

# **BS\_APPELLATIONSGERICHT ZB.2023.35 vom 5. August 2023**

BS Appellationsgericht, 2023-08-05, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs\\_appellationsgericht\\_ZB.2023.35](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_ZB.2023.35)

FR: BS\_APPELLATIONSGERICHT ZB.2023.35 du 5 août 2023

IT: BS\_APPELLATIONSGERICHT ZB.2023.35 del 5 agosto 2023

## **Erwägungen**

### **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 und 2.2). Das Zivilgericht prüfte und bejahte sodann die Frage, ob im vorliegenden Fall der Sachverhalt und die Rechtslage klar sind: Da sich der Mieter nicht habe vernehmen lassen, seien die Angaben des Vermieters zum Sachverhalt unbestritten geblieben. Ein befristeter Mietvertrag bedürfe von Gesetzes wegen keiner Kündigung, sondern ende mit Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer. Der vorliegende befristete Mietvertrag habe am 31. Dezember 2022 geendet und sei nicht stillschweigend weitergeführt worden; dies habe der Vermieter mit seiner «Kündigung» vom 18. Dezember 2022 klarstellen wollen. Es sei ihm nicht zur Last zu legen, dass er eine «Kündigung» versandt habe, zumal die Bedeutung dieser «Kündigung» aus seiner Sicht klar sei und dem Mieter dadurch keine Nachteile entstanden seien. Da der Mieter das Mietobjekt seit dem Ablauf der festen Vertragsdauer am 31. Dezember 2022 ohne Rechtsgrund nutze, habe er es dem Vermieter zurückzugeben (E. 2.3 bis 2.7).

Die Berufung ist von Gesetzes wegen schriftlich und begründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Begründen im Sinn dieser Vorschrift bedeutet aufzeigen, inwiefern der angefochtene Entscheid als fehlerhaft erachtet wird. Dies setzt voraus, dass der Berufungskläger im Einzelnen die vorinstanzlichen Erwägungen bezeichnet, die er anfecht, sich mit diesen auseinandersetzt und die Aktenstücke nennt, auf denen seine Kritik beruht. Es liegt an ihm, anhand der erstinstanzlich festgestellten Tatsachen oder der daraus gezogenen rechtlichen Schlüsse aufzuzeigen, inwiefern sich die Überlegungen des erstinstanzlichen Gerichts nicht aufrechterhalten lassen. Es genügt nicht, lediglich auf die vor erster Instanz vorgetragenen Vorbringen zu verweisen, sich mit Hinweisen auf frühere Prozesshandlungen zufriedenzugeben oder den angefochtenen Entscheid in allgemeiner Weise zu kritisieren (BGer 5A\_410/2021 vom 17. Mai 2022 E. 4.1; BGE 138 III 374 E. 4.3.1; BGE 141 III 569 E. 2.3.3). 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 Mieterausweisung, Zürich/St. Gallen 2019, Rz 672).

Im vorliegenden Fall führt der Mieter in seiner Berufung aus, dass er den angefochtenen Entscheid ablehne. Die Angelegenheit werde auf jeden Fall in die Medien kommen, da die Person ■ gemeint ist wohl der Vermieter ■ mehr als dubios sei. Er ■ der Mieter ■ habe nicht die Möglichkeit gehabt, sich am Verfahren zu beteiligen. Eine Klage gegen den

Vermieter wegen Diebstahl und Erpressung sei unterwegs. Der Plan des Vermieters sei es gewesen, dem Mieter zu kündigen, nachdem dieser das Restaurant saniert habe und dieses wieder gut laufe. Der Vermieter schulde dem Mieter seit 3 ½ Jahren IWB-Rechnungen, die der Mieter bezahlt habe. Der Vermieter habe ihn auch erpresst, er solle ihm zusätzlich zur Miete jeden Monat CHF 1'000.■ in bar zahlen, sonst würde er kündigen; er ■ der Mieter ■ sei sicher, dass der Vermieter diese Summe von CHF 38'000.■ nicht versteuert habe. Der Vermieter habe auch versucht, ihm zusätzliche Nebenkosten aufzubürden, obwohl eine Pauschale von CHF 400.■ vereinbart worden sei (Berufung, S. 1 f.). Mit diesen Ausführungen legt der Mieter nicht dar, inwiefern der angefochtene Zivilgerichtsentscheid fehlerhaft sein soll. Insbesondere kritisiert er die zentrale und wohlbegründete Einschätzung des Zivilgerichts mit keinem Wort, dass das Mietverhältnis am 31. Dezember 2022 endete und der Mieter seither das Restaurant ohne Rechtsgrund nutzt. Es wird nicht klar, weshalb er den Zivilgerichtsentscheid als unrichtig erachtet. Auf die Berufung kann mangels ausreichender Begründung nicht eingetreten werden.

### **E. 3**

Bei diesem Ausgang des Verfahrens trägt der Mieter 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.

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