

BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2020.43 vom 15. Februar 2021

BS Appellationsgericht, 2021-02-15, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_ZB.2020.43

FR: BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2020.43 du 15 février 2021

IT: BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2020.43 del 15 febbraio 2021

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 Liegenschaft 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). Von der Berufungsklägerin wird im vorliegenden Fall nicht geltend gemacht, dass ein Mietverhältnis vorliegen würde. In der vom Verfahrensbeistand verfassten Berufungsbegründung (S. 4) wird vielmehr ausgeführt, dass sie Erbin zur Hälfte dieser Liegenschaft sei und dass somit keine Konstellation von Vermieter/Mieter vorliege. Auch in der von der Berufungsklägerin persönlich verfassten Berufung (Ziff. 1) wird betont, dass kein Mietverhältnis vorliege. Dies wird auch von der Berufungsbeklagten in der Berufungsbeantwortung nicht anders dargestellt. Es kann somit für die Berechnung des Streitwerts nicht auf die obige Rechtsprechung zu den Ausweisungsverfahren bei Mietverhältnissen abgestellt werden. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung bestimmt sich der Streitwert in Ausweisungsverfahren, in denen wie vorliegend nicht eine Kündigung eines Mietvertrags streitig ist, nach dem Wert, den die Nutzung des Wohnobjekts während der Zeit hat, während der die Ausweisung nicht vollzogen werden kann. Der Streitwert entspricht damit dem mutmasslich entstehenden Schaden bzw. den in der betreffenden Zeit hypothetisch anfallenden Kosten für die Benutzung (BGE 144 III 346 E. 1.2.1 S. 347; BGer 4A_176/2012 vom 28. August 2012 E. 1.2, 5A_295/2010 vom 30. Juli 2010 E. 1.2 und 4A_72/2007 vom 22. August 2007 E. 2.2).

Im vorliegenden Fall ist zu beachten, dass die Berufungsbeklagte mit ihrem Ausweisungsgesuch vom 1. Oktober 2020 eine unverzügliche Ausweisung der Berufungsklägerin beantragt hat. Das Zivilgericht hat hierzu im angefochtenen Entscheid festgehalten, dass von der Berufungsklägerin demgegenüber lediglich eine Verlängerung der Frist zur Ausweisung beantragt worden sei (angefochtener Entscheid, E. 3.9). Der Verfahrensbeistand der Berufungsklägerin hat an der erstinstanzlichen Verhandlung vom 11. November 2020 eine Verlängerung der Frist zur Ausweisung bis zum 15. Januar 2021 beantragt (Verhandlungsprotokoll vom 11. November 2020, S. 2). Mit diesem Antrag hat er das Ausweisungsgesuch für den Zeitraum ab dem Zeitpunkt vom 15. Januar 2021 implizit anerkannt. Daran vermag nichts zu ändern, dass die Berufungsklägerin selbst in der

Verhandlung zum Ausdruck gebracht hat, generell mit einer Ausweisung aus der Liegenschaft nicht einverstanden zu sein (Verhandlungsprotokoll vom 11. November 2020, S. 2). Das Zivilgericht hat im angefochtenen Entscheid (E. 3.7) zu Recht darauf hingewiesen, dass die Einsetzung von C____ als Verfahrensbeistand der Berufungsklägerin im hängigen Vollstreckungsverfahren und dem damit verbundenen Erbteilungsverfahren sowohl durch das Appellationsgericht Basel-Stadt als Verwaltungsgericht mit Entscheid vom 7. Juni 2020 als auch mit Entscheid des Bundesgerichts vom 27. August 2020 rechtskräftig bestätigt worden ist. Es handelt sich dabei zwar um eine Vertretungsbeistandschaft gemäss Art. 394 ZGB, bei welcher entgegen den Ausführungen der Berufungsbeklagten (vgl. Berufungsantwort, Rz 21) die Postulationsfähigkeit der Berufungsklägerin nicht eingeschränkt wurde. Gemäss Art. 394 Abs. 3 ZGB hat sich die Berufungsklägerin aber die Handlungen des Beistands anrechnen zu lassen. Dies gilt auch für die im vorinstanzlichen Verfahren erfolgte teilweise Anerkennung des Ausweisungsbegehrens. Streitgegenstand war demgemäss im vorinstanzlichen Verfahren lediglich noch der Zeitpunkt der angeordneten Ausweisung. Dementsprechend hat der Verfahrensbeistand in der von ihm verfassten Berufungserklärung ausschliesslich eine (weitergehende) Aufschiebung des Ausweisungszeitpunkts bis «mindestens Ende April 2021» beantragt. Auch diese Beschränkung der Berufung respektive des Umfangs der Berufung durch den Verfahrensbeistand hat sich die Berufungsklägerin anrechnen zu lassen. An der Wirksamkeit dieser Beschränkung vermag daher nichts zu ändern, dass die Berufungsklägerin (weiterhin) die Ansicht vertritt, dass sie überhaupt nicht dazu verpflichtet werden könne, die strittige Liegenschaft zu verlassen (persönliche Berufung, Ziff. 3). Es ist daher zur Bestimmung des Streitwerts im Einklang mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung als wirtschaftliches Interesse der Parteien der Mietwert zu eruieren, der durch die Verzögerung infolge des Summarverfahrens selber entsteht. Diesbezüglich ist unabhängig von allfälligen kantonalen Unterschieden in der tatsächlichen Bewältigung solcher Summarverfahren von einer Dauer von sechs Monaten auszugehen (BGE 144 III 346 E. 1.2.1 S. 347). Aus dem Entscheid des Verwaltungsgerichts im Verfahren VD 2020.59 vom 7. Juni 2020 (E. 2.3.2 [Gesuchsbeilage 5]) geht hervor, dass sich die Parteien im Erbteilungsverfahren (Aktenzeichen SB.2017.1033) darüber geeinigt haben, dass bei einer Auszahlung der Erbschaft von einem anzurechnenden Mietpreis für die Liegenschaft von monatlich CHF 1'800.■ auszugehen sei (Teilvereinbarung vom 15. Mai 2018, Ziff. 4). Dieser einvernehmlich festgelegte Mietwert ist bei einem Einfamilienhaus in [...] sicherlich nicht zu hoch angesetzt. Es ist somit von einem CHF 10'000.■ übersteigenden Streitwert (6 x CHF 1'800.■ = CHF 10'800.■) auszugehen. Demzufolge sind die eingelegten Rechtsmittel im Einklang mit der Rechtsmittelbelehrung im angefochtenen Entscheid als Berufung entgegenzunehmen.

1.2 Die Berufung ist 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]).

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). Inwieweit die Anträge der Berufungsklägerin, wonach der angefochtene Entscheid aufzuheben und ihr eine Frist zum Auszug bis «mindestens Ende April 2021» zu gewähren sei, mit dem vorerwähnten Bestimmtheitsgebot im Einklang steht oder nicht, kann vorliegend offenbleiben, da die Berufung, wie sich aus den nachfolgenden Erwägungen ergibt, ohnehin abzuweisen ist.

E. 2

2.1 Das Zivilgericht hat das vorliegende Ausweisungsbegehren im Verfahren nach Art. 257 ZPO beurteilt (dazu auch angefochtener Entscheid, E. 2). 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 hierzu ausgeführt, dass die Parteien in der Vereinbarung vom 27. Januar 2020 festgehalten hätten, dass die Berufungsklägerin die Liegenschaft [...] per 31. Juli 2020, spätestens aber per 30. September 2020, verlassen werde. Diese Vereinbarung sei in einem Vollstreckungsverfahren zu einer im Rahmen eines Verfahrens betreffend Feststellung und Teilung des mütterlichen Nachlasses geschlossenen Teilvereinbarung getroffen worden. Die Vereinbarung sei von der KESB genehmigt worden (angefochtener Entscheid, E. 3.5). Sie sei vom Vertretungsbeistand der Berufungsklägerin rechtsgültig unterzeichnet worden. Die von der Berufungsklägerin erhobenen Rechtsmittel gegen die Einsetzung von C_____ als Vertretungsbeistand im genannten Verfahren und gegen den Genehmigungsbeschluss der KESB seien erfolglos geblieben (E. 3.6 f.). Die Vereinbarung vom 27. Januar 2020 sei somit gültig (E. 3.8). Die Vereinbarung sei klar. Ein erbrechtlicher Anspruch der Berufungsklägerin auf Nutzung der Liegenschaft [...] bestehe nicht. Es sei auch keine andere Berechtigung der Berufungsklägerin ersichtlich, welche der vereinbarten Räumung der Liegenschaft durch die Berufungsklägerin entgegenstehen würde (E. 3.9). Die Berufungsklägerin nutze die Wohnung seit dem 1. Oktober 2020 ohne Berechtigung. Daher werde dem Ausweisungsbegehren stattgegeben (E. 3.10). Praxisgemäss setze das Zivilgericht den ausgewiesenen Gesuchsbeklagten eine Frist von zehn bis vierzehn Tagen ab Entscheidfällung, um die Liegenschaft selber zu räumen. Vorliegend werde der Berufungsklägerin sogar eine Frist von mehr als fünf Wochen eingeräumt (E. 3.1).

2.2 Die Berufungsklägerin macht in ihrer persönlich eingereichten Berufung geltend, dass sie nicht aus ihrem privaten Besitz ausgewiesen werden könne (persönliche Berufung, Ziff. 1). Die Liegenschaft würde ihr zur Hälfte gehören. Für sie sei nicht eigentlich die

Frist-/Erstreckung relevant. Sie habe sich nie damit einverstanden erklärt, aus der Liegenschaft ausgewiesen zu werden. Sie wolle diese nach wie vor kaufen (Ziff. 2). Sie wehre sich gegen eine diesbezügliche und generelle Entmündigung und bestehe auf Mitsprache und Selbstbestimmungsrecht auf ihrem hälftigen Anteil (Ziff. 3). In der Begründung des angefochtenen Entscheids und dem Protokoll sei zu Unrecht nicht erwähnt, dass die Berufungsbeklagte an der Verhandlung vom 11. November 2020 nicht anwesend gewesen sei (Ziff. 4). Die Berufungsklägerin vermisste eine faire Verhandlung und Vermittlung (Ziff. 5). Sie habe ein Recht auf ihren hälftigen Anteil (Ziff. 8). Die Berufungsklägerin vermag mit ihren Vorbringen nicht aufzuzeigen, inwiefern der Sachverhalt im angefochtenen Entscheid unrichtig festgestellt oder das Recht unrichtig angewandt worden sein soll. Sie setzt sich mit den zutreffenden Ausführungen im angefochtenen Entscheid betreffend die Gültigkeit und Wirksamkeit der Vereinbarung vom 27. Januar 2020 nicht auseinander. Darauf ist somit nicht weiter einzugehen.

2.3 In der von Verfahrensbeistand verfassten Berufungsbegründung wird geltend gemacht, dass die Parteien im Zeitpunkt der Unterzeichnung der Vereinbarung vom 27. Januar 2020 noch nichts von der bevorstehenden Covid-Pandemie gewusst hätten. Inzwischen würde man sich im zweiten Lockdown und sogar noch in einer schlimmeren Situation als im März 2020 befinden. Zum Zeitpunkt der Entscheidung der Vorinstanz am 11. November 2020 sei diese Entwicklung zumindest abschätzbar gewesen. Ansonsten würde eine neue Tatsache gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO vorliegen. Es sei trotz intensiver Bemühungen der Beiständin und des Verfahrensbeistands bisher noch nicht gelungen, zusammen mit der Berufungsklägerin eine angemessene Wohnalternative zu finden. Die Berufungsklägerin sei aufgrund ihrer Erkrankung und der derzeitigen Pandemie-Bedingungen ausser Stande, an Wohnungsbesichtigungen teilzunehmen. Die Fristansetzung des Zivilgerichts zur Räumung bis zum 18. Dezember 2020 sei nicht angemessen gewesen (Berufung, S. 4). Die Räumung per 18. Dezember 2020 würde dazu führen, dass die verbeiständete Berufungsklägerin, welche nur eine kleine IV-Rente bekomme, im Winter während der grössten Pandemie der Geschichte obdachlos werden könnte. Dies da bisher keine Wohnung habe gefunden werden können und die Berufungsklägerin sich nicht mehr aus dem Hause traue (Berufung, S. 6).

Diesen Ausführungen der Berufungsklägerin in der von ihrem Verfahrensbeistand verfassten Berufungsbegründung kann nicht gefolgt werden. Gemäss der rechtsgültig und wirksam gewordenen Vereinbarung vom 27. Januar 2020 hätte die Berufungsklägerin per 31. Juli 2020, spätestens aber per 30. September 2020, die Liegenschaft verlassen müssen. Wenn die Berufungsklägerin in ihrer Berufung nun geltend macht, dass es ihr trotz intensiven Bemühungen seitens der Beiständin und des Verfahrensbeistands bisher noch nicht gelungen sei, eine andere Wohnung zu finden, so handelt es sich dabei um eine unbelegte Behauptung. Im vorinstanzlichen Verfahren hat der Verfahrensbeistand der Berufungsklägerin ausgeführt, dass die Situation auch wegen Corona aktuell schwierig sei. Aktuell sei der Wohnungsmarkt sehr prekär. Seit August hätten sie aber eine staatliche Stelle, die sich der Sache annehme. Es sei für die Berufungsklägerin besonders schwierig, das Haus zu verlassen (Verhandlungsprotokoll vom 11. November 2020, S. 3). Den persönlichen Ausführungen der Berufungsklägerin ist aber zu entnehmen, dass diese gar nicht bereit ist, in Erfüllung der verbindlichen Vereinbarung die Liegenschaft zu verlassen (vgl. Verhandlungsprotokoll vom 11. November 2020, S. 2 und persönliche Berufung, passim). Es sind denn auch keinerlei Suchbemühungen der Berufungsklägerin ersichtlich.

Auch für die vorgebrachten Bemühungen seitens der Beiständin oder des Verfahrensbeistands hat letzterer keinerlei Belege vorgelegt. Die Berufungsklägerin wusste seit Januar 2020, dass sie die Liegenschaft im Juli, spätestens aber im September 2020 werde verlassen müssen. Es ist nicht ersichtlich, dass das Zivilgericht, welches der Berufungsklägerin eine aussergewöhnlich lange Frist von fünf Wochen seit dem Ausweisungsentscheid eingeräumt hat (angefochtener Entscheid, E. 3.1) das ihm zustehende Ermessen unrichtig ausgeübt haben soll. Die Berufungsklägerin vermag auch in keiner Weise aufzuzeigen, weshalb es ihr in absehbarer Zeit eher möglich sein sollte, andere Wohnungen zu besichtigen, zumal sie selbst keinerlei Bereitschaft zeigt, sich auf eine solche Suche zu machen. Es ist daher nicht ersichtlich, was eine weitere Erstreckung der Frist für den Auszug für die Berufungsklägerin tatsächlich bringen würde. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die Argumentation der Berufungsklägerin im Berufungsverfahren widersprüchlich ist. So macht der Verfahrensbeistand in der Berufung einerseits geltend, dass im Zeitpunkt des vorinstanzlichen Entscheids die Entwicklung der Covid-Pandemie abschätzbar gewesen sei (Berufung, S. 4). Der Prozessbeistand hat aber zum damaligen Zeitpunkt für die Berufungsklägerin lediglich die Einräumung einer Frist für den Auszug bis zum 15. Januar 2021 beantragt (Verhandlungsprotokoll vom 11. November 2020, S. 2). Es ist nicht zu erkennen, weshalb die Entwicklung der Pandemie nun dazu führen soll, dass demgegenüber eine weitere Verschiebung des Auszugstermins bis «mindestens April 2021» angezeigt sein soll.

Der Berufungsklägerin wusste bereits im Juni 2018 mangels Vorlage eines Finanzierungsnachweises gemäss der ■ notabene von ihr persönlich mitunterzeichneten ■ Teilvereinbarung vom 15. Mai 2018, dass nun ein Verkauf der Liegenschaft anstehen würde, da diese Folge bei Ausbleiben eines Finanzierungsnachweises vertraglich vereinbart worden war. Aufgrund der weiteren Vereinbarung vom 27. Januar 2020 wusste sie, dass sie die Liegenschaft per 31. Juli 2020, spätestens aber per 30. September 2020 werde verlassen müssen. Der Berufungsklägerin stand somit ausreichend Zeit zur Verfügung, um eine neue Wohnung zu suchen. Sie weist keinerlei Suchbemühungen nach. Es ist auch nicht zu erkennen, weshalb sie solche Bemühungen nun bei einem erneut erstreckten Auszugstermin tatsächlich vornehmen wird, zumal sie keinerlei Bereitschaft zur Umsetzung der vorgenannten Vereinbarungen signalisiert. Die Berufungsbeklagte weist zudem zu Recht darauf hin, dass die weitere Nutzung der Liegenschaft durch die Berufungsklägerin und damit der weitere Aufschub der vereinbarten Erbteilung für die Berufungsbeklagte einen erkennbaren wirtschaftlichen Nachteil zur Folge hat. Solange die Erbteilung in Bezug auf die Liegenschaft nicht vollzogen ist und die Berufungsklägerin diese Liegenschaft selbst nutzt, profitiert lediglich die Berufungsklägerin selbst, nicht aber ihre Miterbin von dieser Liegenschaft (dazu Berufungsantwort, Rz 14 f.). Es ist daher auch auf die Interessen der Berufungsbeklagten Rücksicht zu nehmen bei der Festsetzung der Frist zum Vollzug der Vereinbarung zwischen den Parteien. Mit der Einräumung von fünf Wochen bis zum Vollzug hat das Zivilgericht den Interessen der beteiligten Parteien angemessen Rechnung getragen.

E. 3

Aus den genannten Gründen ist die Berufung abzuweisen, soweit überhaupt darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Ausgang des Verfahrens trägt die unterliegende Berufungsklägerin die Prozesskosten (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Gerichtskosten im Ausweisungsverfahren betragen auch im Berufungsverfahren CHF 600.■ (vgl. § 10 Abs. 2

Ziff. 1 und § 12 Abs. 1 des Gerichtsgebührenreglements [GGR, SG 154.810]). Für das zweitinstanzliche Verfahren wird die Parteientschädigung mit CHF 600.■ zuzüglich Mehrwertsteuer festgesetzt, dies mit Blick auf den Umstand, dass das Berufungsverfahren im Gegensatz zum erstinstanzlichen Verfahren schriftlich geführt wurde (vgl. § 4 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 10 Abs. 2 und § 12 Abs. 1 der Honorarordnung [HO, SG 291.400; zur Massgeblichkeit der noch bis zum 31. Dezember 2020 anwendbaren Honorarordnung vgl. die übergangsrechtliche Bestimmung von § 26 Abs. 2 des am 1. Januar 2021 in Kraft getretenen Reglements über das Honorar und die Entschädigung der berufsmässigen Vertretungen im Gerichtsverfahren [Honorarreglement, HoR]).

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