

FR_GERICHTE 102 2016 105 vom 17. Juni 2016

FR Kantonsgericht, 2016-06-17, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2016_105

FR: FR_GERICHTE 102 2016 105 du 17 juin 2016

IT: FR_GERICHTE 102 2016 105 del 17 giugno 2016

Regeste

Entscheid des II. Zivilappellationshofs des Kantonsgerichts

Erwägungen

E. 1

a) End- und Zwischenentscheide des Mietgerichts und seines Präsidenten unterliegen der Berufung an das Kantonsgericht, sofern der Streitwert mindestens CHF 10'000.- beträgt (Art. 308 ff. ZPO und Art. 52 des Justizgesetzes vom 31. Mai 2010 [JG/FR; SGF 130.1]). Zur Berechnung des erforderlichen Streitwertes wird auf die zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren abgestellt. Massgebend sind damit die bis zur Eröffnung des erstinstanzlichen Entscheides vorgebrachten Erklärungen der Parteien und nicht der erstinstanzliche Entscheid selbst, die Rechtsmittelanträge oder die Parteierklärungen im Rechtsmittelverfahren (REETZ/THEILER in Sutter-Somm/Hasenböhrer/Leuenberger, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2016, Art. 308 N. 39).

Kantonsgericht KG Seite 4 von 8 Die Vorinstanz hat die Höhe des Streitwerts nicht festgesetzt, doch aus der Rechtsmittelbelehrung geht hervor, dass sie von einem CHF 10'000.- nicht übersteigenden Streitwert ausgegangen ist. In vorliegender Streitsache stellt sich die Frage, ob die Voraussetzungen für die Anordnung einer Mieterausweisung im summarischen Verfahren nach Art. 257 ZPO erfüllt sind. Als Streitwert ist in einem solchen Fall der durch die Verzögerung mutmasslich entstehende Schaden zu betrachten, wenn die Voraussetzungen einer Ausweisung im Verfahren nach Art. 257 ZPO verneint werden, bestehend im Mietzins für die Zeit, bis voraussichtlich ein Ausweisungsentscheid in einem Prozess im ordentlichen Verfahren ergehen könnte (Urteile BGer 5A_645/2011 vom 17. November 2011 E. 1.1 und 4A_273/2012 vom 30. Oktober 2012 E. 1.2.2). Der Zivilappellationshof geht davon aus, dass ein Ausweisungsentscheid im ordentlichen Verfahren innert einer Frist von acht Monaten ergehen kann (Urteil KG FR 102 2015 185 vom 11. September 2015 E. 1a). Der monatliche Mietzins der Berufungskläger beträgt gemäss ihren Angaben CHF 3'150.-, der Streitwert beläuft sich somit auf CHF 25'200.-. b) Wird ein im summarischen Verfahren ergangener Entscheid angefochten, beträgt die Berufungsfrist 10 Tage (Art. 314 ZPO). Über Berufungen aus dem Gebiet des Mietrechts entscheidet der Zweite Zivilappellationshof (Art. 52 JG; Art. 17 des Reglements für das Kantonsgericht betreffend seine Organisation und seine Arbeitsweise vom 22. November 2012 [RKG; SGF 131.11]). Der vollständig begründete Entscheid wurde den Berufungsklägern am 10. Mai 2016 zugestellt, so dass die am 19. Mai 2016 eingereichte Berufung innert Frist erfolgte. Die Berufung wurde der Berufungsbeklagten am 30. Mai 2016 zur Kenntnis gebracht, auch ihre Eingabe erfolgte fristgerecht. c) Mit Berufung kann die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Neue Tatsachen und Beweismittel werden nur noch

berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 ZPO). d) Die Rechtsmittelinstanz kann eine Verhandlung durchführen oder aufgrund der Akten entscheiden (Art. 316 ZPO). Vorliegend entscheidet der Zivilappellationshof aufgrund der Akten.

E. 2

Die Berufungskläger bringen hauptsächlich vor, die Vorinstanz sei zu Unrecht davon ausgegangen, dass ein klarer Fall im Sinne von Art. 257 ZPO vorliege. Sie hätte auf das Gesuch nicht eintreten dürfen. a) Art. 257 Abs. 1 ZPO sieht unter dem Titel "Rechtsschutz in klaren Fällen" vor, dass das Gericht Rechtsschutz im summarischen (raschen) Verfahren gewährt, wenn zum einen der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar (lit. a) und zum anderen die Rechtslage klar ist (lit. b). Ein Sachverhalt ist sofort beweisbar im Sinne von Art. 257 Abs. 1 lit. a ZPO, wenn er ohne zeitliche Verzögerung und ohne besonderen Aufwand nachgewiesen werden kann (BGE 138 III 123 E. 2.1.1 mit Hinweisen). Der Rechtsschutz in klaren Fällen unterliegt keiner Beweisstrengebeschränkung. Blosses Glaubhaftmachen genügt für die Geltendmachung des Anspruchs nicht, sondern der Kläger hat den vollen Beweis der anspruchsbegründenden Tatsachen zu erbringen (Botschaft vom 28. Juni 2006 zur ZPO, BBl 2006 7221, 7351 Ziff. 5.18 zu Art. 253 E-ZPO; SUTTER-SOMM/LÖTSCHER in Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, a.a.O., Art. 257 N. 6; HOFMANN in Basler Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung, 2. Auflage, 2013, Art. 257 N. 10b).

Kantonsgericht KG Seite 5 von 8 Bestreitet die Gegenpartei die Tatsachen glaubhaft, kann der schnelle Rechtsschutz in klaren Fällen nicht gewährt werden, da kein liquider Sachverhalt vorliegt (BBl 2006 7352 Ziff. 5.18 zu Art. 253 E-ZPO; SUTTER-SOMM/LÖTSCHER, a.a.O., Art. 257 N. 7). Anders als eine glaubhafte Bestreitung genügen nach Rechtsprechung und einhelliger Lehre offensichtlich unbegründete oder haltlose Bestreitungen, über die sofort entschieden werden kann, nicht, um einen klaren Fall auszuschliessen (Urteil 5A_645/2011 vom 17. November 2011 E. 1.2 mit Hinweisen). Der Rechtsschutz in klaren Fällen nach Art. 257 ZPO erlaubt es der klagenden Partei, bei eindeutiger Sach- und Rechtslage rasch, d.h. ohne einlässlichen Prozess im ordentlichen Verfahren, zu einem rechtskräftigen und vollstreckbaren Entscheid zu kommen. Bei Gewährung des Rechtsschutzes ergeht mithin ein definitives, der materiellen Rechtskraft fähiges Urteil, das einer neuen Beurteilung der Sache wegen der res iudicata Wirkung entgegensteht. Mit Blick auf diese Wirkung ist vom Kläger mit der einhelligen Lehre zu verlangen, dass er sofort (Art. 257 Abs. 1 lit. a ZPO) den vollen Beweis (vgl. BGE 133 III 153 E. 3.3; BGE 128 III 271 E. 2b/aa) für die anspruchsbegründenden Tatsachen erbringt, so dass klare Verhältnisse herrschen (BGE 119 II 141 E. 4a und E. 4c). Dies allein ist der relevante gesetzliche Massstab und nicht, ob der Beklagte seine Einwendungen glaubhaft gemacht hat oder nicht (HOFMANN, a.a.O., Art. 257 N. 10a f.). Demnach muss es für die Verneinung eines klaren Falles genügen, dass der Beklagte substantiiert und schlüssig Einwendungen vorträgt, die in tatsächlicher Hinsicht nicht sofort widerlegt werden können und die geeignet sind, die bereits gebildete richterliche Überzeugung zu erschüttern (Urteil BGer 4P.6/2005 vom 30. März 2005 E. 3.4). Hingegen ist ein klarer Fall zu bejahen, wenn das Gericht aufgrund der Aktenlage zur Überzeugung gelangt, der Anspruch des Klägers sei ausgewiesen und eine eingehende Abklärung der beklagischen Einwände könne daran nichts ändern (BGE 138 III 620 E.

5.1.1). b) Die Berufungskläger lassen vortragen, der befristete Mietvertrag sei eine Simulation und diene ausschliesslich als Garantievertrag. H. _____ sei nie Mieter des Mietobjekts gewesen, die Berufungskläger seien während der ganzen Dauer Mieter des Mietobjektes, d.h. seit Unterzeichnung des unbefristeten Vertrages im März 2014 bis zum heutigen Datum. Das sei der Berufungsbeklagten bewusst, dies umso mehr, als dass sie von H. _____ die Unterzeichnung der von ihr ausgearbeiteten Vereinbarung forderte. Vor diesem Hintergrund stehe fest, dass die Berufungsbeklagte, um sich eine zusätzliche Garantie zu sichern, eine rechtliche Konstruktion wählte, die sie als Vermieterin gegenüber H. _____ bezeichnete, die sich jedoch in Tat und Wahrheit als Garantievertrag erweise. Die Berufungskläger bringen weiter vor, sie seien in dieses Vertragsverhältnis nicht einbezogen und ihre Zustimmung sei auch nicht eingeholt worden. Diese Konstruktion vermöge daher das unbefristete Mietverhältnis zwischen den Berufungsklägern und der Berufungsbeklagten nicht aufzuheben. Aus diesem Grund bestehe der ursprüngliche unbefristete Mietvertrag zwischen den Berufungsklägern und der Berufungsbeklagten ohne Unterbruch weiter. Auch während dem vertragslosen Zustand nach Ablauf der befristeten Vereinbarung zwischen der Berufungsbeklagten und H. _____ habe ein Mietvertrag zwischen den Berufungsklägern und der Berufungsbeklagten bestehen. Dieser unbefristete Mietvertrag sei bis heute nicht gekündigt worden. c) Nachfolgend ist daher zu prüfen, ob der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar ist (aa) und ob die Rechtslage klar ist (bb). aa) Der Sachverhalt – wie eingangs dargestellt – wurde von der Vermieterin in ihrem Ausweisungsgesuch vom 11. April 2016 klar und substantiiert vorgebracht und mit 8 Urkunden belegt. In ihrer schriftlichen Stellungnahme vom 25. April 2016 haben die Berufungskläger diesen

Kantonsgericht KG Seite 6 von 8 Sachverhalt nicht bestritten. Sie beantragten, „...das Mietverhältnis angemessen zu Erstrecken. Mindestens bis 30. September 2016 um ein entsprechendes Mietobjekt zu finden oder das Haus in dieser Frist zu kaufen“ (act. 9). Sie schildern ihre schwierige finanzielle Situation in den letzten zwei Jahren und geben an, der Berufungsbeklagten sei kein finanzieller Schaden entstanden. Weiter führen sie aus: „Die Voraussetzungen für eine sofortige Exmission sind nicht gegeben, es ist kein Nachmieter da, das Haus hat nicht an Wert verloren, sondern befindet sich in einem guten, teilweise besseren Zustand als bei Mietbeginn. (...) Unserer Meinung nach will die Besitzerin das Haus verkaufen und hat Herrn H. _____ ein Verkaufsmandat erteilt und wir wollen das Haus kaufen, nach Abklärungen mit grösster Wahrscheinlichkeit durch eine Schweizer Firma. Dies wurde mit Herrn H. _____ so vereinbart und es haben auch schon Vorgespräche mit einem Finanzintermediär von Herrn A. _____ durch Herrn H. _____ zum Kauf des Hauses stattgefunden. Herr und Frau A. _____ und B. _____ sind bereit dem Kaufwunsch folgendermassen nachzukommen; Sie bezahlen neben der Miete Mai, welche zum Verhandlungstag bereits bezahlt ist, die folgenden 4 Monate bis Ende Mai im Voraus (Mietdauer bis Ende September 2016). Zusätzlich zahlen Sie einen Betrag von CHF 100'000.- bis zum 30.6.2016 mit einem Kaufversprechen und dementsprechenden Vertrag. Sollte diese Kaufversprechen bis zum Ablauf Ende September 2016, nicht erfüllt sein wird, geht der Betrag zu Händen Frau Stoll, ohne jede Verpflichtung und die Familie B. _____ und A. _____ zieht aus dem Haus bis Ende September aus. Sollten wir einen dieser Termine nicht einhalten, sind wir bereit, dass Haus innert 10 Tagen sofort zu verlassen.“ Auch anlässlich der Parteiverhandlung vom 4. Mai 2016 erfolgte keine Bestreitung der Tatsachenvorbringen (act. 12). Im Berufungsverfahren stellen sich die Berufungskläger auf den Standpunkt, das per 31. Mai 2015 gekündigte Mietverhältnis sei

auf unbestimmte Zeit fortgesetzt worden und bis heute ungekündigt. Die befristeten Mietverträge vom 5. Juni 2015 und 3. Februar 2016 sowie die Vereinbarung vom 5./8. Juni 2016 zwischen der Berufungsbeklagten und H. _____ stelle eine Simulation dar. Damit bringen die Berufungskläger neue Tatsachen vor, die schon vor erster Instanz hätten vorgebracht werden können und müssen. Sie zeigen nicht auf, weshalb diese Sachverhaltsdarstellung trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnte (Art. 317 Abs. 1 ZPO). Diese Vorbringen sind daher nicht zu berücksichtigen. Zusammenfassend gilt es festzuhalten, dass die Sachverhaltsvorbringen durch die Berufungsbeklagte substantiiert vorgetragen und von den Berufungsklägern nicht glaubhaft bestritten wurden. Darüber hinaus sind die wesentlichen Elemente durch Urkunden belegt (act. 2) und die Berufungsbeklagte sowie H. _____ konnten sich schriftlich (act. 9 und 11) sowie anlässlich der Verhandlung vom 4. Mai 2016 zur Sache äussern (act. 12). Damit ist der Sachverhalt sofort beweisbar; schneller Rechtsschutz in klaren Fällen kann daher gewährt werden, wenn auch die Rechtslage klar ist. bb) Die Rechtslage ist klar: Der Mieter hat das Mietobjekt nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben (Art. 267 OR). Mit Ablauf des Hauptmietvertrages erlischt auch der Untermietvertrag. Nach Beendigung des Hauptmietvertrags kann der Vermieter nicht nur die Ausweisung des Mieters, sondern auch die Ausweisung des Untermieters verlangen (LCHAT, Mietrecht für die Praxis, 8. Aufl. 2009, Kap. 23/2.4.2 mit weiteren Hinweisen auf Literatur und Rechtsprechung).

Kantonsgericht KG Seite 7 von 8 Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Vorinstanz zu Recht auf das Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen eingetreten ist; der Sachverhalt war unbestritten und sofort beweisbar, und auch die Rechtslage ist klar. d) Die Berufungskläger bringen weiter vor, bei Art. 343 ZPO handle es sich um eine Vollstreckungsmassnahme, die erst angeordnet werden könne, wenn ein rechtskräftiges Urteil vorliege (Art. 336 ZPO). Die Vorinstanz sei mithin nicht berechtigt gewesen, die Vollstreckungsmassnahmen gleichzeitig mit dem Urteil anzuordnen. Dies umso mehr, als dass der Richter bei der Vollstreckung eine Stellungnahme einzuholen habe (Art. 341 Abs. 2 ZPO). Im Rahmen des Vollstreckungsentscheides würden – wie dies das Bundesgericht mehrfach festgehalten habe (Urteile BGer 4A_207/2014 und 4A_391/2013) – aus humanitären Gründen weitere Fristen gewährt werden können. Die Berufungsführer können aus den zitierten Entscheiden des Bundesgerichts nichts zu ihren Gunsten ableiten. In seinem Entscheid 4A_143/2014 vom 23. Juni 2014 (E. 4.1.2 und 4.2.1) hat das Bundesgericht festgehalten, dass ein im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen gemäss Art. 257 ZPO erlassener Mieterausweisungsentscheid mit den nötigen Vollstreckungsmassnahmen ausgestattet werden darf (Art. 236 Abs. 3 ZPO i.V.m. Art. 219 ZPO), was ein nachträgliches Vollstreckungsverfahren i.S.v. Art. 335 ff. ZPO überflüssig macht (Art. 337 Abs. 1 ZPO). Im Übrigen sind vorliegend keine humanitären Gründe ersichtlich, welche eine weitere Fristerstreckung erforderlich erscheinen liessen: Wie aus ihrer Stellungnahme betreffend Exmission vom 25. April 2016 hervorgeht, sehen sich die Berufungskläger in der Lage, innert 10 Tagen das Haus zu räumen, sollten sie einen der von ihnen vorgeschlagenen Zahlungstermine nicht einhalten können. Angesichts dessen ist davon auszugehen, dass sie auch ansonsten grundsätzlich in der Lage sind, innert kurzer Zeit aus der Liegenschaft auszuziehen; für eine Fristerstreckung aus humanitären Gründen besteht somit kein Raum. e) Dem Gesagten zufolge ist die Berufung somit abzuweisen.

E. 3

a) Die Prozesskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt. Berufungskläger sind mit ihren Anträgen nicht durchgedrungen. Bei diesem Ausgang sind die Prozesskosten des Berufungsverfahrens den Berufungsklägern aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). b) Bei Mietstreitigkeiten über Wohnräume werden keine Gerichtskosten erhoben, wenn die Hauptwohnung des Mieters betroffen ist und diese – wie vorliegend – keine Luxuswohnung darstellt (Art. 130 Abs. 1 JG i.V.m. Art. 116 Abs. 1 ZPO). Es werden folglich keine Gerichtskosten erhoben. c) Gemäss Art. 64 Abs. 1 lit. f JR wird die Parteientschädigung global festgesetzt. Bei globaler Festsetzung berücksichtigt die Behörde namentlich Art, Schwierigkeit und Umfang des Verfahrens sowie die notwendige Arbeit der Anwältin oder des Anwalts, das Interesse und die wirtschaftlichen Verhältnisse der Parteien (Art. 63 JR). Die Auslagen werden bei der Festsetzung der Entschädigung angemessen berücksichtigt (Art. 68 JR). Im Berufungsverfahren hatte Rechtsanwalt Friedli die zehnteilige Rechtsmittelschrift zur Kenntnis zu nehmen und sie mit seiner Klientschaft zu besprechen. Zudem hat er eine Berufungsantwort von 11 Seiten eingereicht. Das Verfahren war weder besonders umfangreich noch schwierig. Über die wirtschaftlichen Verhältnisse der Berufungskläger ist nur bekannt, dass sie den Kauf einer Liegenschaft im siebenstelligen Bereich in Betracht ziehen. Die Parteientschädigung ist auf global CHF 2'000.- (inkl. 8% Mehrwertsteuer: CHF 148.15) festzusetzen.

Kantonsgericht KG Seite 8 von 8 Der Hof erkennt: I. Die Berufung wird abgewiesen. II. Die Prozesskosten werden A. _____ und B. _____ solidarisch auferlegt. Es werden keine Gerichtskosten erhoben Die Parteikosten von C. _____ werden auf global CHF 2'000.- (inkl. 8% MwSt: CHF 148.15) festgesetzt. III. Zustellung. Dieses Urteil kann innert 30 Tagen nach seiner Eröffnung mit Beschwerde in Zivilsachen beim Bundesgericht angefochten werden. Das Beschwerderecht und die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen sind in den Art. 72-77 und 90 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 (BGG) geregelt. Die begründete Beschwerdeschrift ist beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Freiburg, 17. Juni 2016/aur Präsident Gerichtsschreiberin

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