

# GR\_GERICHTE ZK2 2012 26 vom 13. Juni 2012

GR Gerichte, 2012-06-13, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_ZK2\\_2012\\_26](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_ZK2_2012_26)

FR: GR\_GERICHTE ZK2 2012 26 du 13 juin 2012

IT: GR\_GERICHTE ZK2 2012 26 del 13 giugno 2012

## Regeste

Ausweisung | OR 253-273c Miete

## Erwägungen

### E. 2

Den Gesuchsgegnern sei bei Widerhandlung gegen den richterlichen Befehl nach Ziffer 1 Busse nach Art. 292 StGB anzudrohen (Art. 343 Abs. 1 lit. a ZPO).

### E. 3

Verlassen die Gesuchsgegner die vorerwähnte Wohnung nicht innert 10 Tagen seit Rechtskraft des Urteils des Bezirksgerichts Surselva, gereinigt und geräumt, sei der Gesuchsteller zu berechtigen - nebst der Bestrafung nach Ziffer 2 - , auf Kosten der Gesuchsgegner polizeiliche Hilfe in Anspruch zu nehmen (Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO).

Seite 3 — 12

### E. 4

Zusprechung einer angemessenen Umtriebsentschädigung nach richterlichem Ermessen.

### E. 5

(Rechtsmittelbelehrung).

### E. 6

Die Beschwerdeführer machen des Weiteren geltend, das Verfahren betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen zur Ausweisung von Mietern und Pächtern stehe entgegen den Ausführungen der Vorinstanz nur dann zur Verfügung, wenn eine ausserordentliche Kündigung vorliege, bei welcher eine Erstreckung ausgeschlossen sei (Art. 272a OR), so bei Zahlungsverzug, Konkurs, schwere Verletzung der Pflicht des Mieters zu Sorgfalt und Rücksichtnahme oder bei Zwischenutzung. Ein solcher Fall sei vorliegend aber nicht gegeben. a) Die herrschende Lehre und Rechtsprechung spricht sich dafür aus, dass die Ausweisung im summarischen Verfahren auch in Fällen einer ordentlichen Kündigung verlangt werden kann, in denen keine Erstreckung des Mietverhältnis-

Seite 9 — 12  
ses mehr möglich ist, weil dies der Mieter nicht fristgerecht verlangt hat, weil eine vom Gericht gewährte Erstreckung bereits abgelaufen ist oder weil der Mieter die Kündigung gar nicht angefochten hat. Verzichtet oder versäumt es der Mieter, die ordentliche oder ausserordentliche Kündigung innert der 30-Tagesfrist von Art. 273 Abs. 1 OR anzufechten oder beantragt er bei einem befristeten Mietverhältnis 60 Tage vor Vertragsablauf keine Erstreckung (Art. 273 Abs. 2 lit. b OR), kommt es in der Folge gar nicht zu einem Kündigungsschutzverfahren (vgl. zum Ganzen Entscheid Obergericht Aargau ZSU.2011.331 vom 17. Oktober 2011; Tanner, a.a.O., S. 312 f.);

Stahelin/Stahelin/Grolimund, Zivilprozessrecht, S. 358). b) Vorliegend erfolgte das Erstreckungsgesuch offensichtlich verspätet (Art. 273 Abs. 2 lit. b OR). Wie aus der Klagebewilligung der Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirks Surselva vom 2. Mai 2012 hervorgeht, ersuchten die Beschwerdeführer mit Gesuch vom 23. März 2012 um Erstreckung des Mietverhältnisses, welches gemäss Ziff. 4 der Steigerungsbedingungen am 31. März 2012 endete. Damit stellte er das Begehren 8 Tage vor Ablauf der Vertragsdauer, während das Gesetz eine Gesuchstellung spätestens 60 Tage vor Ablauf der Vertragsdauer vorschreibt. Dass das Gesuch um Erstreckung verspätet eingereicht wurde, wird von den Beschwerdeführern denn auch nicht in Abrede gestellt, obwohl der vorinstanzliche Entscheid massgeblich darauf abstellte. Eine Ausweisung im summarischen Verfahren ist somit auch unter diesem Gesichtspunkt zulässig.

#### **E. 7**

Schliesslich bringen die Beschwerdeführer vor, die Vorinstanz habe erkannt, dass für das mietrechtliche Erstreckungsverfahren, anders als im summarischen Verfahren, die *Offizialmaxime* gelte und verweist diesbezüglich auf Art. 274d Abs. 3 aOR und Art. 247 Abs. 2 ZPO). Gemäss Art. 257 Abs. 2 ZPO sei aber der Rechtsschutz in klaren Fällen ausgeschlossen, wenn die Angelegenheit dem *Offizialgrundsatz* unterliege. Art. 257 Abs. 2 ZPO bestimmt, dass der Rechtsschutz in klaren Fällen ausgeschlossen ist, wenn die Angelegenheit dem *Offizialgrundsatz* unterliegt. Im mietrechtlichen Erstreckungsverfahren gilt jedoch - entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführer - nicht die *Offizialmaxime*, sondern die *gemässigte soziale Untersuchungsmaxime*. Diese soll grundsätzlich dem Schutz der schwächeren Partei dienen, die aus sozialpolitischen Gründen vor einem Rechtsverlust infolge prozessualen Ungenügens bewahrt werden soll. In den Verfahren nach Art. 247 Abs. 2 ZPO hat das Gericht dementsprechend vor allem durch die Ausübung einer verstärkten Fragepflicht die Parteien beim Vorbringen der erheblichen Tatsachen und der Bezeichnung der entsprechenden Beweismittel zu unterstützen und damit si-

Seite 10 — 12 cherstustellen, dass alle wesentlichen Sachverhaltselemente in den Prozess eingebracht werden. Im Unterschied zur unbeschränkten *Untersuchungsmaxime*, die mit der *Offizialmaxime* verbunden ist, ist das *Offizialprinzip* bei der *gemässigten sozialen Untersuchungsmaxime* irrelevant. Das Gericht ist an die *Dispositionsmaxime* gebunden und kann nicht mehr oder anderes als verlangt beziehungsweise nicht weniger als anerkannt zusprechen. Anders als der Wortlaut von Abs. 2 suggerieren mag, liegt es somit nicht am Gericht, eigene Ermittlungen anzustellen, sondern die Parteien haben den Prozessstoff grundsätzlich selbst beizubringen - wenn auch unter Anleitung des Gerichts. Damit ist ausgeschlossen, in mietrechtlichen Streitigkeiten nach Art. 247 Abs. 2 ZPO von der Anwendbarkeit der *Offizialmaxime* auszugehen (vgl. zum Ganzen Stephan Mazan in: Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Basel 2010, N. 3 ff. zu Art. 247; Christian Fraefel in: Kurzkomentar ZPO, Basel 2010, N. 6 ff. zu Art. 247; Alexander Brunner in: DIKE-Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung, Zürich/St. Gallen 2011, N. 13 zu Art. 257).

#### **E. 8**

Mai 2012 wird bestätigt. Da jedoch die von der Vorinstanz angesetzte Frist zur Räumung der Wohnung bereits abgelaufen ist, wird von Amtes wegen ein neuer Auszugstermin angesetzt. Unter den gegebenen Umständen konnten die Mieter nicht mit einer Gutheissung

der Beschwerde rechnen, sodass die neue Frist kurz bemessen sein muss. Es rechtfertigt sich im konkreten Fall, für den Auszug und die ordnungsgemässe Rückgabe der Wohnung eine Frist bis zum 7. Juli 2012 einzuräumen. Im Übrigen bleibt die vorinstanzliche Verfügung unverändert, namentlich auch hinsichtlich Androhung der Straffolgen von Art. 292 StGB und der Vollzugsanordnungen.

#### **E. 9**

Bei diesem Ausgang werden die Prozesskosten, bestehend aus den Gerichtskosten und einer Umtriebsentschädigung für die nicht anwaltlich vertretene Gegenpartei (Art. 95 Abs. 1 ZPO) den unterliegenden Beschwerdeführern auferlegt (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Angesichts des zeitlichen Aufwands erscheint eine Umtriebsentschädigung für Z. in Höhe von pauschal Fr. 300.-- als angemessen.

Seite 12 — 12 III.

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