

BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2024.5 vom 18. Juli 2024

BS Appellationsgericht, 2024-07-18, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_ZB.2024.5

FR: BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2024.5 du 18 juillet 2024

IT: BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2024.5 del 18 luglio 2024

Volltext

Appellationsgericht

des Kantons Basel-Stadt

Dreiergericht

ZB.2024.5

ENTSCHEID

vom 18. Juli 2024

Mitwirkende

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

und Gerichtsschreiber Dr. Alexander Zürcher

Parteien

A___ Berufungskläger

[...] Kläger

vertreten durch [...], Rechtsanwältin,

[...]

gegen

B___ AGBerufungsbeklagte

[...] Beklagte

vertreten durch [...], Advokat,

[...]

Gegenstand

Berufung gegen einen Entscheid des Zivilgerichts

vom 11. Dezember 2023

betreffend Kündigung des Mietverhältnisses

Mit Mietvertrag vom 24. März 2010 mietete A___ (Mieter) eine 1-Zimmerwohnung am

[...] in Basel, dies zu einem Nettomietzins von CHF 665.■ und einer

Nebenkostenkontozahlung von CHF 125.■ pro Monat. Der Mieter nutzt die Wohnung als

Feriedomizil (Verhandlungsprotokoll vom 11. Dezember 2023, S. 2). Im Winter 2021/22

informierte die B___ AG (Vermieterin) den Mieter, dass sie ab Februar 2022

Eigentümerin der von ihm gemieteten Wohnung sei. Im Frühling 2022 fragte sie den Mieter an, ob er am Kauf der Wohnung interessiert sei. Mit Schreiben vom 8. Juli 2022 teilte sie ihm mit, dass sie die Wohnung zum Verkauf ausschreiben lasse. Mit amtlichem Formular vom 8. Februar 2023 kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis per Ende Mai 2023. Auf Anfrage des Mieters teilte sie ihm mit Schreiben vom 21. Februar 2023 mit, der Kündigungsgrund sei die «Renovation der Wohnung und nachträglicher Verkauf».

Der Mieter focht diese Kündigung bei der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten (Schlichtungsstelle) an. Nachdem vor der Schlichtungsstelle keine Einigung erzielt werden konnte, gelangte der Mieter mit Klage vom 11. September 2023 an das Zivilgericht Basel-Stadt und beantragte, es sei festzustellen, dass die Kündigung missbräuchlich sei; eventualiter sei das Mietverhältnis um 4 Jahre zu erstrecken. Am 11. Dezember 2023 führte das Zivilgericht eine mündliche Verhandlung durch. Die Vermieterin beantragte die Abweisung der Klage und verlangte widerklageweise, der Mieter sei anzuweisen, die gemietete Wohnung vollständig geräumt zurückzugeben. Mit Entscheid vom gleichen Tag stellte das Zivilgericht die Gültigkeit der Kündigung fest, wies das Eventualklagebegehren um Erstreckung ab und wies den Mieter an, die gemietete Wohnung bis spätestens 5. Januar 2024, 11.30 Uhr, zu räumen. Auf Antrag des Mieters hin begründete das Zivilgericht diesen Entscheid schriftlich.

Gegen den schriftlich begründeten Entscheid erhob der Mieter am 5. Februar 2024 Berufung beim Appellationsgericht. Darin beantragt er die Aufhebung des angefochtenen Entscheids: Es sei die Kündigung als missbräuchlich aufzuheben; eventualiter sei die Sache zur Neuurteilung an das Zivilgericht zurückzuweisen. Mit Berufungsantwort vom 12. April 2024 beantragt die Vermieterin die Abweisung der Berufung. Mit freiwilligen Stellungnahmen vom 29. April 2024 und 16. Mai 2024 halten die Parteien an ihren Anträgen fest. Die Akten des Zivilgerichts wurden beigezogen. 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. 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; BGE 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 790.■, so dass der Berufungsstreitwert ohne weiteres erreicht wird (36 Monatsbruttomietzinse à CHF 790.■ = CHF 28■440.■). Auf die im Übrigen frist- und formgerecht erhobene Berufung ist demnach einzutreten. Zuständig zur Beurteilung der Berufung ist das Dreiergericht des Appellationsgerichts (§ 92 Ziff. 6 des Gerichtsorganisationsgesetzes [GOG, SG 154.100]).

Bei diesem Ausgang des Verfahrens trägt der Mieter die Prozesskosten des Berufungsverfahrens (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 Gerichtsgebührengesetz).

://: Die Berufung gegen den Entscheid des Zivilgerichts vom 11. Dezember 2023 (MG.2023.45) wird abgewiesen.

Der Berufungskläger trägt die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens von CHF 500.■.

Mitteilung an:

APPELLATIONSGERICHT BASEL-STADT

Der Gerichtsschreiber

Dr. Alexander Zürcher

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