

# **GL\_GERICHTE OG.2021.00035 vom 4. Mai 2021**

GL Gerichte, 2021-05-04, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gl\\_gerichte OG.2021.00035](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gl_gerichte OG.2021.00035)

FR: GL\_GERICHTE OG.2021.00035 du 4 mai 2021

IT: GL\_GERICHTE OG.2021.00035 del 4 maggio 2021

## **Regeste**

Ausweisung

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Die Berufungsklägerin schloss als Mieterin am 22. Februar 2018 mit dem Rechtsvorgänger der Berufungsbeklagten einen Mietvertrag über ein Restaurant und eine Wohnliegenschaft samt Parkplätzen in [...] ab, wobei ein monatlicher Mietzins von CHF 3'000.- vereinbart wurde; der Mietvertrag war zunächst befristet bis am 31. März 2020 und wurde später befristet verlängert bis am 31. März 2021 (act. 2/1).

### **E. 2**

Mit Eingabe vom 22. März 2021 gelangte die Berufungsbeklagte an das Kantonsgericht mit dem Begehren, es sei die Berufungsklägerin im Verfahren nach Art. 257 ZPO (Rechtsschutz in klaren Fällen) per 1. April 2021 aus dem Mietobjekt auszuweisen (act. 1). Mit Verfügung vom 15. April 2021 verpflichtete der Präsident des Kantonsgerichts die Berufungsklägerin, die Mietliegenschaft bis spätestens am 7. Mai 2021 zu verlassen, widrigenfalls die Berufungsbeklagte berechtigt wäre, polizeiliche Vollstreckungshilfe anzufordern (act. 16 S. 4 Dispositiv-Ziff. 1 und Ziff. 2).

### **E. 3**

Mit Eingabe vom 27. April 2021 erhob die Berufungsklägerin beim Obergericht gegen die Ausweisungsverfügung Berufung und verlangt darin «[d]er angefochtene Entscheid sei aufzuheben» (act. 21).

### **E. 4**

Die Rechtsmittelbelehrung in der Ausweisungsverfügung des Kantonsgerichtspräsidenten vom 15. April 2021 nennt als Möglichkeit zur Anfechtung die Beschwerde an das Obergericht (act. 16 S. 5). Diese Rechtsmittelbelehrung ist zutreffend, soweit in einer vermögensrechtlichen Streitigkeit der Streitwert unter CHF 10'000.- liegt; beträgt jedoch der Streitwert CHF 10'000.- oder mehr, so ist das Rechtsmittel grundsätzlich die Berufung (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Vorliegt hat die Berufungsklägerin mit ihrer Eingabe vom 27. April 2021 (act. 21) explizit Berufung erhoben, weil ihrer Ansicht nach der Streitwert mehr als CHF 10'000.- beträgt. Wird – wie hier – im erstinstanzlichen Verfahren nach Art. 257 ZPO eine Klage auf Ausweisung der Mieterschaft aus dem Mietobjekt erhoben, so handelt es sich dabei um eine vermögensrechtliche Auseinandersetzung. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung, auf welche auch die Berufungsklägerin in ihrer Eingabe zutreffend verweist, ist bei einem entsprechenden Ausweisungsbegehren von einer durchschnittlichen Verfahrensdauer von sechs Monaten auszugehen und entspricht somit der konkrete

Streitwert der Summe von sechs Monatsmieten (BGE 144 III 346 E. 1.2.1). Insofern beläuft sich vorliegend der Streitwert auf CHF 18'000.- (6 x CHF 3'000.-); demnach ist der vorinstanzliche Ausweisungsentscheid der Berufung zugänglich und ist die Rechtsmitteleingabe der Berufungsklägerin vom 27. April 2021 (act. 21) ihrer Bezeichnung gemäss tatsächlich als Berufung entgegenzunehmen. Freilich lag womöglich die Vorinstanz mit ihrer Rechtsmittelbelehrung (Beschwerde) dennoch nicht falsch. Denn vor Vorinstanz widersetzte sich die Berufungsklägerin dem Ausweisungsbegehren nicht grundlegend, sondern beantragte eine Verschiebung des Abgabetermins um drei Monate bis Ende Juni 2021 (act. 14). Hierbei betrüge der Streitwert dann effektiv weniger als CHF 10'000.- (3 x CHF 3'000.-), was eine Berufung ausschliesse (Art. 308 Abs. 2 ZPO) und wäre stattdessen die Beschwerde gegeben (Art. 319 lit. a ZPO). Kommt hinzu, dass der monatliche Mietzins aktuell möglicherweise gar nicht mehr CHF 3'000.- beträgt, sondern lediglich noch CHF 1'000.- (siehe dazu act. 2/3); diesfalls läge dann selbst bei sechs Monatsmieten der Streitwert unter CHF 10'000.-. Die Frage braucht nicht mehr weiter vertieft zu werden. Denn mit Berufung und Beschwerde können gegenüber einem erstinstanzlichen Entscheid grundsätzlich die gleichen Rügen erhoben werden (siehe Art. 310 ZPO und Art. 320 ZPO). Die beiden Rechtsmittel unterscheiden sich nur insoweit, als die Berufung im Gegensatz zur Beschwerde aufschiebende Wirkung hat (Art. 315 Abs. 1 ZPO im Vergleich zu Art. 325 Abs. 1 ZPO); zudem sind bei der Berufung anders als bei der Beschwerde Noven unter gewissen Umständen zulässig (siehe hierzu Art. 317 Abs. 1 ZPO und Art. 326 Abs. 1 ZPO).

## **E. 5**

Mit Berufung kann geltend gemacht werden, die Vorinstanz habe das Recht unrichtig angewendet und/oder habe den Sachverhalt unrichtig festgestellt (Art. 310 ZPO). Gemäss Art. 311 Abs. 1 ZPO muss die Berufung eine Begründung enthalten. Begründen im Sinne dieser Vorschrift bedeutet, dass in der Berufungsschrift im Einzelnen darzulegen ist, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid falsch ist und deshalb geändert werden muss; blosser Verweise auf die Vorakten genügen dabei nicht. Die Berufungsinstanz verfügt zwar über eine vollständige Überprüfungsbefugnis der Streitsache. Sie ist aber nicht gehalten, den erstinstanzlichen Entscheid losgelöst von konkreten Anhaltspunkten in der Berufungsbegründung von sich aus in jede Richtung hin auf mögliche Mängel zu untersuchen, die eine Gutheissung des Rechtsmittels ermöglichen könnten (siehe dazu Urteil BGer 4A\_536/2017 vom 3. Juli 2018 E. 3.2 mit Hinweisen; siehe ferner: Seiler, Die Berufung nach der Schweizerischen Zivilprozessordnung, Basel 2013, N 893 und N 896; gestützt auf Art. 321 Abs. 1 ZPO gilt gleiches übrigens auch für die inhaltlichen Anforderungen an eine Beschwerde; siehe dazu Steiner, Die Beschwerde nach der Schweizerischen Zivilprozessordnung, Diss. Basel 2019, N 440). Vorliegend setzt sich die Berufungsklägerin in ihrer Berufungseingabe (act. 21) mit keiner Silbe mit den inhaltlichen Erwägungen des angefochtenen Entscheids auseinander. Die Vorinstanz hat darin erwogen, dass ein befristetes Mietverhältnis bestanden habe und dieses am 31. März 2021 abgelaufen sei, nachdem die Berufungsklägerin innert der gesetzlich vorgegebenen Frist (Art. 273 Abs. 2 lit. b OR) kein Erstreckungsbegehren eingereicht habe. Mit Ablauf des befristeten Mietverhältnisses sei die Berufungsklägerin nunmehr verpflichtet, das Mietobjekt zurückzugeben (act. 16 S. 2 ff. Ziff. 2-4). Die Berufungsklägerin trägt hiergegen in ihrer Berufung weder in tatsächlicher noch in rechtlicher Hinsicht einen Kritikpunkt vor; wo jedoch keine Einwendungen vorgebracht werden, ist für die Berufungsinstanz auch nichts zu überprüfen. Erweist sich nach dem Gesagten die Berufung als offensichtlich nicht hinreichend begründet, ist darauf nicht einzutreten. Zuständig für den

Nichteintretensentscheid ist die Obergerichtspräsidentin als Einzelrichterin (Art. 31 Abs. 2 GOG/GL; GS III A/2).

**E. 6**

Bei diesem Ausgang sind die Kosten des Berufungsverfahrens der Berufungsklägerin aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO); die entsprechenden Kosten sind auf CHF 400.- zu bemessen (Art. 3 Abs. 1 lit. a und Abs. 4 der Zivil- und Strafprozesskostenverordnung; GS III A/5). Eine Parteientschädigung ist der Berufungsbeklagten nicht zuzusprechen, da ihr im Rechtsmittelverfahren kein Aufwand erwachsen ist. \_\_\_\_\_ Entscheid

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