

# GR\_GERICHTE ZK2 2020 23 vom 11. August 2020

GR Gerichte, 2020-08-11, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_ZK2 2020 23](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_ZK2_2020_23)

FR: GR\_GERICHTE ZK2 2020 23 du 11 août 2020

IT: GR\_GERICHTE ZK2 2020 23 del 11 agosto 2020

## Regeste

Rechtsschutz in klaren Fällen (Mieterausweisung) | Berufung OR Miete

## Erwägungen

### E. 1

/ 6 Verfügung vom 11. August 2020 Referenz ZK2 20 23 Instanz II. Zivilkammer Besetzung Hubert, Vorsitzender Parteien A.\_\_\_\_\_ Beschwerdeführer gegen B.\_\_\_\_\_ Beschwerdegegnerin C.\_\_\_\_\_ Beschwerdegegner Gegenstand Rechtsschutz in klaren Fällen (Mieterausweisung) Anfechtungsobj. Entscheid Regionalgericht Plessur, Einzelrichter vom 02.06.2020, mitgeteilt am 05.06.2020 (Proz. Nr. 135-2020-332) Mitteilung 17. August 2020

### E. 2

/ 6 In Erwägung, – dass A.\_\_\_\_\_ als Vermieter sowie B.\_\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_\_ als Mieter am 31. Juli 2019 einen Mietvertrag über eine 4.5 Zimmer-Wohnung an der \_\_\_\_\_strasse in O.1\_\_\_\_\_ zu einem vertraglichen Mietzins von CHF 1'980.00 pro Monat abschlossen, – dass der Vertrag ordentlicherweise erstmals auf den 31. September 2020 kündbar war, – dass A.\_\_\_\_\_ den Mietvertrag am 5. März 2020 gestützt auf Art. 257f Abs. 3 OR per 30. April 2020 ausserordentlich kündigte, – dass er die Kündigung damit begründete, die Mieter hätten trotz Abmahnung die ihnen vorgeworfenen Nachtruhestörungen nicht eingestellt, weshalb eine Fortdauer des Mietverhältnisses den Mitmietern nicht zugemutet werden könne, – dass B.\_\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_\_ das Mietobjekt per 30. April 2020 nicht verliessen, – dass A.\_\_\_\_\_ am 2. Mai 2020 (Poststempel) gegen B.\_\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_\_ beim Regionalgericht Plessur ein Ausweisungsbegehren stellte, – dass B.\_\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_\_ in ihrer Stellungnahme vom 15. Mai 2020 (Datum der Übergabe ans Gericht) die ihnen vorgeworfenen Ruhestörungen bestritten, diverse Vorwürfe an den Vermieter erhoben und festhielten, dass ihr Mietvertrag mindestens bis zum 30. September 2020 laufe, – dass sie sich bereit erklärten, die Wohnung bis zu diesem Datum zu verlassen, – dass der Einzelrichter am Regionalgericht Plessur mit Entscheid vom 2. Juni 2020 (Proz. Nr. 135-2020-332) auf das Ausweisungsbegehren nicht eintrat, – dass A.\_\_\_\_\_ am 11. Juni 2020 gegen diesen Entscheid entsprechend der ihm erteilten Rechtsmittelbelehrung Berufung beim Kantonsgericht von Graubünden erhob und diese mit Eingabe vom 19. Juni 2020 ergänzte, – dass das Rechtsmittel der Berufung in vermögensrechtlichen Angelegenheiten nur zulässig ist, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens CHF 10'000.00 beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO), ansonsten das Rechtsmittel der Beschwerde offensteht (Art. 319 lit. a ZPO),

### E. 3

/ 6 – dass für die Streitwertberechnung im Ausweisungsverfahren massgebend ist, welcher Mietzins in dem Zeitraum anfällt, in welchem der Vermieter mutmasslich noch nicht über das Objekt verfügen kann, wobei auf die konkrete Dauer des Ausweisungsverfahrens ab Gesuchstellung abzustellen ist (Urteil ZK2 15 51 der II. Zivilkammer des Kantonsgerichts von Graubünden vom 14. Dezember 2015, E. 1.a mit weiteren Hinweisen; vgl. auch Urteil des Bundesgerichts 4A\_266/2007 vom 26. September 2007, E. 2.2.2), – dass demnach der Streitwert vorliegend knapp 4 Monatsmieten (Gesuchstellung am 2. Mai 2020, Entscheid Kantonsgericht Mitte August 2020), jedenfalls aber nicht mehr als 5 Monatsmieten (Zugeständnis der Mieter, das Mietobjekt per 30. September 2020 zu verlassen), mithin maximal CHF 9'900.00 beträgt (Mietzins gemäss Mietvertrag CHF 1'980.00), – dass demnach das Rechtsmittel der Beschwerde und nicht jenes der Berufung gegeben ist, – dass gemäss Rechtsprechung des Kantonsgerichts von Graubünden die Konversion eines Rechtsmittels zulässig ist, sofern das erhobene unzulässige Rechtsmittel bezüglich Form und Frist die Voraussetzungen des an sich zulässigen Rechtsmittels aufweist (vgl. Entscheid ZK1 15 123 der I. Zivilkammer des Kantonsgerichts vom 28. September 2015, E. 1.a; Urteil ZK2 14 40 der II. Zivilkammer des Kantonsgerichts vom 6. März 2015, E. 1.b), – dass dies für vorliegenden Fall zutrifft, zumal die gleiche Zuständigkeit gegeben ist und beide Rechtsmittel innert gleicher Frist schriftlich und begründet einzureichen sind, – dass die Berufung demnach als Beschwerde entgegenzunehmen ist, – dass der Beschwerdeführer dem Kantonsgericht am 7. August 2020 mitteilte, die Mieter seien am 28. Juli 2020 ausgezogen und die Wohnung habe am 4. August 2020 abgenommen werden können, – dass demzufolge die Beschwerde gegenstandslos geworden ist und vom Geschäftsverzeichnis abgeschrieben werden kann, – dass mit der Abschreibung des Verfahrens auch über die angefallenen Prozesskosten zu entscheiden ist (Art. 104 ZPO),

#### **E. 4**

/ 6 – dass die Kosten nach Ermessen des Gerichts verteilt werden, wenn das Verfahren als gegenstandslos abgeschrieben wird und das Gesetz nichts anderes vorsieht (Art. 107 Abs. 1 lit. e ZPO), – dass dabei je nach Lage des Einzelfalles zu berücksichtigen ist, welche Partei Anlass zum Verfahren gegeben hat, welches der mutmassliche Prozessausgang gewesen wäre, bei welcher Partei die Gründe eingetreten sind, welche zur Gegenstandslosigkeit des Verfahrens geführt haben und welche Partei unnötigerweise Kosten verursacht hat (vgl. Julia Gschwend/Daniel Steck, Basler Kommentar ZPO, 3. Auflage, Basel 2017, N 19 zu Art. 242 ZPO; Laurent Killias, Berner Kommentar ZPO, Bern 2012, N 23 zu Art. 242 ZPO), – dass grundsätzlich alle Kriterien zu berücksichtigen sind, aber anerkanntermassen vorab auf den mutmasslichen Prozessausgang abgestellt werden kann (vgl. Urteil des Bundesgerichts 5A\_327/2016 vom 1. Mai 2017 E. 4.3.2; BGE 142 V 551 E. 8.2 mit Hinweisen), bzw. auf diesen sogar in erster Linie abzustellen ist (vgl. Urteile des Bundesgerichts 2C\_237/2009 vom 28. September 2009 E. 3.1 und 2C\_201/2008 vom 14. Juli 2008 E. 2.3), – dass der Beschwerdeführer die ausserordentliche Kündigung vorwiegend mit Nachtruhestörungen sowie diversen Polizeieinsätzen begründete und geltend machte, die Beschwerdegegner seien für die anderen Hausbewohner nicht mehr zumutbar, – dass die Vorinstanz den behaupteten Sachverhalt als nicht als nicht genügend erstellt erachtete, weshalb sie die Voraussetzungen für den Rechtsschutz in klaren Fällen mangels klarer Sachlage nicht gegeben erachtete und auf das Ausweisungsgesuch nicht eintrat, – dass der Beschwerdeführer dem in seiner Beschwerdebegründung entgegenhält, die Polizei habe keine Polizeirapporte herausgegeben und jeder Mitbewohner im Hause könnte die Ruhestörungen bezeugen, – dass der Beschwerdeführer es allerdings im

vorinstanzlichen Verfahren versäumt hatte, Anträge auf die Edition von Polizeirapporten und auf die Einvernahme von konkret benannten Zeugen zu stellen, – dass die ergänzenden Eingaben im Beschwerdeverfahren verspätet erfolgten und nicht mehr zu berücksichtigen sind (Art. 326 Abs. 1 ZPO),

#### **E. 5**

/ 6 – dass es auch in Verfahren, in denen die soziale Untersuchungsmaxime gilt, vorab Sache der Parteien ist, konkrete Beweisanträge zu stellen, sodass der Beschwerdeführer die Säumnisfolgen für die vor Vorinstanz unterlassenen Beweisanträge zu tragen hat, – dass somit die Beschwerde hätte abgewiesen werden müssen, – dass es sich demzufolge rechtfertigt, die Prozesskosten gemäss Art. 107 Abs. 1 lit. e ZPO dem Beschwerdeführer aufzuerlegen, der im Übrigen das vorliegende Beschwerdeverfahren auch veranlasste, – dass in Angelegenheiten, in denen das Kantonsgericht als Beschwerdeinstanz urteilt, die Entscheidungsgebühr CHF 500 bis 8'000 beträgt (Art. 10 der Verordnung über die Gerichtsgebühren in Zivilverfahren [VGZ; BR 320.210]), – dass gemäss Art. 12 VGZ eine reduzierte Entscheidungsgebühr erhoben werden kann, wenn ein Verfahren gegenstandslos wird, – dass vorliegend aufgrund der konkreten Aufwendungen eine Entscheidungsgebühr in der Höhe von CHF 1'000.00 als angemessen erscheint und sich keine weitere Reduktion rechtfertigt, – dass die Entscheidungsgebühr von dem vom Beschwerdeführer erbrachten Kostenvorschuss in Höhe von CHF 2'000.00 bezogen wird (Art. 111 ZPO), – dass der Rest des Kostenvorschusses in der Höhe von CHF 1'000.00 dem Beschwerdeführer vom Kantonsgericht zu erstatten ist, – dass sich beide Parteien im Beschwerdeverfahren nicht anwaltlich vertreten liessen und auch keine Umtriebsentschädigung geltend machen, so dass keine Entschädigungen zuzusprechen sind, – dass der vorliegende Entscheid gestützt auf Art. 11 Abs. 2 der Verordnung über die Organisation des Kantonsgerichts (KGV; BR 173.100) i.V.m. Art. 9 Abs. 2 des Gerichtsorganisationsgesetzes (GOG; BR 173.000) durch den Kammervorsitzenden in einzelrichterlicher Kompetenz ergeht,

#### **E. 6**

/ 6 wird erkannt:

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