

BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2021.28 vom 31. Mai 2021

BS Appellationsgericht, 2021-05-31, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_ZB.2021.28

FR: BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2021.28 du 31 mai 2021

IT: BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2021.28 del 31 maggio 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 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 beträgt der monatliche Bruttomietzins CHF 1■930.■. Unter Berücksichtigung der dreijährigen Kündigungssperrfrist wird der für die Berufung notwendige Streitwert von CHF 10'000.■ (36 Monate à CHF 1'930.■ = CHF 69'480.■) erreicht.

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). Auf die Berufung ist deshalb grundsätzlich einzutreten (vgl. aber E. 2). Für deren Beurteilung ist das Dreiergericht des Appellationsgerichts zuständig (§ 92 Abs. 1 Ziff. 6 des Gerichtsorganisationsgesetzes [GOG, SG 154.100]).

E. 2

Das Zivilgericht legte 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. 2.1 bis 2.3). Das Zivilgericht prüfte und bejahte sodann eingehend die Frage, ob im vorliegenden Fall der Sachverhalt und die Rechtslage klar sind. Die Höhe des Mietzinsausstands von zwei Monaten und die fehlende Zahlung innert der dreissigtägigen Zahlungsfrist nach ordnungsgemässer Kündigungsandrohung nach Art. 257d Abs. 1 OR seien von den Mietern nicht bestritten worden, womit die Kündigung des Mietverhältnisses auf den 31. Januar 2021 gültig sei und das Mietverhältnis auf diesen Zeitpunkt hin beendet worden sei. Es bestünden keinerlei Anhaltspunkte für eine Missbräuchlichkeit der Kündigung. Da das Mietobjekt bislang nicht zurückgegeben worden sei, bestünde ein klarer

Ausweisungsanspruch der Vermieterin (E. 2.4 bis 2.12).

Die Berufung ist von Gesetzes wegen schriftlich und begründet einzureichen (vgl. Art. 311 Abs. 1 ZPO). Aufgrund der gesetzlichen Pflicht, die Berufung begründet einzureichen, 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, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2016, 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, Die Mieterausweisung, Zürich/St. Gallen 2019, Rz. 672).

Im vorliegenden Fall legt die Mieterin nicht dar, inwiefern der begründete Entscheid des Zivilgerichts falsch sein soll. Sie führt einzig aus, dass das letzte Jahr und der Beginn dieses Jahrs «sehr speziell» gewesen seien, dies wegen eines Unfalls und einer längeren Arbeitsunfähigkeit im 2020, des Verlusts der Arbeitsstelle, zwei weiterer Unfälle und wegen des plötzlichen Tods ihres Vaters. Die Mieterin gibt sodann an, dass sie per Anfang September 2021 eine neue Wohnung gefunden hätten und dass sie bis Ende Juni arbeitsunfähig sei (Berufung, S. 1). Die Mieterin legt mit keinem Wort dar, inwiefern ihre Ausführungen den angefochtenen Zivilgerichtsentscheid als fehlerhaft erscheinen lassen. Es wird nicht klar, weshalb sie den Zivilgerichtsentscheid als unrichtig erachtet. Jedenfalls rechtfertigen die in der Berufung geschilderten Vorfälle keine Abänderung des angefochtenen Zivilgerichtsentscheids. Soweit die Mieterin die Ausweisung mit dem Hinweis auf den ■ allerdings nicht belegten ■ Abschluss eines neuen Mietvertrags per Anfang September 2021 ■ hinausschieben möchte, hätte sie sich direkt mit der Vermieterin in Verbindung zu setzen. Auf die Berufung kann jedenfalls mangels ausreichender Berufungsbegründung nicht eingetreten werden.

E. 3

Bei diesem Ausgang des Verfahrens trägt die Mieterin die Prozesskosten (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Gerichtskosten im Ausweisungsverfahren betragen auch im Berufungsverfahren grundsätzlich CHF 600.■ (vgl. § 10 Abs. 2 Ziffer 11 und § 12 Abs. 1 des Gerichtsgebührenreglements [GGR, SG 154.810]); da auf die Berufung nicht einzutreten ist, können die Gerichtskosten auf die Hälfte ermässigt werden (vgl. § 16 Abs. 1 lit b GGR) und somit mit CHF 300.■ festgesetzt werden.

Der Vermieterin sind aufgrund des Verzichts auf die Einholung einer Berufungsantwort im Berufungsverfahren keine Kosten entstanden. Eine Parteientschädigung ist deshalb nicht zuzusprechen.

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