

GR_GERICHTE ZK2 2020 36 vom 8. Oktober 2020

GR Gerichte, 2020-10-08, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_ZK2_2020_36

FR: GR_GERICHTE ZK2 2020 36 du 8 octobre 2020

IT: GR_GERICHTE ZK2 2020 36 del 8 ottobre 2020

Regeste

Mieterausweisung | OR 253-273c Miete

Erwägungen

E. 3

/ 11 schwerde als offensichtlich unbegründet erwies (vgl. dazu die nachfolgenden Erwägungen). II. Erwägungen 1.1. Als Rechtsmittel gegen einen Entscheid betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen fallen sowohl die Berufung gemäss Art. 308 ff. ZPO als auch die Beschwerde gemäss Art. 319 ff. ZPO in Betracht. Die Berufung ist in vermögensrechtlichen Angelegenheiten dann zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens CHF 10'000.00 beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO), ansonsten steht die Beschwerde offen (Art. 319 lit. a ZPO). Für die Streitwertberechnung im Ausweisungsverfahren ist massgebend, welcher Mietzins in dem Zeitraum anfällt, in welchem der Vermieter mutmasslich noch nicht über das Objekt verfügen kann. Dabei ist auf die konkrete Dauer des Ausweisungsverfahrens ab Gesuchstellung abzustellen (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). Demnach beträgt der Streitwert vorliegend gut 3½ Monatsmieten (Gesuchstellung am 26. Juni 2020, Entscheid Kantonsgericht Mitte Oktober 2020), mithin CHF 3'202.50 (monatlicher Mietzins gemäss Mietvertrag CHF 915.00). Die Streitwertgrenze von CHF 10'000.00 ist damit nicht erreicht, weshalb das Rechtsmittel der Beschwerde zulässig ist (Art. 308 Abs. 2 ZPO i.V.m. Art. 319 lit. a ZPO). 1.2. Gemäss Art. 7 Abs. 1 des Einführungsgesetzes zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (EGzZPO; BR 320.100) in Verbindung mit Art. 7 Abs. 1 lit. a der Verordnung über die Organisation des Kantonsgerichts (KGV; BR 173.100) ist die II. Zivilkammer des Kantonsgerichts von Graubünden für die Beurteilung zivilrechtlicher Beschwerden zuständig. Aufgrund des Streitwerts von unter CHF 5'000.00 und des offensichtlich unbegründeten Rechtsmittels (vgl. dazu nachfolgende Erwägungen) entscheidet der Vorsitzende der II. Zivilkammer in einzelrichterlicher Kompetenz (Art. 7 Abs. 2 EGzZPO; BR 320.100). 1.3. Der Rechtsschutz in klaren Fällen wird im summarischen Verfahren gewährt (Art. 257 Abs. 1 i.V.m. Art. 248 lit. b ZPO). Die Rechtsmittelfrist gegen einen solchen Entscheid beträgt gemäss Art. 321 Abs. 2 ZPO zehn Tage. Diese Frist hat der Beschwerdeführer unter Berücksichtigung des Fristenlaufs an Wochenenden mit der Eingabe vom 14. September 2020 gewährt, nachdem ihm der angefochtene Entscheid am 3. September 2020 zugestellt worden war (Akten KG, A.1 und B.1).

E. 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 Beschwerdebegehrung 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).

E. 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, soweit der Beschwerdeführer damit eine nicht näher substantiierte Genugtuungsforderung aus dem Mietverhältnis geltend machen will, die nicht Gegenstand des vorinstanzlichen Verfahrens war. Dasselbe gilt für die Ziff. 6.a-m 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. 8 - 15, wobei nicht klar ist, ob es sich dabei – obwohl als Feststellungsbegehren formuliert – nicht ohnehin um die Begründung der übrigen Rechtsbegehren handeln soll. Soweit der Beschwerdeführer schliesslich in den Ziff. 6.g - k seines Rechtsbegehrens Sachverhalte thematisiert, die im Zusammenhang mit der Kündigung des Mietverhältnisses stehen, so wurden diese Fragen vom Bundesgericht im Rahmen des Kündigungsanfechtungsverfahrens letztinstanzlich rechtskräftig entschieden. Darauf kann im Rahmen des Ausweisungsverfahrens nicht mehr zurückgekommen werden. 4. Mit Ziff. 8 – 11 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

E. 4

/ 11 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 Ausweisungsentcheid 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 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

E. 5

/ 11 sich allein ein Rechtsmittel ergreifen. Der Beschwerdeführer ist damit legitimiert, den vorliegenden Prozess zu führen.

E. 6

/ 11 seiner Stellungnahme angesetzt. Gemäss seinen eigenen Ausführungen im Schreiben vom 8. Juli 2020 an das Regionalgericht Albula lag dem Beschwerdeführer zu diesem Zeitpunkt das Ausweisungs-gesuch 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 daher das Gesuch ein zweites Mal direkt zugestellt mit Ansetzung einer Frist bis zum 27. Juli 2020 für die Einreichung einer Stellungnahme (Akten RG, I/5). Mit Schreiben vom 27. Juli 2020 ersuchte der Beschwerdeführer um eine Frister-streckung bis zum 10. August 2020 (Akten RG, I/7). Diesem Frister-streckungs-gesuch wurde stattgegeben (Akten RG, I/8). Damit standen dem Beschwerdeführer - selbst wenn von der Behauptung in der Beschwerde (Ziff. 8 der Feststellungsbegehren) ausgegangen 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 Frister-streckungen, wenn überhaupt, nur zurückhaltend zu gewähren sind. Ausserdem handelt es sich beim Ausweisungs-gesuch 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 längeren 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 Vollzugsvorkehrungen ausgehen dürften. Mit dem vorliegenden Entscheid wird dieses Begehren hinfällig. Im Übrigen wäre ohnehin nicht darauf einzutreten gewesen, nachdem der Beschwerdeführer zum Zeitpunkt der Einreichung der Beschwerde - nach seiner eigenen Darstellung - das Mietobjekt bereits geräumt haben will, und daher kein aktuelles Rechtsschutzinteresse an der Aufschiebung der Vollstreckbarkeit des angefochtenen Entscheids geltend machen kann. Im Übrigen wären auch die für die Gewährung der aufschiebenden Wirkung erforderlichen positiven Erfolgsaussichten zu verneinen gewesen, wie sich aus nachfolgenden Erwägungen ergibt.

E. 6.1

Mit Ziff. 3 - 4 seines Rechtsbegehrens beantragt der Beschwerdeführer sinngemäss, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und es sei auf das Ausweisungsgesuch nicht einzutreten. Begründend führt er aus, er habe die Wohnung bereits auf Ende Juli 2020 geräumt, wie er dies mit dem Vermieter vereinbart habe. Deshalb hätte auf das Gesuch, welches vor dem vereinbarten Auszugstermin eingereicht worden sei, nicht eingetreten werden dürfen.

E. 6.2

Der Rechtsmittelkläger muss durch den angefochtenen Entscheid beschwert sein und damit ein schützenswertes Interesse an dessen Aufhebung oder Abänderung haben. Ansonsten wird auf das Rechtsmittel nicht eingetreten. Die Beschwerde ist zu begründen. Formelle Beschwerde einer Partei liegt vor, wenn das Dispositiv des Entscheids von ihren Anträgen abweicht. Von materieller Beschwerde einer Partei spricht man, wenn ihren Anträgen zwar entsprochen wurde, sie gleichwohl durch den angefochtenen Entscheid in ihrer Rechtsstellung beeinträchtigt ist. Nachdem der Beschwerdeführer das streitgegenständliche Mietobjekt gemäss eigenen Angaben bereits geräumt und abgegeben hat, stellt sich die Frage, inwieweit ihm bezüglich der verlangten Aufhebung der Ausweisungsanordnung noch ein aktuelles Rechtsschutzinteresse zukommen soll. Der Beschwerdeführer unterlässt es, diesbezüglich seine Beschwerde zu begründen, was an sich bereits ein Nichteintreten auf das Rechtsmittel zur Folge haben muss. Immerhin dürfte zumindest eine formelle Beschwerde zu bejahen sein, weil die Gutheissung des Ausweisungsgesuchs vom vorinstanzlich gestellten Antrag des Beschwerdeführers auf Abweisung abweicht. Ob diese formelle Beschwerde, angesichts des Umstands, dass der Beschwerdeführer das Mietobjekt bereits geräumt hat, für die Bejahung der Beschwerdelegitimation genügt, kann dahingestellt bleiben, zumal sich das Rechtsmittel ohnehin als offensichtlich unbegründet erweist, wie den nachfolgenden Erwägungen ergeht. In Bezug auf die Kosten- und Entschädigungsfolgen des angefochtenen Entscheids hätte jedenfalls eine blosser Kostenbeschwerde genügt.

E. 7

/ 11

E. 7.1

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. 7.2

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

E. 7.3

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 ein- getreten werden dürfen. Seitens des Gesuchstellers wird eine solche Vereinba- rung bestritten. Zwar seien zwischen den Parteien Bemühungen unternommen worden, um den Auszug zusammen mit weiteren Ausständen aus dem Mietver- hältnis aussergerichtlich zu regeln. Eine Einigung sei indessen nicht zustande ge- kommen (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 Ver- mieters 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 Schrei- ben 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- 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 vor-instanzlichen Verfahrens. So monierten sie im Schreiben vom 8. Juli 2020 auf

E. 7.4

Zusammenfassend hat der Vermieter mittels rechtskräftigem Urteil belegt, dass das Mietverhältnis per 31. August 2016 rechtsgültig gekündigt wurde. Die bis zum 30. September 2019 gewährte Erstreckung ist seit rund einem Jahr abgelau- fen. Der Beschwerdeführer sowie sein Mitmieter hatten ab diesem Zeitpunkt kei- nen Anspruch mehr auf einen weiteren Verbleib im Mietobjekt. Deren Behauptun- gen es sei ein Auszugstermin bis Ende Juli 2020 vereinbart worden, erwies sich als reine Schutzbehauptung. Im Übrigen hatten sie das Mietobjekt bis zum Zeit-

10 / 11 punkt der Entscheidfällung durch die Vorinstanz am 21. August 2020 - und auch noch bis zum Zeitpunkt der Einreichung vorliegender Beschwerde (vgl. Beschwer- de S. 7) - unbestrittenermassen noch nicht geräumt und ordnungsgemäss zurück- gegeben. Die Rechtslage war damit klar und dem Ausweisungs gesuch wurde zu Recht stattgegeben. Die Beschwerde erweist sich als offensichtlich unbegründet und ist abzuweisen.

E. 8

/ 11 des Mietverhältnisses durch ein rechtskräftiges Urteil belegt, weshalb diesbezüglich eine klare Sach- und Rechtslage vorliegt (Akten RG, II/3-5).

E. 8.1

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 38).

E. 8.2

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

11 / 11 III.

E. 12

Seiten zunächst eine unwirksame Zustellung des Ausweisungsgesuchs, obwohl ihnen dieses zugestandenermassen bereits vorlag und sie brachten zahlreiche Einwände formeller und materieller Natur vor. Namentlich bestritten sie die Legitimation des Vermieters zur Stellung des Ausweisungsgesuchs und beantragten, dieses abzuweisen. Eine gesamtheitliche Erledigung der offenen Konfliktpunkte aus dem Mietverhältnis wiesen 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. Auch mit Eingabe vom 10. August 2020 beantragten sie die Abweisung des Antrags auf Mieterausweisung. In dieser Stellungnahme wiesen sie zwar

9 / 11 wiederum auf den angeblich vereinbarten Auszugstermin vom 31. Juli 2020 hin, gleichzeitig bestätigten sie aber, dass sich zumindest der Mieter C._____ nach wie vor – also noch am 10. August 2020 - im Mietobjekt aufhalte. In diesem Zusammenhang ist von Bedeutung, dass es sich bei der Rückgabe der Mietsache nach Art. 267 OR um eine unteilbare Mieterleistung handelt. Die Mieter haften solidarisch und es ist jeder Schuldner gemäss Art. 70 Abs. 1 OR zur ganzen Leistung verpflichtet (Eva Bachofner, Die Mieterausweisung, Rechtsschutz in klaren und in weniger klaren Fällen, Zürich/St. Gallen 2019, S. 159 f., Rz 296 f.; Higi/Bühlmann, ZK OR, 5. Aufl., Zürich 2019, Vorbem. zu Art. 253-273c N 118 f.; Schroeter, BSK OR, 7. Aufl., Basel 2020, Art. 70 N 12; vgl. auch vorne E. 2.3 mit weiteren Hinweisen). Der Beschwerdeführer kann sich somit nicht darauf berufen, er selbst sei bereits ausgezogen und habe nicht die Verantwortung für seinen Mitmieter zu übernehmen. Davon geht er offenbar aus, wenn er in seiner Beschwerde ausführt, Herr C._____ sei erwachsen, nicht verbeiständet oder unter Vormundschaft und habe selbst für seinen Auszug Sorge zu tragen (Beschwerde S. 7 oben). Abgesehen davon behauptete zwar der Beschwerdeführer wiederholt seinen Auszug und gab auch eine neue Wohnadresse an. Eine vollständige und ordnungsgemässe Rückgabe des Mietobjekts belegte er aber nicht ansatzweise. Das Gegenteil ist der Fall, reichte er doch mit seiner Beschwerde beim Kantonsgericht Wohnungsschlüssel ein, die er bei ordnungsgemässer

Rückgabe der Mietsache dem Vermie- ter hätte erstatten müssen. Auch wenn der Beschwerdeführer und sein Mitmieter somit immer wieder auf den angeblich vereinbarten Auszugstermin vom 31. Juli 2020 hinwiesen, so stehen ihre Äusserungen und Handlungen in offensichtlichem Widerspruch dazu. Hätten es die Mieter ernst gemeint, hätte eine kurze Bestäti- gung im Rahmen der Stellungnahme zum Ausweisungsgesuch genügt, um klare Verhältnisse zu schaffen. Die Einwände des Beschwerdeführers erweisen sich somit als reine Schutzbehauptungen und sind nicht zu hören. Als spätester Aus- zugstermin wurde im Übrigen 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 der Ausweisungsentscheid einer sol- chen nicht entgegen.

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