

BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2017.6 vom 2. Mai 2017

BS Appellationsgericht, 2017-05-02, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_ZB.2017.6

FR: BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2017.6 du 2 mai 2017

IT: BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2017.6 del 2 maggio 2017

Erwägungen

E. 1

In vermögensrechtlichen Angelegenheiten steht die Berufung gegen erstinstanzliche Entscheide offen, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens CHF 10'000.■ beträgt (Art. 308 Abs. 2 der Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO, SR 272]). Dies ist vorliegend der Fall (vgl. dazu angefochtener Entscheid, E. 4).

Der begründete Entscheid ist der Mieterin am 4. Januar 2017 zugestellt worden. Dagegen hat sie am 3. Februar 2017 und damit rechtzeitig Berufung erhoben. Auf die im Übrigen auch formgerecht erhobene und begründete Berufung ist einzutreten. Zur Beurteilung der vorliegenden Berufung ist das Dreiergericht des Appellationsgerichts zuständig (§ 92 Abs. 1 Ziffer 6 des Gesetzes betreffend die Organisation der Gerichte und der Staatsanwaltschaft [GOG, SG 154.100]). Mit der Berufung können die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO).

E. 2

Das Zivilgericht begründet in einem ersten Schritt, weshalb es auf die Rechtsbegehren 3■8 der Mieterin nicht eintritt (angefochtener Entscheid, E. 2). Dieser Nichteintretensentscheid ist im vorliegenden Berufungsverfahren nicht mehr umstritten.

In einem zweiten Schritt prüft und bejaht das Zivilgericht die Gültigkeit der Kündigung vom 28. Mai 2015. Dabei stellt es zunächst die Standpunkte der Parteien (E. 3.1) und die Voraussetzungen der ausserordentlichen Kündigung nach Art. 257f OR dar (E. 3.2). Anschliessend prüft es, ob die Kündigung vom 28. Mai 2015 den Anforderungen von Art. 257f OR genügt. Dabei stellt es fest, dass der Vermieter seit Mitte Februar 2015 keinen Zugang mehr zum Untergeschoss gehabt habe und dass sich im Untergeschoss wichtige Anlagen der Liegenschaft wie die Heizung und der Hauptwasserhahn befänden (E. 3.3.1). F___ habe zudem den Vermieter in diversen Schreiben und E-Mails persönlich angegriffen, so am 17. Juni 2014 gegenüber der Baurekurskommission sowie am 14. und 17. Juli 2014 gegenüber den Mitmietern (E. 3.3.2, S. 18 f.). Im Weiteren habe der Vermieter die Mieterin und F___ mehrmals abgemahnt (E. 3.3.2, S. 20 f.). Im Zeitpunkt der Kündigung vom 28. Mai 2015 habe die Mieterin seit dreieinhalb Monaten den Zugang zum Mietobjekt und zu wichtigen Anlagen der Liegenschaft verweigert (E. 3.3.3). Schliesslich habe F___ sein Verhalten trotz der wiederholten Abmahnungen auch nach der zweiten Kündigung vom 20. Februar 2015 fortgesetzt (E. 3.3.4). Zusammenfassend hält das Zivilgericht fest, dass die wiederholte und persistente Weigerung der Mieterin, dem Vermieter Zugang zum Untergeschoss zu gewähren, wie auch die Äusserungen von F___ je für sich allein bereits eine Kündigung gemäss Art. 257f OR rechtfertigen würden. Eine

Kündigung, die wie die vorliegende aus einem nicht missbräuchlichen Grund ausgesprochen werde, werde nicht dadurch missbräuchlich, dass sie dem Vermieter allenfalls noch aus anderen Gründen nicht ungelegen komme; es müsse deshalb nicht geprüft werden, ob der Vermieter die Kündigung allenfalls auch aus weiteren Gründen ausgesprochen habe (E. 3.4.).

E. 3

3.1 Das Zivilgericht hat einzig die Gültigkeit der Kündigung vom 28. Mai 2015 geprüft, nicht auch der vorangegangenen Kündigung vom 20. Februar 2015. Es hat dies damit begründet, dass im Fall der Gültigkeit der sich auf Art. 257f OR stützenden Kündigung vom 28. Mai 2015 kein Anlass mehr bestehe, die vorangegangene Kündigung zu prüfen, da das Mietverhältnis diesfalls ohne Erstreckungsmöglichkeit per Ende Juni 2015 geendet habe (Art. 272a Abs. 1 lit. b OR). Da Art. 257f OR zwingender Natur sei, sei eine darauf gestützte Kündigung auch dann möglich, wenn die Parteien tatsächlich ein lebenslanges Mietverhältnis vereinbart hätten. Deshalb sei einzig zu prüfen, ob die Kündigung vom 28. Mai 2015 gültig ausgesprochen worden sei (angefochtener Entscheid, E. 3.3). Die Mieterin kritisiert zu Recht nicht, dass das Zivilgericht einzig die Gültigkeit der Kündigung vom 28. Mai 2015 geprüft hat (vgl. etwa Berufung, Rz. 18 und 19).

3.2 Art. 257f OR verpflichtet den Mieter, die Sache sorgfältig zu gebrauchen und auf die Hausbewohner und Nachbarn Rücksicht zu nehmen (Abs. 1 und 2). Verletzt der Mieter trotz schriftlicher Mahnung des Vermieters seine Pflicht zu Sorgfalt und Rücksichtnahme weiter, so dass dem Vermieter oder den Hausbewohnern die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zuzumuten ist, kann der Vermieter bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen (Abs. 3). Eine ausserordentliche Kündigung nach Art. 257f OR setzt demnach erstens eine Sorgfaltspflichtverletzung des Mieters voraus, zweitens eine schriftliche Abmahnung der Pflichtverletzung durch den Vermieter und drittens eine erneute Verletzung der Sorgfaltspflicht, welche die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar macht.

Der Anwendungsbereich der Kündigung nach Art. 257f OR ist nicht auf die Verletzung der Pflicht zu sorgfältigem Gebrauch beschränkt, sondern erstreckt sich auch auf andere Verletzungen von Nebenpflichten durch den Mieter (Weber, Basler Kommentar, 6. Auflage 2015, Art. 257f OR N 9; Spirig, Mietrecht für die Praxis, 9. Auflage 2016, S. 704■706 und 717 f.; Spirig, Ausserordentliche Kündigungen ausserhalb des mietrechtlichen Katalogs?, in: mp 2012, S. 1, S. 14■19; Koller, Die mietrechtliche Rechtsprechung des Bundesgerichts im Jahr 2006, in: ZBJV 2007 S. 831, 838■845; Maag, Die Bundesgerichtspraxis zur ausserordentlichen Kündigung nach Art. 257f OR bei Vertragsverletzungen, in: MRA 2006, S. 127, 133 f.). Beispiele einer Verletzung von Nebenpflichten, die eine ausserordentliche Kündigung rechtfertigen können, sind die Erfüllung von Straftatbeständen wie Beschimpfung, Drohung oder Tätlichkeiten gegenüber Vermietern oder Hausbewohnern (SVIT-Kommentar, Das schweizerische Mietrecht, 3. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2008, Art. 257f OR N 59a; Higi, Zürcher Kommentar, 3. Auflage 2003, Art. 257f OR N 61) oder die wiederholte, unbegründete Weigerung, dem Vermieter das Betreten der Mieträume zur Behebung von Mängeln zu gestatten (Spirig, a.a.O., S. 721) (vgl. auch angefochtener Entscheid, E. 3.2, S. 16 f.).

E. 4

4.1 Das Zivilgericht hat angenommen, dass F_____ sich gegenüber dem Vermieter in einem aggressiven, abfälligen und despektierlichen Umgangston geäußert und dieses Verhalten trotz wiederholten Abmahnungen fortgesetzt hat (angefochtener Entscheid, E. 3.3.2 ■ 3.3.4, namentlich S. 21 unten und S. 24 Mitte; vgl. auch Berufung, Rz. 40). Das Zivilgericht hat sodann F_____ als Hilfsperson der Mieterin qualifiziert und dessen Verhalten der Mieterin zugerechnet (E. 3.3.4, S. 24 f.).

4.2 Die Mieterin führt in ihrer Berufung aus, sie habe in ihrem Plädoyer vor Zivilgericht klar erwähnt, dass F_____ keine Parteistellung zukomme und sich die Mieterin selbst nie in abschätziger Weise über den Vermieter geäußert habe. Weiter habe sie ausgeführt, dass F_____ weder Organ noch Aktionär der Mieterin sei. Die Mieterin habe somit vor Zivilgericht sehr wohl behauptet, dass das Verhalten von F_____ nicht der Mieterin zuzurechnen sei (Berufung, Rz. 41).

Die Mieterin unterlässt es, die Stelle in ihrem 15-seitigen Plädoyer vom 5. Dezember 2016 (bei den Akten des Zivilgerichts) zu bezeichnen, an welcher sie die behaupteten Äusserungen getätigt haben soll. Dies genügt den Anforderungen an die Berufungsbegründung nicht. Gemäss Art. 311 Abs. 1 ZPO ist die Berufung zu begründen, das heisst, es ist anzugeben, inwiefern der angefochtene Entscheid unzutreffend sein soll. Hierfür muss die Berufung hinreichend klar abgefasst sein, was insbesondere eine genaue Bezeichnung der beanstandeten Passagen sowie der Aktenstücke, auf welche sich die Kritik stützt, bedingt (vgl. zu den Anforderungen an die Berufungsbegründung BGE 138 III 374 E. 4.3.1 S. 375; BGer 4A_68/2016 vom 7. November 2016 E. 4.2).

Selbst wenn die Mieterin vor Zivilgericht die von ihr behaupteten Äusserungen gemacht haben sollte (was wohl zutrifft und vom Zivilgericht auch korrekt wiedergegeben wird; vgl. angefochtener Entscheid, E. 3.3.4, S. 24), ändert dies nichts daran, dass das Zivilgericht F_____ zu Recht als Hilfsperson der Mieterin qualifiziert hat. In ihrer Berufung (Rz. 42) führt die Mieterin nämlich selbst Folgendes aus:

■ Auch mit der Geschäftstätigkeit der Klägerin hatte Herr F_____ nichts zu tun. Er wurde lediglich in seiner Funktion als ehemaliger Liegenschaftsbesitzer von der Klägerin gebeten ihre Interessen ausschliesslich gegenüber dem neuen Liegenschaftsbesitzer und in Liegenschaftsangelegenheiten wahrzunehmen. In dieser Funktion wurde er immer wieder mit diversen Terminanfragen, sowie Terminverschiebungen und Schikanierungen durch den Beklagten konfrontiert ■.

Als Hilfsperson im Sinn von Art. 101 OR wird jede Person bezeichnet, die der Geschäftsherr mit Wissen und Willen zur Vertragserfüllung bezieht (Furrer/Wey, in: Furrer/Schnyder [Hrsg.], Handkommentar zum Schweizer Privatrecht. Obligationenrecht. Allgemeine Bestimmungen, 3. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2016, Art. 101 OR N 11). Für die Anwendung von Art. 101 OR ist die Art der rechtlichen Beziehung zwischen dem Schuldner ■ hier der Mieterin ■ und der Hilfsperson ohne Relevanz; es wird nicht einmal ein gültiges Vertragsverhältnis vorausgesetzt. Erforderlich ist einzig, dass die Hilfsperson mit Einwilligung des Schuldners tätig wird (Furrer/Wey, a.a.O., Art. 101 OR N 16). Indem die Mieterin im vorliegenden Fall ■ wie sie selbst ausführt ■ F_____ gebeten hat, ihre Interessen gegenüber dem Vermieter in Liegenschaftsangelegenheiten wahrzunehmen, und dieser der Bitte nachgekommen ist, ist F_____ klarerweise Hilfsperson der Mieterin. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass F_____ den Mietvertrag als ■ Vertreter ■ der Mieterin unterzeichnet hat (Klagbeilage 5). Das Verhalten von F_____ ist damit der Mieterin

zuzurechnen.

4.3 Die Mieterin bestreitet in der Berufung die zivilgerichtliche Feststellung nicht, dass F_____ sich gegenüber dem Vermieter in einem aggressiven, abfälligen und despektierlichen Umgangston geäußert und dieses Verhalten trotz wiederholten Abmahnungen fortgesetzt hat. Sie kritisiert aber, dass das Zivilgericht ■ das Verhältnis zwischen den Aktionen des Beklagten zu den gerechtfertigten Reaktionen der Klägerin ■ verkenne; der Vermieter habe auch nach der Kündigung die Mieterin ■ weiterhin in skrupelloser Art und Weise schikaniert ■ (Berufung, Rz. 43 ■ 45). Die von der Mieterin angeführten Vorfälle, die ein schikanöses Verhalten des Vermieters belegen sollten (Berufung, Rz. 43 und Rz. 32 ■ 34) datieren allesamt nach der Kündigung vom 28. Mai 2015. Sie sind deshalb von vornherein nicht geeignet, das Verhalten der Mieterin vor der Kündigung in irgendeiner Weise zu rechtfertigen oder in einem milderen Licht erscheinen zu lassen.

4.4 Zusammenfassend ist die zivilgerichtliche Einschätzung nicht zu beanstanden, dass F_____ sich gegenüber dem Vermieter in einem aggressiven, abfälligen und despektierlichen Umgangston geäußert und dieses Verhalten trotz wiederholten Abmahnungen fortgesetzt hat. Zu Recht hat das Zivilgericht sodann F_____ als Hilfsperson der Mieterin qualifiziert und dessen Verhalten der Mieterin zugerechnet. Zu Recht hat es schliesslich angenommen, dass bereits die Äusserungen von F_____ gegenüber und über den Vermieter für sich allein eine Kündigung nach Art. 257f OR rechtfertigen würden (angefochtener Entscheid, E. 3.4, S. 25 oben).

E. 5

5.1 Das Zivilgericht hat sodann angenommen, dass der Vermieter seit Mitte Februar 2015 keinen Zugang mehr zum Untergeschoss der Liegenschaft gehabt habe, in welchem sich wichtige allgemeine Anlagen der Liegenschaft, wie etwa die Heizung und der Hauptwasserhahn, befänden. Die Mieterin habe nämlich Mitte Februar 2015 die Türschlösser auswechseln lassen (angefochtener Entscheid, E. 3.3.1).

5.2 Die Mieterin beanstandet die zivilgerichtliche Feststellung, wonach der Vermieter seit Mitte Februar 2015 keinen Zugang zum Untergeschoss mehr gehabt habe. Entgegen der Auffassung des Zivilgerichts bestätige die Quittung vom 16. Februar 2015 nicht das Auswechseln der Türschlösser, sondern nur eine Entschädigung an den Sohn von F_____ für eine begleitete Wohnungsbegehung (Berufung, Rz. 21 und 22). Die Mieterin räumt aber ein, dass die Türschlösser ausgewechselt worden seien, allerdings nicht bereits Mitte Februar, sondern erst am 26. März 2015. Der Zugang zum Mietobjekt sei jedoch gewährleistet gewesen, da in einem Nebenraum immer ein Kellerschlüssel deponiert gewesen sei, was ■ klar vermerkt ■ gewesen sei. Zudem seien drei Reserveschlüssel für das Untergeschoss bei Nachbarn hinterlegt gewesen (Rz. 23 ■ 28).

Mit diesen Ausführungen bestreitet die Mieterin nicht, dass sie die Türschlösser des Mietobjekts im Untergeschoss hat auswechseln lassen. Sie bestreitet auch nicht, dies ohne Einwilligung des Vermieters getan zu haben. Sie legt sodann nicht dar, inwiefern es in Bezug auf die Rechtmässigkeit der Kündigung vom 28. Mai 2015 von Bedeutung sein soll, ob sie die Türschlösser bereits Mitte Februar 2015 ■ wie das Zivilgericht annimmt ■ oder erst am 26. März 2015 ■ wie die Mieterin in der Berufung behauptet ■ hat auswechseln lassen. Unter diesen Umständen kann offen gelassen werden, ob das Auswechseln der Türschlösser bereits Mitte Februar oder erst am 26. März 2015 stattgefunden hat.

Die weitere Behauptung der Mieterin, der Zugang zum Mietobjekt sei auch nach dem Auswechseln der Türschlösser gewährleistet gewesen, bleibt unbewiesen. Die Mieterin beruft sich in ihrer Berufung (Rz. 24-28) auf eine Tonbandaufnahme des Kriminalbeamten der Basler Polizei (Berufungsbeilage 3), eine Fotodokumentation betreffend Schlüssel (Berufungsbeilage 4) und auf eine Aussage von Frau [], [] und [] Architekten. Die Mieterin legt aber nicht dar, dass und an welcher Stelle sie diese Beweismittel bereits vor Zivilgericht angerufen hat. Vermutungsweise handelt es sich um neue Beweismittel, die von der Berufungsinstanz nur berücksichtigt werden können, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (vgl. Art. 317 Abs. 1 ZPO). Weder das eine noch das andere wird von der Mieterin behauptet. Unter diesen Umständen verbietet es sich, die neuen Beweismittel zu berücksichtigen.

Demgemäss ist festzuhalten, dass die zivilgerichtliche Feststellung nicht zu beanstanden ist, dass der Vermieter vor der Kündigung vom 28. Mai 2015 während Monaten keinen ungehinderten Zugang zu wichtigen Anlagen der Liegenschaft wie etwa der Heizung und dem Hauptwasserhahn hatte, da die Mieterin die Schlösser zum Untergeschoss ausgetauscht und dem Vermieter keinen Schlüssel ausgehändigt hatte (vgl. angefochtener Entscheid, E. 3.3.1, S. 18 oben).

5.3 Die Mieterin macht sodann geltend, das Zivilgericht habe einfach angenommen, dass der Vermieter notwendige Arbeiten vornehmen müssen. Der Vermieter habe so die Mieterin nachgewiesenermassen wiederholt notwendige Arbeiten vorgeschoben, um die Mieterin zu schikanieren (Berufung, Rz. 29). Zum Beweis dieser Behauptung beruft sich die Mieterin auf verschiedene Schreiben und E-Mails der Parteien, des Bauinspektorats, Pläne und Skizzen, eine Tonbandaufnahme anlässlich einer Begehung vom 5. Dezember 2016 (Berufungsbeilagen 5-13) und zwei Zeugen (Rz. 30-34).

Bei den von der Mieterin angerufenen Beweismitteln handelt es sich wiederum um neue Beweismittel. Die Mieterin legt mit keinem Wort dar, dass sie diese ohne Verzug vorgebracht hat und nicht bereits vor Zivilgericht hätte vorbringen können. Auch diese neuen Beweismittel können deshalb nicht berücksichtigt werden (vgl. auch obige Erwägung 5.2). Im Übrigen ist die Behauptung der Mieterin nicht zutreffend, das Zivilgericht habe das Vorliegen von notwendigen Arbeiten durch den Vermieter einfach angenommen. Das Zivilgericht hat vielmehr festgestellt, dass sich aus den unbestritten gebliebenen Ausführungen des Vermieters an der Verhandlung ergebe, dass dieser trotz wiederholter Abmahnung der Mieterin bis heute keinen freien Zugang zu den allgemeinen Anlagen gehabt habe und auch keine Möglichkeit zu prüfen, ob der staatlichen Anordnung zum Rückbau [der Räume im Untergeschoss] Folge geleistet worden sei (vgl. angefochtener Entscheid, E. 3.3.3, S. 21; vgl. auch Verhandlungsprotokoll vom 5. Dezember 2016, S. 4 Mitte). Die Mieterin legt in der Berufung bezeichnenderweise nicht dar, dass und an welcher Stelle sie der entsprechenden Darstellung des Vermieters bereits vor Zivilgericht widersprochen haben soll. Zumindest in Bezug auf die Kontrolle des angeordneten Rückbaus hat das Zivilgericht somit das Vorliegen von notwendigen Arbeiten nicht einfach angenommen, sondern aufgrund der unbestritten gebliebenen Aussagen der Vermieterin zu Recht als bewiesen erachtet.

5.4 Zusammenfassend erweist sich auch die zivilgerichtliche Feststellung als korrekt, dass der Vermieter keinen ungehinderten Zugang zu wichtigen Anlagen der Liegenschaft wie etwa Heizung und Hauptwasserhahn hatte, da die Mieterin die Schlösser zum

Untergeschoss ausgetauscht und dem Vermieter keinen Schlüssel ausgehändigt hatte. Nicht zu beanstanden ist sodann auch die weitere Feststellung, dass der Vermieter im Untergeschoss notwendige Arbeiten habe vornehmen müssen. Zu Recht hat das Zivilgericht gestützt auf diese Umstände angenommen, dass die wiederholte und persistente Weigerung der Mieterin, dem Vermieter Zugang zum Untergeschoss zu gewähren, für sich allein eine Kündigung nach Art. 257f OR rechtfertigen würde (angefochtener Entscheid, E. 3.4, S. 25 oben).

E. 6

Liegen zwei Gründe vor, die bereits für sich allein die Kündigung vom 28. Mai 2015 rechtfertigen würden (vgl. E. 4 und 5 oben), brauchen die weiteren Kündigungsgründe ■ Aufhetzen der anderen Mieter und Entfernung des Ceranfelds (vgl. angefochtener Entscheid, E. 3.4, S. 25 oben; Berufung, Rz. 46■50) nicht mehr geprüft zu werden.

E. 7

7.1 Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Zivilgericht die Zulässigkeit der Kündigung vom 28. Mai 2015, die sich auf Art. 257f OR stützt, zu Recht bejaht hat. Folglich ist der angefochtene Entscheid zu bestätigen und die dagegen erhobene Berufung abzuweisen.

7.2 Demgemäss hat die unterliegende Mieterin und Berufungsklägerin die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Diese betragen grundsätzlich das Anderthalbfache der erstinstanzlichen Gerichtskosten (§ 11 Abs. 1 Ziff. 1 der Gebührenverordnung [GebV, SG 154.810]). Bei einem Streitwert von CHF 36'000.■ für das im Berufungsverfahren noch strittige Kündigungsschutzbegehren (vgl. angefochtener Entscheid, E. 4) betragen die erstinstanzlichen Gerichtskosten rund CHF 1■000.■ (vgl. § 2 Abs. 3 und 4 GebV). Für das Berufungsverfahren sind die Gerichtskosten folglich auf CHF 1■500.■ festzulegen.

7.3 Sodann hat die unterliegende Mieterin und Berufungsklägerin eine Parteientschädigung an den Vermieter und Berufungsbeklagten zu leisten (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Im Berufungsverfahren berechnet sich das Honorar nach den für das erstinstanzliche Verfahren aufgestellten Grundsätzen, wobei in der Regel ein Abzug von einem Drittel vorzunehmen ist (§ 12 Abs. 1 Satz 1 der Honorarordnung für die Anwältinnen und Anwälte des Kantons Basel-Stadt [HO, SG 291.400]). Die Entschädigung bemisst sich nach dem zweitinstanzlichen Streitwert (§ 12 Abs. 3 HO) von CHF 36'000.■. Das erstinstanzliche Grundhonorar beträgt in diesem Fall CHF 4■270.■ (§ 4 Abs. 1 lit. b Ziffer 8 HO), wobei dieses Grundhonorar eine Rechtschrift und eine Verhandlung umfasst (§ 3 Abs. 2 HO). Aufgrund des Drittelsabzugs für das Berufungsverfahren ergibt sich für das Berufungsverfahren eine Parteientschädigung von CHF 2■850.■ zuzüglich Mehrwertsteuer.

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