

BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2021.53 vom 14. Dezember 2021

BS Appellationsgericht, 2021-12-14, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_ZB.2021.53

FR: BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2021.53 du 14 décembre 2021

IT: BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2021.53 del 14 dicembre 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 2■750.■. Unter Berücksichtigung der dreijährigen Kündigungssperrfrist wird der für die Berufung notwendige Streitwert von CHF 10'000.■ (36 Monate à CHF 2■750.■ = CHF 99■000.■) 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 die Frage, ob im vorliegenden Fall der Sachverhalt und die Rechtslage klar sind: Sowohl die Kündigungsandrohung als auch die Kündigung erfüllten alle gesetzlichen Anforderungen an Inhalt, Form und Frist. Zudem habe die Mieterin an der mündlichen Verhandlung erklärt, dass sie die geforderten Mietzinse nicht gezahlt habe und die Kündigung als wirksam erachte. Da das Mietobjekt bislang nicht zurückgegeben worden sei, bestehe ein Ausweisungsanspruch der Vermieterin (E. 2.4).

Die Berufung ist von Gesetzes wegen schriftlich und begründet einzureichen (vgl. Art. 311 Abs. 1 ZPO). Aufgrund dieser gesetzlichen Begründungspflicht ist die Berufungsklägerin gehalten darzutun, auf welchen Berufungsgrund sie sich beruft und an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet. Sie hat somit zu erklären, weshalb der erstinstanzliche Entscheid im angefochtenen Punkt unrichtig sein soll; es wird vorausgesetzt, dass sie 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 (AGE BEZ.2013.73 vom 24. Januar 2014 E. 2; Bachofner, Die Mietersausweisung, Zürich/St. Gallen 2019, Rz 672).

Im vorliegenden Fall legt die Mieterin nicht dar, inwiefern der begründete Entscheid des Zivilgerichts falsch sein soll. Sie ersucht einleitend darum, dass die Ausweisung nicht statfinde «wegen meiner gesundheitlichen und finanziellen Situation». Sodann gibt sie an, dass sie die Kündigung mit Hilfe des Mieterverbands habe anfechten wollen, diesen aber nicht erreicht habe. Zudem habe sie auch die Rechtsberatung des Zivilgerichts um Hilfe gebeten. Der Zivilgerichtspräsident habe ihr geraten, sich bei der Advokatenkammer zu melden wegen der Frage der unentgeltlichen Rechtspflege. Schliesslich ersucht sie das Appellationsgericht, ihr eine Erlaubnis auszustellen, um entweder auf ihre Pensionskassengelder zuzugreifen oder Mietzinsbeiträge zu beantragen (Berufung, S. 1 f.). 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 ihre Ausführungen keine Abänderung des angefochtenen Zivilgerichtsentscheids. Auf die Berufung kann mangels ausreichender Berufungsbegründung nicht eingetreten werden. Ebenfalls nicht eingetreten werden kann auf die in der Berufung gestellten Anträge bezüglich Pensionskassengelder und Mietzinsbeiträge; solche Anträge können nicht Gegenstand eines Mietersausweisungsverfahrens sein.

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 (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.