

FR_GERICHTE 102 2022 40 vom 28. März 2022

FR Kantonsgericht, 2022-03-28, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2022_40

FR: FR_GERICHTE 102 2022 40 du 28 mars 2022

IT: FR_GERICHTE 102 2022 40 del 28 marzo 2022

Regeste

Urteil des II. Zivilappellationshofes des Kantonsgerichts

Erwägungen

E. 1.1

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; SGF 130.1]). Die Vorinstanz hat die Höhe des Streitwerts nicht explizit festgesetzt, ging jedoch aufgrund der Rechtsmittelbelehrung von einem CHF 10'000.- übersteigenden Streitwert aus, was angesichts der Mietzinsausstände, welche zur Kündigung des Mietverhältnisses geführt haben, naheliegend erscheint. Geht es nur um die Frage der Ausweisung, besteht das wirtschaftliche Interesse der Parteien im Mietwert, der durch die Verzögerung infolge des Summarverfahrens selber entsteht. Diesbezüglich ist unabhängig von allfälligen kantonalen Unterschieden in der tatsächlichen Bewältigung solcher Summarverfahren von einer Dauer von sechs Monaten auszugehen (BGE 144 III 346 E. 1.2.1 mit weiteren Hinweisen). Der monatliche Mietzins der Berufungsklägerin beträgt gemäss Mietvertrag CHF 3'000.-. Demnach übersteigt der Streitwert im Berufungsverfahren CHF 10'000.- und auf die Berufung ist einzutreten.

Kantonsgericht KG Seite 3 von 5 Der Streitwert für die Beschwerde ans Bundesgericht ist ebenfalls erreicht (Art. 51 Abs. 1 Bst. a und 74 Abs. 1 Bst. a BGG).

E. 1.2

Über Berufungen aus dem Gebiet des Mietrechts entscheidet der II. Zivilappellationshof (Art. 52 JG; Art. 17 Abs. 1 Bst. a des Reglements des Kantonsgerichts betreffend seine Organisation und seine Arbeitsweise vom 22. November 2012 (RKG; SGF 131.11)).

E. 1.3

Wird ein im summarischen Verfahren ergangener Entscheid angefochten, beträgt die Berufungsfrist 10 Tage (Art. 314 Abs. 1 ZPO). Der Entscheid wurde der Berufungsklägerin am 22. Februar 2022 zugestellt, so dass die Berufung vom 4. März 2022 fristgerecht erfolgte.

E. 1.4

Mit Berufung kann die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Die Berufungsinstanz verfügt mithin über eine vollständige Überprüfungsbefugnis der Streitsache ("plein pouvoir d'examen de la cause") und kann das erstinstanzliche Urteil sowohl auf rechtliche wie tatsächliche Mängel hin überprüfen. Sie hat sich – abgesehen von offensichtlichen Mängeln – grundsätzlich auf die Beurteilung der in der schriftlichen Begründung gegen das

erstinstanzliche Urteil erhobenen Beanstandungen zu beschränken (BGE 142 III 413 E. 2.2.4 mit weiteren Hinweisen).

E. 1.5

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).

E. 1.6

Nach Art. 316 ZPO kann die Rechtsmittelinstanz eine Verhandlung durchführen oder aufgrund der Akten entscheiden. Vorliegend entscheidet der II. Zivilappellationshof aufgrund der Akten.

E. 2

Die Berufungsklägerin bringt vor, der Eingang der Kündigungsanfechtung sei ihr von der Schlichtungskommission in Mietsachen bestätigt worden. Dabei sei die angebliche Nichteinhaltung der 30-tägigen Frist nicht berücksichtigt worden. Die Eingangsbestätigung mit Datumsangabe, welche interessanterweise aus ihrem Postkonto gelöscht worden sei und extra bei der Post angefordert werden müssen, zeige die Einhaltung der 30-tägigen Frist. Weiter bitte sie um eine rechtliche Begründung der Erwägung, wonach die Behauptung der erschwerten Wohnungssuche irrelevant sei, da ihre Hausratversicherung etwas anderes sage.

E. 2.1

Nach Art. 257c OR muss der Mieter den Mietzins und allenfalls die Nebenkosten am Ende jedes Monats, spätestens aber am Ende der Mietzeit bezahlen, wenn kein anderer Zeitpunkt vereinbart oder ortsüblich ist. Ist der Mieter nach der Übernahme der Sache mit der Zahlung fälliger Mietzins oder Nebenkosten im Rückstand, so kann ihm der Vermieter schriftlich eine Zahlungsfrist setzen und ihm androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Diese Frist beträgt bei Wohn- und Geschäftsräumen mindestens 30 Tage (Art. 257d Abs. 1 OR). Bezahlt der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Vermieter bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen (Art. 257d Abs. 2 OR). Gibt der Mieter die Sache am Ende des Mietverhältnisses nicht zurück (Art. 267 OR), so kann der Vermieter ein Ausweisungsverfahren einleiten. Gestützt auf die Akten ist mit der Vorinstanz festzustellen, dass die Kündigung der 8-Zimmerwohnung an der D. _____ in E. _____ rechtsgültig erfolgt ist. In Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen über die Kündigung bei Zahlungsverzug der Mieterschaft wurde der Berufungsklä-

Kantonsgericht KG Seite 4 von 5 gerin und ihrem Mitmieter eine Zahlungsaufforderung mit einer Zahlungsfrist von 30 Tagen und mit dem Hinweis auf Art. 257d gestellt, welcher keine Folge geleistet wurde, weshalb das Mietverhältnis mit amtlichem Formular vom 5. Oktober 2021 gestützt auf Art. 257d OR fristgerecht auf den 30. November 2021 gekündigt wurde. Die Kündigung vom 5. Oktober 2021 gilt am 13. Oktober 2021 als zugestellt und wurde der Berufungsklägerin am 22. Oktober 2021 effektiv am Postschalter ausgehändigt. Da ihr Mitmieter die eingeschriebene Sendung nicht innert einer Frist von sieben Tagen abholte, gilt die Kündigung an ihn ebenfalls am 13. Oktober 2021 als zugestellt. Zudem bestätigte die Schlichtungskommission in Mietsachen gemäss Vorinstanz, dass kein Schlichtungsgesuch für die betreffenden Kündigungen eingegangen ist. Unterlagen, welche

das Gegenteil belegen würden, wurden jedenfalls nicht eingereicht.

E. 2.2

Der Mieter kann die Erstreckung eines befristeten oder unbefristeten Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung der Mieter für ihn oder seine Familie eine Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wären (Art. 272 Abs. 1 OR). Die Erstreckung ist ausgeschlossen bei Kündigungen wegen Zahlungsrückstand des Mieters (Art. 272a Abs. 1 Bst. a OR). Da die Erstreckung bei Kündigungen wegen Zahlungsrückstand des Mieters ausgeschlossen ist, hat die Vorinstanz zu Recht erwogen, die Behauptung der erschwerten Wohnungssuche sei im Verfahren betreffend Mieterausweisung irrelevant. Eine gegebenenfalls gegenteilige Meinung der Hausratversicherung der Berufungsklägerin ist unzutreffend und vorliegend nicht einschlägig.

E. 2.3

Dem Gesagten zufolge ist die offensichtlich unbegründete Berufung abzuweisen.

E. 3.1

Dem Berufungsverfahren liegt eine Mietstreitigkeit zugrunde. Bei Mietstreitigkeiten über Wohnräume werden keine Gerichtskosten erhoben, wenn die Hauptwohnung des Mieters betroffen ist und diese – wie vorliegend – keine Luxuswohnung darstellt (Art. 116 Abs. 1 ZPO, Art. 130 Abs. 1 des Justizgesetzes vom 31. Mai 2010 [JG; SGF 130.1]). Es werden folglich keine Gerichtskosten erhoben.

E. 3.2

Es wurde gemäss Art. 322 ZPO keine Vernehmlassung eingeholt und der Gegenpartei sind keine weiteren Umtriebe entstanden; es ist somit keine Parteientschädigung zuzusprechen. (Dispositiv auf nachfolgender Seite)

Kantonsgericht KG Seite 5 von 5 Der Hof erkennt: I. Die Berufung wird abgewiesen. Der Entscheid des Präsidenten des Zivilgerichts des Sense- und Seebezirks vom 16. Februar 2022 wird bestätigt. II. Es werden keine Gerichtskosten erhoben. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen. 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, 28. März 2022/fju Der Vizepräsident: Die Gerichtsschreiberin-Berichterstatlerin:

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