

# **BGer 4D 27/2022 vom 28. Juni 2022**

Bundesgericht, 2022-06-28, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4D\\_27\\_2022](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4D_27_2022)

FR: TF 4D 27/2022 du 28 juin 2022

IT: TF 4D 27/2022 del 28 giugno 2022

## **Regeste**

Mietrecht, | Vertragsrecht

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Die Beschwerdeführer schlossen am 14./21. Februar 2005 als Mieter mit der Beschwerdegegnerin einen unbefristeten Mietvertrag über eine 3 1/2-Zimmer-Wohnung an der U.\_\_\_\_\_strasse 11 in V.\_\_\_\_\_ ab. Mit Vertrag vom 26./27. Juni 2018 mieteten sie zudem von der Beschwerdegegnerin einen Abstellplatz an der U.\_\_\_\_\_strasse 11/15. Am 6. März 2020 kündigte die Beschwerdegegnerin die beiden Mietverträge per 30. Juni 2020. Die Beschwerdeführer beantragten mit Klage vom 29. April 2020 beim Kreisgericht St. Gallen, die Kündigungen seien aufzuheben, eventualiter sei das Mietverhältnis längstmöglich zu erstrecken. Mit Entscheid vom 14. Juli 2020 erklärte das Kreisgericht die Kündigungen für gültig und erstreckte die Mietverhältnisse erstmalig bis 31. März 2021. Eine gegen diesen Entscheid von den Beschwerdeführern erhobene Berufung wies das Kantonsgericht St. Gallen am 17. Dezember 2021 ab, soweit es darauf eintrat. Das Bundesgericht trat mit Entscheid vom 21. Februar 2021 (Verfahren 4A\_43/2022) auf eine von den Beschwerdeführern dagegen erhobene Beschwerde nicht ein.

### **E. 1.2**

Auf Gesuch der Beschwerdegegnerin im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen befahl die Einzelrichterin des Kreisgerichts St. Gallen den Beschwerdeführern mit Entscheid vom 26. April 2022 unter Androhung von Ersatzmassnahmen, die Mietobjekte spätestens bis zum 31. Mai 2022 zu räumen, zu reinigen und der Beschwerdegegnerin samt Schlüssel zurückzugeben. Am 20. Mai 2022 wies das Kantonsgericht St. Gallen eine von den Beschwerdeführern dagegen erhobene Beschwerde ab, soweit es darauf eintrat. Die Beschwerdeführer legten dagegen mit Eingabe vom 23. Juni 2022 beim Bundesgericht Beschwerde ein. Gleichzeitig ersuchten sie darum, es sei der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu gewähren. Auf die Einholung von Vernehmlassungen zur Beschwerde wurde verzichtet.

### **E. 2**

In Zivilsachen, wie hier eine vorliegt, ist die Beschwerde an das Bundesgericht nur gegen Entscheide letzter kantonaler Instanzen, des Bundesverwaltungsgerichts und des Bundespatentgerichts zulässig ( Art. 75 Abs. 1 BGG ). Beim Kreisgericht St. Gallen handelt es sich nicht um eine solche Instanz, weshalb auf die Beschwerde nicht eingetreten werden kann, soweit sich die Beschwerde gegen dessen Entscheid vom 26. April 2022 und die Verfahrensführung des Kreisgerichts richtet ( Art. 108 Abs. 1 lit. a BGG ).

### **E. 3**

Die Beschwerde in Zivilsachen nach Art. 72 ff. BGG ist angesichts der von der Vorinstanz festgestellten und unbestritten gebliebenen Höhe des Streitwerts von Fr. 7'128.-- im vorliegenden Fall unzulässig ( Art. 74 Abs. 1 lit. a und Art. 51 Abs. 1 lit. a BGG ). Die Beschwerdeführer machen nicht geltend, dass die Beschwerde dennoch zulässig sei, weil sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung im Sinne von Art. 74 Abs. 2 lit. a BGG stellen würde ( Art. 42 Abs. 2 BGG ). Die Eingabe der Beschwerdeführer ist unter diesen Umständen als subsidiäre Verfassungsbeschwerde im Sinne der Art. 113 ff. BGG zu behandeln.

### **E. 4**

In einer Verfassungsbeschwerde muss dargelegt werden, welche verfassungsmässigen Rechte durch das kantonale Gericht verletzt worden sind, und solche Rügen sind unter Bezugnahme auf die Erwägungen des angefochtenen Entscheids detailliert und klar zu begründen (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 in Verbindung mit Art. 117 BGG ). Das Bundesgericht legt seinem Entscheid den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat ( Art. 118 Abs. 1 BGG ), wobei dazu sowohl die Feststellungen über den Lebenssachverhalt, der dem Streitgegenstand zugrunde liegt, als auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt gehören ( BGE 140 III 16 E. 1.3.1). Es kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie auf einer Verfassungsverletzung im Sinne von Art. 116 BGG beruht, beispielsweise weil sie willkürlich ist, was der Beschwerdeführer mit einer den genannten Anforderungen genügenden Begründung geltend zu machen hat (Art. 117 in Verbindung mit Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 136 I 332 E. 2.2; 133 III 439 E. 3.2 S. 445 mit Hinweis).

#### **E. 5.1**

Die Vorinstanz trat auf einen Antrag der Beschwerdeführer nicht ein, wonach die Befangenheit der Richterin D. \_\_\_\_\_ zu prüfen sei. Sie erwog dazu, diese Kreisrichterin sei am vorinstanzlichen Verfahren gar nicht beteiligt gewesen und es sei nicht ersichtlich und nicht dargetan, weshalb sich eine Befangenheit ihrerseits auf das vorliegende Verfahren hätte auswirken können. Soweit sich die Beschwerdeführer auf den Entscheid vom 14. Juli 2020 betreffend die Kündigungsanfechtung bezögen, erwiese sich das Ausstandsgesuch zweifellos als verspätet. Die Beschwerdeführer beharren in ihrer Beschwerde bloss darauf, die Richterin D. \_\_\_\_\_ sei nicht unabhängig gewesen. Sie setzen sich indessen in keiner Weise mit den vorstehend dargestellten Erwägungen der Vorinstanz auseinander und legen nicht hinreichend dar, welche Rechte diese mit dem darauf gestützten Entscheid über den Befangenheitsantrag verletzt haben soll. Auf die Beschwerde ist insoweit mangels hinreichender Begründung nicht einzutreten.

#### **E. 5.2**

Die Beschwerdeführer beschwerten sich sodann darüber, dass ihnen keine Einsicht in die Akten des kantonalen Verfahrens gewährt worden sei. Sie tun insoweit indessen nicht dar, dass sie bei der Vorinstanz um Akteneinsicht ersucht hätten und ihnen dieselbe verweigert worden wäre, sondern kritisieren bloss, dass das Kantonsgericht ihnen aus den vom Kreisgericht angeforderten Akten keine Kopien ausgehändigt und auch nicht angeboten habe, beim Gericht Einsicht in die Akten zu nehmen. Sie erheben diesbezüglich keine hinreichend begründete Verfassungsrüge, weshalb auch in diesem Punkt auf ihre

Beschwerde nicht eingetreten werden kann.

### **E. 5.3**

Auch im Übrigen substantiieren die Beschwerdeführer keine hinreichend begründeten Verfassungsprügen, in denen sie unter Auseinandersetzung mit den Erwägungen im angefochtenen Entscheid rechtsgenügend darlegen würden, welche verfassungsmässigen Rechte die Vorinstanz mit dem darauf gestützten angefochtenen Entscheid inwiefern verletzt haben soll. Dies gilt namentlich auch insofern, als sie sich darüber beklagen, dass angegebene Zeugen von den kantonalen Instanzen nicht zur Befragung vorgeladen worden seien.

### **E. 6**

Auf die Beschwerde ist damit, auch soweit sie sich gegen den Entscheid des Kantonsgerichts vom 20. Mai 2022 richtet, mangels hinreichender Begründung nicht einzutreten ( Art. 108 Abs. 1 lit. b BGG ). Die Kosten des bundesgerichtlichen Verfahrens sind diesem Ausgang entsprechend den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit aufzuerlegen ( Art. 66 Abs. 1 und 5 BGG ). Die Beschwerdegegnerin hat keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung, da ihr aus dem bundesgerichtlichen Verfahren kein Aufwand entstanden ist ( Art. 68 Abs. 1 BGG ). Das Gesuch der Beschwerdeführer um Erteilung der aufschiebenden Wirkung wird mit diesem Entscheid in der Sache gegenstandslos. Demnach erkennt das präsidierende Mitglied:

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