

BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2025.30 vom 6. August 2025

BS Appellationsgericht, 2025-08-06, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_ZB.2025.30

FR: BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2025.30 du 6 août 2025

IT: BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2025.30 del 6 agosto 2025

Volltext

Appellationsgericht

des Kantons Basel-Stadt

Dreiergericht

ZB.2025.30

ENTSCHEID

vom 6. August 2025

Mitwirkende

Dr. Olivier Steiner, Dr. Claudius Gelzer, lic. iur. André Equey
und Gerichtsschreiber PD Dr. Benedikt Seiler

Parteien

A____ Berufungsklägerin

[...]

Mieterin

vertreten durch lic. iur. Philipp Simonius, Advokat,

Aeschenvorstadt 67, 4010 Basel

gegen

B____ Berufungsbeklagte

[...]

Vermieterin

vertreten durch lic. iur. Michel de Roche, Advokat,

Peter-Merian Strasse 45, Postfach 142, 4010 Basel

Gegenstand

Berufung gegen einen Entscheid des Zivilgerichts

vom 1. Juli 2025

betreffend Ausweisung

Mit Mietvertrag vom 12. Juli 2018 vermietete die B____ (Vermieterin) A____ (Mieterin) eine 2 ½-Zimmerwohnung am [...] in [...], dies zu einem Bruttomietzins von CHF 1'257.■ pro Monat. Mit Formular vom 28. Oktober 2024 kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis per Ende Januar 2025. Die Mieterin focht diese Kündigung nicht an. Am 21.

Januar 2025 schlossen die Parteien eine Vereinbarung, in welcher sich die Vermieterin unter anderem bereit erklärte, auf die Einleitung eines Ausweisungsverfahrens vorderhand und längstens bis zum 30. April 2025 zu verzichten.

Am 30. April 2025 ersuchte die Vermieterin beim Zivilgericht Basel-Stadt um Rechtsschutz in klaren Fällen und beantragte, es sei die Mieterin anzuweisen, die gemietete Wohnung per sofort zu verlassen. Für den Fall, dass die Mieterin die Wohnung bis zum gerichtlich festgesetzten Termin nicht geräumt habe, sei die Vermieterin zu ermächtigen, die amtliche Räumung zu verlangen. Am 26. Mai 2025 reichte die durch einen Anwalt vertretene Mieterin eine Stellungnahme ein, wonach auf das Ausweisungs-gesuch nicht einzutreten sei; eventualiter sei es abzuweisen und subeventualiter sei das Mietverhältnis erstmalig um drei Jahre zu erstrecken. Am 1. Juli 2025 führte das Zivilgericht eine mündliche Verhandlung durch, dies in Anwesenheit des Liegenschaftsverwalters der Vermieterin, des Anwalts der Vermieterin, der Mieterin und des Anwalts der Mieterin. Mit Entscheid vom gleichen Tag wies das Zivilgericht die Mieterin an, die Wohnung bis spätestens 15. Juli 2025, 11.30 Uhr, zu räumen. Widrigenfalls werde auf Antrag der Vermieterin und nach Bezahlung des Kostenvorschusses die Räumung vollzogen. Auf Gesuch der Mieterin hin begründete das Zivilgericht diesen 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 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 die Mieterin dies nicht oder nur ansatzweise moniert (AGE ZB.2018.4 vom 15. Februar 2018 E. 1.1). Im vorliegenden Fall beträgt der monatliche Bruttomietzins CHF 1■257.■. Unter Berücksichtigung der dreijährigen Kündigungssperrfrist wird der für die Berufung notwendige Streitwert von CHF 10'000.■ (36 Monate à CHF 1■257.■ = CHF 45■252.■) erreicht.

Die Berufung wurde frist- und formgerecht erhoben. Auf die Berufung ist deshalb einzutreten. 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■2.3).

Das Zivilgericht bejahte sodann die Frage, ob im vorliegenden Fall der Sachverhalt und die Rechtslage klar sind: Bei der Kündigung durch die Vermieterin vom 28. Oktober 2024 handle es sich um eine ordentliche Kündigung, welche die formellen gesetzlichen Vorgaben an eine ordentliche Kündigung erfülle. Obwohl die Vermieterin im Begleitschreiben zum

Kündigungsformular ihre Kündigungsgründe dargelegt habe, liege keine ausserordentliche Kündigung vor. Eine Anfechtung der ordentlichen Kündigung und eine Prüfung der Erstreckung des Mietverhältnisses seien im vorliegenden Fall ausgeschlossen, da die Mieterin innert der dreissigtägigen Verwirkungsfrist weder die Kündigung angefochten noch eine Erstreckung verlangt habe. Es spiele in diesem Zusammenhang auch keine Rolle, dass sie am 7. November 2024 mit dem Rettungsdienst in die Notaufnahme gebracht worden sei (E. 2.4.1).

Das Zivilgericht stellte sodann fest, dass die Kündigung vom 28. Oktober 2025 am 30. Oktober 2025 in den Machtbereich der Mieterin gelangt sei, nämlich mit der Aufforderung der Post vom 29. Oktober 2024, das Einschreiben ab dem 30. Oktober 2024 auf der Poststelle abzuholen. Das Zivilgericht nahm in diesem Zusammenhang zur Auffassung der Mieterin Stellung, wonach nicht entscheidend sei, wann das Einschreiben in ihren Machtbereich gelangt sei (absolute Empfangstheorie), sondern wann sie das Einschreiben auf der Poststelle tatsächlich abgeholt habe (5. November 2024). Diese Auffassung ■ so das Zivilgericht ■ widerspreche zum einen der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (BGE 137 III 208 E. 3.1.2; BGE 143 III 15 E. 4.1 [absolute Empfangstheorie]). Zum anderen könnte die Mieterin auch dann nichts zu ihren Gunsten ableiten, wenn ihre Auffassung richtig wäre und das Einschreiben erst am 5. November 2024 als zugestellt gälte: Diesfalls wäre die Frist zur Anfechtung der Kündigung nicht am 29. November, sondern am 5. Dezember 2024 unbenutzt verstrichen. Damit bestünden keine Zweifel an der gültigen Beendigung des Mietverhältnisses (E. 2.4.2).

Das Zivilgericht prüfte sodann, ob im Einklang mit der Auffassung der Mieterin eine Erstreckung des Mietverhältnisses in Frage komme. Die Mieterin berufe sich auf Art. 274g aOR. Diese Bestimmung sei mit dem Inkrafttreten der ZPO aufgehoben worden und komme auch nicht analog zur Anwendung. Zudem sei die Bestimmung nur in Fällen anwendbar gewesen, in welchen die Mieterin eine ausserordentliche Kündigung aus wichtigen Gründen bei der Schlichtungsstelle angefochten habe. Im vorliegenden Fall fehle es sowohl an einer ausserordentlichen Kündigung als auch an einer Anfechtung bei der Schlichtungsstelle. Eine Erstreckung des Mietverhältnisses komme somit klarerweise nicht in Frage (E. 2.4.3).

Das Zivilgericht hielt schliesslich fest, dass die Parteien am 21. Januar 2025 und damit deutlich nach Ablauf der Verwirkungsfrist für die Kündigungsanfechtung und das Erstreckungsbegehren eine Vereinbarung geschlossen hätten. Der Wortlaut der Vereinbarung sei unmissverständlich: Die Mieterin anerkenne die Gültigkeit der Kündigung und verpflichte sich, bis Ende April 2025 aus der Wohnung auszuziehen. Die Vermieterin verzichte bis Ende April 2025 darauf, ein Ausweisungsgesuch zu stellen. Damit hätten die Parteien ausdrücklich weder eine Erstreckung vereinbart noch einen neuen Mietvertrag abgeschlossen. Da der 30. April 2025 längst verstrichen sei, könne die Mieterin nichts aus dieser Vereinbarung ableiten. Wenn die Mieterin schliesslich einen Grundlagenirrtum geltend mache, sei festzuhalten, dass auch eine Anfechtung dieser Vereinbarung ihre Situation in keiner Weise verbessern würde. Die Kündigung sei offensichtlich gültig und ein allfälliger Anspruch auf Erstreckung sei im Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung längst verwirkt gewesen (E. 2.4.4). Es sei insgesamt klar und zweifellos erstellt, dass das Mietverhältnis nicht mehr bestehe und die Mieterin das Mietobjekt seit dem 1. Mai 2025 ohne Rechtsgrund nutze (E. 2.5).

Das Zivilgericht legte sodann die Ausweisungsfrist auf den 15. Juli 2025 fest und ordnete für den Fall, dass die Mieterin die Wohnung bis dann nicht räumen sollte, die amtliche Räumung an (E. 3). Schliesslich regelte es die Höhe und Verteilung der Prozesskosten (E. 4).

3.1 Die Mieterin kritisiert zum einen, das Zivilgericht habe zu Unrecht einen klaren Fall bejaht (Berufung, Rz 11■17) beziehungsweise zu Unrecht nicht vorfrageweise geprüft, ob die Kündigung missbräuchlich und das Mietverhältnis zu erstrecken sei (Rz 18■20).

Der vorliegende Fall sei zunächst deshalb nicht klar, weil nach der Bundesgerichtspraxis bei nicht angefochtenen ordentlichen Kündigungen Ausweisungen nur in einem Gerichtsverfahren ausgesprochen werden könnten, welchem ein Schlichtungsverfahren vorangegangen sei (mit Verweis auf BGE 132 III 747 E. 5.2; Berufung, Rz 13; vgl. auch Rz 18■20). In dieser Entscheidung hielt das Bundesgericht fest, dass alle Streitigkeiten betreffend Wohnraummiete ein Schlichtungsverfahren durchlaufen müssten und dass diese Pflicht auch im Ausweisungsverfahren nach einer ordentlichen Kündigung gelte (BGE 132 III 747 E. 5.2). Die Darstellung des Entscheids durch die Mieterin ist somit zutreffend. Allerdings wurde der im 2006 ergangene Entscheid damals in der Lehre weitestgehend abgelehnt, namentlich auch für Fälle wie den vorliegenden, in welchem es an einer rechtzeitigen Anfechtung der ordentlichen Kündigung fehlt (Koller, Die mietrechtliche Rechtsprechung des Bundesgerichts im Jahr 2006, S. 831, 858 f.; Weber, Basler Kommentar, 4. Auflage 2007, Art. 274g OR N 2a; SVIT-Kommentar, 3. Auflage 2008, Art. 274g OR N 3b und 19a). Der Entscheid stützt sich sodann auf Art. 274g OR. Wie das Zivilgericht zutreffend ausgeführt hat, wurde diese Bestimmung mit dem Inkrafttreten der Schweizerischen ZPO im Jahr 2011 aufgehoben und kommt auch nicht mehr analog zur Anwendung (Zivilgerichtsentscheid, E. 2.4.3). Seit dem Inkrafttreten der ZPO ist unbestritten, dass eine Ausweisung im summarischen Verfahren sowohl bei einer ordentlichen als auch bei einer ausserordentlichen Kündigung in Frage kommt (Püntener, Zivilprozessrecht für die Mietrechtspraxis, Basel 2016, Rz 1027). Wird gegen eine ordentliche Kündigung kein Kündigungsschutzverfahren angestrengt und steht das Mietende damit definitiv fest, bestehen im Ausweisungsverfahren regelmässig keine Probleme hinsichtlich des klaren Sachverhalts (SVIT-Kommentar, 4. Auflage 2018, Schlichtungsverfahren und gerichtliches Verfahren in Mietsachen, N 194; ähnlich Bachofner, Die Mietausweisung, Zürich/St. Gallen 2019, Rz 463). Wird eine ordentliche Kündigung nicht innert 30 Tagen seit ihrem Empfang bei der Schlichtungsstelle angefochten (Art. 273 Abs. 1 OR), findet keine Prüfung der Missbräuchlichkeit statt; die nach Ablauf der Anfechtungsfrist erst im Ausweisungsverfahren erhobene Einrede der Missbräuchlichkeit der Kündigung ist folglich verspätet und wird nicht mehr gehört (Bachofner, a. a. O., Rz 207 und 463). Die Berufung der Mieterin auf den mit dem Inkrafttreten der ZPO überholten BGE 132 III 747 geht somit fehl.

Die Mieterin will auch deshalb einen klaren Fall verneint haben, da eine Erstreckung des Mietverhältnisses bei ordentlichen Kündigungen möglich sei. Aufgrund ihres schlechten Gesundheitszustands habe sie keine Wohnung suchen können (Berufung, Rz 16 und 17). Die Mieterin verkennt, dass eine Erstreckung des Mietverhältnisses nur möglich ist, wenn eine solche innert 30 Tagen nach Empfang der Kündigung verlangt wird (Art. 273 Abs. 2 OR). Darauf hat das Zivilgericht die Mieterin bereits hingewiesen (Zivilgerichtsentscheid, E. 2.4.1).

Schliesslich will die Mieterin einen klaren Fall auch deshalb verneint wissen, weil die Parteien zusätzlich eine Vereinbarung geschlossen hätten, in welcher der Auszugstermin verlängert worden sei. Der Inhalt dieser Vereinbarung müsse durch ein Gericht zusätzlich geprüft werden können (Rz 15). Das Zivilgericht hat diese Vereinbarung denn auch eingehend geprüft und überzeugend dargelegt, dass der Inhalt unmissverständlich sei: Die Vermieterin habe bis am 30. April 2025 darauf verzichtet, ein Ausweisungsgesuch zu stellen, um der Mieterin mehr Zeit für den Auszug zu geben; die Parteien hätten aber klarerweise weder eine Erstreckung noch einen neuen Mietvertrag vereinbart (Zivilgerichtsentscheid, E. 2.4.4). Auf diese zutreffenden Ausführungen kann die Mieterin verwiesen werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Einwände der Mieterin ungeeignet sind, das Vorliegen eines klaren Falls in Frage zu stellen.

3.2 Zum anderen kritisiert die Mieterin, das Zivilgericht habe zu Unrecht nicht geprüft, ob die Vereinbarung vom 21. Januar 2025 nicht an veränderte Umstände hätte angepasst werden müssen und eine Erstreckung zu gewähren sei. In dieser Vereinbarung habe die Vermieterin gefordert, die Mieterin müsse ausdrücklich anerkennen, dass rechtsgültig gekündigt worden sei und kein Rechtsanspruch auf Erstreckung bestehe. Solche Erklärungen widersprüchen zwingendem Recht. Die Mieterin habe deshalb bereits vor Zivilgericht eine Anpassung an veränderte Umstände (*clausula rebus sic stantibus*) verlangt. Bei Vertragsabschluss sei man davon ausgegangen, dass sich der Gesundheitszustand der Mieterin verbessern würde, was jedoch wider Erwarten nicht eingetroffen sei. Hinzu komme, dass der Verzicht auf eine mögliche Erstreckung aufgrund veränderter Zustände die Mieterin massiv benachteiligen würde. Die von der Mieterin begehrte Erstreckung umfasse drei Monate und sei somit sehr moderat. Die Mieterin zahle ihren Mietzins. Daher seien die Voraussetzungen einer gerichtlichen Vertragsanpassung und der Erstreckung erfüllt (Berufung, Rz 21■25).

Zunächst ist festzuhalten, dass diese Ausführungen der Mieterin in der Berufung im Vergleich zur Stellungnahme vor Zivilgericht teilweise neu sind (vgl. Stellungnahme der Mieterin vom 26. Mai 2025, Rz 17). Insofern hätten sie bei zumutbarer Sorgfalt bereits vor Zivilgericht vorgebracht werden können und dürfen deshalb im Berufungsverfahren nicht mehr berücksichtigt werden (vgl. Art. 317 Abs. 1 ZPO). Selbst wenn die Ausführungen vollumfänglich zu berücksichtigen und zudem hinreichend belegt wären, würden sie der Mieterin in keiner Weise weiterhelfen. Die Voraussetzungen einer gerichtlichen Vertragsanpassung sind nämlich nicht einmal ansatzweise erfüllt. Eine solche Vertragsanpassung setzt unter anderem voraus, dass die Veränderung der Umstände zu einem groben Missverhältnis von Leistung und Gegenleistung führt (Schwenzer/ Fountoulakis, Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil, 8. Auflage 2020, N 35.09). Im vorliegenden Fall fehlt es offensichtlich an dieser Voraussetzung, da in der Vereinbarung vom 21. Januar 2025 einzig die Vermieterin der Mieterin entgegenkam (durch einen Verzicht auf das Stellen eines Ausweisungsgesuchs), nicht aber die Mieterin der Vermieterin. Die Anerkennung der Gültigkeit der Kündigung und des fehlenden Rechtsanspruchs auf eine Erstreckung stellen kein Entgegenkommen der Mieterin dar, da sie die Verwirkungsfrist zur Anfechtung der Kündigung und zum Stellen eines Erstreckungsgesuchs im Zeitpunkt des Vertragsschlusses längst verpasst hatte und die entsprechenden Ansprüche verwirkt waren. Mit anderen Worten: Mit der Vereinbarung vom 21. Januar 2025 wurden nicht eine Leistung der Vermieterin und eine Gegenleistung

der Mieterin vereinbart, die völlig aus dem Gleichgewicht hätten geraten können. Vielmehr handelte es sich um ein einseitiges Entgegenkommen der Vermieterin. Entgegen der Auffassung der Mieterin liegt somit klarerweise kein Anwendungsfall einer gerichtlichen Vertragsanpassung vor.

4.1 Aus diesen Erwägungen folgt, dass die Kritik der Mieterin nicht geeignet ist, die Richtigkeit des Zivilgerichtsentscheids in Frage zu stellen. Die gegen diesen Entscheid gerichtete Berufung ist folglich abzuweisen.

4.2 Bei diesem Ausgang des Verfahrens trägt grundsätzlich die Mieterin die Prozesskosten (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

Mit der Berufung stellt die Mieterin ein Gesuch um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege. Eine Person hat Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege, wenn sie nicht über die erforderlichen Mittel verfügt und ihr Rechtsbegehren nicht aussichtslos erscheint (Art. 117 ZPO). Als aussichtslos anzusehen sind Begehren, bei denen die Gewinnaussichten beträchtlich geringer sind als die Verlustgefahren. Dagegen gilt ein Begehren nicht als aussichtslos, wenn sich Gewinnaussichten und Verlustgefahren ungefähr die Waage halten oder jene nur wenig geringer sind als diese. Massgebend ist, ob eine Partei, die über die nötigen Mittel verfügt, sich bei vernünftiger Überlegung zu einem Prozess entschliessen würde. Eine Partei soll einen Prozess, den sie auf eigene Rechnung und Gefahr nicht führen würde, nicht deshalb anstrengen können, weil er sie ■ zumindest vorläufig ■ nichts kostet. Ob im Einzelfall genügende Erfolgsaussichten bestehen, beurteilt sich aufgrund einer vorläufigen und summarischen Prüfung der Prozessaussichten, wobei die Verhältnisse im Zeitpunkt der Einreichung des Gesuchs massgebend sind (vgl. zum Ganzen BGE 142 III 138 E. 5.1). Bereits das Zivilgericht wies die Mieterin mit Recht darauf hin, dass die von ihr vertretene Position und ihrer Argumente klarerweise aussichtslos seien. Die vorliegende Berufung ist somit erst recht als aussichtslos einzustufen. Das Gesuch der Mieterin um unentgeltliche Rechtspflege ist folglich abzuweisen und die Mieterin trägt dementsprechend die Prozesskosten des Berufungsverfahrens.

://: Die Berufung gegen den Entscheid des Zivilgerichts vom 1. Juli 2025 ([...]) wird abgewiesen.

Die Berufungsklägerin trägt die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens von CHF 600.■.

Mitteilung an:

APPELLATIONSGERICHT BASEL-STADT

Der Gerichtsschreiber

PD Dr. Benedikt Seiler

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