

BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2024.41 vom 31. Januar 2025

BS Appellationsgericht, 2025-01-31, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_ZB.2024.41

FR: BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2024.41 du 31 janvier 2025

IT: BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2024.41 del 31 gennaio 2025

Volltext

Appellationsgericht

des Kantons Basel-Stadt

Dreiergericht

ZB.2024.41

ENTSCHEID

vom 31. Januar 2025

Mitwirkende

Dr. Olivier Steiner, Dr. Claudius Gelzer, lic. iur. André Equey
und a.o. Gerichtsschreiberin MLaw Liliane Obrecht

Parteien

A___Beschwerdeführer

[...]

Mieter

c/o [...]

gegen

B___Beschwerdegegnerin

c/o [...] Vermieterin

vertreten durch [...], Advokat,

[...]

Gegenstand

Beschwerdegegen einen Entscheid des Zivilgerichts

vom 24. September 2024

betreffend Kündigung des Mietvertrags

A___ (Mieter) war bis Ende Oktober 2015 Mieter einer Wohnung im 1. Obergeschoss der Liegenschaft von B___ (Vermieterin) an der [...] in Basel. Mit einer als «Geschäftsmietvertrag» bezeichneten Vereinbarung vom 11. Juli 2011 hatte der Mieter zudem ab September 2011 einen Musikraum im Untergeschoss dieser Liegenschaft gemietet, dies zu einem Mietzins von CHF 200.■ und einer Nebenkostenpauschale von CHF 50.■ pro Monat. Mit Schreiben vom 23. Dezember 2023 kündigte die Vermieterin das

Mietverhältnis über den Musikraum per Ende Januar 2024. Am 21. Januar 2024 focht der Mieter diese Kündigung bei der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten (Schlichtungsstelle) an. An der Schlichtungsverhandlung konnte keine Einigung erzielt werden.

Mit Klage vom 23. Mai 2024 gelangte der Mieter an das Zivilgericht Basel-Stadt und beantragte, es sei festzustellen, dass die Kündigung des Musikraums nichtig oder missbräuchlich sei; eventualiter sei das Mietverhältnis erstmalig um mindestens drei Jahre zu erstrecken. Am 24. September 2024 führte das Zivilgericht eine mündliche Verhandlung durch, dies in Anwesenheit des Mieters, seiner Anwältin, seines Sohns und von [...] auf der einen Seite und des Anwalts der Vermieterin auf der anderen Seite. Das Zivilgericht wies die Klage des Mieters ab und eröffnete den Parteien das Entscheiddispositiv schriftlich. Auf Gesuch des Mieters hin begründete es seinen Entscheid schriftlich.

Dagegen erhob der Mieter am 4. Dezember 2024 «Berufung» beim Appellationsgericht Basel-Stadt. Dieses zog die Akten des Zivilgerichts bei, holte aber keine Antwort der Vermieterin ein. Der vorliegende Entscheid wurde auf dem Zirkulationsweg gefällt.

In 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. Dabei ist die dreijährige Frist nach Art. 271a Abs. 1 lit. e des Obligationenrechts (OR, SR 220) zu berücksichtigen, während welcher die Vermieterin nicht kündigen darf (BGE 137 III 389 E. 1.1, 144 III 346 E. 1.2.2). Für die Streitwertberechnung ist nicht der Nettomietzins, sondern der Bruttomietzins massgebend (AGE ZB.2019.8 vom 6. Juni 2019 E. 1). Im vorliegenden Fall beträgt der monatliche Bruttomietzins CHF 250.■, so dass der Berufungsstreitwert nicht erreicht wird (36 Monatsbruttomietzinsen à CHF 250.■ = CHF 9■000.■). Das Rechtsmittel ist deshalb ■ entgegen der Rechtsmittelbelehrung im angefochtenen Entscheid ■ als Beschwerde entgegenzunehmen. Auf die im Übrigen frist- und formgerecht erhobene Beschwerde ist demnach grundsätzlich einzutreten.

Zuständig für die Beurteilung der Beschwerde ist das Appellationsgericht als Dreiergericht (§ 92 Abs. 1 Ziffer 6 des Gerichtsorganisationsgesetzes [SG 154.100]).

Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren im Prinzip ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO). Immerhin müssen Noven in der Beschwerde zumindest so weit vorgebracht werden können, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (AGE BEZ.2023.62 vom 30. Oktober 2023 E. 1.3). Auf die Noveneingabe des Mieters vom 14. Januar 2025 ist deshalb nicht einzugehen.

Der Mieter äussert sich in der Beschwerde zunächst ausführlich zum Sachverhalt und macht namentlich der Liegenschaftsverwaltung und dem Anwalt der Vermieterin schwere Vorwürfe (Beschwerde, S. 3■10). Dabei stellt er den Sachverhalt aus seiner Sicht dar, ohne aufzuzeigen, in welchen Punkten der Zivilgerichtsentscheid diesbezüglich falsch sein soll. Nach Art. 321 Abs. 1 ZPO muss die Beschwerde eine Begründung enthalten. Begründen in

diesem Sinn bedeutet aufzeigen, inwiefern der angefochtene Entscheid als fehlerhaft erachtet wird (vgl. eingehend BGE 147 III 176 E. 4.2.1). In Bezug auf den Sachverhalt genügt die vorliegende Beschwerde diesen Begründungsanforderungen nicht. Indem der Mieter den Sachverhalt einfach aus seiner Sicht präsentiert, ohne die zivilgerichtliche Sachverhaltsdarstellung in konkreten Punkten zu kritisieren, fehlt es an einer Auseinandersetzung mit der Begründung des Zivilgerichtsentscheids. Mangels konkreter Rügen erübrigt es sich somit, auf die entsprechenden Ausführungen in der Beschwerde einzugehen.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens trägt der Mieter die Prozesskosten des Beschwerdeverfahrens (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die zweitinstanzlichen Gerichtskosten betragen 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 zugesprochen (§ 2a Abs. 1 des Gerichtsgebührengesetzes, SG 154.800).

://: Die Beschwerde gegen den Entscheid des Zivilgerichts vom 24. September 2024 ([]) wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

Der Beschwerdeführer trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens mit einer Gebühr von CHF 500.■.

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

Mitteilung an:

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