

BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2018.9 vom 16. Januar 2018

BS Appellationsgericht, 2018-01-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_ZB.2018.9

FR: BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2018.9 du 16 janvier 2018

IT: BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2018.9 del 16 gennaio 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.

Im vorliegenden Fall verlangen die Mieter sinngemäss, dass die Kündigung für ungültig zu erklären sei. Unter Berücksichtigung des monatlichen Bruttomietzinses von CHF 1■580.■ 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 1'580.■ = CHF 56'880.■) erreicht.

1.2Die Berufung ist nach der Zustellung des begründeten Entscheids rechtzeitig erhoben worden (vgl. Art. 314 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 257 ZPO). Auf die Berufung ist deshalb grundsätzlich einzutreten. Für deren 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 voraus, dass der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar und die Rechtslage klar ist (vgl. angefochtener Entscheid, E. 3.1 und 3.2). In seinem Entscheid hat das Zivilgericht eingehend ausgeführt, dass im vorliegenden Fall die Voraussetzungen der vorzeitigen Kündigung wegen Zahlungsrückstands des Mieters (Art. 257d OR) erfüllt seien (E. 3.3.1 bis 3.3.5). Sodann hat es festgehalten, dass die Kündigung nicht mehr auf Missbräuchlichkeit überprüft werden könne, da sie nicht fristgemäss angefochten worden sei (E. 3.3.6). Demgemäss seien sowohl die Sachlage als auch die Rechtslage klar, weshalb dem Ausweisungsgesuch zu entsprechen sei (E. 3.3.7 und 3.4).

2.2Aus der gesetzlichen Pflicht, die Berufung zu begründen (Art. 311 Abs. 1 ZPO), fliesst die Pflicht, mit der Berufung konkrete Anträge zu stellen, ansonsten auf die Berufung nicht eingetreten werden kann. Mit den konkreten Rechtsbegehren gibt der Berufungskläger bekannt, in welchem Umfang der vorinstanzliche Entscheid angefochten wird, mithin dieser Entscheid zu seinen Gunsten abgeändert werden soll (vgl. Reetz/ Theiler, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2016, Art. 311 N 34).

Im Weiteren ist der Berufungskläger gehalten darzutun, auf welchen Berufsgrund (Art. 310 ZPO) er sich beruft und an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet. Er hat somit zu erklären, weshalb der erstinstanzliche Entscheid im angefochtenen Punkt unrichtig sein soll; es wird vorausgesetzt, dass er sich mit der Begründung des angefochtenen Entscheids auseinandersetzt (Reetz/Theiler, a.a.O., Art. 311 N 36; BGE 138 III 374 E. 4.3.1 S. 375 f.; BGer 4A_418/2017 vom 8. Januar 2018 E. 2.3). Auch wenn bei einer rechtsunkundigen Person an diese Substantiierungs- und Begründungspflicht praxisgemäss keine allzu strengen Anforderungen gestellt werden, muss doch auch ein juristischer Laie zumindest sinngemäss sagen, weshalb er den angefochtenen Entscheid für fehlerhaft hält und inwieweit dieser geändert oder aufgehoben werden soll (BEZ.2013.73 vom 24. Januar 2014 E. 2.).

2.3Im vorliegenden Fall stellen die Mieter in ihrer Berufung keinen Antrag in der Sache. Ein solcher ergibt sich auch nicht aus seiner sehr kurzen Berufungsbegründung. Da die Mieter kein Rechtsbegehren stellen, kann bereits aus diesem Grund auf die Berufung nicht eingetreten werden. Ausserdem begründen sie auch nicht, inwiefern der eingehend begründete Entscheid des Zivilgerichts falsch sein soll. Sie führen einzig aus, es sei ein speziell vorgesehener Fall, es drohe ein nicht leicht wiedergutzumachender Nachteil, die Kündigung sei missbräuchlich, ■etwa wenn nach der Beanstandung eines Mangels [] oder der Nebenkostenabrechnung als Retourkutsche die Kündigung erfolgt■ (vgl. Berufung). Die Mieter legen mit keinem Wort dar, inwiefern diese generellen Ausführungen im vorliegenden Fall konkret zutreffen. Damit erklären sie nicht, weshalb sie den

angefochtenen Entscheid als fehlerhaft erachten und inwieweit er geändert oder aufgehoben werden soll. Auf die Berufung kann deshalb auch mangels ausreichender Berufungsbegründung nicht eingetreten werden.

E. 3

Bei diesem Ausgang des Verfahrens tragen die unterliegenden Berufungskläger die Prozesskosten (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Gerichtskosten betragen CHF 600.■ (§ 10 Abs. 2 Ziffer 11 und § 12 Abs. 1 des Gerichtsgebührenreglements [GGR, SG 154.810]). Derberufungsbeklagten Vermieterin sind aufgrund des Verzichts auf die Einholung einer Berufungsantwort keine weiteren Kosten entstanden.

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