

GL_GERICHTE GL-996 vom 2. Mai 2018

GL Gerichte, 2018-05-02, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gl_gerichte_GL-996

FR: GL_GERICHTE GL-996 du 2 mai 2018

IT: GL_GERICHTE GL-996 del 2 maggio 2018

Erwägungen

E. 1

B. _____

E. 2

Es seien die Klagebegehren Ziffer 1 und 2 (Begehren auf Missbräuchlicherklärung der Kündigung des Berufungsklägers vom 21. Dezember 2015 und Erstreckung des Mietverhältnisses) abzuweisen.

E. 3

Die Kosten des Verfahrens vor dem Kantonsgericht seien den Klägern zu 4/5 unter solidarischer Haftbarkeit aufzuerlegen. Von der Zusprechung einer Parteientschädigung an die Kläger sei abzusehen.

E. 4

Die Kosten des Verfahrens vor dem Obergericht seien unter solidarischer Haftbarkeit vollumfänglich den Klägern aufzuerlegen. Ausserdem seien die Kläger unter solidarischer Haftbarkeit zu verpflichten, dem Beklagten eine angemessene Parteientschädigung auszurichten.

Anträge der Berufungsbeklagten und Kläger (gemäss Eingabe vom 16. Januar 2017, act. 46):

1.

Es sei die Berufung vom 21. November 2016 vollumfänglich abzuweisen und das Urteil des Kantonsgerichts Glarus vom 18. Oktober 2016 zu bestätigen.

2.

Eventualiter sei das Mietverhältnis längst möglich zu erstrecken.

3.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten des Beklagten.

Der Präsident zieht in Betracht:

1. ■ Die Parteien schlossen am 4. August 2006 einen Mietvertrag über das 5 ½ Zimmerhaus an der Liegenschaft [] (act. 3/1). A. _____ (nachfolgend Beklagter genannt) kündigte B. _____ und C. _____ (nachfolgend Kläger genannt) am 21. Dezember 2015 das Mietverhältnis per 31. März 2016 (act. 3/5) und machte Eigenbedarf geltend (act. 3/7). Nachdem anlässlich der Schlichtungsverhandlung keine Einigung erzielt werden konnte, reichten die Kläger beim Kantonsgericht Glarus Klage ein (act. 2). Mit Urteil vom

18. Oktober 2016 (act. 34) hob das Kantonsgericht u.a. die Kündigungen des Beklagten vom 21. Dezember 2015 auf (Disp. Ziff. 1). Die Gerichtsgebühr wurde auf CHF 2'000.■ festgesetzt (Disp. Ziff. 6) und zu 3/5 dem Beklagten und zu 2/5 den Klägern auferlegt (Disp. Ziff. 7). Zudem wurde der Beklagte verpflichtet, den Klägern eine reduzierte Parteientschädigung von CHF 1'000.■ zu bezahlen (Disp. Ziff. 8). Gegen dieses Urteil erhob der Beklagte rechtzeitig beim Obergericht Berufung mit den vorgenannten Anträgen (act. 41). Der Rechtsvertreter des Beklagten informierte mit Schreiben vom 3. April 2018 das Obergericht, dass die Kläger das Mietobjekt per Ende Juni 2018 gekündigt hätten und beantragte, die Kosten des Berufungsverfahrens und des erstinstanzlichen Verfahrens den Klägern aufzuerlegen, da sie mit ihrer Kündigung des Mietverhältnisses die Gegenstandslosigkeit des Verfahrens verursacht hätten (act. 49). Die Kläger beantragen ihrerseits, die Verfahrenskosten dem Beklagten und Verursacher des Prozesses aufzuerlegen (act. 54).

2.■a) Wird ein Mieter zwangsweise aus einer Mietwohnung ausgewiesen oder verlässt er diese ■ wie vorliegend ■ von sich aus, nachdem er eine andere Wohnung gefunden hat, und übergibt er sie der Vermieterschaft, sind nach der Rechtsprechung Beschwerdeverfahren, welche die Anfechtung der Kündigung sowie die Ausweisung des Mieters betreffen, als gegenstandslos abzuschreiben (BGE 131 I 242 E. 3.3. S. 247 f.; BGer 4A_667/2015 E. 1.1. Urteil vom 22. Januar 2016). Das Berufungsverfahren ist demzufolge infolge Gegenstandslosigkeit abzuschreiben (act. 49, 52 und 54), wozu das Obergerichtspräsidium zuständig ist (Art. 241 Abs. 2 und Abs. 3 ZPO; Art. 31 Abs. 2 GOG/GL).

b) Das Gericht kann die Prozesskosten nach Ermessen verteilen, wenn das Verfahren als gegenstandslos abzuschreiben ist und das Gesetz nichts anderes vorsieht (Art. 107 Abs. 1 lit. e ZPO). Dabei ist zu berücksichtigen, welche Partei Anlass zur Klage gegeben hat, welches der mutmassliche Prozessausgang gewesen wäre und bei welcher Partei die Gründe eingetreten sind, die dazu geführt haben, dass das Verfahren gegenstandslos wurde (erwähntes Urteil BGer 4A_667/2015 E. 2.2.). Die nachfolgende summarische Prüfung des mutmasslichen Ausgangs des Berufungsverfahrens ergibt, dass die Berufung des Beklagten vollumfänglich abzuweisen gewesen wäre.

3.■a) Der Beklagte macht dringenden Eigenbedarf geltend, und zwar für sich, seine Ehefrau, seinen Hund, seine Schwiegermutter, die krank sei und in der Schweiz behandelt werde, und für seinen Schwiegervater aus der Slowakei, der seine Frau während dem Spitalaufenthalt und den Regenerationsphasen in der Schweiz besuchen komme. Das Mietobjekt der Kläger sei das einzige Objekt in seinem Immobilien-Portfolio, welches den von ihm und seiner Familie benötigten Wohnraum biete (act. 10 S. 5 und 7, act. 41 S. 3 ff., act. 15 CD ab 6'20"). Die ärztliche Behandlung seiner Schwiegermutter in der Schweiz wurde mit nichts bewiesen. Es ist davon auszugehen, dass der Beklagte lediglich für sich, seine Ehefrau und seinen Hund eine geeignete Wohnmöglichkeit benötigt. Somit ist der Eigenbedarf am (grossen) 5 ½ Zimmerhaus der Kläger nicht ausgewiesen.

b) Im vorinstanzlichen Verfahren führte der Beklagte aus, dass er noch weitere (zwischen 5 und 100) kleinere Objekte besitze, aber kein Haus oder keine Wohnung in dieser Grösse mitten in seinem Wirkungskreis (act. 10 S. 5 und act. 15 CD ab 7'10" und ab 23'20"). In der Berufung hingegen lässt der Beklagte ausführen, dass er noch je ein Haus in [] und [] besitze (act. 41 S. 4). Damit liegt der Schluss nahe, dass sich im Immobilien-Portfolio des Beklagten noch andere Objekte befinden, welche ihm, seiner Ehefrau und seinem Hund

ausreichend Wohnraum geboten hätten. Der Beklagte behauptet, er habe dem Mieter in [] nicht kündigen können, da er für dieses Mietobjekt einen zehnjährigen Mietvertrag (Dauer bis 30. Juni 2024) abgeschlossen habe (act. 41 S. 4). Der Beklagte legte diesen Mietvertrag für das Objekt in [] nicht ins Recht. Damit ist nicht bewiesen, dass dieses Mietverhältnis bis 30. Juni 2024 vermierterseits unkündbar ist.

c) Die Ausführungen des Beklagten, er habe im Zusammenhang mit dem Wechsel der Betreiberfirma für das Hotel [] die Wirtewohnung verlassen müssen (act. 10 S. 5), vermögen die strittige Kündigung in zeitlicher Hinsicht nicht zu rechtfertigen. Die neue Betreiberfirma für das Hotel [] wurde im Juni 2015 gegründet (act. 10 S. 4). Damit hätte sich das Verlassen der Wirtewohnung jedoch bereits in der zweiten Hälfte des Jahres 2015 aufgedrängt.

d) Der Beklagte erachtete die Kündigung des Objektes der Kläger im Dezember 2015, also nach der Hinterlegung des ersten Mietzinses, als eine gute Lösung, da sich die Familie [] so negativ über sein Haus geäußert habe (act. 10 S. 5). Bei dieser Äusserung drängt sich das Motiv der Rache Kündigung geradezu auf.

4.■a) Aufgrund des ungewissen Ausgangs des Berufungsverfahrens bezüglich der strittigen Kündigung ist es verständlich, dass sich die Kläger nach einem geeigneten Mietobjekt umgesehen haben. Dass sie schliesslich fündig geworden sind, kann ihnen nicht zum Nachteil gereichen. Die Kläger haben mit ihrer Kündigung vom 26. März 2018 (act. 50) zwar die Gegenstandslosigkeit des vorliegenden Berufungsverfahrens herbeigeführt, jedoch rechtfertigt es sich, aufgrund der vorstehenden Erwägungen die Kosten des obergerichtlichen Verfahrens dem Beklagten aufzuerlegen (Art. 107 Abs. 1 lit. e ZPO). Überdies ist der Beklagte zu verpflichten, den anwaltlich vertretenen Klägern eine Parteientschädigung zu bezahlen (vgl. Art. 105 Abs. 2 ZPO).

b) Die Vorinstanz auferlegte ihre Kosten dem Ausgang des Verfahrens entsprechend zu 3/5 dem Beklagten und zu 2/5 den Klägern. Zudem wurde der Beklagte gestützt auf Art. 105 Abs. 2 ZPO verpflichtet, den Klägern eine reduzierte Parteientschädigung zu bezahlen (act. 34 Disp. Ziff. 7 und 8). Diese Kostenaufgabe ist, nachdem die Berufung des Beklagten abzuweisen gewesen wäre, zu bestätigen.

5.■Mit der Gegenstandslosigkeit der Berufung ist vorliegend der Streitgegenstand entfallen, womit nach Massgabe von Art. 51 Abs. 1 lit. a BGG auch kein Streitwert im Sinne des BGG mehr besteht (dazu BSK-Rudin, N 23 und N 49 a.E. zu Art. 51 BGG).

Der Präsident verfügt:

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