

# **BS\_APPELLATIONSGERICHT ZB.2022.23 vom 1. November 2022**

BS Appellationsgericht, 2022-11-01, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs\\_appellationsgericht\\_ZB.2022.23](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_ZB.2022.23)

FR: BS\_APPELLATIONSGERICHT ZB.2022.23 du 1 novembre 2022

IT: BS\_APPELLATIONSGERICHT ZB.2022.23 del 1 novembre 2022

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Ziffer 6 des Gerichtsorganisationsgesetzes [GOG, SG 154.100]).

#### **2. Zivilgerichtsentscheid**

In seinem Entscheid prüfte das Zivilgericht in einem ersten Schritt, ob alle Prozessvoraussetzungen erfüllt sind und auf die Klage einzutreten ist. In Bezug auf die Nutzerin 2 hielt es fest, dass an deren Parteifähigkeit ernsthaft zu zweifeln sei; es trat deshalb auf die Klage gegen die Nutzerin 2 nicht ein (Zivilgerichtsentscheid, E. 2). Das Zivilgericht bejahte sodann seine Zuständigkeit (E. 3 und 4) und führte aus, dass in Bezug auf die Nutzer 1, 3, 4 und 5 alle Prozessvoraussetzungen erfüllt sind (E. 5).

In einem zweiten Schritt legte das Zivilgericht den Kern der Standpunkte der Parteien dar: Die Käuferin führe aus, dass der Mietvertrag mit dem Nutzer 1 per Ende April 2021 gekündigt worden sei; mit den Nutzern 3, 4 und 5 bestehe weder ein Mietverhältnis noch ein Untermietverhältnis. Die Nutzer wendeten ein, der Nutzer 3 habe mit der Käuferin einen neuen Mietvertrag über die gesamte Liegenschaft abgeschlossen und die Nutzer 1, 4 und 5 seien aufgrund von Untermietverhältnissen legitimiert, sich in der Liegenschaft aufzuhalten. Der Ausgang des Verfahrens ■ so das Zivilgericht ■ hänge somit davon ab, ob zwischen der Käuferin und dem Nutzer 3 ein neuer Mietvertrag über die Liegenschaft abgeschlossen worden sei (E. 6).

In einem dritten Schritt hielt das Zivilgericht zunächst fest, dass im vorliegenden Fall das vereinfachte Verfahren und die soziale Untersuchungsmaxime anwendbar seien; auch hier gelte die Beweislastverteilung gemäss Art. 8 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (ZGB). Dabei habe die beweisbelastete Partei die rechtserheblichen Tatsachen substantiiert zu behaupten (E. 7.1 und 7.2). Demgemäss trügen hier die Nutzer die Substantiierungs- und Beweislast für ihre Behauptung, dass ein neuer Mietvertrag zwischen der Käuferin und dem Nutzer 3 geschlossen worden sei. In der Folge legte das Zivilgericht die diesbezüglichen Ausführungen der Parteien eingehend dar (E. 7.3). Es hielt fest, dass zwischen der Käuferin und dem Nutzer 3 unbestrittenermassen kein unterzeichneter Mietvertrag bestehe. Auch ein stillschweigender Mietvertrag liege nicht vor, und zwar aus mehreren Gründen: Erstens enthalte der Kaufvertrag zwischen dem Voreigentümer und der Käuferin keine Klausel, welche die Käuferin verpflichten würde, ein Mietverhältnis auf den damals noch inexistenten Nutzer 3 zu übertragen oder mit diesem einen Mietvertrag über die gesamte Liegenschaft abzuschliessen. Zweitens genüge die Teilnahme eines Vertreters der Käuferin an Veranstaltungen und Vorstandssitzungen des Nutzers 3 nicht für die Annahme eines stillschweigenden Mietvertrags. Drittens ergebe sich aus den Protokollen der Vorstandssitzungen des Nutzers 3 vom 19. Oktober, 22. Oktober und 6. November 2019,

dass selbst der Nutzer 3 nicht von einem ausgereiften Mietvertrag ausgegangen sei; zudem wäre die Käuferin bis zur Eigentumsübertragung vom 15. Juni 2020 gar nicht berechtigt gewesen, einen Mietvertrag mit dem Nutzer 3 abzuschliessen. Viertens ergebe sich aus dem von den Nutzern ausgearbeiteten Vertragsentwurf, dass der Nutzer 3 den Mietvertragschriftlich habe abschliessen wollen; auch dies spreche gegen die Annahme eines stillschweigenden Vertrags. Fünftens genüge eine allfällige Absicht des Voreigentümers, den Nutzer 3 zu unterstützen, und eine allfällige diesbezügliche Kenntnis der Käuferin ebenfalls nicht zur Begründung eines stillschweigenden Mietvertrags. Gegen einen stillschweigenden Vertrag spreche sechstens auch der Umstand, dass die Käuferin die Nutzer 1 und 2 unmittelbar nach dem Eigentumsübergang aufgefordert habe, die ausstehenden Mietzinsen zu zahlen. Zusammenfassend hielt das Zivilgericht fest, dass die Käuferin und der Nutzer 3 weder ausdrücklich noch stillschweigend einen Mietvertrag geschlossen hätten; deshalb erübrige sich auch die Prüfung allfälliger Untermietverträge zwischen dem Nutzer 3 und den anderen Nutzern (E. 8).

In einem vierten Schritt prüfte das Zivilgericht die Frage der Anwendbarkeit von Gewohnheitsrecht. Dieses sei nur anwendbar, wenn es um die Ausfüllung von Gesetzeslücken gehe. Da das Mietrecht und das Sachenrecht die Frage des Verbleibs in einer fremden Liegenschaft regelten, liege keine Gesetzeslücke vor, die durch Gewohnheitsrecht gefüllt werden könnte (E. 9).

In einem fünften Schritt hielt das Zivilgericht fest, dass sich der Nutzer 1 seit dem 1. Mai 2021 ohne Rechtsgrund in der von ihm gemieteten Wohnung aufhalte und die Nutzer 3, 4 und 5 sich seit jeher ohne Rechtsgrund in der Liegenschaft der Käuferin aufhielten. Deshalb sei den Ausweisungsbegehren gegen die Nutzer 1, 3, 4 und 5 zu entsprechen (E. 10). Für den Fall, dass die Nutzer die Räume nicht fristgemäss verliessen, werde die amtliche Räumung vollzogen (Nutzer 1 und 4) oder der Käuferin die Ermächtigung zur Räumung erteilt (Nutzer 3 und 5) (E. 10 und 11).

### 3. Sachverhalt

Die Nutzer legen in ihrer Berufung unter dem Titel «Ausgangslage» zunächst dar, dass die Käuferin am Anfang für die Liegenschaft an der [...] 4 Millionen CHF geboten habe. Die Bedingung, aus der Liegenschaft eine kulturelle Institution zu machen, sei der Käuferin dargelegt worden. Dank der «Feinverhandlungen» der Nutzer mit dem Voreigentümer sei es möglich geworden, dass die Käuferin sich von einem Kaufpreis von 3 Millionen CHF habe überzeugen lassen. Dadurch habe sie 1 Million CHF gespart. Der Voreigentümer sei ein emotionaler Mensch gewesen, der auf Gedankenaustausch gesetzt und dem Wort vertraut habe. Die vielen Unterlagen belegten die Absicht der Kulturnutzung und das «Mitspielen» der Käuferin in den Anfängen. Wenn die Käuferin keine kulturelle Nutzung gewollt hätte, hätte sie anfangs eingreifen müssen (Berufung, S. 3 f.). Unter dem Titel «Rechtsvergleich» merken die Nutzer sodann an, sie gingen von einem Streitwert von 1 Million CHF aus; diesen Betrag hätten sie für die Käuferin eingespart. Um die Verkaufsmotivation für den Voreigentümer der Liegenschaft hochzuhalten, sei von der Käuferin klargestellt worden, einen Kulturbetrieb zu ermöglichen (S. 4 unten). Die Nutzer beziehen sich sodann auf die E. 4.4, 4.5, 6, 7.2 und 7.3 des Zivilgerichtsentscheids; in diesen Erwägungen legte das Zivilgericht die Standpunkte der Parteien dar zum Streitwert und zum Vorliegen eines Mietvertrags. Die Nutzer legen dabei nochmals ihre eingangs geschilderte Sicht der Dinge dar (Berufung, S. 5■8).

#### 4. Bleiberecht aufgrund eines stillschweigenden Mietvertrags?

Die Nutzer kritisieren sodann die zivilgerichtliche E. 8, gemäss welcher der Abschluss eines stillschweigenden Mietvertrags nicht nachgewiesen ist. Die Nutzer räumen zwar ein, dass keine Unterschrift unter den Mietvertrag erfolgt sei. Die Käuferin habe aber nie bestritten, dass der Nutzer 3 einziger Mieter des Objekts werde. Es sei eine «klare konkludente Annahme» der Käuferin und des Nutzers 3 vorhanden, «auch in diversen Eingaben und Repliken» (unter Verweis auf die «Zusatz Unterlagen unter Beilage A»). Nicht tragbar sei die zivilgerichtliche Ansicht, es möge sein, dass der Voreigentümer die Absicht gehabt habe, an der Gründung des Nutzers 3 mitzuwirken. Es sei «ein klarer Rechtsbindungswille» zwischen Voreigentümer und Käuferin vorhanden, dass die kulturellen Aktivitäten Bestandteil des Verkaufs seien und von der Käuferin zu respektieren seien. So seien diverse Architekten mit dem Verfassen von Studien betraut worden, die in den drei Untergeschossen eine kulturelle Nutzung vorgesehen hätten; dies sei in Anwesenheit der Käuferin geschehen (Berufung, S. 8). Die Käuferin habe gegenüber dem Voreigentümer eine «rechtsverbindliche Willenserklärung abgegeben»; dies sei ersichtlich aus Sitzungsprotokollen und dem Nichtaufheben des Mietvertrags mit dem Nutzer 3. Auch sei 1 Million CHF eingespart worden. Der Nutzer 5 habe immer eine Verrechnung in den Raum gestellt, auf die nie eingetreten worden sei. Es seien stets Handlungen vorgenommen worden, die der Voreigentümer als verrechnungswürdig angesehen habe. Vor dem Einzug sei die Liegenschaft unbewohnbar gewesen; erst umfangreiche Eingriffe hätten die Benutzbarkeit sichergestellt (S. 9). Die Nutzer rufen ■ im Zusammenhang mit dem Abschluss eines stillschweigenden Mietvertrags ■ vier Zeugen an (S. 1 und 6 f.).

Das Zivilgericht verneinte in E. 8 das Vorliegen eines stillschweigenden Mietvertrags zwischen der Käuferin und dem Nutzer 3 aus mindestens sechs Gründen. Diese Gründe wurden oben zusammengefasst (E. 2). Mit diesen Gründen setzen sich die Nutzer in ihrer Berufung nicht auseinander. Vielmehr belassen sie es im Kern bei der Behauptung, dass eine «klare konkludente Annahme» bestanden habe. Diese angeblich «klare konkludente Annahme» versuchen sie einerseits mit den «Zusatz Unterlagen unter Beilage A» zu belegen. Es ist nicht klar, ob mit diesen Unterlagen die gesamten Berufsbeilagen gemeint sind (die mehr als 100 Seiten umfassen) oder die «Beilage: A ■ Replik Nr. 3 Staatliche Schlichtungsstelle 16. Mai 2021» (die mehr als 60 Seiten umfasst). Es ist jedenfalls nicht Aufgabe des Gerichts, in diesen umfangreichen Unterlagen nach Belegen zu forschen, welche die Position der Nutzer ■ das Vorliegen eines stillschweigenden Mietvertrags ■ stützen könnten (vgl. AGE ZB.2021.38 vom 7. Juli 2022 E. 6.2). Es wäre vielmehr Aufgabe der Nutzer gewesen, diejenigen Unterlagen genau zu bezeichnen, die ihre Position untermauern. Der Verweis auf die «Zusatz Unterlagen unter Beilage A» ist somit nicht geeignet, einen stillschweigenden Mietvertrag zu beweisen. Andererseits versuchen die Nutzer einen stillschweigenden Mietvertrag mit der Anrufung von vier Zeugen zu beweisen. Sie legen nicht dar, dass sie die Befragung dieser Zeugen bereits vor Zivilgericht beantragt hätten (vgl. AGE ZB.2021.50 vom 10. April 2022 E. 1.2 mit Hinweisen). Dieses erstmalige Anrufen von Zeugen im zweitinstanzlichen Verfahren ist verspätet. Zudem führen die Nutzer auch nicht aus, zu welchen ■ entscheidungswesentlichen ■ Punkten die angerufenen Zeugen Aussagen machen könnten. Dass der Voreigentümer «das [...] auf die physische Funktion von Dehnen und Strecken» bezogen habe, wie die Nutzer bezeugt wissen wollen (Berufung, S. 6 oben), gehört offensichtlich nicht zu den entscheidungswesentlichen Punkten, die eines Beweises bedürften. Unter diesen Umständen

dürfen und können die angerufenen Zeugen im Berufungsverfahren nicht befragt werden.

5. Bleiberecht aufgrund von Wohnrechtsrecht?

6. Berufungsentscheid

Aus diesen Erwägungen folgt, dass das Zivilgericht zu Recht die Ausweisung der Nutzer 1, 3, 4 und 5 aus der Liegenschaft an der [...] anordnete. Demgemäss ist der angefochtene Zivilgerichtsentscheid zu bestätigen und die von den Nutzern dagegen erhobene Berufung abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens tragen grundsätzlich die Nutzer 1, 3, 4 und 5 die Prozesskosten des erst- und zweitinstanzlichen Verfahrens (Art. 106 Abs. 1 ZPO). In Verfahren vor Zivilgericht und Appellationsgericht, die ihren Ursprung bei der Schlichtungsstelle haben, betragen die Gerichtskosten zwischen CHF 200.■ und CHF 500.■ bei einer Nettomonatsmiete bis CHF 2'500.■ bei Wohnungsmiete und bis CHF 3'500.■ bei Geschäftsmiete (§ 2a Abs. 2 des Gesetzes über die Gerichtsgebühren [Gerichtsgebührengesetz, SG 154.800]). Im vorliegenden Fall liegen die Nettomietzinsen für die Räume jeweils nicht über CHF 2'500.■ beziehungsweise CHF 3'500.■ (Zivilgerichtsentscheid, E. 12.3). Die zweitinstanzlichen Gerichtskosten betragen somit wie im erstinstanzlichen Verfahren CHF 500.■. In Verfahren vor Zivilgericht und Appellationsgericht, die ■ wie das vorliegende Verfahren ■ ihren Ursprung bei der Schlichtungsstelle haben, werden keine Parteientschädigungen gesprochen (§ 2a Abs. 1 und § 3a Gerichtsgebührengesetz).

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