

BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2017.41 vom 16. November 2017

BS Appellationsgericht, 2017-11-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_ZB.2017.41

FR: BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2017.41 du 16 novembre 2017

IT: BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2017.41 del 16 novembre 2017

Erwägungen

E. 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 Mieter zumindest implizit die Aufhebung der ausserordentlichen Kündigung. Unter Berücksichtigung des monatlichen Bruttomietzinses von CHF 3'790.■ und der Sperrfrist von Art. 271a Abs. 1 lit. e des Obligationenrechts (OR, SR 220) wird der Streitwert von CHF 10'000.■ erreicht (36 Monate zu CHF 3'790.■ = CHF 136'440.■). Das Rechtsmittel ist demnach im Einklang mit der Rechtsmittelbelehrung des Zivilgerichtsentscheids als Berufung gemäss Art. 308 ff. ZPO zu behandeln.

Die Berufung ist nach der Zustellung des begründeten Entscheids am 1. November 2017 innert der Frist von 10 Tagen und damit rechtzeitig erhoben worden (vgl. Art. 314 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 257 ZPO). Für ihre Beurteilung ist das Dreiergericht des Appellationsgerichts zuständig (§ 92 Abs. 1 Ziffer 6 des Gerichtsorganisationsgesetzes [GOG, SG 154.100]).

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 gesetzliche, 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 Begründung der Berufung diesen Anforderungen genügt

■ ob sich der Untermieter also genügend konkret mit den Erwägungen des angefochtenen Entscheids auseinandersetzt und aufzeigt, inwiefern diese falsch sein sollen ■, kann vorliegend offengelassen werden, weil die Berufung ohnehin abzuweisen ist (vgl. E. 2 hiernach).

Das Berufungsgericht kann eine Verhandlung durchführen oder aufgrund der Akten entscheiden (Art. 316 Abs. 1 ZPO). Die Fragen, die sich im vorliegenden Fall stellen, können gestützt auf die Akten beantwortet werden, und es sind auch keine Beweise abzunehmen. Der vorliegende Entscheid wurde deshalb ■ entgegen dem Antrag des Berufungsklägers ■ nach Beizug der zivilgerichtlichen Akten ohne mündliche Verhandlung auf dem Zirkulationsweg gefällt.

E. 2

Der Untermieter und Berufungskläger begründet seine Berufung damit, dass der Mieter zugleich auch einer der Besitzer der Vermieterin sei. Der Mieter habe die Liegenschaftsverwaltung der Vermieterin mit der Ausstellung des Untermietvertrags mit dem Untermieter beauftragt. Der Mieter habe dem Untermieter sodann schriftlich bestätigt, dass das Mietverhältnis bis Ende August 2020 daure. Die Mietzinsen seien dem Mieter vom Untermieter bezahlt worden. Nun habe der Mieter diese Mietzinsen nicht mehr weitergeleitet. Die Liegenschaftsverwaltung habe den Untermieter über diesen Umstand nicht informiert und habe auch nie das Gespräch mit ihm gesucht, um eine einvernehmliche Lösung zu finden. Zudem sei ihm ■ dem Untermieter ■ kurzfristig gekündigt worden (vgl. Berufung vom 11. November 2017).

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 Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Auflage, Zürich 2016, Art. 317 ZPO N 31). Weiter regelt diese Bestimmung die Voraussetzungen, unter denen neue Tatsachen und Beweismittel 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■628).

Das Zivilgericht hat das Ausweisungsgesuch der Vermieterin vom 1. September 2017 dem Untermieter und Berufungskläger zugestellt. Zudem gab es dem Untermieter Gelegenheit, zum Gesuch schriftlich Stellung zu nehmen oder eine mündliche Verhandlung zu verlangen. Der Untermieter hätte die (erst) mit der Berufung erhobenen Behauptungen bereits vor Zivilgericht vorbringen können und müssen. Dies hat er jedoch nicht getan. Somit sind seine Behauptungen und Rügen in der Berufung als unzulässige neue Tatsachen unbeachtlich. Die Berufung ist folglich als unbegründet abzuweisen. Mit dem Entscheid in der Sache wird der Antrag auf Gewährung der aufschiebenden Wirkung gegenstandslos.

E. 3

Bei diesem Verfahrensausgang hat der unterliegende Untermieter und Berufungskläger die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Gerichtskosten werden auf CHF 800.■, nicht ganz dem Anderthalbfachen der Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens, festgesetzt (§ 11 Abs. 1 Ziffer 1 in Verbindung mit § 7 der Verordnung über die

Gerichtsgebühren [SG 154.810]; vgl. Entscheid des Zivilgerichts, E. 7.3). Der Vermieterin sind aufgrund des Verzichts auf die Einholung einer Berufungsantwort keine Kosten entstanden. Es ist deshalb keine Parteientschädigung zuzusprechen.

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