

GR_GERICHTE ZK2 2015 51 vom 14. Dezember 2015

GR Gerichte, 2015-12-14, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_ZK2_2015_51

FR: GR_GERICHTE ZK2 2015 51 du 14 décembre 2015

IT: GR_GERICHTE ZK2 2015 51 del 14 dicembre 2015

Regeste

Mieterausweisung | Berufung OR Miete

Erwägungen

E. 30

Juli 2008 einen Mietvertrag betreffend die Halle im Erdgeschoss samt Eingangsbereich sowie Einstellraum und Vorplatz auf der Parzelle Nr. _____, _____strasse, in O.1_____, ab. Die Parteien vereinbarten einen jährlichen Mietzins von Fr. 126'000.-- pro Jahr, zahlbar vierteljährlich im Voraus jeweils Fr. 31'500.--. B. Am 1. November 2010 kündigte Rechtsanwalt Riet Ganzoni namens und im Auftrag der Erben von Y._____ sel. das Mietverhältnis aus wichtigem Grund mittels amtlichen Formulars für die Kündigung von Wohn- und Geschäftsräumen per

E. 31

Mai 2011. Die X._____GmbH stellte sich in der Folge auf den Standpunkt, dass die Kündigung nichtig sei. C. Daraufhin machten die Erben von Y._____ sel. am 10. Februar 2011 eine Klage anhängig, wonach festzustellen sei, dass die von der Vermieterschaft ausgesprochene Kündigung des Mietvertrags rechtsgültig sei. Die X._____GmbH verlangte widerklageweise die Feststellung der Nichtigkeit. Mit Urteil vom 10. März 2015 bestätigte das Bundesgericht letztinstanzlich die Rechtsgültigkeit der Kündigung (4A_379/2014). D.1. Mit Eingabe vom 19. März 2015 machte die Erbengemeinschaft Y._____ sel., bestehend aus A._____ und B._____, beim Bezirksgericht Maloja ein gegen die X._____GmbH gerichtetes Begehren um Mieterausweisung gemäss Art. 257 ZPO anhängig. In der Begründung machten sie geltend, dass sie den Mietvertrag vom 30. Juli 2008 aus wichtigen Gründen auf den 31. Mai 2011 gekündigt hätten und das Bundesgericht die Rechtsgültigkeit dieser Kündigung mit Urteil vom 10. März 2015 letztinstanzlich bestätigt habe. Sie habe der Gesuchsgegnerin mit Schreiben vom 11. März 2015 eine Frist zur Räumung des Mietobjekts bis zum 18. März 2015 angesetzt. Letztere habe es jedoch unterlassen, dieser Aufforderung nachzukommen und befinde sich nach wie vor im Mietobjekt. 2. Nachdem der Gegenseite vom Bezirksgericht Maloja zweimal ein Fristerstreckungsgesuch bewilligt worden war, reichte die Erbengemeinschaft Y._____ sel. mit Eingabe vom 4. Mai 2015 Rechtsverzögerungsbeschwerde gegen den Einzelrichter am Bezirksgericht Maloja ein. Mit Entscheid der II. Zivilkammer des Kantonsgerichts von Graubünden vom 4. August 2015 wurde die Beschwerde gutgeheissen und eine Verletzung des Beschleunigungsgebots festgestellt. Zu-

Seite 3 — 13 gleich wurde der Bezirksgerichtspräsident Maloja angewiesen, das am 19. März 2015 anhängig gemachte Mieterausweisungsverfahren unverzüglich an die Hand zu nehmen und den Vorgaben des summarischen Verfahrens entsprechend innert

angemessener Frist einen Entscheid zu fällen (ZK2 15 25). 3. Zwischenzeitlich hatte die X.____ GmbH mit Eingabe vom 18. Juni 2015 dem Bezirksgericht Maloja ihre Stellungnahme vorgelegt, in welcher die Anträge gestellt wurden, auf das Gesuch sei nicht einzutreten, eventualiter sei es abzuweisen, subeventualiter sei ihr eine Frist zur Räumung des Mietobjekts bis am 1. Mai 2016 zu gewähren. E. Nach Abschluss des Rechtsverzögerungsbeschwerdeverfahrens reichten A.____ und B.____ am 20. August 2015 ihre replizierende Stellungnahme zum Mieterausweisungsgesuch vom 19. März 2015 ein, während die duplizierende Stellungnahme der X.____ GmbH vom 10. September 2015 datiert. F. Mit Entscheid vom 23. September 2015, mitgeteilt am 14. Oktober 2015, erkannte der Einzelrichter am Bezirksgericht Maloja wie folgt: "1. Das Gesuch wird gutgeheissen und die Gesuchsgegnerin verpflichtet, die Halle im Erdgeschoss samt Eingangsbereich und Einstellraum in der Liegenschaft Nr. _____, Grundbuch O.1_____, an der _____strasse, O.1_____, den Gesuchstellern bis spätestens 31. Oktober 2015 zurückzugeben. 2. Die Gesuchsteller sind bei Säumnis der Gesuchsgegnerin berechtigt, die Liegenschaft zu räumen oder durch Dritte räumen zu lassen unter Kostenfolge zulasten der Gesuchsgegnerin. Für die Liegenschaftsräumung kann Polizeigewalt in Anspruch genommen werden (vgl. Art. 343 Abs. 3 ZPO). 3. Diese Anweisung an die Gesuchsgegnerin ergeht unter ausdrücklicher Androhung der Straffolge nach Art. 292 StGB, wonach mit Busse bestraft wird, wer der von einer zuständigen Behörde oder einem zuständigen Beamten unter Hinweis auf die Strafdrohung dieses Artikels an ihn erlassenen Verfügung nicht Folge leistet. 4. Die Gerichtskosten von CHF 2'000.- gehen zu Lasten der Gesuchsgegnerin. Sie werden mit dem seitens der Gesuchsteller geleisteten Kostenvorschuss verrechnet unter Erteilung des Regressrechts auf die Gesuchsgegnerin. 5. Die Gesuchsgegnerin wird verpflichtet, die Gesuchsteller mit CHF 3'032.95, inkl. MwSt., ausseramtlich zu entschädigen. 6. (Rechtsmittelbelehrung Hauptentscheid). (Rechtsmittelbelehrung Kostenentscheid). 7. (Mitteilung)."

Seite 4 — 13 Im Wesentlichen wurde vom Einzelrichter am Bezirksgericht Maloja festgehalten, dass die Gültigkeit der Kündigung höchstrichterlich bestätigt worden sei und entgegen der Ansicht der Gesuchsgegnerin kein neuer, konkludent abgeschlossener Mietvertrag vorliege. Aufgrund der Aktenlage sei der Anspruch der Gesuchsteller ausgewiesen und eine eingehendere Abklärung der gesuchsgegnerischen Einwände vermöge daran nichts zu ändern. G. Gegen diesen Entscheid liess die X.____ GmbH mit Eingabe vom 23. Oktober 2015 Berufung an das Kantonsgericht von Graubünden einreichen, wobei sie das folgende Rechtsbegehren stellte: "1. Es sei in Gutheissung der Berufung der Entscheid des Bezirksgerichts Maloja vom 23. September 2015 aufzuheben und es sei auf das Gesuch der Gesuchsteller und Berufungsbeklagten vom 19. März 2015 nicht einzutreten. 2. Eventualiter sei der Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin eine Frist zur Räumung des Mietobjekts bis am 1. Mai 2016 zu gewähren. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer) zulasten der Gesuchsteller und Berufungsbeklagten." H. In ihrer Berufungsantwort vom 30. Oktober 2015 beantragten A.____ und B.____ die kostenfällige Abweisung der Berufung. I. Mit Eingaben vom 12. bzw. 20. November 2015 liessen die Parteien dem Kantonsgericht von Graubünden ihre Replik bzw. Duplik zukommen. Auf die weitergehenden Ausführungen im angefochtenen Entscheid sowie in den Rechtsschriften wird, soweit erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen. II. Erwägungen 1.a. Die X.____ GmbH hat gegen den Entscheid des Einzelrichters am Bezirksgericht Maloja – der darin enthaltenen Rechtsmittelbelehrung folgend – Berufung erhoben. Als Rechtsmittel gegen den Entscheid

betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen fällt 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

Seite 5 — 13 zu Art. 257 ZPO). In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung jedoch nur zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbehauptung 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. 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 sieben Monate gedauert (Gesuch: 19. März 2015, Entscheid: 23. September 2015, mitgeteilt am 14. Oktober 2015). Werden für das Rechtsmittelverfahren weitere zwei Monate sowie die Rechtsmittelfrist von 10 Tagen hinzugerechnet, beläuft sich der Streitwert bei einem monatlichen Mietzins von Fr. 10'500.-- auf rund Fr. 100'000.--. Damit ist der für die Zulässigkeit der Berufung erforderliche Streitwert von Fr. 10'000.-- ohne weiteres überschritten, so dass die X. _____ GmbH zu Recht das Rechtsmittel der Berufung erhoben hat. 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. 314 Abs. 1 ZPO). Die vorliegende Berufung gegen den am 14. Oktober 2015 mitgeteilten Entscheid des Einzelrichters am Bezirksgericht Maloja erfolgte mit Eingabe vom 23. Oktober 2015 innert der gesetzlichen Frist, so dass einem Eintreten unter diesem Gesichtspunkt nichts im Wege steht. Mit der Berufung kann die unrichtige Rechtsanwendung sowie die unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). c. Gemäss Art. 7 Abs. 1 des Einführungsgesetzes zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (EGZPO; BR 320.100) beurteilt das Kantonsgericht als Rechtsmittelinstanz zivilrechtliche Berufungen und Beschwerden. Innerhalb des Kantonsgerichts liegt die Zuständigkeit für zivilrechtliche Berufungen auf dem Rechtsgebiet des Obligationenrechts bei der II. Zivilkammer (Art. 7 der Verordnung über die Organisation des Kantonsgerichts [KGV; BR 173.100]).

Seite 6 — 13 2. 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 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. Dagegen ist die Rechtslage nicht klar, wenn die Anwendung einer Norm einen Ermessens- oder Billigkeitsentscheid des Gerichts mit wertender Berücksichtigung der gesamten Umstände erfordert (BGE 141 III 23 E. 3.2 S. 26; 138 III 123 E. 2.1.2. S. 126; Urteil des Bundesgerichts 4A_447/2011 vom 20. September 2011 E. 2.3). Für die Verneinung eines klaren Falles genügt es, dass die beklagte Partei substantiiert und schlüssig Einwendungen vorträgt, die in tatsächlicher Hinsicht nicht sofort widerlegt werden können und die geeignet sind, die bereits gebildete richterliche Überzeugung zu erschüttern. Demgegenüber ist ein klarer Fall zu bejahen, wenn das Gericht aufgrund der Aktenlage zur Überzeugung gelangt, der Anspruch der klagenden Partei sei ausgewiesen und eine eingehende Abklärung der beklagten Einwände könne daran nichts ändern; offensichtlich unbegründete oder haltlose Bestreitungen des Anspruchs genügen für die Verneinung eines klaren Falles nicht (BGE 138 III 620 E. 5.1.1 S. 622; Urteil des Bundesgerichts 4A_688/2014 vom 15. April 2015 E. 3.1). 3.a. Der Vorderrichter kam im angefochtenen Ausweisungsentscheid zum Schluss, dass der von den Gesuchstellern dargelegte Sachverhalt grundsätzlich liquid sei, zumal das Bundesgericht mit Urteil vom 10. März 2015 die Gültigkeit der Kündigung bestätigt habe. Entgegen der Auffassung der Gesuchsgegnerin sei zwischen den Parteien auch nicht auf konkludente Weise ein neuer Mietvertrag abgeschlossen worden. Aufgrund des Prozesses betreffend Gültigkeit der Kündigung und unter Würdigung der gesamten Umstände habe die Gesuchsgegnerin

Seite 7 — 13 nicht davon ausgehen können, dass die Gesuchsteller darauf verzichtet hätten, auf der Kündigung zu beharren und die Rückgabe des Objekts zu verlangen. Es könne somit nicht von einem neuen, stillschweigend abgeschlossenen Mietvertrag ausgegangen werden. Im Übrigen gelte während der Dauer eines Anfechtungsprozesses das bisherige Vertragsverhältnis, da die Wirkungen der Kündigung in der Schwebe seien. Zusammenfassend sei somit festzuhalten, dass die Gültigkeit der Kündigung höchstrichterlich bestätigt worden sei und kein neuer, konkludent abgeschlossener Mietvertrag vorliege. Aufgrund der Aktenlage sei der Anspruch der Gesuchsteller ausgewiesen und eine eingehendere Abklärung der gesuchsgegnerischen Einwände vermöge daran nichts zu ändern. b. Die Berufungsklägerin wendet dagegen ein, sie habe die Behauptung der Berufungsbeklagten, wonach sie (die Berufungsklägerin) aufgrund der Kündigung des Mietvertrags vom 30. Juli 2008 per 31. Mai 2011 keinen vertraglichen Anspruch mehr auf den Verbleib im Mietobjekt habe, bestritten. Sie habe ihrerseits behauptet, dass die Parteien ab dem 1. Mai 2011 (recte wohl 1. Juni 2011; vgl. auch Duplik vom 12. November 2015, act. A.3) bis dato ungeachtet der Kündigung das Mietverhältnis weiter gelebt hätten und damit ein neues, zumindest durch konkludentes Verhalten abgeschlossenes und ungekündigtes Mietverhältnis entstanden sei. Insoweit liege kein liquider Sachverhalt vor. Die Berufungsbeklagten hätten, nachdem die Berufungsklägerin das Mietverhältnis nicht als missbräuchlich angefochten habe, anstelle einer Feststellungsklage mit dem Ausweisungsbegehren eine Leistungsklage gegen die

Berufungsklägerin erheben müssen. Zumindest wäre es den Berufungsbeklagten ab dem 31. Mai 2011 ohne weiteres möglich gewesen, anstelle der Feststellungsklage ein Ausweisungsverfahren einzuleiten und damit für klares Recht zu sorgen. Weshalb die Berufungsbeklagten unnötigerweise zunächst die Gültigkeit der Kündigung hätten feststellen lassen und erst am 19. März 2015 das Ausweisungsbegehren gestellt hätten, entziehe sich der Kenntnis der Berufungsklägerin. Auf jeden Fall habe das prozessuale Verhalten der Berufungsbeklagten dazu geführt, dass die Parteien ab dem 31. Mai 2011 das Mietverhältnis weiter gelebt hätten mit dem Ergebnis, dass zumindest durch konkludentes Handeln ein neues ungekündigtes Mietverhältnis abgeschlossen worden sei. Dies habe sie mit Urkunden belegt, unter anderem mit Mietzinszahlungen an die Gegenpartei, die von dieser unbestritten massen vorbehaltlos entgegen genommen worden seien, sowie mit Nebenkostenabrechnungen der Berufungsbeklagten für die Zeit nach dem 1. Mai 2011 (recte 1. Juni 2011). Die Einrede des konkludenten Zustandekommens eines neuen Mietvertrags führe dazu, dass der Sachverhalt ab dem 1. Mai 2011 (recte 1. Juni 2011) nicht mehr liquid sei. Vorlie-

Seite 8 — 13 gend habe die Vorinstanz die gesamten Umstände gewürdigt und sei im Rahmen ihres Ermessens zum Schluss gekommen, dass kein neuer Mietvertrag abgeschlossen worden sei. Damit habe sie ein Ermessen angewendet, welches sie im Verfahren nach Art. 257 ZPO nicht habe. Soweit ein Entscheid nämlich die wertende Berücksichtigung der gesamten Umstände erfordere, liege kein klares Recht im Sinne von Art. 257 ZPO vor. Konsequenterweise hätte die Vorinstanz auf das Begehren der Berufungsbeklagten, welchen nach wie vor der Weg des ordentlichen Verfahrens offen bleibe, nicht eintreten dürfen. c. Der Ansicht der Berufungsklägerin kann nicht gefolgt werden. Das konkludente Zustandekommen eines neuen Mietvertrags nach erfolgter Kündigung ist nur mit Zurückhaltung anzunehmen. Auch für den konkludenten Abschluss eines Vertrags bedarf es übereinstimmender Willensäusserungen der Vertragsparteien. Als unerlässliche Voraussetzung für die Annahme eines stillschweigenden Vertragsabschlusses im Anschluss an eine Kündigung gilt, dass der Vermieter die Kündigung und den sich daraus ergebenden Rückgabeanspruch während längerer Zeit nicht durchsetzt (BGE 119 II 147 E. 5 S. 156; Urteil des Bundesgerichts 4A_499/2013 vom 4. Februar 2014 E. 3.3.1 = Pra 2014 Nr. 94 mit Hinweisen; SVIT-Kommentar, Das schweizerische Mietrecht, 3. Aufl., Zürich 2008, N 46 zu Art. 257d OR; David Lachat/Markus Wyttenbach, in: Lachat et al. [Hrsg.], Mietrecht für die Praxis, 8. Aufl., Zürich 2011, S. 114). Ein solcher Fall liegt vorliegend ganz offensichtlich nicht vor. Auch wenn grundsätzlich ein Ausweisungsbegehren im Verfahren nach Art. 257 ZPO trotz laufendem Anfechtungs- oder Gültigkeitsverfahren möglich ist (vgl. BGE 141 III 262 E. 3.2 f. S. 263 ff.), lässt sich aus dem Umstand allein, dass ein solches nicht eingeleitet worden ist, noch nicht ableiten, die Vermieter hätten ihren Rückgabeanspruch nicht durchgesetzt. Die Mieterin bestritt von Anfang an die Gültigkeit der Kündigung, woraufhin die Vermieter umgehend ein entsprechendes Feststellungsverfahren einleiteten (vgl. Entscheid des Bezirksgerichts Maloja vom 26. September 2012 [act. II.4] und Urteil des Kantonsgerichts von Graubünden ZK2 13 5 vom 13. Mai 2014 [act. II.5]). Im Rahmen dieses Verfahrens verlangte die Mieterin widerklageweise die Feststellung der Nichtigkeit der Kündigung. Wie das über mehrere Jahre und alle Instanzen geführte Verfahren zeigt, konnte dabei nicht von einem klaren Fall ausgegangen werden. Unter diesen Umständen hätte zum damaligen Zeitpunkt auf ein Ausweisungsbegehren im Verfahren nach Art. 257 ZPO in Ermangelung einer klaren Rechtslage wohl gar nicht eingetreten werden können. Ob eine Ausweisung im

ordentlichen Verfahren möglich gewesen wäre, kann vorliegend offen gelassen werden. Immerhin bleibt festzuhalten, dass die Gerichte

Seite 9 — 13 auf die von den Berufungsbeklagten instanziierte Feststellungsklage eingetreten sind. Entscheidend für die Beurteilung der Frage des konkludenten Zustandekommens eines Mietvertrags ist aber, dass die Vermieter nicht einfach untätig blieben. Sie leiteten umgehend die ihnen richtig erscheinenden Schritte zur Durchsetzung ihres Rückgabeanspruchs ein. Die Feststellungsklage wurde eingereicht, um im Hinblick auf die Ausweisung klare Verhältnisse zu schaffen. Aufgrund der Einreichung der Klage einerseits und der Parteidispositionen im Feststellungsprozess andererseits war völlig klar, dass die Vermieter das Mietobjekt möglichst rasch zurückerstattet haben wollten und keineswegs am Abschluss eines neuen Mietvertrags interessiert waren (vgl. Entscheid des Bezirksgerichts Maloja vom 26. September 2012 [act. II.4]; Urteil des Kantonsgerichts von Graubünden ZK2 13 5 vom 13. Mai 2014 [act. II.5]; Urteil des Bundesgerichts 4A_379/2014 vom 10. März 2015 [act. II.6]). Aus diesem Umstand folgt nun aber mit aller Deutlichkeit, dass seitens der Vermieter ganz offensichtlich kein Wille mehr vorhanden war, mit der Mieterin einen neuen Mietvertrag abzuschliessen. Aus der vorläufig unterlassenen Ausweisung kann somit entgegen der Auffassung der Berufungsklägerin kein konkludenter Abschluss eines neuen Mietvertrags abgeleitet werden. Daran ändern auch die während der Prozessdauer entgegengenommenen Mietzinszahlungen und die erstellten Nebenkostenabrechnungen nichts. Während des Feststellungsverfahrens waren die Gültigkeit und folglich die Wirkung der Kündigung in der Schwebe, weshalb die Mieterin im Mietobjekt blieb und somit auch die entsprechenden Zahlungen zu leisten hatte. Die vom Vorderrichter angeführte Zitatstelle bei Lachat/ Thanei (Lachat et al. [Hrsg.], Mietrecht für die Praxis, 8. Aufl., Zürich 2011, N 29/6.12 S. 632) ist entgegen der Meinung der Berufungsklägerin – zumindest mutatis mutandis – durchaus einschlägig. Im Übrigen ergibt sich auch aus der jahrelangen Rechtsprechung des Bundesgerichts, dass der Vermieter, falls ihm die Mietsache nach Beendigung des Vertrags vom Mieter vorenthalten wird, einen Anspruch auf Zahlung einer Entschädigung in Höhe des Mietzinses hat (BGE 131 III 257 E. 2 S. 261 mit weiteren Hinweisen). Jedenfalls kann aus der Geltendmachung und Entgegennahme von Mietzinszahlungen und Nebenkosten angesichts des parallel laufenden Feststellungsprozesses kein stillschweigend geäussertes Wille auf den Abschluss eines neuen Mietvertrags abgeleitet werden. Eine derartige Auffassung ist völlig haltlos und widerspricht offenkundig den Fakten. d. Nach dem Dargelegten ist der vom Vorderrichter festgestellte Sachverhalt entgegen der Auffassung der Berufungsklägerin aktenmässig belegt und die daraus gezogenen Rechtsfolgen sind klar und zutreffend. Der Anspruch auf Ausweisung ergibt sich aus dem Rückgabeanspruch des Vermieters aus dem aufgelösten

Seite 10 — 13 Mietverhältnis (Art. 267 Abs. 1 OR) sowie aus dem Eigentumsrecht (Art. 641 Abs. 2 ZGB) an der betreffenden Liegenschaft. Ein neues Mietverhältnis durch konkludentes Verhalten ist zwischen den Parteien offensichtlich nicht zustande gekommen. Demzufolge wurde dem Ausweisungsbegehren zu Recht entsprochen, was die Abweisung der Berufung zur Folge hat. e. Schliesslich moniert die Berufungsklägerin als Betreiberin eines Gastronomiebetriebs die sofortige Vollstreckung bzw. die vom Vorderrichter angeordnete Vollstreckung ab Anfang November 2015 als unverhältnismässig. Zur Begründung bringt sie vor, sie habe diverse Mieterbauten vorgenommen, die allenfalls zu entfernen seien, weshalb ihr die notwendige Zeit zur ordentlichen Räumung der Lie-

genschaft, mithin bis am 1. Mai 2016, zu gewähren sei. Auch diesbezüglich erweist sich die Berufung als unbegründet. Im von der Berufungsklägerin zitierten Entscheid hielt das Bundesgericht fest, dass das Gericht bei der Vollstreckung eines Entscheids den Grundsatz der Verhältnismässigkeit zu beachten habe und es bei der Ausweisung aus Wohnbauten zu verhindern gelte, dass die betroffenen Personen unvermittelt jeder Unterkunft beraubt würden. Aus diesem Grund dürfe die Ausweisung nicht schonungslos vollzogen werden, vor allem wenn humanitäre Gründe einen Aufschub verlangen würden oder wenn ernsthafte und konkrete Anhaltspunkte den Schluss zuliesse, dass sich die betroffene Person innerhalb einer angemessenen Frist dem Räumungsentscheid füge. Auf jeden Fall könne der Aufschub nur relativ kurz sein und dürfe nicht zu einer neuen Erstreckung des Mietverhältnisses führen (Urteil des Bundesgerichts 4A_207/2014 vom 19. Mai 2014 E. 3.1, in: mp 3/14 S. 253). Für den vorliegenden Fall kann die Berufungsklägerin aus dem erwähnten Bundesgerichtsentscheid schon deshalb nichts zu ihren Gunsten ableiten, weil dieser die Ausweisung aus Wohnbauten beschlägt, was bereits durch den Hinweis auf die humanitären Gründe verdeutlicht wird. Die darin genannten Grundsätze sind somit nicht ohne weiteres auf die Ausweisung aus Geschäftsräumen anwendbar. Darüber hinaus werden seitens der Berufungsklägerin auch keine humanitären Gründe geltend gemacht, welche einen Aufschub der Vollstreckung zu rechtfertigen vermöchten. Die allfällige Entfernung von Mietbauten stellt mit Sicherheit keinen solchen Grund dar und anderweitige Anhaltspunkte sind aufgrund der Akten ebenso wenig ersichtlich. Wie der Vorderrichter alsdann zutreffend erkannte, weiss die Berufungsklägerin seit März 2015, dass die Gültigkeit der Kündigung vom Bundesgericht letztinstanzlich bestätigt wurde und dass sie das Mietobjekt definitiv zu verlassen hat. Das Ausweisungsbegehren wurde mit Eingabe vom 19. März 2015 denn auch umgehend nach Mitteilung des Bundesgerichtsurteils gestellt. Unter diesen Umständen hatte sie mehr als genug

Seite 11 — 13 Zeit, sich darauf einzustellen und sich um neue Räumlichkeiten zu kümmern. Da sie dies unterlassen hat, hat sie sich allfällige Unannehmlichkeiten nunmehr selbst zuzuschreiben. Jedenfalls brauchen die Berufungsbeklagten sich die Untätigkeit der Gegenpartei nicht entgegenhalten zu lassen. Unter diesen Umständen ist nicht zu beanstanden, dass der Vorderrichter dem subeventualiter gestellten Antrag der Berufungsklägerin, ihr eine Frist zur Räumung des Mietobjekts bis am 1. Mai 2016 einzuräumen, nicht gefolgt ist. Die an die Berufungsklägerin gerichtete Verpflichtung, das Mietobjekt bis spätestens 31. Oktober 2015 zu räumen, erweist sich im konkreten Fall als verhältnismässig. Nach den vorangegangenen Ausführungen erweist sich der angefochtene Entscheid aufgrund der klaren Akten- und Rechtslage in sämtlichen Punkten als zutreffend und rechtmässig, weshalb die Berufung gegen die Ausweisung zufolge offensichtlicher Unbegründetheit abzuweisen ist. 4. Bei diesem Ausgang gehen die Kosten des Berufungsverfahrens, bestehend aus den Gerichtskosten und der Parteientschädigung (Art. 95 Abs. 1 ZPO), zu Lasten der unterliegenden Berufungsklägerin (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Gerichtskosten werden auf Fr. 3'000.-- festgesetzt (vgl. Art. 9 der Verordnung über die Gerichtsgebühren in Zivilverfahren [VGZ; BR 320.210]). Überdies hat die Berufungsklägerin die Berufungsbeklagten für das Berufungsverfahren aussergerichtlich zu entschädigen. Mit Honorarnote vom 20. November 2015 (act. D.9) macht Rechtsanwalt Riet Ganzoni einen Aufwand von 31 Stunden 50 Minuten, wovon allein 16 Stunden 50 Minuten für das Studium der Berufung und die Ausfertigung der Berufungsantwort und 14 Stunden 10 Minuten für das Studium der Replik und die Ausfertigung der Duplik veranschlagt wurden. Bei einem Stundenansatz von Fr. 210.-- resultiert daraus zuzüglich

Mehrwertsteuer eine Parteientschädigung in Höhe von Fr. 7'219.80. Ein derartiger Aufwand ist der vorliegenden Streitsache nicht angemessen. Die vorgelegte Honorarnote bedarf zunächst insofern einer Korrektur, als mangels Vorliegen einer Honorarvereinbarung praxisgemäss vom mittleren Stundenansatz von Fr. 240.-- auszugehen ist. Die Streitsache wurde von der im Anwaltsbüro Zinsli Nater Ganzoni tätigen Praktikantin MLaw Nicola Katharina Kull geführt. Dementsprechend ist der Stundenansatz für Rechtspraktikantinnen und Rechtspraktikanten, d.h. 75% des üblichen Ansatzes, mithin Fr. 180.-- massgebend (Art. 6 der Verordnung über die Bemessung des Honorars der Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte [Honorarverordnung, HV; BR 310.250]). Des Weiteren sind die Aufwandpositionen für die Ausarbeitung der Berufung sowie der Duplik auf 10 bzw. 8 Stunden zu kürzen, womit sich unter Berücksichtigung der 50 Minuten für Korrespondenz mit der Mandantschaft ein entschädigungspflichtiger Aufwand von insgesamt 18 Stunden 50 Minuten ergibt. Zuzüglich

Seite 12 — 13 Mehrwertsteuer (8%) resultiert daraus eine Parteientschädigung zugunsten der Berufungsbeklagten in Höhe von 3'661.20.

Seite 13 — 13 III.

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