

BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2018.4 vom 15. Februar 2018

BS Appellationsgericht, 2018-02-15, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_ZB.2018.4

FR: BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2018.4 du 15 février 2018

IT: BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2018.4 del 15 febbraio 2018

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 einer Mietwohnung 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 bisherigen 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 (sog. Sperrfristregel, vgl. AGE BEZ.2012.59 vom 10. August 2012 E. 1.1 mit Hinweisen; BEZ.2017.52 vom 15. Dezember 2017 E. 1.1).

Die bundesgerichtliche Praxis zur Frage der Berechnung des Streitwertes ist in Fällen, in denen wie hier das Vorliegen der Voraussetzungen für die Anordnung der Räumung im summarischen Verfahren nach Art. 257 ZPO (sog. Rechtsschutz in klaren Fällen) umstritten ist, nicht einheitlich. Nach gewissen Entscheiden gilt als Streitwert der durch die Verzögerung mutmasslich entstehende Schaden, wenn die Voraussetzungen einer Ausweisung verneint werden. Dieser besteht im hypothetisch anfallenden bzw. entgangenen Miet- oder Gebrauchswert für die Zeit, bis voraussichtlich ein Ausweisungsentscheid in einem Prozess im ordentlichen Verfahren ergehen könnte (vgl. etwa BGer 4D_79/2015 vom 22. Januar 2016 E. 1, mit Hinweisen). Das Bundesgericht wendet indessen die Sperrfristregel auch bei Ausweisungen an, die im Verfahren nach Art. 257 ZPO beurteilt worden sind (BGer 4A_551/2016 vom 3. November 2016 E. 6, 4A_417/2015 vom 15. Oktober 2015 E. 3 und 4A_622/2013 vom 26. Mai 2014 E. 2), unabhängig davon, ob die Kündigung vom Mieter formell angefochten oder lediglich im Rahmen des Ausweisungsverfahrens beanstandet wurde (BGer 4A_541/2015 vom 20. Mai 2016 E. 1, 4A_667/2014 vom 12. März 2015 E. 1.1 und 4A_581/2013 vom 7. April 2014 E. 1.1). Angesichts der uneinheitlichen Praxis des Bundesgerichts bezüglich der Streitwertberechnung in Ausweisungsfällen im Verfahren nach Art. 257 ZPO besteht für das Appellationsgericht kein Anlass, die bisherige Praxis aufzugeben und für die Berechnung des Streitwertes auf die Zeitspanne abzustellen, während der die Ausweisung nicht vollzogen werden kann.

Vorliegend verlangt der Berufungskläger, dass die Kündigung für ungültig zu erklären sei. Unter Berücksichtigung des monatlichen Bruttomietzinses von CHF 1'190.■ und der Sperrfrist von Art. 271a Abs. 1 lit. e des Obligationenrechts (OR, SR 220) wird der für die

Berufung notwendige Streitwert von CHF 10'000.■ (36 Monate à CHF 1'190.■ = CHF 42'840.■) erreicht.

1.2Die Berufung ist nach der Zustellung des begründeten Entscheids am 25. Januar 2018 innert der Frist von 10 Tagen (vgl. Art. 314 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 257 ZPO sowie Art. 142 Abs. 3 ZPO) und damit rechtzeitig erhoben worden. Für ihre Beurteilung ist das Dreiergericht des Appellationsgerichts zuständig (§ 92 Abs. 1 Ziff. 6 des Gerichtsorganisationsgesetzes [GOG, SG 154.100]).

E. 2

2.1Das Zivilgericht hat das vorliegende Ausweisungsbegehren im Verfahren nach Art. 257 ZPO beurteilt. Der Rechtsschutz in klaren Fällen setzt gemäss Abs. 1 dieser Bestimmung voraus, dass der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar ist (lit. a) und dass die Rechtslage klar ist (lit. b).

Sofort beweisbar ist der Sachverhalt dann, wenn er ohne zeitliche Verzögerung und ohne besonderen Aufwand nachgewiesen werden kann. Der Kläger hat in der Regel durch Urkunden den vollen Beweis der anspruchsbegründenden Tatsachen zu erbringen. Bestreitet der Beklagte die Tatsachen, genügt es, wenn er substantiiert und schlüssig Einwendungen vorträgt, die in tatsächlicher Hinsicht nicht sofort widerlegt werden können und die geeignet sind, die aufgrund der Aktenlage gebildete gerichtliche Überzeugung zu erschüttern. Glaubhaftmachung ist dazu nicht erforderlich, doch reichen offensichtlich unbegründete oder haltlose Bestreitungen nicht aus, um einen an sich bewiesenen Sachverhalt als illiquid erscheinen zu lassen (eingehend dazu BGE 138 III 620 E. 5.1.1 S. 621 ff.). Insoweit kommt der Beweislastverteilung keine entscheidende Bedeutung zu. Denn die Ausgangslage im summarischen Verfahren betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen, wonach der Kläger die anspruchsbegründenden Tatsachen voll zu beweisen hat und sich der Beklagte mit substantiierten und schlüssigen Einwendungen begnügen kann, führt dazu, dass der Kläger auch den Beweis für den Nichtbestand dieser Einwendungen zugrunde gelegten Tatsachenfundaments erbringen muss, wenn er liquide Verhältnisse schaffen will (BGE 138 III 620 E. 6.2 S. 624 f.).

Die Rechtslage ist klar, wenn sich die Rechtsfolge bei der Anwendung des Gesetzes unter Berücksichtigung der Lehre und Rechtsprechung ohne Weiteres ergibt und damit die Rechtsanwendung zu einem eindeutigen Ergebnis führt. Dagegen ist die Rechtslage in der Regel nicht klar, wenn die Anwendung einer Norm einen Ermessens- oder Billigkeitsentscheid des Gerichts mit wertender Berücksichtigung der gesamten Umstände erfordert, wie dies namentlich bei der Beurteilung von Treu und Glauben zutrifft (BGE 138 III 123 E. 2.1.2 S. 126 und 138 III 728 E. 3.3 S. 734). Soweit ■ wie vorliegend ■ die Gültigkeit der Kündigung des Mietvertrags im Ausweisungsverfahren als Vorfrage zu prüfen ist, beziehen sich die Voraussetzungen von Art. 257 Abs. 1 ZPO gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung auch darauf. Sind sie nicht erfüllt und kann der Rechtsschutz in klaren Fällen deshalb nicht gewährt werden, kann gemäss Art. 257 Abs. 3 ZPO nicht auf das Ausweisungsbegehren eingetreten werden (BGE 141 III 262 E. 3.2 S. 265).

2.2Im seinem Entscheid hat das Zivilgericht zunächst ausgeführt, dass die Berufungsbeklagten seit dem 25. Oktober 2016 Eigentümer der Liegenschaft an der [...] in Basel seien. Mit dem Übergang des Eigentums sei von Gesetzes wegen auch das Mietverhältnis mit dem Berufungskläger von der ursprünglichen Eigentümerin auf

die Berufungsbeklagten übergegangen (angefochtener Entscheid, E. 2.3.1). Mit Bezug auf den der Kündigung zugrunde liegenden Zahlungsausstand hat das Zivilgericht festgestellt, dass über die gesamte bisherige Dauer der Eigentümer- und Vermieterstellung der Berufungsbeklagten (25. Oktober 2016 bis Dezember 2017) nicht eine einzige Mietzinszahlung vom Berufungskläger zumindest substantiiert behauptet worden sei. Damit betrage der Ausstand im Zeitpunkt der Entscheidfällung mindestens CHF 16'660.■ (E. 2.3.2). Mit der Kündigungsandrohung vom 9. August 2017 sei ein Ausstand von CHF 11'900.■ für den Zeitraum von Oktober 2016 bis Juli 2017 angemahnt worden. Die Kündigungsandrohung erfülle alle Anforderungen an Form und Klarheit. Ob der Mietzins für den ganzen Oktober 2016 den Berufungsbeklagten oder vielmehr der bisherigen Vermieterin zustehe, könne dabei offen bleiben. Zum Zeitpunkt des Schreibens sei bereits die Miete für August 2017 fällig gewesen. Im Übrigen hätte es dem Berufungskläger obliegen, die Höhe des angemahnten Ausstands innert der Zahlungsfrist zu bestreiten und den unbestrittenen Betrag innert der Zahlungsfrist zu begleichen (E. 2.3.3). Den Einwand des Berufungsklägers, er habe die Kündigungsandrohung vom 9. August 2017 nicht zur Kenntnis nehmen können, da er nie über einen Schlüssel zu seinem Briefkasten verfügt habe, hat das Zivilgericht angesichts der vorliegenden Umstände als reine Schutzbehauptung verworfen (E. 2.3.5). Die Kündigung des Mietverhältnisses vom 19. September 2017 per 31. Oktober 2017 hat das Zivilgericht als form- und fristgerecht erfolgt beurteilt (E. 2.3.7 f.).

2.3 Der Berufungskläger begründet seine Berufung damit, dass er mit der D_____ einen Mietvertrag abgeschlossen habe. Er habe keine Kenntnis von einem Eigentümerwechsel gehabt. Die Umschreibung an eine andere Vermieterschaft sei ihm nie zur Kenntnis gebracht worden. Die Berufungsbeklagten seien daher nicht legitimiert gewesen, eine Kündigung auszusprechen. Er sei nicht verpflichtet, einer im Vertrag nicht als Partei aufgeführten Person Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Somit habe er in diesem Verfahren auch keine Zahlungsbelege vorlegen und genaue Angaben zu behaupteten Ausständen machen müssen.

2.4 Den Vorbringen des Berufungsklägers kann nicht gefolgt werden. Gemäss Art. 261 Abs. 1 OR geht bei der Veräusserung einer vermieteten Liegenschaft das Mietverhältnis mit dem Eigentum an der Sache auf den Erwerber über. Mit dem gesetzlichen Übergang des Mietverhältnisses gehen demnach alle Rechte und Pflichten mit dem Handwechsel integral auf den neuen Eigentümer über (Weber, in: Honsell/Vogt/Wiegand [Hrsg.], Basler Kommentar. Obligationenrecht I, 6. Auflage, Basel 2015, Art. 261 N 4; SVIT-Kommentar, Das schweizerische Mietrecht, 3. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2008, Art. 261 N 9). Ab diesem Zeitpunkt muss der Mieter seine vertraglichen Verpflichtungen, namentlich seine Pflicht zur Zahlung des Mietzinses, gegenüber dem neuen Eigentümer erfüllen, vorausgesetzt, dass der Mieter vom Eigentumswechsel Kenntnis erhalten hat (Spirig, in: Mietrecht für die Praxis, 9. Auflage, Zürich 2016, S. 651 f.). Umgekehrt kann der bisherige Vermieter ab diesem Zeitpunkt ohne entsprechende Vollmacht keinerlei gültige Rechtshandlungen mehr vornehmen, insbesondere keine Kündigung mehr aussprechen (Weber, a.a.O., Art. 261 N 4a). Angesichts dieser eindeutigen Rechtslage ist die wegen Zahlungsverzugs (Art. 257d OR) am 19. September 2017 ausgesprochene Kündigung zu Recht von den Berufungsbeklagten ausgegangen, welche die Liegenschaft [...] unbestrittenermassen am 25. Oktober 2016 übernommen hatten. Der Berufungskläger behauptet mit der Berufung, seinen Zahlungsverpflichtungen gegenüber der ursprünglichen

Vermieterin, der D____, nachgekommen zu sein, was er tatsächlich schuldbefreiend tun konnte, solange ihm die Handänderung nicht angezeigt worden war (vgl. Art. 167 OR). Im vor-instanzlichen Verfahren ist strittig geblieben, ob dem Berufungskläger der Eigentumswechsel tatsächlich mitgeteilt worden war (vgl. Verhandlungsprotokoll, S. 3). Diese Frage kann indessen offen bleiben. Denn der Berufungskläger hat, wie das Zivilgericht festgestellt hat (angefochtener Entscheid, E. 2.3.2), für den fraglichen Zeitraum vom 25. Oktober bis Dezember 2017 keine einzige Mietzinszahlung zumindest substantiiert behauptet. Auch mit der Berufung reicht der Berufungskläger keinen einzigen Zahlungsbeleg ein. Demgemäss erweist sich seine Bestreitung als haltlos. Unter diesen Umständen ist es in keiner Weise zu beanstanden, dass das Zivilgericht das Ausweisungsgesuch der Berufungsbeklagten im Verfahren nach Art. 257 ZPO gutgeheissen hat. Die Berufung ist dementsprechend abzuweisen.

E. 3

Bei diesem Ausgang des Verfahrens trägt der unterliegende Berufungskläger die Prozesskosten (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Bezüglich der Gerichtskosten ist darauf hinzuweisen, dass per 1. Januar 2018 das neue Reglement über die Gerichtsgebühren (Gerichtsgebührenreglement [GGR, SG 154.810]) in Kraft getreten ist. Nachdem der Berufungskläger der mündlichen Entscheideröffnung im Anschluss an die Verhandlung ferngeblieben war, ist der vorliegend angefochtene Entscheid am 15. Dezember 2017 im Dispositiv an den Berufungskläger versandt und von diesem am 27. Dezember 2017 in Empfang genommen worden. Nach der übergangsrechtlichen Bestimmung von § 41 Abs. 2 GGR gilt für die Bestimmung der Gerichtsgebühren im Rechtsmittelverfahren das Recht, das bei der Eröffnung des Entscheids in Kraft ist. Da der angefochtene Entscheid nach dem Gesagten noch im vergangenen Jahr eröffnet worden ist (vgl. BGE 137 III 130 E. 2 S. 131 f.), ist im vorliegenden Fall noch die frühere Verordnung über die Gerichtsgebühren (Gerichtsgebührenverordnung [GebV, SG 154.810]) massgeblich. Entsprechend sind die Gerichtskosten auf CHF 800.─ festzulegen (§ 11 Abs. 1 Ziff. 1 GebV). Den Berufungsbeklagten sind aufgrund des Verzichts auf die Einholung einer Berufungsantwort keine weiteren 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.