

GR_GERICHTE ZK2 2020 33 vom 8. Oktober 2020

GR Gerichte, 2020-10-08, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_ZK2_2020_33

FR: GR_GERICHTE ZK2 2020 33 du 8 octobre 2020

IT: GR_GERICHTE ZK2 2020 33 del 8 ottobre 2020

Regeste

Mieterausweisung | OR 253-273c Miete

Erwägungen

E. 4

/ 10 der Beschwerdeführer unter Berücksichtigung des Fristenlaufs an Wochenenden mit der Eingabe vom 7. September 2020 gewahrt, nachdem ihm der angefochtene Entscheid am 27. August 2020 zugestellt worden war (Akten KG, A.1). 2.1. Das vom Vermieter gestellte Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen richtete sich vorinstanzlich gegen den Beschwerdeführer und C. _____ als Streitgenossen. Die beiden Gesuchsgegner hatten den Mietvertrag gemeinsam als Mieter unterzeichnet. In Gutheissung des Gesuchs wurden der Beschwerdeführer und C. _____ gemeinsam verpflichtet, die streitgegenständliche Wohnung bis spätestens am 4. September 2020 zu räumen und in ordentlichem Zustand mit allen Schlüsseln an die gesuchstellende Partei zurückzugeben. Gegen diesen Ausweisungsentscheid haben die Mieter je separat Beschwerde erhoben. Es stellt sich die Frage, ob sie hierzu berechtigt waren, oder ob sie zu einem gemeinsamen Vorgehen verpflichtet gewesen wären. 2.2. Ein Rechtsmittel ist dann von allen klagenden oder beklagten Parteien gemeinsam zu ergreifen, wenn sie untereinander eine notwendige Streitgenossenschaft bilden. Formieren hingegen mehrere Streitgenossen lediglich eine einfache Streitgenossenschaft, sind sie unabhängig voneinander zur Erhebung eines Rechtsmittels legitimiert (Art. 70 Abs. 2 und Art. 71 Abs. 3 ZPO). Ob seitens der klägerischen oder beklagten Partei eine notwendige oder lediglich eine einfache Streitgenossenschaft vorliegt, beantwortet sich nach dem materiellen Recht (statt vieler vgl. BGE 137 III 455 E. 3.5; BGE 136 III 431 E. 3.3). 2.3. Der Beschwerdegegner hat seinen Ausweisungsanspruch vor Vorinstanz mit dem ihm aus Mietrecht zustehenden Rückgabeanspruch gemäss Art. 267 OR begründet (vgl. Akten RG, I/1 S. 3, Rz 11). Der Rückgabeanspruch nach Art. 267 OR ist rein vertraglicher Natur, wobei es sich mieterseits um eine unteilbare Leistung handelt (vgl. Higi/Bühlmann, ZK OR, 5. Aufl., Zürich 2019, Vorbem. zu Art. 253-273c N 116, 120). Da bei einer unteilbaren Leistung jeder Schuldner gemäss Art. 70 Abs. 1 OR zur ganzen Leistung verpflichtet ist und der Gläubiger dementsprechend von jedem Schuldner einzeln die ganze (unteilbare) Leistung fordern kann (Art. 544 Abs. 3 OR i.V.m. Art. 143 Abs. 2 OR und Art. 144 Abs. 1 OR), bilden die beklagten Mieter im Ausweisungsverfahren keine notwendige, sondern lediglich eine einfache Streitgenossenschaft (Eva Bachofner, Die Mieterausweisung, Rechtsschutz in klaren und in weniger klaren Fällen, Zürich/St. Gallen 2019, S. 159 f., Rz 296 f.; Schroeter, BSK OR, 7. Aufl., Basel 2020, Art. 70 N 12; SVIT Kommentar Mietrecht-Müller, 4. Aufl. 2018, Art. 267- 267a N 29; OGer ZH, PF190033 vom 14. August 2019, E. 2.2; OGer ZH, PF170030 vom 25. Juli 2017, E. 2.3; OGer ZH, LF160018 vom 7. März 2016, E. 4.2; OGer ZH,

LF160025 vom

E. 5

/ 10 14. April 2016, E. 2.1; Oger ZH LF110128 vom 1. März 2012, E. 4.3). Demzufolge kann jeder Streitgenosse den Prozess unabhängig vom anderen führen und für sich allein ein Rechtsmittel ergreifen. Der Beschwerdeführer ist damit legitimiert, den vorliegenden Prozess zu führen. 3.1. Der Gegenstand eines Rechtsmittelverfahrens wird durch das Anfechtungsobjekt vorgegeben. Aus dem Rechtsbegehren muss hervorgehen, in welchem Umfang der vorinstanzliche Entscheid angefochten wird. In der Beschwerdebegründung ist anzugeben, worauf der Beschwerdeführer seine Legitimation stützt, inwieweit er beschwert ist, auf welchen Beschwerdegrund er sich beruft und an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet (Freiburghaus/Afheldt, ZK ZPO, 3. Aufl., Zürich 2016, Art. 321 N 14 f.). Neue Anträge, neue Tatsachenaussagen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 ZPO). 3.2. Beim angefochtenen Entscheid handelt es sich um einen Ausweisungsentcheid, mit welchem die Mieter angewiesen wurden, das Mietobjekt bis spätestens zum 4. September 2020 zu räumen und in ordentlichem Zustand mit allen Schlüsseln an den Vermieter zurückzugeben. Der Entscheid erging unter Androhung von Straffolgen und Ersatzmassnahmen sowie unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Mieter. Damit ist der mögliche Beschwerdegegenstand vorgegeben. Soweit die Beschwerde darüber hinausgeht, ist darauf nicht einzutreten. Dies betrifft zunächst Ziff. 5 des Rechtsbegehrens, mit welchem der Beschwerdeführer die Herausgabe eines Schlüssels verlangt, der ihm abhandengekommen sein soll, sowie für Ziff. 6 des Rechtsbegehrens, soweit der Beschwerdeführer damit nicht näher substantiierte Genugtuungsforderungen aus dem Mietverhältnis geltend machen will, die nicht Gegenstand des vorinstanzlichen Verfahrens waren. Ebenso gilt dies für die Ziff. 8.a-u des Rechtsbegehrens, mit welchen der Beschwerdeführer die Feststellung von angeblichen Amtspflichtverletzungen des vorinstanzlichen Richters begehrt. Soweit es sich dabei um die Rüge von Verfahrensfehlern handelt, sind diese, soweit von Relevanz, im Zusammenhang der Beurteilung der Rechtsbegehren Ziff. 1 - 4 zu prüfen. Dasselbe gilt im Grunde für die Feststellungsbegehren Ziff. 10 - 18, wobei nicht klar ist, ob es sich dabei – obwohl als Feststellungsbegehren formuliert - nicht um die Begründung der übrigen Rechtsbegehren handeln soll. Soweit der Beschwerdeführer schliesslich an verschiedenen Stellen seiner Rechtsbegehren Sachverhalte thematisiert, die im Zusammenhang mit der Kündigung des Mietverhältnisses stehen, so wurden diese Fragen vom Bundesgericht im Rahmen des Kündigungsanfechtungsverfahrens letztlich

E. 6

/ 10 stanzlich rechtskräftig entschieden. Darauf kann im Rahmen des Ausweisungsverfahrens nicht mehr zurückgekommen werden. 4. Mit Ziff. 10 – 13 seiner Feststellungsbegehren rügt der Beschwerdeführer eine Verletzung des rechtlichen Gehörs. Der Vizepräsident des Regionalgerichts Albula habe ihm im Ausweisungsverfahren zu kurze Fristen für die Einreichung seiner Stellungnahme angesetzt. Gemäss seinen eigenen Ausführungen im Schreiben vom 8. Juli 2020 an das Regionalgericht Albula lag dem Beschwerdeführer zu diesem Zeitpunkt das Ausweisungsgesuch vom 26. Juni 2020 bereits vor (Akten RG, I/4). Dieses wurde ihm offenbar über seinen früheren Rechtsvertreter zugestellt, von dem sich die Mieter im Kündigungsanfechtungsverfahren noch hatten vertreten lassen. Im Ausweisungsverfahren liessen sich die Mieter nicht mehr anwaltlich

vertreten, weshalb der Beschwerdeführer eine fehlerhafte Zustellung rügte. Mit Verfügung des Vizepräsidenten Albula vom 14. Juli 2020 wurde ihm da- her das Gesuch ein zweites Mal direkt zugestellt mit Ansetzung einer Frist bis zum 27. Juli 2020 für die Einreichung einer Stellungnahme (Akten RG, I/6). Mit Schrei- ben vom 27. Juli 2020 ersuchte der Beschwerdeführer um eine Fristerstreckung bis zum 10. August 2020 (Akten RG, I/7). Diesem Fristerstreckungsgesuch wurde stattgegeben (Akten RG, I/9). Damit standen dem Beschwerdeführer - selbst wenn von der Behauptung in der Beschwerde (Ziff. 10 der Feststellungsbegehren) aus- gegangen wird, wonach er das Schreiben des Gerichts vom 14. Juli 2020 erst am 24. Juli 2020 erhalten habe – 17 volle Tage für die Abfassung der Stellungnahme zur Verfügung. Diese Frist ist ausreichend, zumal in summarischen Verfahren in der Regel bloss 10-tägige Fristen angesetzt werden und Fristerstreckungen, wenn überhaupt, nur zurückhaltend zu gewähren sind. Ausserdem handelt es sich beim Ausweisungsgesuch um eine lediglich 4 Seiten umfassende, auch für einen Laien einfach verständliche Eingabe. Das Gesuch bietet weder in tatbeständlicher noch in rechtlicher Hinsicht besondere Schwierigkeiten, die die Gewährung einer länge- ren Frist gerechtfertigt hätten. Von einer Verletzung des rechtlichen Gehörs kann offensichtlich keine Rede sein. 5. Mit Ziff. 1 - 2 seines Rechtsbegehrens verlangt der Beschwerdeführer, der Beschwerde sei im Hinblick auf die im angefochtenen Entscheid aufgeführten Massnahmen (superprovisorisch) die aufschiebende Wirkung zu erteilen, und es sei anzuordnen, dass vom angefochtenen Entscheid keine Vollzugsvorkehren ausgehen dürften. Mit dem vorliegenden Entscheid wird dieses Begehren hinfällig. Im Übrigen wäre es ohnehin abzuweisen gewesen, da die für die Gewährung der aufschiebenden Wirkung erforderlichen positiven Erfolgsaussichten offensichtlich nicht vorlagen, wie sich aus nachfolgenden Erwägungen ergibt.

E. 6.1

Mit Ziff. 3 - 4 seines Rechtsbegehrens beantragt der Beschwerdeführer, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und es sei auf das Ausweisungsgesuch nicht einzutreten. Begründend führt er aus, er habe mit dem Vermieter einen Aus- zugstermin bis zum 31. Juli 2020 vereinbart. Deshalb hätte auf das Gesuch, wel- ches vor dem vereinbarten Auszugstermin eingereicht worden sei, nicht eingetre- ten werden dürfen. Ausserdem habe ihm der Vermieter den Schlüssel zu seinem Schlafzimmer entwendet, was eine Räumung des Mietobjekts ab dem 1. August 2020 verunmöglicht habe.

E. 6.2

Rechtsschutz in klaren Fällen gemäss Art. 257 ZPO wird gewährt, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar und die Rechtslage klar ist. Der Gesuchsteller hat als beweisbelastete Person im Bestreitungsfall für die rechtsbe- gründenden Tatsachen den vollen Beweis zu erbringen.

E. 6.3

Vorliegend wurde das zwischen den Parteien abgeschlossene Mietverhält- nis auf den 31. August 2016 gekündigt. Die bis zum 30. September 2019 gewährte Erstreckungsdauer ist mittlerweile seit mehr als einem Jahr abgelaufen. Die Gül- tigkeit der Kündigung und die gewährte Erstreckung wurden letztinstanzlich mit Urteil des Bundesgerichts vom 19. Mai 2020 bestätigt. Damit ist die Beendigung des Mietverhältnisses durch ein rechtskräftiges Urteil belegt, weshalb diesbezüg- lich eine klare Sach- und Rechtslage vorliegt (Akten RG, II/3-5).

E. 6.4

Der Beschwerdeführer wendet ein, die Rechtslage erweise sich nicht als klar im Sinne von Art. 257 Abs. 1 lit. b ZPO. Er habe mit dem Vermieter vereinbart, das Mietobjekt bis spätestens 31. Juli 2020 zu räumen. Auf das bereits vor dem vereinbarten Auszugstermin gestellte Ausweisungsbegehren hätte somit nicht eingetreten werden dürfen. Seitens des Gesuchstellers wird eine solche Vereinbarung bestritten. Zwar seien zwischen den Parteien Bemühungen unternommen worden, um den Auszug zusammen mit weiteren Ausständen aus dem Mietverhältnis aussergerichtlich zu regeln. Eine Einigung sei indessen nicht zustande gekommen (Akten RG, I/1 Rz 8). Eine solche ist denn auch durch nichts belegt. Der Beschwerdeführer reicht zwar im Beschwerdeverfahren neu eine E-Mail des Vermieters vom 5. Juni 2020 an den damaligen Rechtsvertreter der Mieter ein (Akten KG, B.7). Da im Beschwerdeverfahren neue Beweismittel ausgeschlossen sind (Art. 326 ZPO), kann diese E-Mail nicht mehr berücksichtigt werden. Das Schreiben bestätigt im Übrigen ohnehin die Sachdarstellung des Vermieters. Mit der fraglichen E-Mail wurden die Mieter aufgefordert, das Mietobjekt so schnell wie möglich, spätestens jedoch bis am 31. Juli 2020 zu räumen. Weiter ist dem Schreiben zu entnehmen, dass der Vermieter ausdrücklich eine Bestätigung des Auszugstermins und eine umfassende Bereinigung der noch hängigen Streitpunk-

E. 6.5

Der Einwand des Beschwerdeführers, der Vermieter habe ihm den Schlüsselschlüssel entwendet, was einen Auszug per 1. August 2020 verunmöglicht habe (Rechtsbegehren Ziff. 14.b), erweist sich ebenso als reine Schutzbehauptung und rechtfertigt jedenfalls keinen weiteren Verbleib im rechtskräftig gekündigt-

9 / 10 ten Mietobjekt. Es gibt nicht die geringsten Anhaltspunkte dafür, dass der Vermieter den Schlüssel entwendet haben soll. An anderer Stelle der Beschwerde räumt der Beschwerdeführer denn auch ein, dass allenfalls eine andere Mieterpartei den Schlüssel entwendet haben könnte (Rechtsbegehren Ziff. 5). Der Beschwerdeführer als Mieter ist für seine Schlüssel selbst verantwortlich. Werden ihm diese entwendet, so rechtfertigt dies selbstredend keinen weiteren Verbleib im rechtskräftig gekündigten Mietobjekt und verhindert auch nicht dessen zeitgerechte Räumung. Nachdem der Beschwerdeführer mit Rechtsbegehren Ziff. 6.b eine Entschädigungsforderung für den Schlüsseldienst geltend macht, ist denn auch davon auszugehen, dass er sich ohne weiteres Zugang zu den Räumlichkeiten hatte verschaffen können.

E. 6.6

Zusammenfassend hat der Vermieter mittels rechtskräftigem Urteil belegt, dass das Mietverhältnis per 31. August 2016 gültig gekündigt wurde. Die bis zum 30. September 2019 gewährte Erstreckung ist seit rund einem Jahr abgelaufen. Der Beschwerdeführer sowie sein Mitmieter hatten ab diesem Zeitpunkt keinen Anspruch mehr auf einen weiteren Verbleib im Mietobjekt. Deren Behauptungen es sei ein Auszugstermin bis Ende Juli 2020 vereinbart worden sowie die Behauptung ab 1. August 2020 sei der Auszug wegen eines fehlenden Schlüssels nicht möglich gewesen, erwiesen sich als reine Schutzbehauptungen. Im Übrigen hatte der Beschwerdeführer das Mietobjekt auch bis zum angeblich vereinbarten Auszugstermin unbestrittenermassen noch nicht geräumt und ordnungsgemäss zurückgegeben. Die Rechtslage war damit klar und dem Ausweisungs gesuch wurde mit Entscheid vom 21. August 2020 zu Recht stattgegeben. Die

Beschwerde erweist sich als offensichtlich unbegründet und ist abzuweisen.

E. 7

/ 10

E. 7.1

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens werden in Anwendung von Art. 10 Abs. 1 i.V.m. 13 Abs. 1 der Verordnung über die Gerichtsgebühren in Zivilverfahren (VGZ; BR 320.210) auf CHF 2'000.00 festgelegt. Bei diesem Verfahrensausgang gilt der Beschwerdeführer als unterliegende Partei. Die Verfahrenskosten gehen daher zu seinen Lasten (Art. 106 Abs. 2 ZPO), zumal das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege mit Verfügung des Vorsitzenden der II. Zivilkammer vom 8. Oktober 2020 abgewiesen wurde (ZK2 20 35).

E. 7.2

Da gestützt auf Art. 322 Abs. 1 ZPO auf das Einholen einer Beschwerdeantwort verzichtet wurde, ist dem Beschwerdegegner keine ausseramtliche Entschädigung zuzusprechen.

10 / 10 III.

E. 8

/ 10 te im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis verlangte. Eine Reaktion der Mieter innert nützlicher Frist ist nicht aktenkundig, namentlich keine Zusicherung, das Mietobjekt bis spätestens zum 31. Juli 2020 zu räumen. Der Vermieter ging somit davon aus, dass die jahrelangen Streitereien ihren Fortgang nehmen und keine Einigung, auch nicht bezüglich der Räumung der Wohnung zustande komme. Bestätigt wurde diese Annahme durch die Eingaben der Mieter im Verlaufe des vorinstanzlichen Verfahrens. So monierten sie im Schreiben vom 8. Juli 2020 auf

E. 12

Seiten zunächst eine unwirksame Zustellung des Ausweisungsgesuchs, obwohl ihnen dieses zugestandenermassen bereits vorlag und brachten zahlreiche Einwände formeller und materieller Natur vor. Sie beantragten die Abweisung des Ausweisungsgesuchs und wiesen eine gesamtheitliche Erledigung der offenen Konfliktpunkte aus dem Mietverhältnis sie ausdrücklich zurück (Akten RG I/4). Am 27. Juli 2020 beantragten die Mieter erneut die Abweisung des Antrags auf Mieterausweisung und verlangten eine Fristerstreckung für ihre Stellungnahme bis zum 10. August 2020, also bis 10 Tage nach dem angeblich vereinbarten Auszugstermin. Mit Eingabe vom 10. August 2020 beantragten sie wiederum die Abweisung des Antrags auf Mieterausweisung. In dieser Stellungnahme wiesen sie erneut auf einen angeblich vereinbarten Auszugstermin vom 31. Juli 2020 hin, bestätigten aber gleichzeitig, dass sich zumindest der Mieter A. _____ nach wie vor - also noch am 10. August 2020 - im Mietobjekt aufhalte. Die Äusserungen und das Verhalten des Beschwerdeführers und seines Mitmieters standen somit in offensichtlichem Widerspruch zu den Behauptungen eines angeblich vereinbarten Auszugstermins vom 31. Juli 2020. Hätte es eine solche Vereinbarung tatsächlich gegeben, hätte eine kurze Bestätigung des Auszugs auf diesen Termin hin im Rahmen der Stellungnahme zum Ausweisungsgesuch genügt, um klare Verhältnisse zu schaffen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass sich der Beschwerdeführer zum Zeitpunkt des Erlasses der Ausweisungsverfügung am 21. August 2020 sowie zu jenem der Beschwerdeerhebung am 7. September 2020 nach wie vor in den Mieträumlichkeiten aufhielt. Die Einwände des Be-

schwerdeführers erweisen sich somit als reine Schutzbehauptungen. Als spätester Auszugstermin wurde übrigens im angefochtenen Entscheid der 4. September 2020 festgelegt. Selbst wenn eine Vereinbarung über einen Auszug bis zum 31. Juli 2020 zustande gekommen wäre, so stünde damit der Ausweisungsentscheid einer solchen nicht entgegen.

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