

# **BS\_APPELLATIONSGERICHT ZB.2020.3 vom 6. März 2020**

BS Appellationsgericht, 2020-03-06, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs\\_appellationsgericht\\_ZB.2020.3](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_ZB.2020.3)

FR: BS\_APPELLATIONSGERICHT ZB.2020.3 du 6 mars 2020

IT: BS\_APPELLATIONSGERICHT ZB.2020.3 del 6 marzo 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 Berufungsverfahren ficht der Mieter die Kündigung an. Da die Frage der Wirksamkeit der Kündigung und damit allenfalls eine dreijährige Kündigungssperrfrist im Raum stehen, beträgt der Streitwert nach der "Sperrfristregel" bei einem Bruttomietzins von CHF 1'674.■ pro Monat (ohne Autoeinstellplatz) CHF 60'264.■ (vgl. statt vieler AGE ZB.2020.1 vom 31. Januar 2020 E. 1.1). Die "Einsprache" vom 13. Februar 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 hat das vorliegende Ausweisungsbegehren im Verfahren nach Art. 257 ZPO beurteilt (dazu auch angefochtener Entscheid, E. 2.1 f.). 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). Das Zivilgericht hat den von der Vermieterin geschilderten Sachverhalt aufgrund der von ihr eingereichten Unterlagen als ausgewiesen erachtet. Im Übrigen sei der Sachverhalt nicht bestritten worden (angefochtener Entscheid, E. 2.3). Der abgemahnte und nicht bestrittene Zahlungsrückstand sei innert der gesetzten 30-tägigen Zahlungsfrist nicht bezahlt worden (E. 2.6). Auch entspreche die Kündigung den gesetzlichen Anforderungen. Sie sei auch

nicht beanstandet worden. Damit sei das Mietverhältnis gültig per Ende Oktober 2019 gekündigt worden (E. 2.7). Dem Mieter werde praxisgemäss eine Frist von zehn bis vierzehn Tagen gesetzt, um das Mietobjekt selbst zu räumen, bevor auf Antrag der Vermieterin die amtliche Räumung vollzogen werde (E. 3).

2.2 Der Berufungskläger ist 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 (AGE BEZ.2013.73 vom 24. Januar 2014 E. 2).

2.3 Im vorliegenden Fall begründet der Mieter nicht, inwiefern der eingehend begründete Entscheid des Zivilgerichts falsch sein soll. Er macht in seiner "Einsprache" lediglich geltend, dass er die Kündigung nicht akzeptieren wolle. Er würde die Sache gerne mit einem Anwalt besprechen, da sein vorgängiger Anwalt in der Sache wohl nichts unternommen habe. Die Vermieterin habe auf seine Telefonate, Briefe und E-Mails nicht geantwortet. Seit 2007 sei in der Wohnung nie ein Pinselstrich gemacht worden und seit ca. März 2019 seien sie am Sanieren. Es könne nicht sein, dass er ohne Küche und ohne Bad mehrere Wochen und bis jetzt immer noch im Lärm und Staub leben müsse und dass er jetzt raus müsse, damit sie die Miete erhöhen könnten. Mit diesen Vorbringen wird nicht klar, weshalb er den Zivilgerichtsentscheid als unrichtig erachtet. Auf die Berufung kann somit mangels ausreichender Begründung nicht eingetreten werden.

### **E. 3**

Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat der Berufungskläger die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens zu tragen (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]). 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.