

BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2020.26 vom 6. Oktober 2020

BS Appellationsgericht, 2020-10-06, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_ZB.2020.26

FR: BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2020.26 du 6 octobre 2020

IT: BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2020.26 del 6 ottobre 2020

Erwägungen

E. 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 Schweizerischen Obligationenrechts [OR, SR 220]) auslösen würde, entspricht der Streitwert dem Mietwert für drei Jahre (BGE 144 III 346E. 1.2.2 S. 347 ff.; AGE BEZ.2018.64 vom 15. Januar 2019 E. 1.1.1). Im vorliegenden Fall ist die Beendigung des Mietverhältnisses in diesem Sinn Streitgegenstand. Der monatliche Bruttomietzins beträgt CHF 958.■. Damit beläuft sich der Streitwert auf CHF 34■488.■ (angefochtener Entscheid E. 4.2). Die als Beschwerde bezeichnete Eingabe des Mieters vom 19. August 2020 ist folglich entsprechend der Rechtsmittelbelehrung des angefochtenen Entscheids als Berufung entgegenzunehmen. Für die Beurteilung der Berufung ist das Dreiergericht des Appellationsgerichts zuständig (§ 92 Abs. 1 Ziff. 6 des Gerichtsorganisationsgesetzes [GOG, SG 154.100]).

E. 2

2.1 Die Berufungsinstanz kann vom Berufungskläger gestützt auf Art. 98 ZPO einen Kostenvorschuss bis zur Höhe der mutmasslichen Gerichtskosten des Berufungsverfahrens verlangen (Reetz, in: Sutter-Somm et al. [Hrsg.], Kommentar zur ZPO, 3. Auflage, Zürich 2016, Vorbemerkungen zu den Art. 308-318 N 19). Das Gericht setzt eine Frist zur Leistung des Vorschusses. Wird der Vorschuss auch nicht innert einer Nachfrist geleistet, so tritt das Gericht auf die Berufung nicht ein (Art. 101 Abs. 1 und 3 ZPO analog; Reetz, a.a.O., Vorbemerkungen zu den Art. 308-318 N 19).

E. 2.2

2.2.1 Am 19. August 2020 erhob der Mieter beim Appellationsgericht Berufung gegen den Entscheid des Zivilgerichts vom 10. Juli 2020. Am 24. August 2020 verfügte der Verfahrensleiter, dass der Mieter bis zum 7. September 2020 einen Kostenvorschuss von CHF 600.■ zu leisten habe. Diese Verfügung wurde dem Mieter am 31. August 2020 zugestellt. Mit Eingabe vom 7. September 2020 ersuchte der Mieter darum, den Kostenvorschuss in einer ersten Rate von CHF 300.■ bis Ende der Woche 37 (also bis Sonntag 13. September 2020) und einer zweiten Rate von CHF 300.■ bis Ende September 2020 bezahlen zu dürfen. Mit Verfügung vom 8. September 2020 erlaubte ihm der

Verfahrensleiter, den Kostenvorschuss von CHF 600.■ in einer bis zum 14. September 2020 zu bezahlenden ersten Rate von CHF 300.■ und einer bis zum 30. September 2020 zu bezahlenden zweiten Rate von CHF 300.■ zu leisten. Die eingeschriebene Postsendung mit der Verfügung vom 8. September 2020 wurde am 9. September 2020 der Schweizerischen Post übergeben. Am 10. September 2020 fand ein erfolgloser Zustellungsversuch statt. Am 16. September 2020 erteilte der Mieter der Post den Auftrag, die Abholfrist zu verlängern. Am 17. September 2020 verlängerte die Post die Abholfrist bis 8. Oktober 2020.

2.2.2 Bei einer eingeschriebenen Postsendung, die nicht abgeholt worden ist, gilt die Zustellung gemäss Art. 138 Abs. 3 lit. a ZPO als am siebten Tag nach dem erfolglosen Zustellungsversuch erfolgt, sofern die Person mit einer Zustellung rechnen musste. Die für die Zustellungsfiktion massgebende siebentägige Frist von Art. 138 Abs. 3 lit. a ZPO gilt unabhängig davon, wie lange die Sendung gemäss den Abmachungen mit der Post abgeholt werden kann (BGer 5D_149/2018 vom 7. Mai 2019 E. 3; vgl. BGE 141 II 429 E. 3.1 S. 432, 127 I 31 E. 2b S. 34 f.; BGer 8C_655/2012 vom 22. November 2012 E. 4.2 und 4.6, 5A_211/2012 vom 25. Juni 2012 E. 1.3, 4A_704/2011 vom 16. Januar 2012 E. 3.4). Die Zustellungsfiktion tritt deshalb auch dann am siebten Tag nach dem erfolglosen Zustellungsversuch ein, wenn die Post die Abholfrist im Auftrag des Zustellungsempfängers verlängert (AGE BEZ.2018.34 vom 10. Dezember 2018 E. 3, ZB.2018.18 vom 8. August 2018 E. 2.2; OGer BE ZK 19 558 vom 3. Dezember 2019 E. 5.2.3; vgl. BGE 127 I 31 E. 2b S. 35).

2.2.3 Wie bereits erwähnt wurde die Verfügung vom 8. September 2020 mit eingeschriebener Post versendet und fand am 10. September 2020 ein erfolgloser Zustellungsversuch statt. Die Postsendung wurde vom Mieter innert der siebentägigen Abholfrist bis am 17. September 2020 nicht abgeholt. Aufgrund seiner Berufung vom 19. August 2020 und seiner Eingabe vom 7. September 2020 musste der Mieter mit einer Zustellung rechnen. Die Verfügung vom 8. September 2020 gilt deshalb gemäss Art. 138 Abs. 3 lit. a ZPO als am 17. September 2020 zugestellt.

2.3 Da der Mieter innert Frist keine Zahlung geleistet hatte, setzte ihm der Verfahrensleiter mit Verfügung vom 21. September 2020 für die Leistung der ersten Rate des Kostenvorschusses von CHF 300.■ eine nicht erstreckbare Nachfrist bis zum 30. September 2020 an. Dabei wurde der Mieter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auf die Berufung nicht eingetreten werde, wenn die erste Rate des Kostenvorschusses innert der Nachfrist nicht geleistet wird. Die eingeschriebene Postsendung mit der Verfügung vom 21. September 2020 wurde gleichentags der Schweizerischen Post übergeben. Am 22. September 2020 wurde die Sendung zur Abholung gemeldet. Die eingeschriebene Postsendung mit der Verfügung vom 21. September 2020 wurde vom Mieter innert der siebentägigen Abholfrist bis am 29. September 2020 nicht abgeholt. Aufgrund des laufenden Verfahrens musste der Mieter mit einer Zustellung rechnen. Unter diesen Umständen gilt die Verfügung vom 21. September 2020 gemäss Art. 138 Abs. 3 lit. a ZPO als am 29. September 2020 zugestellt. Am 29. September 2020 erteilte der Mieter der Post den Auftrag, die Abholfrist zu verlängern. Am 30. September 2020 wurde die Abholfrist bis 20. Oktober 2020 verlängert.

2.4 Die erste Rate des Kostenvorschusses wurde auch innert der Nachfrist bis zum 30. September 2020 nicht geleistet. Grundsätzlich ist deshalb auf die Berufung nicht einzutreten. Allerdings führte die Verlängerung der Abholfristen für die eingeschriebenen Postsendungen mit den Verfügungen vom 8. und 21. September 2020 dazu, dass die

postalischen Abholfristen erst nach den Legalfristen betreffend Zustellungsfiktion enden. Aus dem Grundsatz des Vertrauensschutzes (Art. 5 Abs. 3 und Art. 9 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [BV, SR 101]; Art. 52 ZPO) ergibt sich, dass dem Zustellungsempfänger aus dem Auseinanderklaffen des Datums der Zustellungsfiktion und des letzten Tags der postalischen Abholfrist kein Nachteil erwachsen darf, wenn das Auseinanderklaffen des Datums der gesetzlichen Zustellungsfiktion und des letzten Tags der postalischen Abholfrist für ihn nicht erkennbar war (vgl. BGE 127 I 31 E. 3 S. 36; BGer 2C_990/2015 vom 19. Februar 2016 E. 3.4, 8C_655/2012 vom 22. November 2012 E. 4.2, 5A_211/2012 vom 25. Juni 2012 E. 1.3, 4A_704/2011 vom 16. Januar 2012 E. 3.4; OGer ZH PS190081 vom 17. Juni 2019 E. 4.3). Ob sich der Mieter im vorliegenden Fall auf den Grundsatz des Vertrauensschutzes berufen kann und ihm deshalb aus dem ungenutzten Verstreichen der Frist oder der Nachfrist für die Leistung der ersten Rate des Kostenvorschusses kein Nachteil erwachsen darf, kann offen bleiben. Wie sich aus den nachstehenden Erwägungen ergibt, ist die Berufung nämlich ohnehin abzuweisen.

E. 3

3.1 Im lange nach Ablauf der Berufungsfrist eingereichten Gesuch um Ratenzahlung vom 7. September 2020 äussert sich der Mieter auch zur Sache und bietet die Einreichung von Beweismitteln an. Grundsätzlich handelt es sich dabei um eine unbeachtliche verspätete Ergänzung der Berufung vom 19. August 2020. Die Tatsachenbehauptungen und Beweisangebote wären nur insoweit zu berücksichtigen, als der Mieter sie trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon mit seiner Berufung hätte vorbringen können (vgl. Art. 317 Abs. 1 ZPO; BGer 5A_790/2016 vom 9. August 2018 E. 3.1). Zumindest wenn die Zulässigkeit der Noven wie im vorliegenden Fall nicht offenkundig oder unzweifelhaft ist, muss die Partei, die das Novenrecht beansprucht, mit dem Vorbringen der Noven selbst auch substantiiert behaupten und beweisen, dass die Voraussetzungen von Art. 317 Abs. 1 ZPO erfüllt sind (AGE ZB.2019.1 vom 29. April 2019 E. 4.1; Reetz/Hilber, in: Sutter-Somm et al. [Hrsg.], Kommentar zur ZPO, 3. Auflage, Zürich 2016, Art. 317 N 34; Seiler, Die Berufung nach ZPO, Zürich 2013, N 1335 und 1358). Mit seiner Eingabe vom 7. September 2020 behauptet der Mieter, er habe per 7. Oktober 2020 eine neue Wohnung gefunden, und beantragt er, dass seine bisherige Wohnung nicht vor diesem Zeitpunkt geräumt werde, weil er sonst auf der Strasse landen würde. Der Mieter ist jegliche Angaben zum Zeitpunkt, in dem er die neue Wohnung gefunden habe, schuldig geblieben und hat keine Beweismittel eingereicht für die Behauptung, dass er per 7. Oktober 2020 eine neue Wohnung gefunden habe, und für den Zeitpunkt, in dem er erfahren habe, dass er eine neue Wohnung erhalte. Angesichts dessen, dass der Mieter für die vorstehend erwähnten Umstände kein konkretes Beweismittel genannt hat, stellt der pauschale Hinweis am Ende seiner Eingabe vom 7. September 2020, er könne ■diese Beweise■ einreichen und wäre deshalb um eine Rückmeldung dankbar, kein hinreichendes Beweisangebot dar. Zudem hätte der Mieter allfällige Beweismittel ohnehin mit der Eingabe vom 7. September 2020 einreichen müssen und hätte ein blosses Angebot der Einreichung nicht genügt. Aus den vorstehenden Gründen ist die Berücksichtigung der Behauptungen, der Mieter habe per 7. Oktober 2020 eine neue Wohnung gefunden und er würde auf der Strasse landen, wenn seine bisherige Wohnung vorher geräumt wird, im vorliegenden Berufungsverfahren ausgeschlossen. Für das vorliegende Verfahren offensichtlich nicht rechtserheblich ist die in der Eingabe vom 7. September 2020 aufgestellte Behauptung des Mieters, die Vermieterin habe ihm ■vor ein paar Wochen komische Sachen in Rechnung gestellt■. Zudem hat der Mieter auch insoweit weder substantiiert behauptet noch bewiesen, dass die Voraussetzungen von Art. 317

Abs. 1 ZPO erfüllt sind.

3.2 Der Mieter scheint mit seiner Berufung beanstanden zu wollen, dass das Zivilgericht die Verhandlung vom 10. Juli 2020 in seiner Abwesenheit durchgeführt hat. Nachdem das Zivilgericht die Verhandlung auf Gesuch des Mieters bereits einmal verschoben hatte, bot es die Verhandlung vom 19. Juni 2020 mit Verfügung vom gleichen Tag auf den 10. Juli 2020 um (angefochtener Entscheid Tatsachen Ziff. VIII und XII). Mit E-Mail vom 9. Juli 2020 erklärte der Mieter, er habe am Verhandlungstag Geburtstag und es sei für ihn auch aus gesundheitlichen Gründen nicht möglich, an die Verhandlung zu kommen (angefochtener Entscheid Tatsachen Ziff. XIII). Dass er einen Antrag auf Verschiebung gestellt hätte, behauptet der Mieter aber nicht. Zudem waren die Voraussetzungen für eine dritte Verschiebung der Verhandlung ohnehin nicht erfüllt. Gemäss Art. 135 ZPO kann das Gericht einen Gerichtstermin aus zureichenden Gründen von Amtes wegen oder auf Gesuch verschieben. Der zureichende Grund ist von der Partei zu substantzieren und, soweit möglich, zu belegen. Dabei gilt das Beweismass der Glaubhaftmachung (Brändli/Bühler, in: Basler Kommentar, 3. Auflage, 2017, Art. 135 ZPO N 12 f.). Eine weitere Verschiebung eines bereits verschobenen Termins sollte nur in dringenden Fällen bewilligt werden (Stahelin, in: Sutter-Somm et al. [Hrsg.], Kommentar zur ZPO, 3. Auflage, Zürich 2016, Art. 135 N 3). Der Umstand, dass eine Partei am Verhandlungstag Geburtstag hat, stellt offensichtlich keinen zureichenden Verschiebungsgrund dar. Zur Begründung seiner Behauptung, er könne aus gesundheitlichen Gründen nicht zur Verhandlung kommen, machte der Mieter geltend, er stehe seit 2015 in psychologischer Behandlung, und verwies er auf den Anhang seiner E-Mail vom 9. Juli 2020. Darin befand sich ein Foto eines nicht datierten Schreibens von Dr. med. C____, gemäss dem beim Mieter eine dissoziale Persönlichkeit (F60.2) und ein Diabetes mellitus Typ I diagnostiziert werden, der Mieter seit 2015 wegen selbst verursachter Probleme im Umgang mit seiner sozialen Realität in Behandlung bei Dr. C____ steht und zurzeit eine intensive, medikamentös unterstützte Verhaltenstherapie unter Einbezug eines kompetenten Sozialcoaches erfolgt. Auch unter der Annahme, dass diese Angaben aktuell gewesen sind, ergibt sich daraus nicht, dass es dem Mieter aus gesundheitlichen Gründen nicht möglich gewesen wäre, an der Verhandlung vom 10. Juli 2020 teilzunehmen. Im Übrigen beruft sich der Mieter in der Berufung nur noch auf seinen Geburtstag und behauptet nicht einmal mehr, es sei ihm aus gesundheitlichen Gründen nicht möglich gewesen, an der Verhandlung teilzunehmen. Unter den vorstehend dargestellten Umständen ist es nicht zu beanstanden, dass das Zivilgericht keinen ausdrücklichen Entscheid über die Verschiebung der Verhandlung vom 10. Juli 2020 gefällt und diese nicht verschoben hat. Da der Mieter zur Verhandlung nicht erschienen ist, hat das Zivilgericht in Anwendung von Art. 234 Abs. 1 ZPO zu Recht aufgrund der Akten, der schriftlichen Eingaben beider Parteien und der mündlichen Vorbringen der Vermieterin entschieden.

E. 3.3

3.3.1 Das Zivilgericht beurteilte das vorliegende Ausweisungsbegehren im Verfahren nach Art. 257 ZPO. Der Rechtsschutz in klaren Fällen setzt gemäss Abs. 1 dieser Bestimmung voraus, dass der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar ist (lit. a) und die Rechtslage klar ist (lit. b). Von der klagenden Partei wird verlangt, dass sie sofort den vollen Beweis für die anspruchsbegründenden Tatsachen erbringt, so dass klare Verhältnisse herrschen. Für die Verneinung eines klaren Falls genügt es, dass die beklagte Partei substantziiert und schlüssig Einwendungen vorträgt, die in tatsächlicher Hinsicht nicht

sofort widerlegt werden können und die geeignet sind, die bereits gebildete gerichtliche Überzeugung zu erschüttern. Demgegenüber ist ein klarer Fall zu bejahen, wenn das Gericht aufgrund der Aktenlage zur Überzeugung gelangt, der Anspruch der klagenden Partei sei ausgewiesen und eine eingehende Abklärung der Einwände der beklagten Partei könne daran nichts ändern. Offensichtlich unbegründete oder haltlose Bestreitungen des Anspruchs genügen für die Verneinung eines klaren Falls nicht (BGE 138 III 620 E. 5.1.1 S. 622 f.; BGer 4A_701/2015 vom 26. Januar 2016 E. 2.2.1, 4A_184/2015 vom 11. August 2015 E. 4.5.1; AGE ZB.2019.18 vom 30. August 2019 E. 2.1). Die Rechtslage, nach welcher die klagende Partei die anspruchsbegründenden Tatsachen voll zu beweisen hat und sich die beklagte Partei mit substantiierten und schlüssigen Einwendungen begnügen kann, führt dazu, dass die klagende Partei auch den Beweis für den Nichtbestand des diesen zugrunde gelegten Tatsachenfundaments erbringen muss, wenn er liquide Verhältnisse schaffen will. Damit kommt der Frage der Beweislastverteilung im Verfahren betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen gemäss Art. 257 ZPO keine entscheidende Bedeutung zu (BGE 138 III 620 E. 6.2 S. 624 f.; BGer 5A_710/2013 vom 17. Februar 2014 E. 2.2.1; AGE ZB.2019.18 vom 30. August 2019 E. 2.1).

3.3.2 Das Zivilgericht stellte fest, die Vermieterin mache den ausstehenden Bruttomietzins seit September 2019 geltend. Die unsubstanzierte und unbelegte Behauptung des Mieters, er habe die Mietzinsen bezahlt bzw. diese seien vom Konto seiner Lebenspartnerin bezahlt worden, seien nicht geeignet, die Kündigung wegen Zahlungsverzugs abzuwenden (angefochtener Entscheid E. 2.3.1 f.). In der Berufung erklärt der Mieter, seine Miete sei immer bezahlt worden, bis er den Job verloren habe und er arbeitslos gewesen sei. Deshalb sei es zu ■dieser Entgleisung■ gekommen. Damit gesteht er implizit zu, dass er den Mietzins für September 2019 nicht bezahlt hat. Insgesamt besteht am Zahlungsrückstand betreffend den Septembermietzins kein Zweifel. Der Mieter macht in der Berufung sinngemäss geltend, am Zahlungsrückstand treffe ihn keine Schuld. Wie es sich damit verhält, kann offen bleiben, weil Art. 257d des Obligationenrechts (OR, SR 220) kein Verschulden am Zahlungsrückstand voraussetzt (vgl. Giger, in: Berner Kommentar 2015, Art. 257d OR N 30 f.).

Das Zivilgericht stellte mit überzeugender Begründung fest, die Vermieterin habe das Mietverhältnis unter Einhaltung der Voraussetzungen gemäss Art. 257d OR wirksam per 30. November 2019 ausserordentlich gekündigt (vgl. angefochtener Entscheid E. 2.3.3 f.). Der Mieter bringt nichts vor, das geeignet wäre, die Richtigkeit dieser Feststellung in Frage zu stellen.

Der Mieter focht die Kündigung am 25. November 2019 bei der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten an (angefochtener Entscheid Tatsachen Ziff. I). Über ein Ausweisungsbegehren im summarischen Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen gemäss Art. 257 ZPO darf auch dann entschieden werden, wenn die vorangehende ausserordentliche Kündigung wegen Zahlungsrückstand (Art. 257d OR) vom Mieter gerichtlich angefochten worden ist und das resultierende mietrechtliche Verfahren noch nicht rechtskräftig erledigt ist (vgl. BGE 141 III 262 E. 3 S. 263 f.). Wenn die Kündigung angefochten und daher deren Gültigkeit im Ausweisungsverfahren als Vorfrage zu beurteilen ist, beziehen sich die Voraussetzungen von Art. 257 Abs. 1 ZPO auch darauf. Damit das vom Gesetzgeber mit Art. 243 Abs. 2 lit. c in Verbindung mit Art. 247 Abs. 2 lit. a ZPO für den mietrechtlichen Kündigungsschutz verfolgte Ziel nicht über den Rechtsschutz in klaren Fällen unterlaufen werden kann, ist dieser nur zu gewähren, wenn

keine Zweifel an der Vollständigkeit der Sachverhaltsdarstellung bestehen und die Kündigung gestützt darauf klar berechtigt erscheint (BGE 142 III 515 E. 2.2.4 S. 518; vgl. angefochtener Entscheid E. 2.3). Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt (vgl. angefochtener Entscheid E. 2.3 f.). Der unsubstanzierte Einwand des Mieters, es seien noch zu viele relevante Punkte offen, ändert daran nichts. Aus den vorstehenden Gründen steht die vom Mieter behauptete Tatsache, dass die Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten noch keinen Termin angesetzt habe, dem Entscheid des Zivilgerichts und des Appellationsgerichts über das Ausweisungsbegehren nicht entgegen.

E. 3.4

3.4.1 Mit Stellungnahme vom 28. Februar 2020 behauptete der Mieter, dass er Diabetiker sei, dass er mit einem psychologischen Gutachten wegen Burnout krankgeschrieben worden sei, dass er massiv verschuldet sei, dass gegen ihn viele offene Beteiligungen bestünden und dass er mittlerweile wieder einen geregelten Job und ein geregeltes Einkommen habe. Mit E-Mail vom 9. Juli 2020 behauptete der Mieter, dass er seit 2015 in psychologischer Behandlung stehe, dass für ihn nach wie vor jeder Tag eine Herausforderung darstelle, dass es für ihn medizinisch nicht einfach sei und dass er die Wohnung per 31. Juli 2020 freiwillig verlassen und in eine Sozialwohnung ziehen werde. Bis dahin ersuchte er um Fristerstreckung. Im Anhang der E-Mail befand sich das erwähnte (vgl. oben E. 3.2) Foto eines nicht datierten Schreibens von Dr. med. C _____. In seiner Berufung macht der Mieter geltend, weil er psychisch angeschlagen sei und wegen seiner finanziellen Belastung sei es ihm nicht möglich, eine geeignete Wohnung zu finden. Seine Gesundheit sei gefährdet. Er ersucht deshalb um ■Räumungsschutz■, bis er mit Hilfe der Wohnhilfe Basel-Stadt eine neue Wohnung gefunden habe.

3.4.2 Im vorliegenden Fall wurde das Mietverhältnis wegen Zahlungsrückstands des Mieters gestützt auf Art. 257d OR gekündigt. In einem solchen Fall ist eine Erstreckung von Gesetzes wegen ausgeschlossen (Art. 272a Abs. 1 lit. a OR). Soweit der Mieter mit seinen Gesuchen um Fristerstreckung bzw. Räumungsschutz sinngemäss um eine Erstreckung des Mietverhältnisses ersucht, sind diese deshalb offensichtlich unbegründet.

3.4.3 Wenn das Gericht den Mieter mit einem Leistungsurteil zur Räumung des Mietobjekts verpflichtet, kann es in Anwendung von Art. 236 Abs. 3 in Verbindung mit Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO auf Antrag der Vermieterin für den Fall, dass der Mieter seiner Pflicht nicht nachkommt, die amtliche Räumung als Vollstreckungsmassnahme anordnen (vgl. BGER 4A_39/2018 vom 6. Juni 2018 E. 6; Bachofner, Die Mieterausweisung, Diss. Basel 2017, Zürich 2019, N 325, 633, 641 f. und 732). Dies hat das Zivilgericht im vorliegenden Fall getan, indem es erkannt hat, auf Antrag der Mieterin werde ohne Weiteres und nach Bezahlung des Kostenvorschusses die Räumung vollzogen, wenn der Mieter bis spätestens 20. Juli 2020 nicht aus den gemieteten Räumlichkeiten ausgezogen ist. Bei der Anordnung der amtlichen Räumung als Vollstreckungsmassnahme hat das Gericht den Grundsatz der Verhältnismässigkeit (Art. 5 Abs. 2 BV) zu beachten. Es muss dem Mieter einen Aufschub der Vollstreckung des Ausweisungsentscheids bzw. eine Schonfrist zur freiwilligen Erfüllung gewähren, wenn humanitäre Gründe einen Aufschub verlangen oder konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass der Schuldner innert angemessener Frist freiwillig das Mietobjekt verlassen wird. In jedem Fall darf die Schonfrist aber nur kurz sein und nicht auf eine Erstreckung des Mietverhältnisses hinauslaufen (vgl. BGE 117 Ia 336 E. 2b S. 339; BGER 4A_39/2018 vom 6. Juni 2018 E. 6, 4A_207/2014 vom 19. Mai 2014 E. 3.1; Bachofner, a.a.O., N 641, 865 und 867; Brüllhardt/Püntener, Mietrecht für die Praxis,

9. Auflage, Zürich 2016, Kap. 5.28.4.3). Ein Aufschub bis zum Zeitpunkt, in dem der Mieter eine neue Wohnung gefunden hat, und damit auf unbestimmte Zeit ist unzulässig (vgl. BGE 117 Ia 336 E. 3 S. 340).

Die Anträge des Mieters auf Fristerstreckung bzw. Räumungsschutz können auch als Gesuche um Aufschub der Vollstreckung der Ausweisung bzw. Einräumung einer Schonfrist verstanden werden. Das Zivilgericht räumte dem Mieter im Leistungsurteil praxisgemäss eine Schonfrist von zehn Tagen ein, indem es ihn mit Entscheid vom 10. Juli 2020 anwies, die gemieteten Räumlichkeiten bis spätestens 20. Juli 2020 zu räumen (vgl. angefochtener Entscheid E. 3.1; vgl. zur Möglichkeit der Einräumung der Schonfrist im Leistungsurteil Bachofner, a.a.O., N 868). Die Behauptungen des Mieters betreffend seine gesundheitliche und finanzielle Situation stellen auch bei Wahrunterstellung keine hinreichenden humanitären Gründe für eine zusätzliche Schonfrist dar. Der Mieter behauptete zwar, er werde die Wohnung per 31. Juli 2020 freiwillig verlassen. Dafür bestanden aber keinerlei konkrete Anhaltspunkte. Damit war nicht davon auszugehen, dass eine kurze zusätzliche Schonfrist geeignet gewesen wäre, die vom Mieter geltend gemachten Nachteile abzuwenden. Folglich hätte ihm das Zivilgericht eine solche selbst bei Annahme humanitärer Gründe nicht einräumen müssen. Im Übrigen erwies sich die Behauptung des Mieters, er werde die Wohnung per 31. Juli 2020 freiwillig verlassen, als leeres Versprechen. Aus der Tatsache, dass er in seiner Berufung vom 19. August 2020 um Räumungsschutz ersucht hat, bis er eine neue Wohnung gefunden habe, ist zu schliessen, dass er auch 19 Tage später noch immer nicht ausgezogen war. Ein Aufschub der Vollstreckung der Ausweisung bis der Mieter eine neue Wohnung gefunden hat, ist als Aufschub auf unbestimmte Zeit ausgeschlossen. Aufgrund der aufschiebenden Wirkung seiner Berufung kam der Mieter faktisch in den Genuss einer zusätzlichen Schonfrist von mehr als zweieinhalb Monaten. Aus den vorstehenden Gründen ist es in keiner Art und Weise zu beanstanden, dass das Zivilgericht dem Mieter bloss eine Schonfrist von zehn Tagen angesetzt hat, und ist dem Mieter auch mit dem vorliegenden Entscheid keine zusätzliche Schonfrist anzusetzen.

3.5 Aus den vorstehenden Erwägungen ist die Berufung abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

E. 4

Entsprechend dem Ausgang des Verfahrens hat der Mieter die Prozesskosten zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Gerichtskosten betragen gemäss § 12 Abs. 1 in Verbindung mit § 10 Abs. 2 Ziff. 11 des Reglements über die Gerichtsgebühren (GGR, SG 154.810) grundsätzlich CHF 600.■. Da auf die Berufung grundsätzlich nicht einzutreten wäre, werden die Gerichtskosten in Anwendung von § 16 Abs. 1 lit. b GGR auf CHF 300.■ ermässigt. Eine Parteienschädigung ist der Vermieterin nicht zuzusprechen, weil ihr infolge des Verzichts auf die Einholung einer Berufungsantwort (Art. 312 Abs. 1 ZPO) keine nennenswerten Vertretungskosten entstanden sind.

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