

BGer 4D 130/2025 vom 23. Juli 2025

Bundesgericht, 2025-07-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4D_130_2025

FR: TF 4D 130/2025 du 23 juillet 2025

IT: TF 4D 130/2025 del 23 luglio 2025

Regeste

Mieterausweisung; Rechtsschutzinteresse, | Vertragsrecht

Erwägungen

E. 1

Am 29. Juli 2015 schlossen die politische Gemeinde Safiental als Vermieterin und A. _____ als Mieter per 1. August 2015 einen unbefristeten Mietvertrag über die 7 ½-Zimmerwohnung (Haushälfte), U. _____, samt Keller, Estrich, Schopf und Garage als Nebenräume, Garten und Gartensitzplatz sowie Waschküche zur Mitbenützung. Nach der Kündigung des Mietvertrags durch die Vermieterin einigten sich die Parteien im Rahmen eines gerichtlichen Kündigungsschutz-/ Erstreckungsverfahrens vor Regionalgericht Surselva mit gerichtlichem Vergleich vom 24. November 2023 auf eine einmalige Erstreckung des Mietverhältnisses bis zum 30. April 2025. Eine weitere Erstreckung schlossen die Parteien explizit aus. Nachdem die Mieter das Mietobjekt am 30. April 2025 nicht geräumt hatten, stellte die Vermieterin am 6. Mai 2025 beim Einzelrichter am Regionalgericht Surselva ein Ausweisungsbegehren. Der Einzelrichter wies die Mieter mit Entscheid vom 28. Mai 2025 an, das Mietobjekt bis spätestens 14. Juni 2025 zu räumen und zu verlassen sowie in ordnungsgemäsem Zustand mit allen Schlüsseln zurückzugeben, unter Androhung der Bestrafung nach Art. 292 StGB für den Fall der Nichtbefolgung und Ermächtigung der Vermieterin zur Ersatzvornahme unter Inanspruchnahme der polizeilichen Hilfe. Auf eine von den Mietern dagegen erhobene Beschwerde trat das Obergericht des Kantons Graubünden mit Entscheid ZR2 25 24 vom 18. Juni 2025 nicht ein. Gegen diesen Entscheid erhoben die Mieter (nachfolgend: Beschwerdeführer) mit Eingabe vom 18. Juli 2025 beim Bundesgericht Beschwerde (vorliegendes Verfahren 4D_130/2025). Gleichzeitig stellten sie das Gesuch, es sei ihnen für das bundesgerichtliche Verfahren die unentgeltliche Rechtspflege zu gewähren. Mit der gleichen Eingabe erhoben die Beschwerdeführer weiter Beschwerde gegen ein Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden ZR2 25 25 vom 18. Juni 2025 betreffend Verweigerung der unentgeltlichen Rechtspflege durch das Regionalgericht. Diese Beschwerde wird im Verfahren 4D_132/2025 behandelt.

E. 2

Aus der Eingabe der Beschwerdeführer vom 18. Juli 2025 geht hervor, dass diese das streitbetroffene Mietobjekt bereits am 13. Juni 2025 verlassen haben. Nach ständiger Rechtsprechung fehlt dem Mieter, der gestützt auf einen Ausweisungsentscheid zwangsweise aus dem streitbetroffenen Mietobjekt ausgewiesen wurde oder dieses von sich aus verlassen hat, ein aktuelles und praktisches Interesse an der Aufhebung und Änderung des Ausweisungsentscheids. Damit fehlt es ihm im Sinne von Art. 76 Abs. 1 lit. b BGG an der Berechtigung, den Ausweisungsentscheid mittels Beschwerde anzufechten (Urteile

4A_302/2017 vom 7. Juni 2017; 4A_576/2014 vom 25. März 2015 E. 1.3; 4A_352/2011 vom 5. August 2011 E. 1; s. auch Urteil 4A_571/2023 vom 18. Januar 2024 E. 3). Nachdem die Beschwerdeführer das streitbetroffene Mietobjekt nach eigenem Bekunden verlassen haben, fehlt ihnen ein aktuelles und praktisches Interesse an der Anfechtung des Entscheids des Obergerichts ZR2 25 24 vom 18. Juni 2025. Auf die offensichtlich unzulässige Beschwerde gegen diesen Entscheid ist damit nicht einzutreten (Art. 108 Abs. 1 lit. a BGG).

E. 3

Auf die Erhebung von Gerichtskosten ist ausnahmsweise zu verzichten (Art. 66 Abs. 1 zweiter Satz BGG). Das Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für das bundesgerichtliche Verfahren ist damit gegenstandslos. Die Beschwerdegegnerin hat keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung, da ihr aus dem bundesgerichtlichen Verfahren kein Aufwand entstanden ist (Art. 68 Abs. 1 BGG). Demnach erkennt das präsidierende Mitglied:

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