

BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2021.49 vom 23. November 2022

BS Appellationsgericht, 2022-11-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_ZB.2021.49

FR: BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2021.49 du 23 novembre 2022

IT: BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2021.49 del 23 novembre 2022

Erwägungen

E. 19

beziehen können. Seine Wohnung in der Liegenschaft 13a habe er aber auch nach dem Umzug beibehalten, da er weiterhin die Kunstsammlung seiner Mutter betreut und gepflegt sowie Unterhalts- und Betreuungsfunktionen in der Liegenschaft 13a wahrgenommen habe. Er habe die Wohnung regelmässig genutzt, bis ihm der Zutritt verwehrt worden sei. Selbst wenn er die Wohnung nicht benutzt hätte, stände dies einem Mietverhältnis nicht entgegen. Auch in Bezug auf die Garage bzw. den Abstellraum im Erdgeschoss der Liegenschaft [...]strasse 19 liege ein Mietvertrag vor. Dieser Raum sei schon zur Zeit, als seine Eltern das Haus bewohnt hätten, als Garage für das Familienauto genutzt worden. Diese Nutzung habe er seit Jahrzehnten in Absprache mit seiner Mutter weitergeführt und dort sein Auto sowie Fahrräder eingestellt. Beim Umzug an die [...]strasse 19 sei die Nutzung beibehalten worden. Die Beklagte anerkenne, dass er in besagtem Raum während Jahren sein Auto abgestellt habe. Der Rechtsgrund dafür sei Miete gewesen. Die Abgeltung sei jeweils in derjenigen für die beiden Wohnungen mit enthalten gewesen. Das seit ca. 2000 geltende Regime sei von Anfang an immer vom zustimmenden Willen aller Familienmitglieder und damit von allen Aktionären und Verwaltungsräten der Beklagten getragen gewesen. Es bestehe ein durch Konsens zustande gekommener Mietvertrag betreffend die Räumlichkeiten.

Die Beklagte ■ so das Zivilgericht ■ bestreite, dass ein Mietvertrag über die Räumlichkeiten, die vom schriftlich vorliegenden Mietvertrag nicht umfasst seien, konkludent zustande gekommen sei. Es werde bestritten, dass ein Konsens darüber bestanden habe, dass der Kläger über 400 m² Wohnfläche und weitere Nebenflächen mitten in der Innenstadt für einen Mietzins von CHF 2'000.■ pro Monat mieten könne. Die Beklagte bestreite auch, dass der Kläger weitere Gegenleistungen erbracht habe. Weder der Unterhalt noch die Bewachung einer vermieteten Wohnung noch die Betreuung der Kunstsammlung seien Sache der Beklagten.

2.3 In der Folge analysierte das Zivilgericht die bundesgerichtliche Rechtsprechung zum Begriff des Kündigungsschutzes gemäss Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO. Es gelangte zum Schluss, dass eine Streitigkeit dann unter den Begriff «Kündigungsschutz» falle, wenn es um die Beendigung eines Mietverhältnisses gehe. Auch die Frage, ob überhaupt ein Mietverhältnis bestehe, könne in einem solchen Verfahren vorfrageweise geprüft werden, wenn die Beendigung eines allfälligen Mietverhältnisses zur Diskussion stehe. Bei den vom Bundesgericht behandelten Fällen sei es aber nie allein um die Frage gegangen, ob überhaupt ein Mietverhältnis bestehe (Entscheid des Zivilgerichts, E. 5.1 f.).

2.4 Mit den Rechtsbegehren 1 und 3 verlange der Kläger ■ so das Zivilgericht weiter ■ die Feststellung, dass ein Mietverhältnis bestehe. Es gehe somit nicht um die Beendigung eines allfälligen Mietverhältnisses, sondern darum, ob überhaupt ein Mietvertrag zustande gekommen sei. Diese Frage falle nicht unter Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO. Auch im Rahmen des Rechtsbegehrens 4 auf Zutritt zu den Räumlichkeiten sei vorfrageweise zu prüfen, ob zwischen den Parteien ein Vertragsverhältnis bestehe und welcher Rechtsnatur dieses sei. Allenfalls könnte auch eine Besitzschutzklage vorliegen. Auch eine solche falle nicht unter den Begriff des Kündigungsschutzes, bei dem es um die Beendigung eines Mietverhältnisses gehe. Würde man der Argumentation des Klägers folgen, müssten sämtliche Klagen, bei denen vorfrageweise zu prüfen sei, ob ein Mietverhältnis bestehe, unter den Begriff des Kündigungsschutzes fallen. Dies würde beispielsweise auch für Fälle gelten, in denen jemand Mietzins für das Überlassen von Räumlichkeiten fordere. Es sei offensichtlich, dass dies nicht dem Willen des Gesetzgebers entspreche. Darüber hinaus komme in Bezug auf das Rechtsbegehren 1 das vereinfachte Verfahren gemäss Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO auch deshalb nicht zur Anwendung, weil der Kläger nicht substantiiert behaupte, dass es sich bei den streitgegenständlichen Räumlichkeiten an der [...]strasse 13a um Wohn- oder Geschäftsräume handle (Entscheid des Zivilgerichts, E. 5.3■5.5).

2.5 Sodann untersuchte das Zivilgericht, ob das Rechtsbegehren 2 des Klägers den Kündigungsschutz betreffe. Hier verlange der Kläger die Feststellung, dass in Bezug auf die Wohnung im 5. OG der Liegenschaft [...]strasse 19, einschliesslich der Dachterrasse über dem Hinterhaus, ein Mietvertrag mit der Beklagten bestehe. Der Kläger nutze nach seinen Angaben auch den 5. Stock als Familienwohnung. In der Replik verlange er ergänzend die Feststellung, dass der Kellerraum im UG der [...]strasse 19 sowie die Räumlichkeiten im Dachgeschoss der Liegenschaft [...]strasse 23 in das Mietverhältnis eingeschlossen seien. Die Beklagte bestreite das geltend gemachte Mietverhältnis. Das Zivilgericht kam zum Ergebnis, dass es auch bezüglich der Wohnung im 5. OG, der Dachterrasse und der geltend gemachten Nebenräume nicht um die Frage der Beendigung eines allfälligen Mietverhältnisses gehe, sondern vielmehr um die Frage, ob betreffend diese Räumlichkeiten überhaupt ein Mietverhältnis zustande gekommen sei. Dies falle nicht unter den Begriff des Kündigungsschutzes. Daran ändere auch nichts, dass der Kläger die Räumlichkeiten im 5. OG derzeit offenbar tatsächlich bewohne. Die Beklagte habe bis heute nie verlangt, dass der Kläger ausziehe. Vielmehr scheine die Beklagte bereit zu sein, dem Kläger die Räumlichkeiten zur Nutzung zu überlassen, sofern dieser ihr den von einem Mieter geschuldeten Zutritt zur Wohnung gewähre und einen angemessenen Mietzins entrichte (Entscheid des Zivilgerichts, E. 6).

2.6 Zusammenfassend hielt das Zivilgericht fest, dass die vom Kläger gestellten Begehren in einem ordentlichen Verfahren zu behandeln seien. Da die Parteien einig zu sein schienen, dass der Streitwert über CHF 100'000.■ betrage, wäre die Kammer des Zivilgerichts zuständig. Mangels sachlicher Zuständigkeit könne das angerufene Einzelgericht somit auf die Klage nicht eintreten (Zivilgerichtsentscheid, E. 7.1).

3. Die Standpunkte der Parteien

3.1 Der Berufungskläger rügt in seiner Berufung, dass das Zivilgericht zu Unrecht auf die Klage nicht eingetreten sei. Entgegen der Auffassung der Vorinstanz komme vorliegend nicht das ordentliche Verfahren, sondern gemäss Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO das vereinfachte Verfahren zur Anwendung.

Mit der zu beurteilenden Klage beantrage er ■ so der Berufungskläger ■ die Feststellung verschiedener Mietverhältnisse. Daher falle die Klage unter den Begriff des Kündigungsschutzes. Indem das Zivilgericht anders entschieden habe, habe es die bundesgerichtliche Rechtsprechung willkürlich und falsch ausgelegt (Berufung, Rz. 7). Das Bundesgericht habe erwogen, dass dann von einem Klageverfahren auszugehen sei, das den Kündigungsschutz gemäss Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO betreffe, wenn sich das Gericht über das Ende eines Mietverhältnisses äussern müsse, sei es wegen einer ordentlichen oder ausserordentlichen Kündigung oder des Fehlens eines Vertragsverhältnisses oder des Ablaufs der vereinbarten Dauer eines befristeten Mietvertrags (BGer 4A_47/2016 vom 3. Oktober 2016 E. 3.1). Damit habe das Bundesgericht klargestellt, dass auch Angelegenheiten wie die vorliegende, in denen die Existenz eines Mietvertrages streitig sei, unter den Begriff des Kündigungsschutzes falle (Berufung, Rz. 8).

Die äusserst weite Auslegung des Begriffs des Kündigungsschutzes erscheine als logische Konsequenz des gesetzgeberischen Willens, finanziell schwächere Parteien vor Ungemach zu schützen und ihnen einen einfachen und kostengünstigen Weg zur Überprüfung und Beurteilung ihrer Ansprüche in die Hand zu geben (Berufung, Rz. 9). Dass die von der Berufungsbeklagten widerklageweise geltend gemachten Rechtsbegehren nicht im gleichen Verfahren behandelt werden könnten, sei nicht relevant. Dies habe der Gesetzgeber zum Schutz der schwächeren Partei so gewollt (Berufung, Rz. 10).

Die Argumentation des Zivilgerichts, wonach es bei den vom Bundesgericht unter Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO subsumierten Fällen immer um die Beendigung eines Mietverhältnisses gegangen sei, sei willkürlich und falsch. Tatsächlich könne ein nicht bestehendes Mietverhältnis nicht beendet werden, da es nie existiert habe. Auch vorliegend gehe es nicht um eine Beendigung, sondern um die Frage der Existenz eines Mietverhältnisses. Entgegen der Argumentation des Zivilgerichts könne diese Frage nicht nur dann im vereinfachten Verfahren behandelt werden, wenn sie vorfrageweise im Rahmen eines Ausweisungsverfahrens behandelt werde. Gemäss bundesgerichtlicher Praxis komme Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO auch bei Beendigung von Mietverhältnissen mit fixer Laufzeit ohne Vorliegen eines Ausweisungsverfahrens zur Anwendung. Ausschlaggebend sei allein der Schutz des Mieters als schwächere Partei, nicht jedoch die Frage der Beendigung eines Mietverhältnisses oder das Vorliegen eines Ausweisungsverfahrens. Es könne nicht sein, dass der Mieter ein Ausweisungsverfahren abwarten müsse, um Klarheit über das Bestehen eines Mietverhältnisses zu erlangen oder in den Genuss des vereinfachten Verfahrens zu kommen. Im vorliegenden Fall habe die Berufungsbeklagte zudem für das Mietobjekt [...]strasse 13a das Schliesssystem ausgewechselt, weshalb er keinen Zugang mehr zu diesen Räumlichkeiten habe. Überdies seien seine Fahrzeuge aus seiner Garage entfernt worden. Es könne nicht angehen, dass der schutzbedürftige Mieter durch solche Vorgehensweisen eines Vermieters bei der Frage der Existenz eines Mietverhältnisses in das kostenpflichtige und langwierige ordentliche Zivilverfahren gedrängt und der Vorteile des einfachen Verfahrens beraubt werden könne (Berufung, Rz. 11).

Die von der Vorinstanz mit Blick auf die Feststellungsbegehren aufgeworfene Frage, ob ein Feststellungsinteresse vorhanden sei, sei für die Frage der sachlichen Zuständigkeit nicht relevant. Ein Feststellungsinteresse liege zudem vor, könne ihm doch nicht zugemutet werden, über den Bestand eines Mietverhältnisses im Unklaren zu bleiben. Nur weil er aufgrund seiner schlechten Erfahrungen mit der Berufungsbeklagten gleichzeitig mit den Feststellungsbegehren ein Begehren auf Durchsetzung der Feststellungsbegehren stelle,

würden erstere nicht zur Vorfrage degradiert. Es handele sich vorliegend auch nicht um eine Besitzschutzklage, zumal er ohne Zweifel mangels Zugang derzeit nicht mehr Besitzer einiger Mietobjekte sei. Tatsächlich handle es sich vorliegend allein um den Streit darüber, ob diverse Mietverhältnisse beständen oder nicht. Er mache in klarer Weise geltend, dass es sich um Mietverhältnisse handle (Berufung, Rz. 12). Dies gelte auch für die Mieträumlichkeiten im 2. Obergeschoss der [...]strasse 13a, die ebenfalls zu seinem Wohnraum zu zählen seien und unter den Kündigungsschutz fielen. Er habe aufgezeigt, dass es sich um Wohn- und Geschäftsräume handle, wobei das Verfahren diesbezüglich noch nicht abgeschlossen sei (Berufung, Rz. 13).

Das Zivilgericht habe ausgeblendet, dass vorliegend nicht von normalen Verhältnissen auszugehen sei, sondern dass Verhältnisse vorlägen, die durch familiäre Abmachungen zwischen Mutter und Sohn sowie allenfalls weiteren Familienmitgliedern gewachsen seien. Die Berufungsbeklagte stehe unter der vollen Kontrolle seiner Mutter und sei zu einem früheren Zeitpunkt auch unter seiner Kontrolle gestanden. Es sei offensichtlich, dass «unter diesen Umständen die Eigentums-, Besitz- und Mietverhältnisse nicht mit der juristischen Kreissäge den einzelnen Entitäten zugeordnet wurden, sondern wie so oft in familiären Verhältnissen auf mündlichen Abmachungen und Zusagen basieren.» Er habe dargelegt, wie es zu den einzelnen Mietverhältnissen gekommen sei, was die Berufungsbeklagte grösstenteils mit Unwissen und Indizien bestritten habe. Es könne nicht angehen, die Aussagen der Berufungsbeklagten bei der Frage der sachlichen Zuständigkeit höher zu gewichten als jene des Klägers, der das vorliegende Verfahren habe initiieren müssen und dementsprechend auch die Streitsache festgelegt habe. Streitsache sei die Frage, ob Mietverhältnisse beständen, und diese Streitsache sei gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung im vereinfachten Verfahren zu klären (Berufung, Rz. 14).

3.2 Die Berufungsbeklagte erwidert in ihrer Berufungsantwort im Wesentlichen, dass der Berufungskläger vor dem Mietgericht die Feststellung beantragt habe, dass er Mieter verschiedener Räume und Flächen in ihrem Eigentum sei. Dabei gehe es einerseits um Räume, die der Berufungskläger nicht besitze, zu denen er sich aber aufgrund der beantragten Feststellung Zugang verschaffen wolle. Andererseits gehe es um Räume, die der Berufungskläger zusammen mit seiner Familie unangefochten nutze. Der Streitwert der Rechtsbegehren übersteige CHF 30'000.■ und es sei auch nicht der Kündigungsschutz oder die Erstreckung von Mietverhältnissen von Wohn- oder Geschäftsräumen betroffen. Daher komme Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO nicht zur Anwendung. Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sei der Kündigungsschutz dann betroffen, wenn sich das Gericht über die Beendigung eines Mietverhältnisses aussprechen müsse. Genau das müsse das Gericht aber vorliegend nicht. Weder habe der Berufungskläger sich gegen eine Kündigung, Räumung oder Ausweisung gewandt, noch habe die Berufungsbeklagte auch nur den Wunsch bekundet, der Berufungskläger möge die von ihm genutzten Räume verlassen (Berufungsantwort, Rz. 4■24).

4. Anwendungsbereich des vereinfachten Verfahrens nach Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO

4.1 Der Streitgegenstand des zivilgerichtlichen Verfahrens ist zwischen den Parteien grundsätzlich nicht strittig. Der Berufungskläger schloss 2010 einen Mietvertrag ab über eine Zweieinhalbzimmerwohnung mit Galerie im 6. Obergeschoss der Liegenschaft [...]strasse 19 mit einem Mietzins von CHF 2'000.■ zuzüglich einer Nebenkostenpauschale von CHF 200.■. Der Bestand dieses Mietvertrages ist zwischen den Parteien unbestritten. Der Berufungskläger macht aber geltend, dass zwischen ihm und der Berufungsbeklagten

zusätzlich ein Mietvertrag (oder mehrere Mietverträge) über eine Dreizimmerwohnung im 2. Obergeschoss der Liegenschaft [...]strasse 13a, eine Wohnung im 5. Obergeschoss der Liegenschaft [...]strasse 19 (mit Dachterrasse und dazugehörigen Räumen im Dachgeschoss der Liegenschaft [...]strasse 23 und mit einem Kellerabteil im Untergeschoss der Liegenschaft [...]strasse 19) sowie über eine Garage bzw. einen Abstellraum im Erdgeschoss der Liegenschaft [...]strasse 19 bestehe. Der Mietzins werde in Form von Dienstleistungen erbracht bzw. sei vom bezahlten Mietzins von CHF 2'000.■ mitumfasst.

Die tatsächliche Feststellung des Zivilgerichts, dass es vorliegend nicht über die Beendigung eines Mietverhältnisses entscheiden müsse, beanstandet der Berufungskläger nicht. Er führt diesbezüglich vielmehr aus: «Auch hier geht es jedoch nicht um eine Beendigung, sondern um die Frage der Existenz eines Mietverhältnisses» (Berufung, Rz. 11). «Tatsächlich handelt es sich vorliegend allein um einen Streit darüber, ob diverse Mietverhältnisse bestehen oder nicht» (Berufung, Rz. 12). Der Berufungskläger stellt sich jedoch auf den Standpunkt, dass auch bei einem Streitgegenstand, der sich auf die Frage des Bestehens eines Mietvertrags beschränkt, nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung zu Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO das vereinfachte Verfahren zur Anwendung gelange (Berufung, Rz. 14).

4.2Der Berufungskläger macht einen Feststellungsanspruch und einen Durchsetzungsanspruch in Bezug auf einen oder mehrere Mietverträge über Wohnräume geltend. Er bringt vor, dass zwischen ihm und der Berufungsbeklagten Mietverträge über die Nutzung von Räumlichkeiten beständen und dass sich die Miete auf eine Wohnnutzung beziehe. Zwar umschreibt er den genauen Nutzungszweck der Dreizimmerwohnung im 2. Obergeschoss der Liegenschaft [...]strasse 13a nach dem Umzug von ihm und seiner Familie in die Wohnung bzw. die Wohnungen an der [...]strasse 19 nur sehr unspezifisch. Und auch zum geschuldeten Mietzins äussert er sich nur oberflächlich. In Bezug auf die Beurteilung der Zuständigkeit nach Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO kann aber dennoch davon ausgegangen werden, dass vorliegend eine Streitigkeit betreffend Miete von Wohnräumen zu behandeln ist. Der Berufungskläger macht aber auch im Hinblick auf die Frage der Zuständigkeit nicht geltend, dass das Gericht sich in der Hauptsache oder zumindest in einer Vorfrage über eine Beendigung eines Mietverhältnisses äussern müsse. Er führt in seiner Berufung vielmehr klar aus, dass Streitpunkt allein die Existenz der Mietverträge sei (vgl. oben E. 4.1).

4.3Der Ansicht des Berufungsklägers, dass gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung der Begriff des Kündigungsschutzes in Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO auch Streitigkeiten allein über die Frage des Bestehens eines Mietverhältnisses umfasse, kann nicht gefolgt werden. Dies ergibt sich gerade auch nicht aus dem vom Berufungskläger herangezogenen Bundesgerichtsentscheid. Im Gegenteil erwog das Bundesgericht hier, dass ein Rechtsstreit dann unter den Kündigungsschutz falle, wenn das Gericht über die Beendigung des Mietverhältnisses entscheiden müsse (BGE 142 III 690 E. 3.1 S. 693: «le litige relève donc de la ■protection contre les congés■ dès que le tribunal doit se prononcer sur la fin du bail»). Es trifft zwar zu, dass das Bundesgericht in solchen Fällen von einem weiten Begriff der Kündigung ausgeht und unter den Begriff «Kündigungsschutzverfahren» sämtliche Streitfelder subsumiert, die mit diesem Begriff in Zusammenhang stehen (Brüllhardt/Püntener, Entwicklungen und offene Fragen im mietrechtlichen Prozessverfahren, in: mp 2022, S. 79, 99). Dass aber noch von einem mit einer Kündigung (oder Erstreckung) eines Mietverhältnisses zusammenhängenden Streitfeld gesprochen

werden kann, setzt voraus, dass das Gericht sich über das Ende eines Mietvertrages äussern muss (Fraefel, in: Kurzkomentar ZPO, 3. Auflage 2017, Art. 243 N 14).

Da der Berufungskläger sich nicht darauf beruft, dass die Beendigung eines Mietverhältnisses zur Diskussion steht, sondern vielmehr vorträgt, dass allein die Existenz eines Mietverhältnisses Prozessthema sei, hat das Zivilgericht die Geltung des vereinfachten Verfahrens gemäss Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO für das vorliegende Verfahren zu Recht abgelehnt. Eine Anwendung dieser Bestimmung auf Streitfälle, in denen allein die Existenz eines Mietvertrags bzw. die Frage, welche Räumlichkeiten von einem Mietverhältnis erfasst sind, Prozessthema ist, ist weder mit dem Wortlaut der Norm noch mit deren Zweck vereinbar, «im Kernbereich des Mieterschutzes (Kündigungsschutz und Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen)» die besonderen Eigenschaften des vereinfachten Verfahrens der sozial schwächeren Partei zugutekommen zu lassen (Botschaft ZPO, in: BBl 2006, S. 7221, 7345 f. und 7347). Die streitwertunabhängige Ausnahme vom ordentlichen Verfahren betrifft nur bestimmte, sozial besonders sensible Streitigkeiten im Zusammenhang mit der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen, den sogenannten «Kernbereich des Mieterschutzes» (Killias, in: Berner Kommentar, 2012, Art. 243 ZPO N 50). Diese privilegierten Materien werden in Art. 243 Abs. 2 lit. c abschliessend aufgeführt (Botschaft ZPO, a.a.O., S. 7346). Zwar erweiterte der Gesetzgeber den Anwendungsbereich von Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO im Vergleich zum Botschaftsentwurf um zwei Streitgegenstände (Hinterlegung von Miet- und Pachtzinsen, Erstreckung des Miet- oder Pachtverhältnisses). Streitigkeiten über das Bestehen eines Miet- oder Pachtverhältnisses nahm er jedoch nicht in die Aufzählung von Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO auf. Für solche Streitigkeiten gilt daher die Streitwertgrenze von Art. 243 Abs. 1 ZPO, soweit sie keinen Bezug zur Beendigung des Vertragsverhältnisses aufweisen (vgl. Botschaft ZPO, a.a.O., S. 7347: «Für das Miet- und Pachtrecht spielt [] grundsätzlich die Streitwertgrenze nach Absatz 1»).

4.4 Lediglich ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass das Entgelt einen wesentlichen Bestandteil eines Mietvertrags und damit auch der Qualifikation eines Vertrags als Mietvertrag darstellt (vgl. Art. 253 des Obligationenrechts [SR 220]). Es ist mithin widersprüchlich, wenn der Berufungskläger geltend macht, dass zunächst geklärt werden müsse, ob ein Mietverhältnis bestehe, bevor dann eine Einigung über den entsprechend geschuldeten Mietzins erzielt werden könne (Berufung, Rz. 10 und 14). Weil das Vorliegen eines Mietvertrags eine Einigung über das Entgelt voraussetzt, kann ein Gericht nicht ein Rechtsbegehren auf Feststellung eines Mietvertrags gutheissen, ohne sich zur Frage des Entgelts für die Überlassung einer Sache zum Gebrauch zu äussern. Der geschuldete Mietzins ist somit zwingend Teil eines Urteils über den Bestand eines Mietvertrags. Die Berufungsbeklagte wies daher zu Recht darauf hin, dass es nicht möglich sei, in einem vereinfachten Verfahren über die Existenz eines Mietvertrags zu entscheiden, ohne sich gleichzeitig über die Höhe des gemäss dem behaupteten Vertrag geschuldeten Mietzins zu äussern (Eingabe der Berufungsbeklagten vom 19. Dezember 2019, S. 1).

5. Entscheidung und Prozesskosten

5.1 Aus diesen Erwägungen folgt, dass die Berufung abzuweisen ist.

5.2 Die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens sind somit dem Berufungskläger aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Sie betragen minimal CHF 200.■ und maximal CHF 500.■ bei einer Nettomonatsmiete bis CHF 2'500.■ (§ 2a Abs. 2 Gesetz über die

Gerichtsgebühren [SG 154.800]). Das Zivilgericht ging davon aus, dass für die einzelnen Mietobjekte, bei denen die Existenz eines Mietvertrags geltend gemacht worden war, bei separater Vermietung kein Mietzins vereinbart worden wäre, der je Mietobjekt CHF 2'500.■ überstiegen hätte (Entscheid des Zivilgerichts, E. 7.2). Die Parteien stellen dies im Berufungsverfahren nicht infrage. Somit gelangt der Gebührenrahmen von § 2a Abs. 2 des Gesetzes über die Gerichtsgebühren zur Anwendung. Unter Berücksichtigung der Bedeutung der Streitsache und der sich stellenden Fragen wird die Gerichtsgebühr auf CHF 500.■ festgesetzt.

In Verfahren vor Appellationsgericht, die wie das vorliegende ihren Ursprung bei der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten haben, werden keine Parteientschädigungen gesprochen (§ 2a Abs. 1 Gesetz über die Gerichtsgebühren).

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