

BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2019.6 vom 24. September 2019

BS Appellationsgericht, 2019-09-24, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_ZB.2019.6

FR: BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2019.6 du 24 septembre 2019

IT: BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2019.6 del 24 settembre 2019

Erwägungen

E. 12

März 2002 E. 3 b) bb; BGer 4A_453/2015 vom 18. Mai 2016 E. 2.3).

In Bezug auf die Anforderungen, die eine Statistik zur Wohnungsknappheit erfüllen muss, hat sich das Bundesgericht bis anhin zu den Statistiken der Kantone Genf, Freiburg und Zürich geäußert. In Bezug auf den Kanton Genf gelangte es im Jahr 2002 zum Schluss, dass auf die Statistik der Genfer Kantonsregierung abgestellt werden könne, die nach der Grösse der Wohnungen (Anzahl Zimmer) differenziere und Jahr für Jahr aktualisiert werde (BGer 4C.367/2001 vom 12. März 2002 E. 3 b)). In den Jahren 2016 und 2017 bestätigte das Bundesgericht die **Seriosität** der Genfer Statistik (BGer 4A_453/2015 vom 18. Mai 2016 E. 2.3; BGer 4A_93/2017 vom 21. September 2017 E. 4.2 und 4.3).

In Bezug auf die Statistik des Kantons Freiburg stellte das Bundesgericht im Jahr 2009 fest, dass diese nicht genüge, da sie weder nach Grösse der Wohnungen (Anzahl Zimmer) unterscheide noch jährlich erneuert werde. Zudem beschränke sie sich auf eine Gesamtschätzung der kantonalen Verhältnisse. In einem Kanton wie Freiburg mit seiner ausgedehnten Fläche erscheine es jedoch als notwendig, zwischen den verschiedenen Regionen des Kantons zu unterscheiden, die in Bezug auf den Leerwohnungsbestand erhebliche Diskrepanzen aufweisen könnten, namentlich zwischen den städtischen Gebieten und den Randregionen oder ländlichen Regionen. In diesem Punkt sei die Situation in Freiburg anders als in Genf, wo örtliche Abweichungen geringer seien (BGE 136 III 82 E. 2 S. 86 = Pra 2010 Nr. 98).

In Bezug auf den Kanton Zürich hat das Bundesgericht im Jahr 2016 dargelegt, dass das erstinstanzliche Mietgericht aufgrund der amtlichen Statistik eine Leerstandsquote von 0,11 % in der Stadt Zürich und von 0,61 % im ganzen Kanton Zürich angenommen habe. Da die Vermieterin keine substantiierten Einwendungen gegen diese amtlichen statistischen Grundlagen angeführt habe, erachtete das Bundesgericht die Wohnungsknappheit in Bezug auf die Stadt Zürich als ausgewiesen (BGE 142 III 442 E. 3.2 S. 455 f.).

Die Leerstandserhebung des Statistischen Amtes des Kantons Basel-Stadt entspricht bezüglich Differenzierungsgrad und Aktualität der Genfer Statistik (vgl. zur Genfer Statistik [arrêté déterminant les catégories des logement où sévit la pénurie, Recueil systématique [RS] I 4 45 07). Sie unterscheidet beim Leerwohnungsbestand ebenfalls nach der Wohnungsgrösse (Anzahl Zimmer) und wird jährlich neu erstellt. Sie entspricht deshalb den bundesgerichtlichen Anforderungen an eine seriöse Statistik und ist deshalb zum Nachweis einer Wohnungsknappheit geeignet.

4.3 Im vorliegenden Fall haben sich die Mieter vor Zivilgericht auf die basel-städtische Leerstandserhebung (Ausgabe 2017) berufen (Protokoll der Verhandlung vom 30. Oktober 2018, S. 2 und 3 unten) und diese auch eingereicht (Klagebeilage 7). Der Einwand der Vermieterin, die Mieter hätten sich vor Zivilgericht nur pauschal auf die Leerstandserhebung bezogen und nicht dargelegt, inwieweit sie die Anforderungen an eine genügende Statistik erfülle (Berufungsantwort, Rz 16 und 17), geht fehl. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist eine Wohnungsknappheit nämlich erstellt, wenn diese aufgrund einer seriösen Statistik festgestellt wird (BGE 136 III 82 E. 2 S. 85 = Pra 2010 Nr. 98; BGer 4A_453/2015 vom 18. Mai 2016 E. 2.3). Es genügt somit, dass sich die Mieter vor Zivilgericht auf die basel-städtische Leerstandserhebung berufen haben, ohne eingehend deren Seriosität darzulegen. Es ist vielmehr Aufgabe des Gerichts zu prüfen, ob die angerufene Statistik den bundesgerichtlichen Anforderungen an eine seriöse Statistik (vgl. dazu E. 4.2) genügt.

Wie das Zivilgericht zutreffend festgehalten hat, weist die basel-städtische Leerstandserhebung (Ausgabe 2017) ■ für 3-Zimmerwohnungen im Kanton Basel-Stadt eine Leerstandsquote von 0,5 % aus (Zivilgerichtsentscheid, E. 2.3 S. 7 oben; Leerstandserhebung, S. 7 oben). Über alle Wohnungsgrössen beträgt die Leerstandsquote ebenfalls 0,5 % (Leerstandserhebung, S. 6 oben). Der Erhebung lässt sich sodann entnehmen, dass die räumliche Verteilung des Leerstands im Stadtkanton ein ■ recht ausgeglichenes Bild ■ zeigt (S. 6). Lag die Leerstandsquote im Zeitpunkt des Vertragsschlusses für 3-Zimmerwohnungen bei 0,5 % und waren die Leerstände räumlich recht ausgeglichen verteilt, ist eine Wohnungsknappheit in Bezug auf die vorliegende 3 ½-Zimmerwohnung ■ entgegen der Auffassung des Zivilgerichts ■ zu bejahen. Für darüber hinausgehende statistische Differenzierungen zum Nachweis der Wohnungsknappheit, wie sie das Zivilgericht vorgenommen hat (Zivilgerichtsentscheid, E.2.3), bietet die bundesgerichtliche Rechtsprechung keine Grundlage. Namentlich muss die Statistik innerhalb des Segments der 3-Zimmerwohnungen nicht nach weiteren Kriterien differenzieren (wie zum Beispiel nach dem Erstellungs- oder Renovationsdatum der Wohnung [Unterteilung in neu gebaute Wohnungen, neu renovierte Wohnungen und andere Wohnungen] oder nach dem Ausbaustandard der Wohnung [hoher, mittlerer und tiefer Standard]) (vgl. obige E. 3 und 4.2).

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Mieter mit der Anrufung der basel-städtischen Leerstandserhebung ihrer Behauptungs- und Beweislast in Bezug auf das Vorliegen einer Wohnungsknappheit nachgekommen sind und die Leerstandserhebung eine Wohnungsknappheit bei 3-Zimmerwohnungen ausweist. Ist aber eine Wohnungsknappheit erstellt, ist die Voraussetzung der zweiten Alternative von Art. 270 Abs. 1 lit. a OR erfüllt. Das Zivilgericht hat es somit zu Unrecht unterlassen, die Missbräuchlichkeit des Anfangsmietzinses materiell zu beurteilen.

5. Sachentscheid und Kostenentscheid

5.1 Aufgrund dieser Erwägungen ist die Berufung der Mieter gutzuheissen und der Fall zur materiellen Beurteilung der Missbräuchlichkeit des Anfangsmietzinses an das Zivilgericht zurückzuweisen. Damit trägt die Vermieterin die Prozesskosten des vorliegenden Berufungsverfahrens (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

5.2 In Verfahren vor Zivilgericht und Appellationsgericht, die ihren Ursprung bei der Schlichtungsstelle haben, betragen die Gerichtskosten zwischen CHF 200.■ und

CHF 500.■ bei einer Nettomonatsmiete bis CHF 2■500.■ bei Wohnungsmiete (§ 2a Abs. 2 des Gesetzes über die Gerichtsgebühren [Gerichtsgebührengesetz, SG 154.800], in Kraft seit dem 5. Juli 2018). Im vorliegenden Fall beträgt der monatliche Nettomietzins für die Wohnung CHF 2■715.■, so dass § 2a Abs. 2 des Gerichtsgebührengesetzes nicht anwendbar ist. Anwendung finden somit die allgemeinen Bestimmungen des Reglements über die Gerichtsgebühren (GGR, SG 154.810): Diese sehen bei einem Streitwert von noch CHF 120■000.■ (vgl. obige E. 1) im Berufungsverfahren einen Gerichtsgebührenrahmen von CHF 750.■ bis CHF 6■000.■ vor (§ 12 in Verbindung mit § 6 Abs. 1 lit. a GGR). Da sich das Berufungsverfahren auf die Frage des Eintretens beschränkt (vgl. § 16 GRR; Zivilgerichtsentscheid, E. 3), werden die Gerichtskosten für das Berufungsverfahren auf CHF 1■000.■ festgelegt.

In Verfahren vor Zivilgericht und Appellationsgericht, die ihren Ursprung bei der Schlichtungsstelle haben, werden sodann keine Parteientschädigungen gesprochen (§ 2a Abs. 1 und 3a Abs. 1 Gerichtsgebührengesetz). Die im Berufungsverfahren obsiegenden Mieter haben demnach trotz ihres Obsiegens keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung.

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