

# BS\_APPELLATIONSGERICHT ZB.2024.32 vom 7. August 2024

BS Appellationsgericht, 2024-08-07, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs\\_appellationsgericht\\_ZB.2024.32](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_ZB.2024.32)

FR: BS\_APPELLATIONSGERICHT ZB.2024.32 du 7 août 2024

IT: BS\_APPELLATIONSGERICHT ZB.2024.32 del 7 agosto 2024

## Volltext

Appellationsgericht

des Kantons Basel-Stadt

Dreiergericht

ZB.2024.32

ENTSCHEID

vom 7. August 2024

Mitwirkende

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

und a.o. Gerichtsschreiberin MLaw Andrea Meyer

Parteien

A\_\_\_\_ AG Berufungsklägerin

[...]

Gesuchsgegnerin

gegen

B\_\_\_\_ AG Berufungsbeklagte

[...]

Gesuchstellerin

vertreten durch [...], Advokatin,

[...]

Gegenstand

Berufung gegen einen Entscheid des Zivilgerichts

vom 28. Juni 2024

betreffend Ausweisung

Mit Mietvertrag vom 5. Juni 2023 mietete die A\_\_\_\_ AG (Mieterin) bei der B\_\_\_\_ AG (Vermieterin) vier Büroräume am [...] in Basel, dies zu einem Nettomietzins von CHF 2'836.■ und einem Bruttomietzins von CHF 3'291.40. Als Mietbeginn wurde der 1. August 2023 und als Mietende der 31. Juli 2026 vereinbart. Als Starthilfe einigten sich die Parteien für das erste Jahr auf einen gestaffelten Mietzins, beginnend mit einem Nettomietzins von CHF 2'000.■ ab August 2023, der sich bis August 2024 stufenweise auf CHF 2'836.■ erhöhen sollte. Mit Mietvertrag vom 29. August 2023 mietete die Mieterin zudem drei

Einstellplätze in derselben Liegenschaft, dies zu einem Nettomietzins von CHF 615.■ und einem Bruttomietzins von CHF 662.40. Mit Einschreiben vom 11. Dezember 2023 setzte die Vermieterin der Mieterin eine Frist zur Zahlung der ausstehenden Mietzinse Dezember 2023. Mit amtlichem Formular vom 20. Februar 2024 kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis ausserordentlich per Ende März 2024. Am 22. März 2024 focht die Mieterin diese Kündigung bei der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten (Schlichtungsstelle) an.

Am 23. Mai 2024 ersuchte die Vermieterin beim Zivilgericht Basel-Stadt um Rechtsschutz in klaren Fällen und beantragte, es sei die Mieterin anzuweisen, die vier Büroräume und die drei Einstellplätze unverzüglich zu räumen. Für den Fall, dass sie die Mietobjekte bis zum gerichtlich festgesetzten Termin nicht geräumt habe, sei die zuständige Amtsstelle anzuweisen, den Ausweisungsentscheid nach Eintritt der Rechtskraft zu vollstrecken. Am 28. Juni 2024 führte das Zivilgericht eine mündliche Verhandlung durch, dies in Anwesenheit der Anwältin der Vermieterin und des Geschäftsführers der Mieterin. Mit Entscheid vom gleichen Tag wies das Zivilgericht die Mieterin an, die vier Büroräume und die drei Einstellplätze bis spätestens 12. Juli 2024, 11.30 Uhr, zu räumen. Widrigenfalls werde der Vermieterin die Ermächtigung zur Räumung erteilt. Auf Gesuch der Mieterin hin begründete das Zivilgericht seinen Entscheid schriftlich.

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 eines (unbefristeten) 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). Bei einem befristeten Mietverhältnis ist dagegen auf die Restlaufzeit des Mietvertrags ab dem Zeitpunkt der Berufungserhebung abzustellen (AGE ZB.2014.35 vom 22. August 2014 E. 1.1; vgl. auch BGE 144 III 346 E. 1.2.2.3, 136 III 196 E. 1.1). Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein befristetes Mietverhältnis, das ordentlich Ende Juli 2026 und somit bei Ungültigkeit der Kündigung noch zwei Jahre dauern würde. Damit wird der für die Berufung massgebliche Streitwert klar erreicht (24 Monate à Bruttomietzins von CHF 3'953.80 [CHF 3'291.40 für die Büroräume und CHF 662.40 für die Einstellplätze] = CHF 94'891.20). Das vorliegende Rechtsmittel ist folglich im Einklang mit der Rechtsmittelbelehrung als Berufung zu behandeln.

Die Berufung wurde rechtzeitig erhoben (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 Ziff. 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). Das Zivilgericht prüfte und bejahte sodann die Frage, ob im vorliegenden Fall der

Sachverhalt und die Rechtslage klar sind: Die Voraussetzungen einer ausserordentlichen Kündigung wegen Zahlungsrückstands der Mieterin seien grundsätzlich erfüllt, nämlich ein Zahlungsrückstand der Mieterin, die Ansetzung einer Zahlungsfrist und Androhung der ausserordentlichen Kündigung durch die Vermieterin, die Nichtzahlung des rückständigen Mietzinses sowie die ausserordentliche Kündigung durch die Vermieterin (E. 3.1, 3.2, 3.5 und 3.8). Sodann gebe es keine zulässigen Gründe für die Nichtzahlung des Mietzinses: Die behaupteten Mängel und die angeblich nicht ordnungsgemässe Schlüsselübergabe würden die Mieterin nicht einfach von der Zahlung des Mietzinses entbinden; vielmehr habe sie die Möglichkeit, den Mietzins bei der Schlichtungsstelle zu hinterlegen. Wer ■ wie die Mieterin im vorliegenden Fall ■ den Mietzins einfach zurückbehalte, statt ihn korrekt zu hinterlegen, gerate in Zahlungsrückstand. Damit fehle es an einem zulässigen Grund für die Nichtzahlung des Mietzinses innerhalb der von der Vermieterin angesetzten Zahlungsfrist (E. 3.6). Im Weiteren sei der ausstehende Mietzins auch nicht innert der Zahlungsfrist sonstwie getilgt worden: Die Mieterin habe weder behauptet noch nachgewiesen, dass sie den Mietzins durch Verrechnungserklärung (Schadenersatzforderung von CHF 155'000.■) innert der Zahlungsfrist getilgt habe. Zudem habe sie zur Begleichung des Mietzinses auch bloss einen Zahlungsveruch gemacht; zudem habe der Zahlungsveruch nicht den ausstehenden Dezembermietzins 2023, sondern die Mietzinsen bis November 2023 betroffen (E. 3.7). Da das Mietverhältnis am 31. März 2024 geendet habe und die Mieterin die gemieteten Büroräume und Einstellplätze nicht zurückgegeben habe, sei das Ausweisungsgesuch der Vermieterin gutzuheissen (E. 3.8).

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 praxismässig 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; Bachofner, Die Mieterausweisung, Zürich/St. Gallen 2019, Rz 672).

Der Vermieterin sind aufgrund des Verzichts auf die Einholung einer Berufungsantwort im Berufungsverfahren keine Kosten entstanden. Eine Parteientschädigung ist deshalb nicht zuzusprechen.

://: Auf die Berufung gegen den Entscheid des Zivilgerichts vom 28. Juni 2024 ([ ]) wird nicht eingetreten.

Die Berufungsklägerin trägt die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens von CHF 300.■.

Mitteilung an:

APPELLATIONSGERICHT BASEL-STADT

Die a.o. Gerichtsschreiberin

MLaw Andrea Meyer

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