BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2023.63 vom 22. März 2024

BS Appellationsgericht, 2024-03-22, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_ZB.2023.63

FR: BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2023.63 du 22 mars 2024

IT: BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2023.63 del 22 marzo 2024

Volltext

Appellationsgericht

des Kantons Basel-Stadt

Dreiergericht

ZB.2023.63

ENTSCHEID

vom 22. März 2024

Mitwirkende

Dr. Olivier Steiner, Dr. Claudius Gelzer, lic. iur. André Equey

und Gerichtsschreiber lic. iur. Johannes Hermann

Parteien

A____Berufungsklägerin

[...] Klägerin

vertreten durch F____, Advokat,

[...]

gegen

B____Berufungsbeklagte 1

[...] Beklagte 1

C____Berufungsbeklagter 2

[...] Beklagter 2

D____Berufungsbeklagter 3

[...] Beklagter 3

alle vertreten durch [...], Advokatin,

[...]

Gegenstand

Berufunggegen einen Entscheid des Zivilgerichts

vom 2. Oktober 2023

betreffend Kündigung und Erstreckung des Mietverhältnisses

Mit Mietvertrag vom 30. April 2019 mietete A____ (Mieterin) eine 3-Zimmerwohnung an der [...]strasse [...] in Basel, dies zu einem Mietzins von CHF 680.■ und zu pauschalen Nebenkosten von CHF 70.■ pro Monat. Die 3-Zimmerwohnung befindet sich in einem ehemaligen Einfamilienhaus, das in drei Wohnungen aufgeteilt wurde. Die Mansardenwohnung der Mieterin besteht aus drei separaten Zimmern, einer Küche und einem Bad, die alle über einen Vorplatz verbunden sind. Dieser Vorplatz ist zum Treppenhaus sowie dem Rest des Hauses hin offen, also nicht durch eine Wohnungstür abgetrennt. Am 8. Dezember 2022 kündigte die Vermieterschaft das Mietverhältnis per Ende März 2023. Mit Entscheid vom 2. Oktober 2023 hob das Zivilgericht Basel-Stadt diese Kündigung als nichtig auf, weil sie nicht im Namen aller Vermieter ausgesprochen worden war. Da die Vermieter die Nichtigkeit dieser ersten Kündigung antizipierten, kündigten sie das Mietverhältnis am 30. Januar 2023 ein zweites Mal, diesmal per Ende April 2023.

Die Mieterin focht diese Kündigung bei der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten (Schlichtungsstelle) an. Nachdem vor der Schlichtungsstelle keine Einigung erzielt werden konnte, gelangte die Mieterin mit Klage vom 2. August 2023 an das Zivilgericht Basel-Stadt und beantragte, es sei festzustellen, dass die Kündigung missbräuchlich sei; eventualiter sei das Mietverhältnis erstmalig bis Ende Mai 2026 zu erstrecken. Am 2. Oktober 2023 führte das Zivilgericht eine mündliche Hauptverhandlung durch und befragte vier Zeugen. Mit begründetem Entscheid vom gleichen Tag stellte das Zivilgericht fest, dass die Kündigung vom 30. Januar 2023 gültig sei, und erstreckte das Mietverhältnis einmalig bis Ende Februar 2024.

1.1In vermögensrechtlichen Angelegenheiten steht die Berufung gegen erstinstanzliche Entscheide offen, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens CHF 10'000.■ beträgt (Art. 308 Abs. 2 der Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO, SR 272]). Ist wie vorliegend die Gültigkeit einer Kündigung umstritten, entspricht der Streitwert dem Mietzins, der bis zum Zeitpunkt geschuldet ist, auf den frühestens eine neue Kündigung ausgesprochen werden könnte, sollte sich die angefochtene Kündigung als ungültig erweisen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist dabei die dreijährige Frist nach Art. 271a Abs. lit. e des Obligationenrechts (OR, SR 220) zu berücksichtigen, während welcher der Vermieter nicht kündigen darf (BGE 137 III 389 E. 1.1, 144 III 346 E. 1.2.2). Nach der Praxis des Appellationsgerichts ist für die Streitwertberechnung nicht der Nettomietzins massgebend, sondern der Bruttomietzins (AGE ZB.2019.8 vom 6. Juni 2019 E. 1). Im vorliegenden Fall beträgt der monatliche Bruttomietzins CHF 750.■, so dass der Streitwert von CHF 10'000.■ ohne Weiteres erreicht wird (36 Monatsbruttomietzinsen à CHF 750.■ = CHF 27'000.■). Auf die im Übrigen frist- und formgerecht erhobene Berufung ist demnach einzutreten. Zuständig zur Beurteilung der vorliegenden Berufung ist das Dreiergericht des Appellationsgerichts (§ 92 Ziffer 6 des Gerichtsorganisationsgesetzes [GOG, SG 154.100]).

4.2Eine Mieterin kann die Erstreckung eines befristeten oder unbefristeten Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung der Miete für sie oder ihre Familie eine Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen der Vermieterin nicht zu rechtfertigen wäre (Art. 272 Abs. 1 OR). Bei der Interessenabwägung sind insbesondere folgende Umstände zu berücksichtigen: Umstände des Vertragsschlusses und Inhalt des Vertrags; Dauer des Mietverhältnisses; persönliche, familiäre und wirtschaftliche Verhältnisse der Parteien und

deren Verhalten; einen allfälligen Eigenbedarf der Vermieterin; die Verhältnisse auf dem örtlichen Wohnungsmarkt (Art. 272 Abs. 2 OR). Die Erstreckung bezweckt in erster Linie, der Mieterin für die Suche neuer Räume mehr Zeit zu lassen, als ihr nach der ordentlichen Kündigungsfrist zur Verfügung stände. Als Härte im Sinn von Art. 272 OR kommen folglich Umstände in Betracht, die es der Mieterin verunmöglichen, in der verbleibenden Zeit ein Ersatzobjekt zu finden. Darunter fallen nur Schwierigkeiten, die sich durch eine Erstreckung abwenden oder mindern lassen. Gewöhnliche mit einer Kündigung verbundene Umstände rechtfertigen eine Erstreckung dagegen nicht. Die Erstreckung kann daher erst sinnvoll sein, wenn zu erwarten ist, dass der Umzug zu einem späteren Zeitpunkt für die Mieterin weniger nachteilig sein wird, als er es bei Ablauf der Kündigungsfrist wäre (zum Ganzen vgl. BGer 4A_292/2021 vom 31. August 2021 E. 4.1 mit Hinweisen). Bei der Festlegung der Art und der Dauer der Erstreckung steht dem Gericht innerhalb des gesetzlichen Rahmens ein weiter Ermessenspielraum zu (BGE 125 III 226 E. 4b).

4.3Die Mieterin macht geltend, dass das gekündigte Wohnobjekt 3 Zimmer umfasse und sie eine gleichwertige Wohnung, also ebenfalls mit 3 Zimmern, suchen dürfe, die entsprechend teurer und auch rarer sei als eine 1- oder 1 ½-Zimmerwohnung. Sie beruft sich dabei auf den Bundesgerichtsentscheid BGer 4A_699/2014 vom 7. April 2015 (Berufung, S. 9 f.).

Der von der Mieterin angerufene Entscheid betrifft ein traditionsreiches Modehaus an zentraler Lage in der Stadt Zürich mit einer Verkaufsfläche von über 1'000 m2. Bei der Frage der Erstreckung wurde dem Geschäftsmieter eine gewisse Standortgebundenheit zugebilligt und gleichzeitig festgehalten, dass ein Anspruch auf ein absolut gleiches Ersatzobjekt nicht bestehe. Entsprechend dürfe der Mieter seine Suche nicht nach dem idealen Ersatzobjekt ausrichten, sondern habe sich auf ein Ersatzobjekt zu konzentrieren, das für ihn objektiv ohne Weiteres als tragbar «gleichwertig» und insoweit zumutbar erscheine. Von einer angemessenen Ersatzlösung könne somit nur dann die Rede sein, wenn diese in etwa die gleichen Vorteile wie das bisherige Mietobjekt aufweise (BGer 4A_699/2014 vom 7. April 2015 E. 3.6.1 und 3.6.2). Aus diesem Entscheid kann die alleinstehende Mieterin, die Sozialhilfe bezieht und über ein Wohnkostenbudget von CHF 800.■ bis 900.■ verfügt, nicht ableiten, dass sie sich bei der Wohnungssuche auf 3-Zimmerwohnungen beschränken darf. Ein solcher Anspruch liesse sich allenfalls dann begründen, wenn die Mieterin über die finanziellen Mittel verfügte, um sich ohne Weiteres eine derartige Wohnung zu leisten. Bei einem begrenzten Budget und beim Fehlen von besonderen Umständen, die einen zusätzlichen Platzbedarf rechtfertigen würden, kann eine alleinstehende Person ihre Suchbemühungen nicht auf 3-Zimmerwohnungen mit einem Bruttomietzins von CHF 800.■ bis 900.■ beschränken.

Der Einwand der Mieterin ist somit nicht geeignet, die Angemessenheit der gewährten einmaligen Erstreckung von 10 Monaten in Frage zu stellen. Das Zivilgericht eruierte und würdigte die Umstände, die für die Art und Dauer der Erstreckung massgebend sind, sorgfältig und zutreffend. Auf die entsprechenden Erwägungen kann vollständig verwiesen werden (Zivilgerichtsentscheid, E. 4.3 bis 4.5). Es besteht jedenfalls kein Anlass, in den weiten zivilgerichtlichen Ermessensspielraum einzugreifen.

5.2Bei diesem Ausgang des Verfahrens trägt grundsätzlich die Mieterin die Prozesskosten des Berufungsverfahrens (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 (§ 2a Abs. 2 des Gesetzes über die Gerichtsgebühren

[Gerichtsgebührengesetz, SG 154.800]). Im vorliegenden Fall liegt der Nettomietzins unter CHF 2'500.■ (Zivilgerichtsentscheid, E. 5.2). 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 Gerichtsgebührengesetz).

5.3Die Mieterin stellt mit ihrer Berufung ein Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege.

Eine Person hat Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege, wenn sie nicht über die erforderlichen Mittel verfügt und ihr Rechtsbegehren nicht aussichtslos erscheint (Art. 117 ZPO). Als aussichtslos anzusehen sind Begehren, bei denen die Gewinnaussichten beträchtlich geringer sind als die Verlustgefahren. Dagegen gilt ein Begehren nicht als aussichtslos, wenn sich Gewinnaussichten und Verlustgefahren ungefähr die Waage halten oder jene nur wenig geringer sind als diese. Massgebend ist, ob eine Partei, die über die nötigen Mittel verfügt, sich bei vernünftiger Überlegung zu einem Prozess entschliessen würde. Eine Partei soll einen Prozess, den sie auf eigene Rechnung und Gefahr nicht führen würde, nicht deshalb anstrengen können, weil er sie ■ zumindest vorläufig ■ nichts kostet. Ob im Einzelfall genügende Erfolgsaussichten bestehen, beurteilt sich aufgrund einer vorläufigen und summarischen Prüfung der Prozessaussichten, wobei die Verhältnisse im Zeitpunkt der Einreichung des Gesuchs massgebend sind (vgl. zum Ganzen BGE 142 III 138 E. 5.1).

Aufgrund der vorstehenden Erwägungen sind die Gewinnaussichten der mittellosen Mieterin im Berufungsverfahren als geringer einzuschätzen als die Verlustgefahren. Die vorliegende Berufung bewegt sich somit an der Grenze zur Aussichtslosigkeit, ohne diese Grenze zu überschreiten. Das Gesuch der Mieterin um unentgeltliche Rechtspflege ist somit ■ wenn auch knapp ■ zu bewilligen. Die Gerichtskosten von CHF 500.■ gehen deshalb zu Lasten der Gerichtskasse.

Der Vertreterin (E____, bis 31. Dezember 2023) und dem Vertreter (F____, ab 10. Januar 2024) der unentgeltlich prozessierenden Mieterin ist sodann ein Honorar aus der Gerichtskasse auszurichten. Das Honorar im Berufungsverfahren bemisst sich nach den gleichen Grundsätzen wie im erstinstanzlichen Verfahren; das Grundhonorar umfasst einen einfachen Schriftenwechsel ohne Hauptverhandlung und beträgt in der Regel die Hälfte bis zwei Drittel der Ansätze für das erstinstanzliche Verfahren (§ 12 Abs. 1 des Honorarreglements [HoR, SG 291.400]). Bei einem Streitwert von CHF 27'000.■ (vgl. oben E. 1.1) beträgt das erstinstanzliche Grundhonorar maximal CHF 3'000.■ (§ 5 Abs. 1 HoR). Aufgrund des Abzugs für das Berufungsverfahren ist dieses Honorar auf CHF 1'500.■ zu reduzieren (vgl. § 12 Abs. 1 HoR). Hinzu kommen ein Zuschlag bis zu 30 % für die Replik (§ 8 Abs. 2 lit. d Ziffer 3 HoR) und die Auslagenpauschale von maximal 3 % des Honorars (§ 23 Abs. 1 HoR). Die unentgeltliche Rechtsbeiständin verfasste die Berufung und der unentgeltliche Rechtsbeistand die Replik. Demzufolge wird der Rechtsbeiständin das Grundhonorar von CHF 1'500.■, zuzüglich Auslagen von CHF 45.■ und Mehrwertsteuer, und dem Rechtsbeistand der maximale Zuschlag von CHF 450.■, zuzüglich Auslagen von CHF 13.50 und Mehrwertsteuer, zugesprochen. Die Mieterin ist zur Nachzahlung der Gerichtskosten und der Anwaltshonorare samt Auslagen verpflichtet, sobald sie dazu in der Lage ist (Art. 123 Abs. 1 ZPO).

://: Die Berufung gegen den Entscheid des Zivilgerichts vom 2. Oktober 2023 (MG.2023.38) wird abgewiesen.

Der Berufungsklägerin wird für das Berufungsverfahren die unentgeltliche Rechtspflege bewilligt.

Die Berufungsklägerin trägt die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens von CHF 500.■. Diese gehen zufolge Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege zu Lasten der Gerichtskasse. Die Nachzahlung gemäss Art. 123 Abs. 1 ZPO bleibt vorbehalten.

Die Berufungsklägerin trägt ihre eigenen Parteikosten. Zufolge Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege wird ihrer unentgeltlichen Rechtsbeiständin, E____, ein Honorar von CHF 1'500.■, zuzüglich Auslagen von CHF 45.■ und 7,7 % MWST von CHF 118.95, und ihrem unentgeltlichen Rechtsbeistand, F____, ein Honorar von CHF 450.■, zuzüglich Auslagen von CHF 13.50 und 8,1 % MWST von CHF 37.55 aus der Gerichtskasse ausgerichtet. Die Nachzahlung gemäss Art. 123 Abs. 1 ZPO bleibt vorbehalten.

Mitteilung an:

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