

GR_GERICHTE ZK2 2015 18 vom 8. Mai 2015

GR Gerichte, 2015-05-08, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_ZK2_2015_18

FR: GR_GERICHTE ZK2 2015 18 du 8 mai 2015

IT: GR_GERICHTE ZK2 2015 18 del 8 maggio 2015

Regeste

Rechtsschutz in klaren Fällen (Mieterausweisung) | OR 253-273c Miete

Erwägungen

E. 2

Mit Eingabe vom 17. Februar 2015 brachte X._____ vor, am 29. Januar 2015 wiederholt notfallmässig im Kantonsspital Graubünden gewesen zu sein, woraufhin Dr. A._____ per 10. Februar 2015 eine Einweisung in eine stationäre Klinik veranlasst habe. Sie sei weder körperlich noch mental in der Lage, einen

Seite 3 — 12 Umzug zu tätigen. Das Geld für die offene Miete wie auch für die Vorauszahlung werde sie nächste Woche erhalten und direkt an ihre Vermieter überweisen.

E. 3

In ihrer Stellungnahme vom 19. Februar 2015 hielten Y._____ und Z._____ unverändert an ihrem Ausweisungsbegehren fest. Die Mieterin habe bereits vor ihrem (angeblichen) Krankenstand gewusst, dass sie die Wohnung per 31. Januar 2015 zu räumen habe und im Falle eines nicht rechtzeitigen Auszugs aus der Wohnung mit einem Ausweisungsverfahren zu rechnen sei. Da sie eigenen Angabem zufolge erst am 10. Februar 2015 (angeblich) in eine Klinik habe eingewiesen werden sollen, hätte sie mehr als genug Zeit und auch die Möglichkeit gehabt, ihre Wohnung zu räumen. Generell seien Zweifel an den von der Mieterin eingereichten Attesten angebracht. Da sie nun bereits zum x-ten Mal die Begleichung ihrer Ausstände erkläre, könnten sie diesen Versprechungen keinen Glauben mehr schenken.

E. 4

Die Gerichtskosten von CHF 1'000.- gehen zu Lasten der Gesuchsgegnerin. Sie werden mit dem seitens der Gesuchsteller geleisteten Kostenvorschuss verrechnet unter Erteilung des Regressrechts auf die Gesuchsgegnerin.

Seite 4 — 12

E. 5

Die Gesuchsgegnerin wird verpflichtet, die Gesuchsteller mit CHF 7'000.-, inkl. MwSt., ausseramtlich zu entschädigen.

E. 6

(Rechtsmittelbelehrung Hauptentscheid: Beschwerde gemäss Art. 319 ff. ZPO).

(Rechtsmittelbelehrung Kostenentscheid: Beschwerde gemäss Art. 110 i.V.m. Art. 319 ff. ZPO).

E. 7

(Hinweis auf Art. 145 Abs. 2 lit. b ZPO).

E. 8

(Mitteilung)." Der Einzelrichter zog in Erwägung, vorliegend stehe fest, dass die Wohnungskündigung ordnungsgemäss erfolgt sei. Das in diesem Zusammenhang angehobene Schlichtungsverfahren sei rechtskräftig abgeschlossen worden. Das Mietverhältnis sei demnach rechtsgültig per 31. Januar 2015 aufgelöst worden. Gründe für einen weiteren Verbleib der Gesuchsgegnerin in der Wohnung seien nicht auszumachen und eine Einigung der Parteien über ein weiteres Verweilen der Gesuchsgegnerin im Mietobjekt liege nicht vor. Unter diesen Umständen seien Rechtslage und Sachverhalt klar, weshalb das Gesuch gutzuheissen sei. E. Gegen diesen Entscheid erhob X._____ mit Eingabe vom 26. März 2015 (Poststempel 30. März 2015) Beschwerde beim Kantonsgericht von Graubünden und beantragte sinngemäss die Aufhebung des angefochtenen Ausweisungsent- scheids. Im Wesentlichen wird vorgebracht, dass sich aufgrund ihres gesundheitli- chen Zustands und eines Stellenwechsels kurzfristig ein Zahlungsrückstand erge- ben habe, welchen sie weder vorsätzlich noch böswillig beabsichtigt habe. Sodann liessen sich dem Entscheid des Einzelrichters am Bezirksgericht Maloja keinerlei nachvollziehbaren Rückschlüsse entnehmen, dass ihre Stellungnahmen, die ge- leisteten Zahlungen sowie der Hinweis auf die gravierenden existenziellen Folgen und ihren gesundheitlichen Zustand überhaupt berücksichtigt bzw. in den Ent- scheid miteinbezogen worden seien. Schliesslich wird auch die fehlende Begrün- dung für die den Gesuchstellern zugesprochene Parteientschädigung in Höhe von Fr. 7'000.-- gerügt. F. In ihrer Beschwerdeantwort vom 10. April 2015 liessen Y._____ und Z._____ die Abweisung der Beschwerde beantragen, soweit darauf eingetreten werden könne; unter voller Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Be- schwerdeführerin. Im Rahmen der rechtlichen Begründung sei festzuhalten, dass die Beschwerde kein eigentliches Rechtsbegehren enthalte und sich darin auch keine Ausführungen zu einer unrichtigen Rechtsanwendung durch die Vorinstanz fänden. Sollten deren Ausführungen allenfalls als Rüge der offensichtlich unrichti- gen Feststellung des Sachverhalts durch die Vorinstanz verstanden werden, so

Seite 5 — 12 sei festzuhalten, dass die von Seiten der Mieterin ins Feld geführten Argumente betreffend geleisteter Zahlungen, gravierender existenzieller Folgen, gesundheitli- cher Zustand etc. für die Beurteilung der Rechtmässigkeit des Gesuchs auf Mie- terausweisung irrelevant seien und demzufolge von der Vorinstanz auch nicht zu berücksichtigen gewesen seien. Dass die Vorinstanz nicht auf diese Einwände der Mieterin eingegangen sei, sei somit rechtens gewesen und auch durch das Kan- tonsgericht als Beschwerdeinstanz nicht zu rügen. Auf die weitergehenden Ausführungen im angefochtenen Entscheid sowie in den Rechtsschriften wird, soweit erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen ein- gegangen. II. Erwägungen 1.a. X._____ hat gegen den Entscheid des Einzelrichters am Bezirksgericht Ma- loja – der darin enthaltenen Rechtsmittelebelehrung folgend – Beschwerde erhoben. Als Rechtsmittel gegen den Entscheid betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen fällt grundsätzlich sowohl die Berufung nach Art. 308 ff. ZPO als auch die Be- schwerde gemäss Art. 319 ff. ZPO in Betracht (vgl. Thomas Sutter-Somm/Cordula Lötscher, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 2. Aufl., Zürich 2013, N 36 zu Art. 257 ZPO; Dieter Hofmann, in: Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], Basler

Kommen- tar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2. Aufl., Basel 2013, N 28d zu Art. 257 ZPO). In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung jedoch nur zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.-- beträgt. Wird dieser Streitwert nicht erreicht, steht das ausserordentliche Rechtsmittel der Beschwerde gemäss Art. 319 ff. ZPO offen. Im Verfahren der Ausweisung bestimmt sich der Streitwert danach, wie lange der Vermieter mutmasslich über das Objekt noch nicht verfügen kann. Das bedeutet, dass auf die konkrete Dauer des Ausweisungsverfahrens abzustellen ist. Wie lange ein Verfahren dauert, lässt sich freilich bei dessen Beginn nur selten voraussagen, und wo der Streitwert die Zuständigkeit einer Instanz oder die Zulässigkeit eines Rechtsmittels bestimmt, kommt es auf den Beginn des Verfahrens in jener Instanz an. Es bleibt daher nur die Dauer abzuschätzen (Peter Diggelmann, in: Brunner/Gasser/Schwander [Hrsg.], DIKE-Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Zürich/St. Gallen 2011, N 45 zu Art. 91 ZPO; vgl. auch Urteil des Bundesgerichts 4A_266/2007 vom 26. September 2007 E. 2.2.2). Im vorliegenden Fall ist somit auf die Zeit zwischen der Gesuchseinreichung und dem Urteil des

Seite 6 — 12 Kantonsgerichts abzustellen. Das erstinstanzliche Verfahren hat rund eineinhalb Monate gedauert (Gesuch: 3. Februar 2015, Entscheid: 19. März 2015). Werden für das Rechtsmittelverfahren weitere zwei Monate sowie die Rechtsmittelfrist von

E. 10

Abs. 1 der Verordnung über die Gerichtsgebühren in Zivilverfahren [VGZ; BR 320.210]), zu 2/3 der Beschwerdeführerin und zu 1/3 den Beschwerdegegnern unter solidarischer Haftung aufzuerlegen. Überdies hat die Beschwerdeführerin den Beschwerdegegnern hierfür eine reduzierte aussergerichtliche Entschädigung in Höhe von Fr. 500.-- zu entrichten, was angesichts der sich stellenden Sach- und Rechtsfragen als angemessen erscheint.

Seite 12 — 12 III.

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