

BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2020.1 vom 31. Januar 2020

BS Appellationsgericht, 2020-01-31, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_ZB.2020.1

FR: BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2020.1 du 31 janvier 2020

IT: BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2020.1 del 31 gennaio 2020

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). Dies gilt für das Rechtsmittelverfahren selbst dann, wenn mögliche Nichtigkeits- oder Unwirksamkeitsgründe erstinstanzlich nicht geltend gemacht worden sind, zumal das Gericht Nichtigkeits- und Unwirksamkeitsgründe von Amtes wegen überprüfen kann, auch wenn der Mieter dies nicht oder nur ansatzweise moniert (AGE ZB.2018.4 vom 15. Februar 2018 E. 1.1 mit Hinweisen). Im vorliegenden Fall, in welchem die beiden Mieter zumindest sinngemäss auch die Gültigkeit der Beendigung des Mietverhältnisses bestreiten, betrug der monatliche Bruttomietzins beim Abschluss des Mietvertrags CHF 592.■. Unter Berücksichtigung der dreijährigen Kündigungssperrfrist wird der für die Berufung notwendige Streitwert von CHF 10'000.■ (36 Monate à CHF 592.■ = CHF 21■312.■) erreicht. Der «Einspruch» vom 12. Januar 2020 ist folglich im Einklang mit der Rechtsmittelbelehrung als Berufung entgegenzunehmen.

1.2 Die Berufung ist nach der Zustellung des begründeten Entscheids 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]).

E. 2

2.1 Das Zivilgericht legt im angefochtenen Entscheid zunächst die beiden Voraussetzungen des Rechtsschutzes in klaren Fällen dar, nämlich das Vorliegen eines unbestrittenen oder sofort beweisbaren Sachverhalts und eine klare Rechtslage (Zivilgerichtsentscheid, E. 2).

In Bezug auf den Sachverhalt hält das Zivilgericht fest, dieser sei unbestritten beziehungsweise urkundlich nachgewiesen (ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses vom 3. Januar 2018, Anfechtung der Kündigung durch den Mieter 1, rechtskräftige Erstreckung des Mietverhältnisses bis Ende Oktober 2019, weiterer Aufenthalt der beiden

Mieter in der Wohnung) (E. 3).

In Bezug auf die Rechtslage legt das Zivilgericht sodann dar, unter welchen Voraussetzungen das Bundesgericht eine klare Rechtslage annimmt (E. 4.1). Es hält fest, dass die vorliegend strittige Kündigung weder missbräuchlich noch nichtig oder unwirksam sei (E. 4.2). Das Mietverhältnis sei rechtskräftig bis Ende Oktober 2019 erstreckt worden, so dass sich die beiden Mieter seither ohne Rechtsgrund in der Wohnung aufhielten (E. 4.3). Damit sei die Vermieterin befugt zu verlangen, dass sie die Wohnung räumten (E. 4.4). Das Zivilgericht nimmt schliesslich zum Vorbringen des Mieters 1 Stellung, wonach der Verlust der Wohnung ein einschneidendes und sehr schwieriges Ereignis für die Mieter darstelle. Dieses Vorbringen sei im Verfahren über die Erstreckung zu berücksichtigen gewesen und könne im vorliegenden Ausweisungsverfahren nicht mehr gehört werden. Die Vermieterin habe sich aber damit einverstanden erklärt, dass das Gericht eine grosszügigere Auszugsfrist bis Ende März 2020 setze (E. 4.5 und 4.6).

2.2 Aus 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 (Reetz/Theiler, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2016, Art. 311 N 34). Handelt es sich um ein Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen, genügt es, wenn der vor Zivilgericht unterlegene Mieter im Rechtsmittelverfahren die Aufhebung des Zivilgerichtsentscheids und das Nichteintreten auf das Ausweisungs-gesuch beantragt (Bachofner, Die Mieterausweisung, Diss. Basel 2018, Zürich/St. Gallen 2019, Rz 668).

Im Weiteren ist der Berufungskläger gehalten, darzutun, auf welchen Berufungsgrund (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 (BEZ.2013.73 vom 24. Januar 2014 E. 2; Bachofner, a. a. O., Rz 672).

2.3 Im vorliegenden Fall stellen die beiden Mieter in ihrer Berufung keinen Antrag. Ein solcher ergibt sich auch nicht aus der kurzen Begründung der Berufung. Da kein Rechtsbegehren gestellt wird, kann bereits aus diesem Grund auf die Berufung nicht eingetreten werden.

Ausserdem begründen die beiden Mieter auch nicht, inwiefern der eingehend begründete Entscheid des Zivilgerichts falsch sein soll. Sie führen einzig aus, er ■ der Mieter 1 ■ habe nie das Eigentum verletzt. Ausserdem wohne er seit 1983 an der [...]. Er sei 79 Jahre alt und könne «nichts gegen das Urteil tun?». Er habe immer schwer arbeiten müssen und habe das nicht verdient. Er sei vertreten durch eine unfähige Person (Berufung, S. 1 f.). Die beiden Mieter legen mit keinem Wort dar, inwiefern diese Ausführungen den angefochtenen Entscheid als fehlerhaft erscheinen lassen. Es wird nicht klar, weshalb sie den Zivilgerichtsentscheid als unrichtig erachten. Auf die Berufung kann somit auch mangels

ausreichender Berufungsbegründung nicht eingetreten werden.

E. 3

Bei diesem Ausgang des Verfahrens hätten die beiden unterliegenden Mieter die Prozesskosten zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Umstandehalber wird auf die Erhebung von Gerichtskosten verzichtet. Der Vermieterin 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.