

# BS\_APPELLATIONSGERICHT ZB.2024.12 vom 7. Mai 2024

BS Appellationsgericht, 2024-05-07, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs\\_appellationsgericht\\_ZB.2024.12](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_ZB.2024.12)

FR: BS\_APPELLATIONSGERICHT ZB.2024.12 du 7 mai 2024

IT: BS\_APPELLATIONSGERICHT ZB.2024.12 del 7 maggio 2024

## Volltext

Appellationsgericht

des Kantons Basel-Stadt

Dreiergericht

ZB.2024.12

ENTSCHEID

vom 7. Mai 2024

Mitwirkende

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

und Gerichtsschreiber MLaw Thomas Inoue

Parteien

A\_\_\_ Berufungskläger

[...]

Mieter

gegen

B\_\_\_ Berufungsbeklagter

[...]

Vermieter

vertreten durch [...], Advokat,

[...]

Gegenstand

Berufung gegen einen Entscheid des Zivilgerichts

vom 10. Januar 2024

betreffend Ausweisung

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 einer Liegenschaft und somit ein erstinstanzlicher Endentscheid in vermögensrechtlichen Angelegenheiten. In Ausweisungsverfahren, bei denen, wie vorliegend, 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). Der Mietzins beläuft sich im vorliegenden Fall auf CHF 1'550.■ brutto pro Monat (Zivilgerichtsentscheid Tatsachen Ziff. I). Damit ist der für die Berufung notwendige Streitwert offensichtlich erreicht.

Für die Beurteilung der Berufung ist grundsätzlich das Dreiergericht des Appellationsgerichts zuständig (§ 92 Abs. 1 Ziff. 6 des Gerichtsorganisationsgesetzes [GOG, SG 154.100]).

1.2 Der angefochtene Entscheid erging im summarischen Verfahren nach Art. 257 ZPO (Zivilgerichtsentscheid, E. 2.1; vgl. auch Art. 248 lit. b ZPO). Daher betrug die Frist zur Einreichung der Berufung zehn Tage (Art. 314 Abs. 1 ZPO), worauf auch die Rechtsmittelbelehrung des angefochtenen Zivilgerichtsentscheids hinweist. Der begründete Entscheid wurde dem Mieter am 29. Februar 2024 zugestellt (Zustellnachweis, in den Vorakten). Die zehntägige Berufungsfrist lief, da der 10. März 2024 ein Sonntag war, am 11. März 2024 ab (vgl. Art. 142 Abs. 1 und 3 ZPO). Fristgebundene Eingaben müssen spätestens am letzten Tag der Frist beim Gericht eingereicht oder zu dessen Händen der Schweizerischen Post übergeben werden (Art. 143 Abs. 1 ZPO). Der Mieter datierte seine Berufung zwar auf den 11. März 2024. Diese wurde der Schweizerischen Post jedoch erst am 12. März 2024 (Briefumschlag, bei den Verfahrensakten) und damit einen Tag zu spät übergeben. Da die Berufungsfrist somit nicht gewahrt worden ist, kann auf die Berufung nicht eingetreten werden.

1.3 Selbst wenn die Berufung rechtzeitig erhoben worden wäre, wäre mangels ausreichender Begründung nicht auf diese einzutreten.

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 anführt, 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.2023.35 vom 5. August 2023 E. 2, BEZ.2013.73 vom 24. Januar 2014 E. 2; Bachofner, Die Mieterausweisung, Zürich/St. Gallen 2019, Rz 672).

Das Zivilgericht führte im angefochtenen Entscheid zunächst aus, unter welchen Voraussetzungen eine Ausweisung des Mieters im Rechtsschutz in klaren Fällen zulässig sei (unbestrittener oder sofort beweisbarer Sachverhalt und klare Rechtslage [Zivilgerichtsentscheid, E. 2.1 f.]) und erwog, im vorliegenden Fall seien die Sach- und Rechtslage klar: Der Mieter habe zwar die Mietzinse für die Monate Mai, Juni und August

2023 hinterlegt, nicht aber für den Monat Juli 2023. Am 18. August 2023 (Kündigungszeitpunkt) habe somit klarerweise ein Zahlungsausstand bestanden. Zudem sei der vom Mieter gerügte Mangel einer zu kleinen Wohnfläche nicht behebbbar, weshalb eine Hinterlegung von vornherein unzulässig sei (E. 2.3.1). Auch die weiteren Voraussetzungen einer Kündigung wegen Zahlungsrückstands seien erfüllt, weshalb das Mietverhältnis am 30. September 2023 geendet habe. Die Voraussetzungen der Ausweisung im Rechtsschutz in klaren Fällen seien somit erfüllt (E. 2.3.2 f.). Dem Mieter werde praxisgemäss eine Frist von zehn bis vierzehn Tagen ab Entscheidfällung gesetzt, um das Mietobjekt zu räumen (E. 3.1). Für den Fall, dass er seiner Verpflichtung nicht nachkomme, werde die amtliche Räumung angeordnet (E. 3.2).

In der kurzen Berufung beantragt der Mieter, die Gerichtskosten, der Kostenvorschuss und die Parteientschädigung von CHF 1'082.70 seien dem Vermieter aufzuerlegen; zudem sei dem Vermieter eine Parteientschädigung von CHF 2'842.60 [an den Mieter] aufzuerlegen. Zur sinngemässen Begründung dieser Anträge führt der Mieter im Wesentlichen zweierlei aus. Erstens habe das Zivilgericht den Sachverhalt falsch festgestellt; die Wohnung stehe seit dem 1. Dezember 2023 leer. Zweitens habe es die Zulässigkeit der Mietzinshinterlegung aufgrund irreführender Aussagen des Vermieters «untergraben»; «den Akten und Mängelrügen aus den Verfahren sind insgesamt CHF 8'685.60 geschuldet». Der Mieter unterlässt es mit dieser Begründung, sich bei der zentralen Frage der Hinterlegung mit den überzeugenden zivilgerichtlichen Erwägungen ■ keine Hinterlegung für den Monat Juli 2023 und Unzulässigkeit der Hinterlegung für den vom Mieter geltend gemachten Mangel einer zu kleinen Wohnfläche ■ auseinanderzusetzen. Vielmehr belässt er es bei den pauschalen Behauptungen, dass die Wohnung seit Anfang Dezember 2023 leer stehe und (wohl) der Vermieter ihm ausserdem CHF 8'685.60 schulde. Es kommt hinzu, dass der Mieter nicht einmal versucht, seine Darstellung mit irgendwelchen Belegen zu beweisen. Auch wenn es sich beim Mieter um einen juristischen Laien handelt, genügt seine Berufung den Begründungsanforderungen nicht, weshalb auch in dieser Hinsicht nicht auf die Berufung eingetreten werden kann.

://: Auf die Berufung gegen den Entscheid des Zivilgerichts vom 10. Januar 2024 ([...]) wird nicht eingetreten.

Der Berufungskläger trägt die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens von CHF 600.■.

Mitteilung an:

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