

# GR\_GERICHTE ZK2 2015 37 vom 22. Juli 2015

GR Gerichte, 2015-07-22, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_ZK2\\_2015\\_37](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_ZK2_2015_37)

FR: GR\_GERICHTE ZK2 2015 37 du 22 juillet 2015

IT: GR\_GERICHTE ZK2 2015 37 del 22 luglio 2015

## Regeste

Rechtsschutz in klaren Fällen (Mieterausweisung) | Beschwerde OR Miete

## Erwägungen

### E. 2

Weil X.\_\_\_\_\_ und Y.\_\_\_\_\_ dieser Zahlungsaufforderung nicht nachkamen, erfolgte am 19. Februar 2015 die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses mittels amtlichen Formulars unter Einhaltung der gesetzlichen und vertraglichen Kündigungsfrist per 31. Mai 2015 an beide Gesuchsgegner separat mit eingeschriebener Post. Diese Kündigungen wurden nicht abgeholt.

### E. 3

Verlassen X.\_\_\_\_\_ und Y.\_\_\_\_\_ das Mietobjekt innerhalb der gesetz- ten Frist nicht oder nicht geräumt, werden A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ er- mächtigt, auf Kosten von X.\_\_\_\_\_ und Y.\_\_\_\_\_ polizeiliche Hilfe in An- spruch zu nehmen und die Ersatzvornahme (Zwangsvollstreckung) zu tätigen.

### E. 4

Die Kosten dieses Verfahrens von CHF 400.00 gehen unter solidari- scher Haftbarkeit zulasten von X.\_\_\_\_\_ und Y.\_\_\_\_\_ und werden mit dem von A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ geleisteten Vorschuss verrechnet. A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ wird das Recht eingeräumt, auf X.\_\_\_\_\_ und Y.\_\_\_\_\_ Regress zu nehmen.

### E. 5

X.\_\_\_\_\_ und Y.\_\_\_\_\_ haben unter solidarischer Haftbarkeit A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ mit CHF 500.00 ausseramtlich zu entschädigen.

### E. 6

(Rechtsmittelbelehrung Hauptentscheid).

### E. 7

(Rechtsmittelbelehrung Kostenentscheid).

Seite 4 — 11

### E. 8

(Mitteilung)." Die Einzelrichterin gelangte zur Auffassung, dass der Sachverhalt liquid und die Rechtslage klar seien, infolgedessen dem Ausweisungsgesuch der Gesuchsteller stattzugeben sei. F. Gegen diesen Entscheid reichten X.\_\_\_\_\_ und Y.\_\_\_\_\_ mit Eingaben vom 5. Juli 2015 (überbracht am 6. Juli 2015) zwei separate Beschwerden beim Kantonsgericht von Graubünden ein, mit welchen sie sich einerseits gegen die Mieter-

ausweisung und andererseits gegen den vorinstanzlichen Kostenentscheid zur Wehr setzen. Die jeweiligen Begründungen der einzelnen Beschwerden sind identisch. Die Beschwerdeführer beantragen die vollumfängliche Aufhebung des Entscheids der Einzelrichterin am Bezirksgericht Prättigau/Davos vom 24. Juni 2015 sowie die Erteilung der aufschiebenden Wirkung. Im Wesentlichen wird geltend gemacht, sie hätten die vom 19. Februar 2015 stammende Kündigung infolge Abwesenheit (Schulferien) nicht abholen können. Dass sie zu dieser Zeit immer in L.1\_\_\_\_\_ seien, sei seit 2009 bekannt gewesen. Dieser Kündigung, von welcher sie keine Kenntnis gehabt hätten, sei vorsorglich fristgerecht widersprochen worden, woraufhin es keine Erwiderung gegeben habe. In einem Nachtrag vom 8. Juli 2015 wurden noch einmal dieselben Rügen vorgebracht. G.1. In ihrer Beschwerdeantwort vom 13. Juli 2015 liessen A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ die vollumfängliche Abweisung der Beschwerden betreffend "Kostenentscheid" und "Mieterausweisung" beantragen, soweit darauf einzutreten sei. In prozessualer Hinsicht stellten die Beschwerdegegner den Antrag, die Beschwerdeführer seien solidarisch zu verpflichten, gestützt auf Art. 99 Abs. 1 lit. b ZPO eine angemessene Parteientschädigung von Fr. 3'000.-- sicherzustellen. Ferner seien gestützt auf das Novenverbot nach Art. 326 ZPO sämtliche den Beschwerden beigelegten Urkunden aus dem Recht zu weisen. Schliesslich seien die aufschiebende Wirkung sowie vor allem auch der – nicht beantragte – Aufschub der Vollstreckung des angefochtenen Entscheids zu verweigern. 2. In einem weiteren Schreiben vom 14. Juli 2015 beantragten sie zudem, sowohl den Nachtrag der Beschwerdeführer vom 8. Juli 2015 als auch dessen Beilagen gestützt auf Art. 326 ZPO aus dem Recht zu weisen. 3. Mit Schreiben vom 16. Juli 2015 zog der Rechtsvertreter der Beschwerdegegner den Antrag auf Sicherstellung der Parteientschädigung zurück, um die Gelegenheit bzw. den Entscheid nicht weiter zu verzögern.

Seite 5 — 11 Auf die weitergehenden Ausführungen im angefochtenen Entscheid sowie in den Rechtsschriften wird, soweit erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen. II. Erwägungen 1.a. X.\_\_\_\_\_ und Y.\_\_\_\_\_ haben gegen den Entscheid der Einzelrichterin am Bezirksgericht Prättigau/Davos Beschwerde erhoben. Als Rechtsmittel gegen den Entscheid betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen fällt – wie in der Rechtsmittelbelehrung des angefochtenen Entscheids zutreffend festgehalten – grundsätzlich sowohl die Berufung nach Art. 308 ff. ZPO als auch die Beschwerde 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 Kommentar, 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 Kantonsgerichts abzustellen. Das erstinstanzliche Verfahren hat rund drei Wochen gedauert (Gesuch: 4. Juni 2015, Entscheid: 24. Juni 2015). Werden für das Rechtsmittelverfahren weitere drei bis vier Wochen sowie die Rechtsmittelfrist von 10 Tagen hinzugerechnet, beläuft sich der Streitwert bei einem monatlichen Mietzins von Fr. 1'650.-- auf rund Fr. 3'300.--. Damit ist der für die Zulässigkeit der Berufung erfor-

Seite 6 — 11 derliche Streitwert von Fr. 10'000.-- nicht gegeben, so dass X.\_\_\_\_\_ und Y.\_\_\_\_\_ zu Recht das Rechtsmittel der Beschwerde erhoben haben. b. Gegen einen im summarischen Verfahren ergangenen Entscheid, wozu auch solche betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen gehören (Art. 257 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 248 lit. b ZPO), beträgt die Rechtsmittelfrist 10 Tage (Art. 321 Abs. 2 ZPO). Die vorliegende Beschwerde gegen den am 24. Juni 2015 mitgeteilten Entscheid der Einzelrichterin am Bezirksgericht Prättigau/Davos erfolgte mit Eingabe vom 6. Juli 2015 (Tag der Überbringung) innert der gesetzlichen Frist, so dass einem Eintreten unter diesem Gesichtspunkt nichts im Wege steht. c. Gemäss Art. 7 Abs. 1 des Einführungsgesetzes zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (EGzZPO; BR 320.100) beurteilt das Kantonsgericht als Rechtsmittelinstanz zivilrechtliche Berufungen und Beschwerden. Erweist sich die Beschwerde – wie im vorliegenden Fall – als offensichtlich unbegründet (vgl. dazu nachfolgend E. 3), entscheidet der Vorsitzende in einzelrichterlicher Kompetenz (Art. 7 Abs. 2 lit. b EGzZPO, Art. 18 Abs. 3 des Gerichtsorganisationsgesetzes [GOG; BR 173.00]). Dasselbe gilt, wenn der Streitwert Fr. 5'000.-- nicht überschreitet (Art. 7 Abs. 2 lit. a EGzZPO), was nach dem oben Ausgeführten (E. 1.a) der Fall ist. 2. Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung sowie die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Der Begriff der unrichtigen Rechtsanwendung umfasst jeden Verstoss gegen geschriebenes und ungeschriebenes Recht. Die Beschwerdeinstanz überprüft entsprechende Rügen mit freier Kognition. Für die Beschwerde hinsichtlich der Sachverhaltsfeststellung gilt indessen eine beschränkte Kognition. Diesfalls ist eine qualifiziert fehlerhafte Feststellung des Sachverhalts erforderlich, wobei „offensichtlich unrichtig“ gleichbedeutend mit willkürlich im Sinne von Art. 9 BV ist (Dieter Freiburghaus/Susanne Afheldt, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 2. Aufl., Zürich 2013, N 3 ff. zu Art. 320 ZPO; Karl Spühler, in: Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2. Aufl., Basel 2013, N 1 f. zu Art. 320 ZPO). 3.a. Art. 257 Abs. 1 ZPO sieht unter dem Titel "Rechtsschutz in klaren Fällen" vor, dass das Gericht Rechtsschutz im summarischen Verfahren gewährt, wenn zum einen der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar (lit. a) und zum anderen die Rechtslage klar ist (lit. b). Sofort beweisbar ist ein Sachverhalt nach der

Seite 7 — 11 bundesgerichtlichen Rechtsprechung, wenn er ohne zeitliche Verzögerung und ohne besonderen Aufwand nachgewiesen werden kann. Der Beweis ist in der Regel durch Urkunden zu erbringen. Der Rechtsschutz in klaren Fällen unterliegt keiner Beweisstrengebeschränkung. Blosses Glaubhaftmachen genügt für die Geltendmachung des Anspruchs nicht, sondern der Kläger hat den vollen Beweis der anspruchsbegründenden Tatsachen zu erbringen. Bestreitet die Gegenpartei die Tatsachen glaubhaft, kann der

schnelle Rechtsschutz in klaren Fällen nicht gewährt werden, da kein liquider Sachverhalt vorliegt (BGE 138 III 620 E. 5.1.1 S. 621; 138 III 123 E. 2.1.1 S. 125). Die Rechtslage ist sodann klar im Sinne der Bestimmung, wenn sich die Rechtsfolge bei der Anwendung des Gesetzes unter Berücksichtigung der Lehre und Rechtsprechung ohne weiteres ergibt und damit die Rechtsanwendung zu einem eindeutigen Ergebnis führt (BGE 138 III 123 E. 2.1.2. S. 126; Urteil des Bundesgerichts 4A\_447/2011 vom 20. September 2011 E. 2.3). b. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall klarerweise gegeben. Der Anspruch auf Ausweisung ergibt sich aus dem Rückgabeanspruch des Vermieters aus dem aufgelösten Mietverhältnis (Art. 267 Abs. 1 OR) sowie aus dem Eigentumsrecht (Art. 641 Abs. 2 ZGB) an der betreffenden Liegenschaft. Die Einzelrichterin am Bezirksgericht Prättigau/Davos hat im angefochtenen Entscheid zutreffend festgehalten, dass die Gesuchsteller den Gesuchsgegnern – und zwar an beide Gesuchsgegner mit separater, eingeschriebener Post – die auf amtlichen Formularen erfolgten (ordentlichen) Kündigungen per 31. Mai 2015 am 19. Februar 2015 zugesandt hätten, die Postsendungen von Letzteren jedoch nicht abgeholt worden seien. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung gälten die Kündigungen damit als am 20. Februar 2015 zugestellt. Die vertraglich vereinbarte dreimonatige Kündigungsfrist sei vorliegendenfalls eingehalten worden, für die Kündigungen sei das amtliche Formular verwendet worden, die Kündigungen seien beiden Ehegatten separat versandt und diese seien nicht angefochten worden. Die Rechtslage sei mithin klar, weshalb dem Ausweisungsgesuch stattzugeben sei (vgl. angefochtener Entscheid E. 2.2 S. 4 f. sowie KB 6-8). Der von der Vorinstanz festgestellte Sachverhalt ist aktenmässig belegt und die daraus gezogenen Rechtsfolgen sind zutreffend und klar. Demzufolge wurde dem Ausweisungsbegehren zu Recht entsprochen. Soweit die Beschwerdeführer geltend machen, sie hätten die Kündigung vom 19. Februar 2015 nicht abholen können, weil sie zu dieser Zeit ferienhalber in L.1\_\_\_\_\_ gewesen seien, geht ihr Vorbringen an der Sache vorbei. Die Kündigung ist eine empfangsbedürftige Willenserklärung und entfaltet nach der Empfangstheorie ihre Wirkungen, sobald sie in den Machtbe-

Seite 8 — 11 reich des Empfängers gelangt. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung gilt bei einem eingeschriebenen Brief, wenn ihn der Postbote dem Adressaten oder einem zur Entgegennahme der Sendung ermächtigten Dritten nicht tatsächlich aushändigen konnte und er im Briefkasten oder im Postfach des Adressaten eine Abholungseinladung hinterlässt, dass die Kündigung zugegangen ist, sobald der Empfänger gemäss Abholungseinladung bei der Poststelle davon Kenntnis nehmen kann; dabei handelt es sich um den selben Tag, an dem die Abholungseinladung im Briefkasten hinterlegt wurde, wenn vom Adressaten erwartet werden kann, dass er die Sendung sofort abholt, andernfalls in der Regel um den darauf folgenden Tag (BGE 137 III 208 E. 3.1.2 S. 214 = Pra 2011 Nr. 106; vgl. auch BGE 140 III 244 E. 5.1 S. 247 f. = Pra 2014 Nr. 95, je mit Hinweisen; Roger Weber, in: Honsell/Vogt/Wiegand [Hrsg.], Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 5. Aufl., Basel 2011, N 1a zu Art. 266a OR). Im Lichte der vorgenannten Ausführungen hat die Vorderrichterin zu Recht erwogen, dass die Kündigungen vom 19. Februar 2015 als am 20. Februar 2015 zugestellt gelten (vgl. KB 8). Was die von den Beschwerdeführern in diesem Zusammenhang vorgebrachte, ferienbedingte Ortsabwesenheit betrifft, so ist ihnen entgegenzuhalten, dass sie es unterlassen haben, für diese Zeit für die korrekte Zustellung von Postsendungen besorgt zu sein. Dies gilt vorliegend umso mehr, als sie nach dem Schreiben der Beschwerdegegner vom 12. Januar 2015, in welchem sie aufgefordert wurden, die bestehenden Ausstände vollständig zu begleichen, andernfalls ihnen das

Mietverhältnis gestützt auf Art. 257d OR gekündigt werde (KB 5), mit einer Kündigung rechnen mussten. Auch insofern erweist sich der angefochtene Entscheid als rechtens. Nach dem Gesagten hätten die Beschwerdeführer die rechtsgültig ausgesprochenen Kündigungen bis spätestens am 23. März 2015 bei der örtlich zuständigen Schlichtungsbehörde für Mietsachen anfechten oder bei dieser ein Gesuch um Erstreckung des Mietverhältnisses einreichen müssen, was sie indessen nachweislich nicht getan haben. Entgegen deren Auffassung vermag ein vorsorglicher Widerspruch gegen die ausgesprochene Kündigung zuhanden der Vermieter (vgl. act. B.6) eine ordentliche Anfechtung nicht zu ersetzen. Wie von der Vorderrichterin zutreffend festgestellt, ist der Sachverhalt damit liquid und die Rechtslage klar, sodass das entsprechende Ausweisungsbegehren zu Recht gutgeheissen wurde. Die Beschwerde erweist sich insofern als unbegründet. c. Was alsdann die übrigen Ausführungen der Beschwerdeführer betreffend die beantragte Senkung des Referenzzinssatzes und die Bitte um Neuberechnung der Nettomiete, die angeblich getätigten Renovierungsarbeiten am Haus sowie die damit zusammenhängende Abgeltung der Rechnungsstunden und für das Materi-

Seite 9 — 11 al, die angeblich seit Anbeginn des Mietverhältnisses immer wieder defekte Heizung, die mangelnde Dämmung des Hauses sowie die Situation rund um die Weitervermietung des Autoabstellplatzes anbelangt, so erweisen sich diese für die Entscheidungsfindung im Ausweisungsverfahren allesamt als irrelevant. Soweit sie allenfalls im Zusammenhang mit der Auflösung des Mietverhältnisses zu berücksichtigen gewesen wären, hätten sie bereits im – unterlassenen – Kündigungsanfechtungsverfahren vorgebracht werden müssen. Im Übrigen könnten diese Vorbringen im vorliegenden Beschwerdeverfahren als erstmals vorgetragene, neue Tatsachenbehauptungen auch bereits aufgrund des in Art. 326 Abs. 1 ZPO statuierten Novenverbots nicht mehr berücksichtigt werden. Nach den vorangegangenen Ausführungen erweist sich der angefochtene Entscheid aufgrund der klaren Akten- und Rechtslage in sämtlichen Punkten als zutreffend und rechtmässig, weshalb die Beschwerde gegen die Ausweisung zufolge offensichtlicher Unbegründetheit abzuweisen ist. d. Abzuweisen ist ferner auch die separat erhobene Beschwerde gegen den vorinstanzlichen Kostenentscheid, zumal in dieser Hinsicht seitens der Beschwerdeführer jegliche Begründung fehlt (vgl. act. A.1.2). Im Übrigen hat die Vorderrichterin die Kosten in Anwendung von Art. 106 Abs. 1 ZPO richtigerweise den unterliegenden Gesuchsgegnern auferlegt. Ebenfalls nicht zu beanstanden ist die Höhe der von der Vorderrichterin festgesetzten Entscheidgebühren, welche im summarischen Verfahren vor dem Einzelrichter am Bezirksgericht Fr. 100.-- bis Fr. 5'000.-- beträgt (vgl. Art. 5 Abs. 1 der Verordnung über die Gerichtsgebühren in Zivilverfahren [VGZ; BR 320.210]). Mit der Auferlegung von Verfahrenskosten in Höhe von Fr. 400.-- bewegt sich die Einzelrichterin am Bezirksgericht Prättigau/Davos im unteren Bereich des gesetzlich zulässigen Kostenrahmens. Angesichts des für den Rechtsvertreter der Gesuchsgegner im erstinstanzlichen Verfahren angefallenen Aufwands erscheint schliesslich auch die zugunsten derselben zugesprochene Parteientschädigung in Höhe von Fr. 500.-- als angemessen. Demnach ist auch die Beschwerde gegen den Kostenentscheid offensichtlich unbegründet. 4. Da Rechtsanwalt lic. iur. Erich Vogel den in der Beschwerdeantwort vom

## **E. 13**

Juli 2015 gestellten Antrag um Sicherstellung der Parteientschädigung durch die Beschwerdeführer mit Schreiben vom 16. Juli 2015 zurückgezogen hat (act. A.5), kann auf weitere Ausführungen hierzu verzichtet werden. 5. Mit Verfügung des Vorsitzenden der II.

Zivilkammer vom 8. Juli 2015 wurde der Beschwerde auf Antrag der Beschwerdeführer einstweilen die aufschiebende Wirkung erteilt (act. D.2). In ihrer Beschwerdeantwort vom 13. Juli 2015 beantrag-

Seite 10 — 11 ten die Beschwerdegegner die Abweisung des Gesuchs um Erteilung der aufschiebenden Wirkung. Mit dem vorliegenden Entscheid in der Hauptsache entfällt die gewährte aufschiebende Wirkung und es erübrigt sich grundsätzlich, weiter darauf einzugehen. Lediglich der Vollständigkeit halber ist darauf hinzuweisen, dass entgegen dem, was Rechtsanwalt lic. iur. Erich Vogel anzunehmen scheint, mit dem Antrag um Erteilung der aufschiebenden Wirkung selbstredend nichts anderes als der Aufschub der Vollstreckung des angefochtenen Entscheids gemeint sein kann (vgl. hierzu Freiburghaus/Afheldt, a.a.O., N 4 ff. zu Art. 325 ZPO; Spühler, a.a.O., N 1 ff. zu Art. 325 ZPO; Martin H. Sterchi, in; Hausheer/Walter [Hrsg.], Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Band II, Bern 2012, N 5 ff. zu Art. 325 ZPO). 6. Bei diesem Ausgang gehen die Kosten des Beschwerdeverfahrens, bestehend aus den Gerichtskosten und der Parteientschädigung (Art. 95 Abs. 1 ZPO), unter solidarischer Haftung zulasten der unterliegenden Beschwerdeführer (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Gerichtskosten werden auf Fr. 1'000.-- festgesetzt (vgl. Art. 10 Abs. 1 VGZ). Überdies haben die Beschwerdeführer die Beschwerdegegner für das Beschwerdeverfahren – ebenfalls unter solidarischer Haftung – aussergerichtlich zu entschädigen. Mangels Einreichung einer Honorarnote wird die Parteientschädigung der anwaltlich vertretenen Beschwerdegegner nach richterlichem Ermessen festgesetzt. Angesichts der sich stellenden Sach- und Rechtsfragen sowie aufgrund der eingereichten Beschwerdeantwort erscheint eine aussergerichtliche Entschädigung in Höhe von pauschal Fr. 1'000.-- (inkl. Spesen und MWSt) als angemessen.

Seite 11 — 11 III.

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