

BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2019.2 vom 15. Januar 2019

BS Appellationsgericht, 2019-01-15, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_ZB.2019.2

FR: BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2019.2 du 15 janvier 2019

IT: BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2019.2 del 15 gennaio 2019

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 die Beendigung des Mietverhältnisses ebenfalls Streitgegenstand ist, entspricht der Streitwert gemäss konstanter Gerichtspraxis dem Mietwert für drei Jahre (BGE 144 III 346 E. 1.2.2 S. 347 ff.; AGE ZB.2018.50 vom 11. Dezember 2018 E. 1.1). Da im vorliegenden Fall der Berufungskläger auch die Gültigkeit resp. Wirkung der Befristungsvereinbarung vom 7. Juni 2018 in Frage stellt, wird der für die Berufung notwendige Streitwert von CHF 10'000.■ erreicht. Die Eingabe des Berufungsklägers vom 30. Dezember 2018 ist folglich als Berufung entgegenzunehmen.

1.2 Die Berufung ist nach der Zustellung des begründeten Entscheids am 24. Dezember 2018 innert der Frist von 10 Tagen (vgl. Art. 314 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 257 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]).

1.3 Die Berufungsschrift hat Rechtsbegehren, d.h. die Berufungsanträge zu enthalten (Reetz/Theiler, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2016, Art. 311 N 33 f.). Mit den Berufungsanträgen soll präzise zum Ausdruck gebracht werden, wie genau die Berufungsinstanz entscheiden soll bzw. welche Punkte des Dispositivs des erstinstanzlichen Entscheids angefochten werden und inwiefern der erstinstanzliche Entscheid abzuändern ist (Reetz/Theiler, a.a.O., Art. 311 N 34). Gemäss einem allgemeinen Prozessgrundsatz muss das Rechtsbegehren so bestimmt gefasst sein, dass es im Fall seiner Gutheissung unverändert zum Urteil erhoben werden kann (BGE 137 III 617 E. 4.3 S. 619; AGE ZB.2014.30 vom 15. Juli 2014 E. 2.1 und ZB.2016.14 vom 16. Januar 2017 E. 2.1 mit Hinweisen). Bei teilweisem oder vollständigem Fehlen genügender Berufungsanträge ist auf die Berufung grundsätzlich teilweise oder vollständig nicht einzutreten (vgl. AGE ZB.2017.31 vom 20. Oktober 2017 E. 2.1 und ZB.2016.14 vom 16. Januar 2017 E. 2.1; Reetz/Theiler, a.a.O., Art. 311 N 35). Die Rechtsfolge des Nichteintretens steht allerdings unter dem Vorbehalt des überspitzten Formalismus (Art. 29 Abs. 1 der

Bundesverfassung [BV, SR 101]). Daraus folgt nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung, dass auf eine Berufung mit formell mangelhaften Rechtsbegehren ausnahmsweise einzutreten ist, wenn sich aus der Begründung, allenfalls in Verbindung mit dem angefochtenen Entscheid, ergibt, was der Berufungskläger in der Sache verlangt (BGE 137 III 617 E. 6.2 S. 621 f.; AGE ZB.2016.14 vom 16. Januar 2017 E. 2.1 mit Hinweisen). Ob die Anträge des Berufungsklägers, wonach die Ausweisung bis zum rechtmässigen Baubeginn aufzuschieben sei oder die Vereinbarung vom 7. Juni 2018 für ungültig erklärt werden soll, dem vorgenannten Bestimmtheitsgebot widerspricht, weil unklar bleibt, welches das Hauptbegehren und welches das Eventualbegehren ist, kann vorliegend offen bleiben, da die Berufung ohnehin abzuweisen ist (vgl. E. 2 hiernach).

E. 2

2.1 Das 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 von 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 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 auf das Ausweisungsgehalt nicht eingetreten werden (BGE 141 III 262 E. 3.2 S. 265).

2.2 Das Zivilgericht hat in seiner Entscheidung erkannt, dass die Parteien am 7. Juni 2018 eine Vereinbarung getroffen hätten, in welcher festgehalten worden sei, dass das zwischen ihnen

bestehende Mietverhältnis betreffend eine 2-Zimmerwohnung im Erdgeschoss der [...] in Basel endgültig und ohne jegliche Erstreckung per 31. August 2018 beendet worden sei. Entgegen den Ausführungen des Berufungsklägers lägen keine Anzeichen dafür vor, dass die genannte Vereinbarung unter Druck bzw. einer arglistigen Täuschung zu Stande gekommen sei (angefochtener Entscheid, E. 2.a). Dies zeige sich bereits daran, dass der Auszugstermin nachträglich von Juli auf August 2018 verschoben worden sei. Es könne auch nicht von einer finanziellen Notlage des Berufungsklägers gesprochen werden, welche vom Berufungsbeklagten hätte ausgenutzt werden können. Entgegen den Ausführungen des Berufungsklägers könne die Vereinbarung auch nicht so verstanden werden, dass er ab September 2018 nur noch die höhere Miete für eine Wohnung in E_____ zahlen müsse und dennoch in der Wohnung an der [...] verbleiben könne. Die Vereinbarung halte vielmehr fest, dass das Mietverhältnis für die Wohnung in Basel am 31. August 2018 ende. An der Gültigkeit und Wirksamkeit der Vereinbarung ändere auch nichts, dass gemäss der Behauptung des Berufungsklägers seine Mutter, welche den ursprünglichen Mietvertrag mitunterzeichnet habe, die Vereinbarung vom 7. Juni 2018 nicht unterzeichnet habe. Der Berufungskläger habe zugestanden, dass sie nie in der Wohnung an der [...] gewohnt habe. Damit stimme auch die Behauptung des Berufungsbeklagten überein, wonach die Eltern des Berufungsklägers lediglich solidarisch haftbar gewesen seien für die Mietzinszahlungen, aber nie selbst in der Wohnung wohnhaft gewesen seien (E. 2.b). Insgesamt erwiesen sich die Einwendungen des Berufungsklägers gegen die Vereinbarung vom 7. Juni 2018 in keinem Punkt als stichhaltig. Die Vereinbarung sei wirksam und der Berufungskläger hätte die Wohnung an der [...] spätestens am 31. August 2018 räumen müssen. Angesichts der unbestreitbaren Tatsachen, dass der Berufungsbeklagte dem Berufungskläger schon per Juni 2018 eine neue Wohnung in E_____ erfolgreich vermittelt habe, und dazu bereit gewesen sei, die Umzugskosten zu übernehmen, und der Berufungskläger selber ausführt habe, dass es ihm nicht darum gehe, langfristig an der [...] bleiben zu können, erscheine das Verhalten des Berufungskläger wider Treu und Glauben und damit zumindest an der Grenze zum Rechtsmissbrauch (E. 2.c).

2.3 In seiner Berufungsbegründung bringt der Berufungskläger keine Argumente vor, welche gegen die Richtigkeit der zivilgerichtlichen Erwägungen sprechen würden. Entgegen seinen Behauptungen ist es nicht rechtsmissbräuchlich, einen Umzug auf dem Rechtsweg organisieren zu wollen. Der Berufungsbeklagte war vielmehr gezwungen den Rechtsweg einzuschlagen, nachdem der Berufungskläger trotz der vereinbarten Beendigung des Mietverhältnisses per 31. August 2018 das Mietobjekt nicht freiwillig geräumt hatte.

Das Zivilgericht ist auch zu Recht zum Schluss gekommen, dass die Vereinbarung vom 7. Juni 2018 nicht unter Druck zustande gekommen ist. Der Berufungskläger behauptet in seiner Berufungsbegründung, dass der Berufungsbeklagte wahrheitswidrig vorgebracht habe, eine Klage gegen den Urteilsvorschlag der Schlichtungsstelle eingereicht zu haben, und dass der Berufungsbeklagte den Berufungskläger damit unter Druck gesetzt habe. Diese Tatsachenbehauptung wird in der Berufung erstmals vorgebracht, ohne dass der Berufungskläger aufzeigt, dass es ihm trotz zumutbarer Sorgfalt nicht möglich gewesen sein soll, sie bereits vor erster Instanz vorzubringen. Damit kann diese neue Behauptung gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO nicht mehr berücksichtigt werden. Dasselbe gilt für die Behauptungen des Berufungsklägers, dass ihm aufgrund des Kantonswechsels nach E_____ die Unterstützung durch das Amt für Sozialbeiträge gestrichen worden sei und dass er in der neu gemieteten Wohnung in E_____ aus verschiedenen Gründen nur vorübergehend wohnen

könne. Selbst wenn die neuen Tatsachenbehauptungen des Berufungsklägers berücksichtigt würden, ändert dies nichts daran, dass das Zivilgericht zu Recht erkannt hat, dass der Berufungskläger eine einvernehmliche und nicht erstreckbare Terminierung des Mietvertrages für die Wohnung an der [...] per 31. August 2018 rechtsgültig unterzeichnet habe und dass er daher über kein Recht verfügt, über diesen Zeitraum hinaus die Wohnung zu nutzen resp. dort noch Sachen zu lagern. Dem Berufungskläger gelingt der Nachweis eines Willensmangels beim Abschluss dieser Vereinbarung nicht.

Entgegen den Behauptungen des Berufungsklägers kann auch keine Rede davon sein, dass das Zivilgericht die Frage der Gültigkeit dieser Befristungs-Vereinbarung vom 7. Juni 2018 trotz fehlender Unterzeichnung der Vereinbarung durch die Mutter des Berufungsklägers nicht sorgfältig geprüft hätte. Seine Behauptung, wonach der gemäss seinen Angaben von seiner Mutter mitunterzeichnete Mietvertrag für die [...] bereits von der Gegenseite eingereicht worden sei, weshalb es für ihn nicht erforderlich gewesen sei, diesen erneut einzureichen, trifft nicht zu. Dem Gericht ist von Vermieterseite kein Mietvertrag eingereicht worden, welcher von der Mutter mitunterzeichnet worden wäre. Zudem wird vom Berufungskläger nicht aufgezeigt, dass die Ausführung des Zivilgerichts, wonach seine Mutter gemäss seinen eigenen Ausführungen lediglich für den Mietzins solidarisch haftet habe, jedoch nicht Mieterin gewesen sei, falsch sein soll.

Soweit der Berufungskläger vorbringt, die Vorinstanz habe seine Behinderung und die Situation vor Ort sowie die fehlende rechtskräftige Baubewilligung nicht berücksichtigt, geht daraus nicht hervor, inwiefern dies zur Ungültigkeit oder mangelnden Wirksamkeit der Vereinbarung zur Beendigung des Mietverhältnisses und damit zu einem anderen Entscheid hätte führen sollen. Darauf ist somit nicht weiter einzugehen.

Angesichts der Tatsache, dass der Berufungskläger gemäss eigenen Angaben bereits seit Juni 2018 über eine andere Wohnung verfügt und der Mietvertrag über die hier strittige Wohnung am 30. August 2018 geendet hat, ist die vom Zivilgericht im November 2018 angesetzte Frist zur Räumung der Wohnung von über zwei Wochen nicht zu beanstanden. Der Berufungskläger zeigt nicht auf, inwiefern die Räumung seiner Wohnung in dieser Frist nicht möglich gewesen sein soll.

E. 3

Der angefochtene Entscheid erweist sich damit als richtig und die dagegen erhobene Berufung ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens trägt der unterliegende Berufungskläger die Prozesskosten (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Gerichtskosten im Ausweisungsverfahren betragen auch im Berufungsverfahren CHF 600.■ (vgl. § 10 Abs. 2 Ziff. 11 und § 12 Abs. 1 des Gerichtsgebührenreglements [GGR, SG 154.810]). Dem Berufungsbeklagten sind aufgrund des Verzichts auf die Einholung einer Berufungsantwort im Berufungsverfahren keine Kosten entstanden. Eine Parteientschädigung ist deshalb nicht zuzusprechen.

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