

BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2025.4 vom 4. April 2025

BS Appellationsgericht, 2025-04-04, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_ZB.2025.4

FR: BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2025.4 du 4 avril 2025

IT: BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2025.4 del 4 aprile 2025

Volltext

Appellationsgericht

des Kantons Basel-Stadt

Dreiergericht

ZB.2025.4

ENTSCHEID

vom 4. April 2025

Mitwirkende

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

und Gerichtsschreiber Dr. Alexander Zürcher

Parteien

A___ AGBerufungsklägerin

[...] Gesuchstellerin

vertreten durch Dr. Caspar Zellweger, Advokat,

Elisabethenstrasse 2, Postfach 130, 4010 Basel

gegen

B___ AGBerufungsbeklagte

[...] Gesuchsgegnerin

vertreten durch Andreas Béguin, Advokat,

Picassoplatz 8, Postfach 330, 4010 Basel

Gegenstand

Berufung gegen einen Entscheid des Zivilgerichts

vom 21. November 2024

betreffend Ausweisung

Die Berufung ist nach der Zustellung des begründeten Entscheids rechtzeitig erhoben worden (vgl. Art. 314 Abs. 1 und Art. 257 ZPO). Auf die Berufung ist deshalb einzutreten. Für deren Beurteilung ist das Dreiergericht des Appellationsgerichts zuständig (§ 92 Abs. 1 Ziffer 6 des Gerichtsorganisationsgesetzes [GOG, SG 154.100]).

2.

In der Sache hielt das Zivilgericht zunächst fest, dass die Miete bis September 2019 unbestrittenermassen durch Verrechnung mit Architekturleistungen der Mieterin getilgt worden sei. Mit Blick auf die von der Mieterin geltend gemachte Verrechnung der seit Oktober 2019 aufgelaufenen Mietzinsausstände mit Honorarforderungen aus Architekturleistungen führte es aus, dass die Verrechnungserklärung zwar innert der mit der Kündigungsandrohung gesetzten Zahlungsfrist (Art. 257d Abs. 1 OR) erfolgt sei. Die Vermieterin führe aber zutreffend aus, dass sich eine vertragliche Verbindung zwischen den Parteien über die Erbringung von Architekturleistungen den von der Mieterin eingereichten Unterlagen nicht direkt entnehmen lasse. Nach Analyse dieser Unterlagen kam das Zivilgericht zum Schluss, dass der Bestand einer Verrechnungsforderung gegenüber der Vermieterin nicht nachgewiesen sei und damit die Verrechnungseinrede der Mieterin am Vorliegen eines klaren Falls nichts zu ändern vermöge (E. 3.4). Das Zivilgericht befasste sich sodann mit dem Einwand der Mieterin, wonach das Vorgehen der Vermieterin treuwidrig sei. Bis zur Mahnung mit Kündigungsandrohung seien keinerlei Mietzinszahlungen (richtig wohl: Mietzinsausstände) moniert worden. Nach Auffassung der Mieterin wäre die Vermieterin gehalten gewesen, ihr mitzuteilen, dass sie den Mietzins nicht mehr durch Verrechnung getilgt sehe. Es stelle sich die Frage, weshalb nicht bereits im Jahr 2019 abgemahnt worden sei. Das Zivilgericht führte hierzu aus, dass eine Kündigung, die gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstosse, missbräuchlich und damit anfechtbar sei (Art. 271 Abs. 1 OR). Treuwidrig könne das Verhalten des kündigenden Vermieters dann sein, wenn er sich widersprüchlich verhalte. Dies sei beispielsweise dann der Fall, wenn er Gründe für eine ausserordentliche Kündigung vor deren Aussprechen während längerer Zeit toleriert habe. Vorliegend habe die Vermieterin offenbar seit Oktober 2019 toleriert, dass die Mieterin keinen Mietzins bezahle. Dies sei eine sehr lange Zeit, während der bis zum Schreiben vom 12. Juli 2024 keine Abmahnung durch die Vermieterin erfolgt sei. In der Tat sei nicht ersichtlich, weshalb die Vermieterin mit einer Mahnung unter Kündigungsandrohung bis im Juli 2024 zugewartet habe, wäre sie im Oktober 2019 der Ansicht gewesen, dass die Tilgung des Mietzinses nicht (mehr) durch Verrechnung erfolge. Das Verhalten der Vermieterin müsse unter dem Blickwinkel von Treu und Glauben bewertet werden. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung sei die Rechtslage in der Regel nicht klar, wenn die Anwendung einer Norm einen Ermessens- oder Billigkeitsentscheid des Gerichts mit wertender Berücksichtigung der gesamten Umstände erfordere, wie dies namentlich bei der Beurteilung von Treu und Glauben zutrefte. Dementsprechend könne im vorliegenden Fall nicht von einer klaren Rechtslage ausgegangen werden, weshalb auf das Ausweisungsgesuch nicht eingetreten werde (E. 4).

4.

://: Die Berufung gegen den Entscheid des Zivilgerichts Basel-Stadt vom 21. November 2024 (RB.2024.219) wird abgewiesen.

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

Die Berufungsklägerin zahlt der Berufungsbeklagten eine Parteientschädigung von CHF 1'545.■.

Mitteilung an:

APPELLATIONSGERICHT BASEL-STADT

Der Gerichtsschreiber

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