

BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2024.29 vom 25. Juli 2024

BS Appellationsgericht, 2024-07-25, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_ZB.2024.29

FR: BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2024.29 du 25 juillet 2024

IT: BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2024.29 del 25 luglio 2024

Volltext

Appellationsgericht

des Kantons Basel-Stadt

Dreiergericht

ZB.2024.29

ENTSCHEID

vom 25. Juli 2024

Mitwirkende

Dr. Olivier Steiner, lic. iur. André Equey, lic. iur. Marc Oser

und Gerichtsschreiber Dr. Johannes Hermann

Parteien

A___ Berufungskläger

[...] Gesuchsgegner

gegen

B___ Berufungsbeklagter

[...] Gesuchsteller

C___ Berufungsbeklagte

[...] Gesuchstellerin

Gegenstand

Berufunggegen einen Entscheid des Zivilgerichts

vom 7. Juni 2024

betreffend Ausweisung

Am 5. November 2016 schlossen B___ und C___ (Vermieter und Vermieterin) und A___ (Mieter) einen Mietvertrag über eine 2 ½-Zimmerwohnung und eine Garage an der [...]strasse [...] in Basel, dies zu einem Mietzins von CHF 1'700.■ und Nebenkosten von CHF 180.■ (akonto) pro Monat. Mit Einschreiben vom 26. Januar 2024 setzten die Vermieter dem Mieter eine Frist bis am 28. Februar 2024, um den Mietzins für Februar 2024 zu zahlen. Mit amtlichem Formular vom 11. März 2024 kündigten sie das Mietverhältnis ausserordentlich per Ende April 2024.

Am 2. Mai 2024 ersuchten die Vermieter beim Zivilgericht Basel-Stadt um Rechtsschutz in klaren Fällen und beantragten, es sei der Mieter anzuweisen, die Wohnung per sofort zu räumen. Für den Fall, dass er die Wohnung bis zum gerichtlich festgesetzten Termin nicht geräumt habe, seien die Vermieter zu ermächtigen, die amtliche Räumung zu verlangen. Nachdem der Mieter die Durchführung einer mündlichen Verhandlung verlangt hatte, fand diese am 7. Juni 2024 in Anwesenheit des Vermieters und des Mieters statt. Mit Entscheid vom gleichen Tag wies das Zivilgericht den Mieter an, die Wohnung bis spätestens am 21. Juni 2024, 11.30 Uhr, zu räumen. Zugleich wurde ihm angedroht, dass widrigenfalls die Räumung vollzogen werde. Auf Gesuch des Mieters hin begründete das Zivilgericht seinen Entscheid schriftlich.

Gegen den schriftlich begründeten Entscheid erhob der Mieter am 4. Juli 2024 Berufung beim Appellationsgericht Basel-Stadt. Auf die Einholung einer Berufungsantwort wurde verzichtet. Der vorliegende Entscheid wurde nach Beizug der Zivilgerichtsakten auf dem Zirkulationsweg gefällt.

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). 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.2018.10 vom 16. Mai 2018 E. 1.1). Im vorliegenden Fall beträgt der monatliche Bruttomietzins CHF 1'880.■. Unter Berücksichtigung der dreijährigen Kündigungssperrfrist wird der für die Berufung notwendige Streitwert von CHF 10'000.■ (36 Monate à CHF 1'880.■ = CHF 67'680.■) erreicht.

Die Berufung ist nach der Zustellung des begründeten Entscheids rechtzeitig erhoben worden (vgl. Art. 314 Abs. 1 und 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 Ziffer 6 des Gerichtsorganisationsgesetzes [GOG, SG 154.100]).

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: Gemäss Mietvertrag sei der Mietzins jeweils am 25. des Vormonats (als Verfalltag) zu bezahlen. Nachdem D_____ die Vermieter mit E-Mail vom 21. Oktober 2023 informiert habe, dass er den Mietzins für den Mieter letztmals für den Januar 2024 bezahlen werde und der Februar-Mietzins am 25. Januar 2024 nicht

überwiesen worden sei, hätten die Vermieter am 26. Januar 2024 die Kündigungsandrohung ausgesprochen. Nachdem in der Folge weder D____ noch der Mieter den ausstehenden Mietzins innert Frist gezahlt habe, hätten die Vermieter das Mietverhältnis am 11. März 2024 mit amtlichem Formular per Ende April 2024 gekündigt. Nicht erschüttert werde diese klare Sach- und Rechtslage durch die Darstellung des Mieters, er wisse nicht, ob D____ nicht vielleicht doch den Februar-Mietzins bezahlt habe, und es gebe allenfalls eine geheime Absprache zwischen D____ und den Vermietern. Da das Mietverhältnis am 30. April 2024 geendet habe und der Mieter die Wohnung nicht zurückgegeben habe, sei das Ausweisungsgesuch der Vermieter gutzuheissen (E. 2.4).

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 anfechtet, 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, 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, Diss. Basel 2017, Zürich 2019, Rz. 672).

Im vorliegenden Fall führt der Mieter in seiner Berufung aus, D____ sei mit dem Vermieter befreundet. D____ habe ihm erzählt, er habe den Vermieter getroffen und ihm einen grösseren Betrag in bar übergeben und deshalb sei die Miete für das ganze Jahr 2024 bezahlt. Das scheine ihm (dem Mieter) glaubwürdig. Er habe Angst, dass D____ zusammen mit dem Vermieter ihn entführen wolle und auch könnte, um ihn gegen seinen Willen einzusperren. Die beiden hätten Andeutungen gemacht, dass es sich um eine «Garotte» handle, und sie hätten beide «Freude an der Intrige». Er habe deshalb beim Zivilgericht Anzeige gegen den Vermieter und die Vermieterin gemacht. Es handle sich daher nicht um einen klaren Fall (Berufung, S. 1 f.). Mit diesen ■ im Übrigen restlos unbelegten ■ 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 30. April 2024 geendet hat. Auf die Berufung kann daher mangels ausreichender Begründung nicht eingetreten werden.

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.

://: Auf die Berufung gegen den Entscheid des Zivilgerichts vom 7. Juni 2024 (RB.2024.84) wird nicht eingetreten.

Der Berufungskläger trägt die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens von CHF 300.■.

Mitteilung an:

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