

# **BS\_APPELLATIONSGERICHT ZB.2018.50 vom 17. Oktober 2018**

BS Appellationsgericht, 2018-10-17, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs\\_appellationsgericht\\_ZB.2018.50](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_ZB.2018.50)

FR: BS\_APPELLATIONSGERICHT ZB.2018.50 du 17 octobre 2018

IT: BS\_APPELLATIONSGERICHT ZB.2018.50 del 17 ottobre 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 Mieträumen und somit ein erstinstanzlicher Endentscheid in vermögensrechtlichen Angelegenheiten.

In Ausweisungsverfahren, bei denen die Beendigung des Mietverhältnisses ebenfalls Streitgegenstand ist und deren Unzulässigkeit eine Kündigungssperrfrist von drei Jahren (Art. 271a Abs. 1 lit. e des Obligationenrechts [OR, SR 220]) auslösen würde, entspricht der Streitwert dem Mietwert für drei Jahre (BGE 144 III 346 E. 1.2.2 S. 347■349). Da Nichtigkeits- und Unwirksamkeitsgründe vorfrageweise von Amtes wegen zu prüfen sind, ist die Gültigkeit der Beendigung des Mietverhältnisses in der Regel auch dann Streitgegenstand in diesem Sinn, wenn die Gültigkeit der Kündigung von der Gesuchsbeklagten nicht bestritten wird (vgl. angefochtener Entscheid E. 3.1 und AGE BEZ.2012.59 vom 10. August 2012 E. 1.1). Dies gilt für das Rechtsmittelverfahren erst recht, wenn die Ungültigkeit der Beendigung des Mietverhältnisses wie im vorliegenden Fall gestützt auf prozessual rechtzeitig vorgebrachte Tatsachenbehauptungen mit dem Rechtsmittel erstmals geltend gemacht wird. Unter Berücksichtigung der zitierten Bundesgerichtspraxis ist jedoch von einem Streitwert entsprechend dem Bruttomietzins für sechs Monate auszugehen, wenn bereits ein rechtskräftiger Entscheid hinsichtlich der Gültigkeit der Beendigung des Mietverhältnisses vorliegt. Mit dieser Abgrenzung wird sichergestellt, dass der Streitwert und damit die Frage, welches Rechtsmittel gegen den erstinstanzlichen Entscheid zur Verfügung steht, nicht von den im Rechtsmittelverfahren erhobenen Rügen abhängt. Sie dient damit der Vorhersehbarkeit und Rechtssicherheit. Zudem steht sie im Einklang mit dem in Art. 308 Abs. 2 ZPO festgehaltenen Grundsatz, wonach bereits im Zeitpunkt des erstinstanzlichen Entscheids feststeht, ob dieser berufungsfähig ist oder nicht. Im vorliegenden Fall, in welchem die Mieterin (auch) die Gültigkeit der Beendigung des Mietverhältnisses bestreitet, beträgt der monatliche Bruttomietzins CHF 900.■. Unter Berücksichtigung der dreijährigen Kündigungssperrfrist wird der für die Berufung notwendige Streitwert von CHF 10'000.■ (36 Monate à CHF 900.■ = CHF 32■400.■) erreicht. Die Eingabe der Mieterin vom 19. November 2018 ist folglich als Berufung entgegenzunehmen.

1.2 Die Berufung ist rechtzeitig erhoben worden (vgl. Art. 314 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 257 ZPO). Für deren Beurteilung ist das Dreiergericht des Appellationsgerichts zuständig (§ 92 Abs. 1 Ziff. 6 des Gerichtsorganisationsgesetzes [GOG, SG 154.100]).

Die Berufung muss sodann eine Begründung enthalten (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Begründen bedeutet aufzeigen, inwiefern der angefochtene Entscheid als fehlerhaft erachtet wird. Dieser Anforderung genügt die berufungsführende Partei nicht, wenn sie 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 die berufungsführende Partei im Einzelnen die vorinstanzlichen Erwägungen bezeichnet, die sie anfechtet, und die Aktenstücke nennt, auf denen ihre 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 19. November 2018 unter Berücksichtigung des Nachtrags vom 20. November 2018 diesen Anforderungen genügt ■ ob sich die Mieterin 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).

## **E. 2**

2.1 Das Zivilgericht prüft im angefochtenen Entscheid, ob die Voraussetzungen des Rechtsschutzes in klaren Fällen erfüllt sind, das heisst, ob der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar und die Rechtslage klar ist (angefochtener Entscheid, E.

### **E. 2.1**

und 2.2). Das Zivilgericht legt dar, dass die Parteien im April 2018 den Mietvertrag auf Ende April 2018 einvernehmlich beendet hätten und dass für diese einvernehmliche Beendigung keine gesetzlichen Formvorschriften bestünden (angefochtener Entscheid, E. 2.3.1). Die Mieterin habe in ihrer Stellungnahme vom 13. September 2018 darauf hingewiesen, im Mahnschreiben vom 9. Juli 2018 führe der Vermieter aus, dass das Mietverhältnis noch nicht aufgelöst sei; die Mieterin ■ so das Zivilgericht weiter ■ habe sich in ihrer Stellungnahme darauf beschränkt zu fragen ■Weshalb?■ (angefochtener Entscheid, E. 2.3.2). Das Zivilgericht hält in diesem Zusammenhang fest, dass die von der Mieterin gestellte Frage (■Weshalb?■) in Kombination mit den Mietzinsausständen seit Mai 2018 und dem Umstand, dass die Mieterin nicht mehr in der Wohnung wohne, nicht anders verstanden werden könne, als dass das Mietverhältnis aus ihrer Sicht per Ende April 2018 beendet sei. Wenn sich die Mieterin nach Erhalt des Ausweisungsentscheids auf einen anderen Standpunkt stelle, verhalte sie sich rechtsmissbräuchlich. Das Zivilgericht begründet im Weiteren auch, weshalb mit dem Mahnschreiben des Vermieters vom 9. Juli 2018 kein neues Mietverhältnis begründet worden sei (angefochtener Entscheid, E. 2.3.3 ■ 2.3.6). Das Mietverhältnis sei somit beendet und die Mieterin verpflichtet, das Mietobjekt zurückzugeben. Da dies nicht geschehen sei, sei das Ausweisungsgesuch gutzuheissen (angefochtener Entscheid, E. 2.4).

2.2 Die Mieterin führt in ihrer Berufung aus, dass das Mietverhältnis auf Ende April 2018 einvernehmlich gekündigt worden sei. Im Mahnschreiben des Vermieters [vom 9. Juli 2018] sei ■die Kündigung bereits nicht mehr anerkannt■ gewesen und dies sei von ihr ■stillschweigend [ ] akzeptiert■ worden. Die Mieterin macht sinngemäss geltend, dass eine

Kündigung des stillschweigend abgeschlossenen Mietvertrags mit dem amtlichen Formular mitgeteilt werden müsse und dass dies nicht geschehen sei (Berufung, S. 1). Dieses Argument wird von der Mieterin in ihrem Nachtrag zur Berufung bekräftigt und etwas verfeinert (Nachtrag, S. 1 f.).

Das Argument ist nicht geeignet, die Richtigkeit des angefochtenen Entscheids in Zweifel zu ziehen. Das Zivilgericht hat sorgfältig und zutreffend begründet, weshalb das Mahnschreiben des Vermieters kein neues Mietverhältnis begründet hat (angefochtener Entscheid, E. 2.3.5):

■Soweit es sich beim Mahnschreiben vom 9. Juli 2018 nicht ohnehin lediglich um ein standardisiertes Formschreiben bei Ausständen handeln würde (was nach dem üblichen Lauf der Dinge und der Erfahrung des Gerichts naheliegt), welches versehentlich nicht auf den besonderen Fall angepasst wurde, sondern wenn (zugunsten der Gesuchsbeklagten und entgegen der allgemeinen Lebenserfahrung) davon ausgegangen würde, dass diese Abmahnung den Willen der Vermieterschaft auf eine Fortsetzung des Mietverhältnisses enthalten würde, so vermöchte auch dies an der Rechtslage nichts zu ändern, denn die Vermieterschaft kann nicht einseitig ohne Zustimmung der Mieterin lediglich durch eine Abmahnung ein neues Mietverhältnis begründen. Auch aus der übrigen von der Gesuchsbeklagten eingereichten E-Mail-Korrespondenz vermag sie nichts zu ihren Gunsten ab[zu]leiten, stellt die Liegenschaftsverwaltung doch auch in dieser Korrespondenz klar, dass das Mietverhältnis per Ende April 2018 beendet ist (■Sie haben auf Ende April gekündigt und sind trotz mehrmaligen Versprechungen Ihrerseits immer noch nicht ausgezogen. Teilen Sie uns mit wann wir uns vor Ort treffen können, damit Sie Ihre persönlichen Effekten mitnehmen können.■)■

Das Zivilgericht hat damit überzeugend dargelegt, dass im Gefolge des Mahnschreibens vom 9. Juli 2018 kein neues Mietverhältnis abgeschlossen worden ist. Wurde aber kein neues Mietverhältnis begründet, musste der Vermieter auch keine (erneute) Kündigung aussprechen. Der weiteren Argumentation der Mieterin ■ Notwendigkeit einer formgültigen Kündigung ■ ist damit der Boden entzogen.

### **E. 3**

Der angefochtene Entscheid erweist sich damit als richtig und die dagegen erhobene Berufung ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens trägt die unterliegende Mieterin die Prozesskosten (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

Die Gerichtskosten im Ausweisungsverfahren betragen auch im Berufungsverfahren CHF 600.■ (vgl. § 10 Abs. 2 Ziffer 11 und § 12 Abs. 1 des Gerichtsgebührenreglements [GGR, SG 154.810]). Dem Vermieter sind aufgrund des Verzichts auf die Einholung einer Berufungsantwort im Berufungsverfahren 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.