

# BS\_APPELLATIONSGERICHT ZB.2025.3 vom 31. Januar 2025

BS Appellationsgericht, 2025-01-31, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs\\_appellationsgericht\\_ZB.2025.3](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_ZB.2025.3)

FR: BS\_APPELLATIONSGERICHT ZB.2025.3 du 31 janvier 2025

IT: BS\_APPELLATIONSGERICHT ZB.2025.3 del 31 gennaio 2025

## Volltext

Appellationsgericht

des Kantons Basel-Stadt

Dreiergericht

ZB.2025.3

ENTSCHEID

vom 31. Januar 2025

Mitwirkende

Dr. Olivier Steiner, Dr. Claudius Gelzer, lic. iur. André Equey  
und a.o. Gerichtsschreiber MLaw Luc Huber, LL.M.

Parteien

A\_\_\_ Berufungsklägerin

[...]

Gesuchsgegnerin

gegen

B\_\_\_ Berufungsbeklagte

c/o [...]

Gesuchstellerin

vertreten durch [...], Advokat,

[...]

Gegenstand

Berufung gegen einen Entscheid des Zivilgerichts

vom 22. November 2024

betreffend Ausweisung

Zwischen der A\_\_\_ (Mieterin) und der B\_\_\_ (Vermieterin) bestand ein langjähriges Mietverhältnis über ein Ladenlokal im Erdgeschoss und im Untergeschoss an der [...] in Basel. Die Mieterin betreibt auf einer Fläche von mehr als 1'000 m<sup>2</sup> ein Kleidergeschäft. Vor Ablauf des befristeten Mietvertrags schlossen die Parteien am 29. März 2023 einen bis Ende März 2029 befristeten Mietvertrag mit einem monatlichen Bruttomietzins von CHF 9'158.■. Am 9. Januar 2024 kündigte die Vermieterin den Mietvertrag ausserordentlich per Ende Februar 2024, dies wegen Zahlungsrückstand. Die Mieterin focht diese Kündigung

an, erschien aber in der Folge nicht zur Schlichtungsverhandlung. Die Staatliche Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten (Schlichtungsstelle) schrieb deshalb das Verfahren ab. Am 26. Juli 2024 sprach die Vermieterin eine zweite ausserordentliche Kündigung per Ende August 2024 aus, erneut wegen Zahlungsrückstand. Die Mieterin focht auch diese Kündigung bei der Schlichtungsstelle an. Die Vermieterin erklärte die Anerkennung der Klage, worauf die Schlichtungsstelle auch dieses Verfahren abschrieb. Am 15. Juli 2024 mahnte die Vermieterin die Mieterin wegen eines Zahlungsrückstands von vier Bruttomietzinsen und drohte ihr für den Fall der nicht fristgemässen Zahlung die ausserordentliche Kündigung an. Am 26. September 2024 sprach sie eine dritte ausserordentliche Kündigung per Ende Oktober 2024 aus, wiederum wegen Zahlungsrückstand. Die Mieterin focht auch diese Kündigung bei der Schlichtungsstelle an.

Am 6. November 2024 ersuchte die Vermieterin beim Zivilgericht Basel-Stadt um Rechtsschutz in klaren Fällen und beantragte, es sei die Mieterin anzuweisen, das Ladenlokal per sofort zu räumen. Für den Fall, dass die Mieterin das Ladenlokal bis zum gerichtlich festgesetzten Termin nicht geräumt habe, sei die Vermieterin zu ermächtigen, die amtliche Räumung zu verlangen. Am 22. November 2024 führte das Zivilgericht eine mündliche Verhandlung durch, dies in Anwesenheit des Anwalts der Vermieterin, einer Vertreterin der Liegenschaftsverwaltung und des Verwaltungsrats der Mieterin. Mit Entscheid vom gleichen Tag wies das Zivilgericht die Mieterin an, das Ladenlokal bis spätestens 31. Januar 2025, 11.30 Uhr, zu räumen. Widrigenfalls werde die Vermieterin im Sinn einer Ersatzvornahme auf entsprechenden Antrag ermächtigt, die Schlösser zum Ladenlokal auszutauschen und die sich im Ladenlokal befindlichen Gegenstände zu räumen und auf Kosten der Mieterin einzulagern. Auf Gesuch der Mieterin hin begründete das Zivilgericht seinen Entscheid schriftlich.

Dagegen erhob die Mieterin am 7. Januar 2025 Berufung beim Appellationsgericht Basel-Stadt und beantragte die Aufhebung der Ausweisung. Das Appellationsgericht zog die Akten des Zivilgerichts bei, holte aber keine Berufungsantwort ein. Der vorliegende Entscheid wurde 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 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; BGE 136 III 196 E. 1.1). Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein befristetes Mietverhältnis, das ordentlich Ende März 2029 und somit bei Ungültigkeit der Kündigung noch 50  $\frac{3}{4}$  Monate dauern würde. Damit wird der Berufungsstreitwert klar erreicht (50  $\frac{3}{4}$  Monate à Bruttomietzins von CHF 9'158.■ = CHF 464'768.50).

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]).

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■2.4). Das Zivilgericht prüfte und bejahte sodann die Frage, ob im vorliegenden Fall der Sachverhalt und die Rechtslage klar sind. Die tatsächlichen und rechtlichen Voraussetzungen einer ausserordentlichen Kündigung wegen Zahlungsrückstand der Mieterin seien klar erfüllt, so ein Zahlungsrückstand der Mieterin, eine Kündigungsandrohung vom 15. Juli 2024, die Nichtzahlung des Ausstands (und fehlende Verrechnungserklärung) innerhalb der von der Vermieterin angesetzten Zahlungsfrist sowie die frist- und formgerechte Kündigung vom 26. September 2024. Folglich habe das Mietverhältnis am 31. Oktober 2024 geendet und die Mieterin nutze das Ladenlokal seither ohne Rechtsgrund (E. 2.5). Im Weiteren setzte das Zivilgericht der Mieterin angesichts der Feiertage und der Grösse des Ladenlokals eine etwas längere Frist zur Räumung bis Ende Januar 2025 (E. 3.1). Für den Fall, dass die Mieterin das Ladenlokal nicht fristgemäss räume, ermächtigte das Zivilgericht (an Stelle der beantragten amtlichen Räumung) die Vermieterin auf entsprechenden Antrag hin, die Schlösser zum Ladenlokal auszutauschen und die Gegenstände im Ladenlokal zu räumen und auf Kosten der Mieterin einzulagern (E. 3). Schliesslich verpflichtete es die Mieterin, die Gerichtskosten von CHF 400.■ zu tragen und der Vermieterin eine Parteientschädigung von CHF 500.■ zuzüglich Mehrwertsteuer zu zahlen (E. 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 die Berufungsklägerin im Einzelnen die vorinstanzlichen Erwägungen bezeichnet, die sie anfecht, sich mit diesen auseinandersetzt und die Aktenstücke nennt, auf denen ihre Kritik beruht. Es liegt an ihr, 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 mit Hinweisen). 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; Bachofner, Die Mieterausweisung, Zürich/St. Gallen 2019, Rz 672).

Im vorliegenden Fall führt die Mieterin in ihrer Berufung aus, es sei zutreffend, dass ein Mietzins von CHF 9'158.■ geschuldet sei. Es sei aber erstens zu berücksichtigen, dass sie bis zur Coronakrise immer alles bezahlt habe; sie habe immer wieder eine Reduktion des Mietzinses verlangt. Eine solche habe man ihr in Aussicht gestellt und versprochen. Zweitens sei auf die Bauarbeiten hinzuweisen, die monatelang alle Kunden ferngehalten hätten; sie «habe sehr wohl eine Verrechnungserklärung verlangt»; es sei nicht in Ordnung, wenn die Gegenforderungen der Mieterin nicht mit den Mietzinsen verrechnet werden könnten. Drittens habe die Vermieterin den Anbau eines Take-Away versprochen, damit die

Mieterin den Mietzins zahlen könne. Die Vermieterin sei dazu nicht verpflichtet gewesen, habe es aber der Mieterin versprochen (Berufung, S. 1 f.). Mit diesen Ausführungen legt die Mieterin nicht dar, inwiefern der angefochtene Zivilgerichtsentscheid fehlerhaft sein soll. Als Kritik am Zivilgerichtsentscheid könnte immerhin der Satz der Mieterin verstanden werden, dass sie sinngemäss Verrechnung erklärt habe. Allerdings wird dies vom Zivilgericht gar nicht in Abrede gestellt; vielmehr führt dieses aus, dass die Mieterin eine Verrechnungserklärung «während der Zahlungsfrist» nicht einmal behauptet habe (Zivilgerichtsentscheid, E. 2.5.6). Mit ihrer Rüge macht die Mieterin aber auch in der Berufung nicht geltend, dass sie bereits «während der Zahlungsfrist» Verrechnung erklärt habe. Die Rüge geht somit an der Entscheidungsbegründung völlig vorbei und stellt nicht einmal eine rudimentäre Auseinandersetzung mit dem Zivilgerichtsentscheid dar. Auf die Berufung kann mangels ausreichender Begründung nicht eingetreten werden.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens trägt die Mieterin 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 mit CHF 300.■ festgesetzt werden.

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 22. November 2024 (RB.2024.267) wird nicht eingetreten.

Die Berufungsklägerin 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.