischenentscheide in vermögensrechtlichen Angelegenheiten unterliegen der Berufung, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens CHF 10'000.■ beträgt (Art. 308 der Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO, SR 272]). Angefochten ist ein Entscheid des Zivilgerichts betreffend Ausweisung aus Mieträumen und somit ein erstinstanzlicher Endentscheid in vermögensrechtlichen Angelegenheiten. In Ausweisungsverfahren, bei denen jedenfalls sinngemäss die Gültigkeit der Kündigung strittig ist, entspricht der Streitwert nach der Praxis des Appellationsgerichts dem Mietzins, der seit der strittigen Kündigung bis zum Zeitpunkt geschuldet ist, auf den frühestens eine neue Kündigung ausgesprochen werden könnte, sollte sich die Kündigung als ungültig erweisen (vgl. AGE BEZ.2012.59 vom 10. August 2012 E. 1.1, mit Hinweisen). Vorliegend verlangt der Berufungskläger zumindest implizit die Aufhebung der ausserordentlichen Kündigung. Unter Berücksichtigung des monatlichen Bruttomietzinses von CHF 2'090.■ und der Sperrfrist von Art. 271a Abs. 1 lit. e des Obligationenrechts (OR, SR 220) wird der Streitwert von CHF 10'000.■ (36 Monate à CHF 2'090.■ = CHF 75'240.■) erreicht. Das vom Berufungskläger als Beschwerde bezeichnete Rechtsmittel ist demnach ■ im Einklang mit der Rechtsmittelbelehrung am Ende des Zivilgerichtsentscheids ■ als Berufung gemäss Art. 308 ff. ZPO zu behandeln. Für ihre Beurteilung ist das Dreiergericht des Appellationsgerichts zuständig (§ 92 Abs. 1 Ziff. 6 des Gerichtsorganisationsgesetzes [GOG, SG 154.100]).

1.2 Der angefochtene Entscheid ist im summarischen Verfahren ergangen (Art. 257 Abs. 1 ZPO), so dass die Berufung innert einer Frist von 10 Tagen seit der Zustellung der Entscheidbegründung zu erheben ist (Art. 314 Abs. 1 ZPO). Der Berufungskläger hat die Entscheidbegründung am 4. Oktober 2017 in Empfang genommen. Die Berufung vom 15. Oktober 2017 (Poststempel) ist unter Berücksichtigung der Regelung von Art. 142 Abs. 3 ZPO somit rechtzeitig erfolgt. Die Frist von Art. 314 Abs. 1 ZPO ist eine gesetzliche Frist, so dass sie gemäss Art. 144 Abs. 1 ZPO nicht erstreckbar ist (BGE 139 III 78 E. 4.4.3 S. 82; Seiler, Die Berufung nach ZPO, Zürich/Basel/Genf 2013, N 745). Dem Antrag des Berufungsklägers auf Gewährung einer zusätzlichen Frist von 20 Tagen zur Begründung seiner Berufung kann deshalb nicht stattgegeben werden.

1.3 Die Berufung muss eine Begründung enthalten (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Begründen bedeutet aufzeigen, inwiefern der angefochtene Entscheid als fehlerhaft erachtet wird. Dieser Anforderung genügt ein Berufungskläger nicht, wenn er lediglich auf die vor der ersten Instanz vorgetragenen Vorbringen verweist, sich mit Hinweisen auf frühere Prozesshandlungen zufriedengibt oder den angefochtenen Entscheid in allgemeiner Weise

kritisiert. Die Begründung muss hinreichend genau und eindeutig sein, um von der Berufungsinstanz mühelos verstanden werden zu können. Dies setzt voraus, dass der Berufungskläger im Einzelnen die vorinstanzlichen Erwägungen bezeichnet, die er anfecht, und die Aktenstücke nennt, auf denen seine Kritik beruht (BGE 138 III 374 E. 4.3.1 S. 375; BGer 4A_651/2012 vom 7. Februar 2013 E. 4.2). Die Begründung ist eine von Amtes wegen zu prüfende Zulässigkeitsvoraussetzung für die Berufung. Fehlt sie, so tritt das obere kantonale Gericht auf die Berufung nicht ein (BGer 4A_651/2012 vom 7. Februar 2013 E. 4.2). Ob die vorliegende Berufungsbegründung diesen Anforderungen genügt ■ ob sich der Berufungskläger also genügend konkret mit den Erwägungen des Zivilgerichts auseinandersetzt und aufzeigt, inwiefern diese falsch sein sollen ■, kann vorliegend offen gelassen werden, weil die Berufung aufgrund folgender Erwägungen ohnehin abzuweisen ist.

E. 2

2.1 Das Zivilgericht hat im angefochtenen Entscheid geprüft, ob die Voraussetzungen des Rechtsschutzes in klaren Fällen vorliegend erfüllt sind, d.h. ob der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar ist (Zivilgerichtsentscheid, E. 3.1) und ob die Rechtslage klar ist (E. 4.1).

In tatsächlicher Hinsicht hat das Zivilgericht zunächst festgehalten, dass der Berufungskläger anerkannt habe, dem Berufungsbeklagte, Mietzinsen zu schulden. So habe er am 23. Januar 2017 nachweislich eine Zahlung von CHF 8'360.■ an die Verwaltung geleistet. Diese Zahlung habe den zu jenem Zeitpunkt offenen Mietzinsen von Oktober 2016 bis und mit Januar 2017 entsprochen. Mit Einschreiben vom 28. April 2017 sei der Berufungskläger für die Mieten der Monate Februar 2017 bis und mit April 2017 in der Höhe von total CHF 6'270.■ gemahnt worden. Es sei ihm darin unter Verweis auf Art. 257d OR eine 30-tägige Zahlungsfrist gesetzt und ausdrücklich angedroht worden, dass das Mietverhältnis nach unbenutztem Ablauf der Frist mit einer Frist von 30 Tagen ausserordentlich auf Ende des nächsten Monats gekündigt werde. Der Berufungskläger habe nicht bestritten, dass diese Mietzinsausstände bestanden hätten. Bezüglich einer weiteren im Januar 2017 angeblich erfolgten Barzahlung über CHF 11'000.■ habe er nicht behauptet, damit Mieten im Voraus bezahlt zu haben. Diese Zahlung sei gemäss seinen Aussagen zum Zweck des Kaufs der Liegenschaft erfolgt. Innert der 30-tägigen Zahlungsfrist vom 3. Mai bis 1. Juni 2017 habe der Berufungskläger unbestrittenermassen keine Zahlungen geleistet. Mit Einschreiben vom 6. Juni 2017 seien die Mietverhältnisse je separat unter Verwendung des amtlichen Formulars wegen Zahlungsverzugs per 31. Juli 2017 gekündigt worden (Zivilgerichtsentscheid, E. 3.2). Die weiteren Einwendungen des Berufungsklägers hat das Zivilgericht nicht als massgeblich für die Beurteilung der Wirksamkeit der Kündigung beurteilt. Ohne Bedeutung seien allfällige Forderungen gegenüber dem früheren Eigentümer der Liegenschaft. Relevant könnten höchstens Forderungen gegenüber dem Berufungsbeklagten als aktuellem Eigentümer sein, welche mit den ausstehenden Mietzinsen verrechnet werden könnten. Damit die offenen Mieten für Februar bis April 2017 jedoch verrechnungsweise rechtzeitig getilgt worden wären, hätte die Verrechnungserklärung in der Zahlungsfrist, also zwischen dem 3. Mai und dem 1. Juni 2017, abgegeben werden müssen. Der Berufungskläger habe indessen nicht behauptet, er habe gegenüber dem Berufungsbeklagten bzw. der Liegenschaftsverwaltung Verrechnung erklärt. Auch die vom Berufungskläger behaupteten Mängel seien irrelevant für die Frage, ob ein Zahlungsverzug gemäss Art. 257d OR vorgelegen habe. Vom

Vermieter zu behebbende Mängel berechtigten den Mieter nicht zur eigenmächtigen Reduktion der Miete oder gar zur Einstellung der Zahlungen. Nur wenn die Mieten infolge behaupteter Mängel gutgläubig und formell korrekt gemäss Art. 259g OR bei der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten hinterlegt würden, würden die Mietzinse als bezahlt gelten und keine Zahlungsverzug vorliegen (Zivilgerichtsentscheid, E. 3.3).

Auch in rechtlicher Hinsicht hat das Zivilgericht die Voraussetzungen für einen Rechtsschutz in klaren Fällen als gegeben erachtet. Die Mahnung vom 28. April 2017 erfülle die gesetzlichen Anforderungen gemäss Art. 257d OR. Sie sei dem Berufungskläger am 2. Mai 2017 zugestellt worden. Innert der Zahlungsfrist bis zum 1. Juni 2017 sei keine Zahlung erfolgt, womit der Berufungsbeklagte berechtigt gewesen sei, die ausserordentliche Kündigung auszusprechen. Die Kündigungen seien frist- und formgerecht gemäss Art. 257d Abs. 2 und Art. 266l Abs. 2 OR erfolgt, so dass die drei Mietverhältnisse per 31. Juli 2017 geendet hätten (Zivilgerichtsentscheid, E. 4.2). Entsprechend ist das Zivilgericht auf das Ausweisungsbegehren des Berufungsbeklagten eingetreten und hat dieses gutgeheissen. Bezüglich der Auszugsfrist per 31. Oktober 2017 hat das Zivilgericht auf das diesbezügliche Einverständnis des Berufungsbeklagten anlässlich der Hauptverhandlung vom 22. August 2017 verwiesen (E. 4.3).

2.2 Der Berufungskläger macht in seiner Berufung zunächst geltend, dass der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten aufzufordern sei, das vorliegende Verfahren "unbedingt und korrekt [] zu verhandeln". Sodann sei die Liegenschaftsverwalterin zur Rückerstattung von CHF 8'360.■ zu verpflichten. Zur Begründung führt der Berufungskläger aus, dass der ehemalige Liegenschaftseigentümer ihm CHF 230'000.■ schulde. Im Weiteren habe ihn der ehemalige Liegenschaftseigentümer Ende 2016 um Hilfe gebeten. Schliesslich sei die "ganze Geschichte" im vorliegenden Verfahren von der Liegenschaftsverwalterin "umgedreht und gefälscht" worden. Er ■ der Berufungskläger ■ habe eine total demolierte Wohnung ohne Bad und ohne Küche. Die Liegenschaftsverwalterin habe ihm am 12. Januar 2017 nicht gesagt, dass der ehemalige Liegenschaftseigentümer die Liegenschaft verkauft habe, sondern lediglich, dass sie ihn vertrete.

Diese Vorbringen des Berufungsklägers stellen die Gültigkeit der Kündigung der Mietverhältnisse vom 6. Juni 2017 per Ende Juli 2017 nicht in Frage. Soweit er Gegenforderungen gegenüber dem früheren Hauseigentümer behauptet, wären diese Forderungen direkt gegenüber diesem geltend zu machen. Diese Gegenforderungen, welche angeblich aus der Zeit vor dem Eigentümerwechsel stammen, können jedoch nicht mit Mietzinsausständen aus der Zeit nach dem Eigentümerwechsel verrechnet werden. Denn es fehlt an der Identität der beiden Schuldner. Abgesehen davon hat der Berufungskläger in der Zeit zwischen dem 3. Mai und dem 1. Juni 2017 auch keine Erklärung abgegeben, wonach er seine Forderungen zwecks Tilgung seiner angemahnten Ausstände verrechne, wodurch der Zahlungsrückstand hätte beseitigt werden können (vgl. Zivilgerichtsentscheid, E. 3.3). Auch die behaupteten Mängel stehen der Kündigung wegen Zahlungsrückstand nicht entgegen. Macht ein Mieter Mängel des Mietobjekts geltend, steht ihm lediglich die Hinterlegung des Mietzinses gemäss Art. 259g OR zur Verfügung, um den Vermieter zu deren Behebung zu bewegen (dazu Zivilgerichtsentscheid, E. 3.3). Behält der Mieter die Mietzinse jedoch eigenmächtig zurück, riskiert er die Kündigung nach Art. 257d OR. Auch die angeblichen Mängel des Mietobjekts vermögen deshalb die Rechtmässigkeit der

Kündigung nicht in Frage zu stellen. Unzulässig ist schliesslich die Geltendmachung der Forderung des Berufungsklägers auf Rückerstattung von CHF 8'360.■ durch die Liegenschaftsverwalterin. Diese Forderung kann, nachdem sie nicht Gegenstand des erstinstanzlichen Verfahrens gebildet hat, nicht mehr berücksichtigt werden (vgl. auch Art. 317 Abs. 2 ZPO). Das durch den Berufungskläger am 12. Juli 2017 anhängig gemachte Verfahren vor der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten ist mit deren Verfügung vom 14. August 2017 sistiert worden (Zivilgerichtsentscheid, Tatsachen I und IV). Es wird somit der Schlichtungsstelle obliegen, über den weiteren Gang jenes Anfechtungsverfahrens zu entscheiden.

E. 3

3.1 Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Zivilgericht das Ausweisungsgesuch des Berufungsbeklagten zu Recht im Verfahren nach Art. 257 ZPO gutgeheissen hat. Die Berufung ist dementsprechend abzuweisen.

3.2 Wird die Berufung abgewiesen, trägt der unterliegende Berufungskläger die Prozesskosten (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Gerichtskosten von CHF 800.■ sind demgemäss dem Berufungskläger aufzuerlegen. Dem Berufungsbeklagten sind aufgrund des Verzichts auf Einholung einer Berufungsantwort keine weiteren Kosten entstanden sind. Es ist deshalb keine Parteientschädigung zuzusprechen.

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