

# GR\_GERICHTE ZK2 2023 50 vom 2. November 2023

GR Gerichte, 2023-11-02, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_ZK2 2023 50](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_ZK2_2023_50)

FR: GR\_GERICHTE ZK2 2023 50 du 2 novembre 2023

IT: GR\_GERICHTE ZK2 2023 50 del 2 novembre 2023

## Regeste

Rechtsschutz in klaren Fällen (Mieterausweisung) | OR 253-273c Miete

## Erwägungen

### E. 4

/ 8 4A\_346/2022 v. 1.11.2022 E. 2.2). Bei einem aktuellen monatlichen Mietzins von CHF 2'187.00 (RG act. II.2) beläuft sich der Streitwert vorliegend auf CHF 13'122.00 und liegt damit über der Streitwertgrenze von CHF 10'000.00. Damit ist entgegen der Rechtsmittelbelehrung im Entscheid des Regionalgerichts Landquart (Dispositiv-Ziffer 5) das Rechtsmittel der Berufung und nicht der Beschwerde zulässig. Der Berufungskläger durfte als juristischer Laie auf die für ihn nicht offensichtlich unrichtige Rechtsmittelbelehrung vertrauen, womit ihm daraus nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung zu Art. 49 BGG kein Nachteil erwachsen darf (vgl. Daniel Steck/Norbert Brunner, in: Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. Aufl., Basel 2017, N 34 zu Art. 238 ZPO). 1.2. Bei einem im summarischen Verfahren ergangenen Entscheid, wozu solche betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen gehören (Art. 248 lit. b ZPO), beträgt die Rechtsmittelfrist zehn Tage (Art. 314 Abs. 1 ZPO). Der schriftlich begründete Entscheid des Regionalgerichts Landquart (act. B.1) datiert vom 19. September 2023 und wurde den Parteien am 20. September 2023 mitgeteilt. Die Berufung vom 28. September 2023 erweist sich damit als fristgerecht. 1.3. Gemäss Art. 7 Abs. 1 des Einführungsgesetzes zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (EGzZPO; BR 320.100) beurteilt das Kantonsgericht als Rechtsmittelinstantz zivilrechtliche Berufungen und Beschwerden. Erweist sich das Rechtsmittel, wie im vorliegenden Fall, als offensichtlich unbegründet (vgl. dazu die nachfolgenden Erwägungen), entscheidet der Vorsitzende der zuständigen Zivilkammer in einzelrichterlicher Kompetenz (Art. 7 Abs. 2 lit. b EGzZPO, Art. 18 Abs. 3 des Gerichtsorganisationsgesetzes [GOG; BR 173.00]). 2.1. Die Berufung ist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). In der Berufungsschrift sind Berufungsanträge zu stellen, d.h. zu erklären, welche Änderungen im Dispositiv des angefochtenen Entscheids verlangt werden (Ivo W. Hungerbühler/Manuel Bucher, in: Brunner/Gasser/Schwander [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung, Kommentar, 2. Aufl., Zürich/St. Gallen 2016, N 16 zu Art. 311 ZPO). Den Berufungskläger trifft eine Begründungslast. Es ist in der Berufungsschrift substantiiert vorzutragen, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid unrichtig sei und warum und wie er geändert werden müsse. Die Berufungsschrift hat sich vornehmlich mit den Erwägungen der Vorinstanz auseinander zu setzen und soll nicht einfach die Ausführungen vor der ersten Instanz wiederholen. Diese Pflicht besteht auch in Angelegenheiten, in denen die Officialmaxime gilt. In der Berufung ist darzulegen, wo und wie die erste Instanz das Recht unrichtig

angewendet oder den Sachverhalt unrichtig festgestellt haben

## **E. 5**

/ 8 soll. Die Berufungsinstanz muss bei ungenügender Begründung nicht Frist zur Behebung des Mangels anzusetzen. Liegt gar keine Begründung vor, ist auf die Berufung nicht einzutreten (Karl Spühler, in: Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. Aufl., Basel 2017, N 15 und N 18 zu Art. 311 ZPO). An Berufungen von Laien sollten sodann nicht die gleich strengen Anforderungen gestellt werden wie an von Anwälten verfasste Berufungen. Dennoch sind auch an die Formulierung von Anträgen und an die Begründung des Rechtsmittels bei Laien minimale Anforderungen zu stellen, bei deren Nichterfüllung auf das Rechtsmittel nicht einzutreten ist. So bedarf es auch im Falle einer Laieneingabe einer Auseinandersetzung mit dem angefochtenen Entscheid und einer erkennbaren Kritik an dessen Erwägungen (Hungerbühler/Bucher, a.a.O., N 32 zu Art. 311 ZPO). Nichts anderes gilt für die Beschwerde (vgl. Art. 321 Abs. 1 ZPO; Dieter Freiburghaus/Susanne Afheldt, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl., Zürich 2016, N 14 f. zu Art. 321 ZPO). Insofern erwächst dem Berufungskläger diesbezüglich kein Nachteil aus der unrichtigen Rechtsmittelbelehrung.

2.2. Das Regionalgericht Landquart wies den Berufungskläger mit dem angefochtenen Entscheid an, das Mietobjekt unverzüglich, bis spätestens am 30. September 2023, zu räumen und ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu übergeben. Es erwog, die vermietende Partei habe nachgewiesen, dass sie das Mietverhältnis unter Wahrung der Verfahrens- und Formvorschriften mit amtlichem Formular rechtsgültig per 31. Juli 2023 aufgehoben habe. Demnach habe die mietende Partei das Mietobjekt zurückzugeben. Komme sie dieser Verpflichtung nicht nach, bestehe ein Anspruch auf Ausweisung der mietenden Partei.

2.3. Der Berufungskläger legte mit Eingabe vom 28. September 2023 dar, er respektiere und verstehe sehr wohl den Entscheid des erstinstanzlichen Zivilgerichts und auch das Anliegen des Vermieters. Er habe sich inzwischen bemüht, eine neue Bleibe zu finden. Leider finde er im Moment keinen Wohnraum, der geeignet wäre, seine Habe aufzunehmen. Es sei leider so, dass er im Moment nicht 100% arbeitsfähig sei, Betreibungen vorlägen, finanzielle Mittel aufgebraucht seien und er auch keinen festen Job habe. Dies erleichtere die Wohnungssuche nicht. Weiter führte der Berufungskläger aus, wie er sich seit zehn Jahren "mit den wahren Ursachen und Hintergründe des aktuellen Weltgeschehens" beschäftige. Zurzeit könne er die Miete nicht zahlen, eine neue Arbeit und eine neue Wohnung habe er noch nicht. Er müsse jetzt versuchen, sein Leben neu aufzubauen. Dazu benötige er einfach noch mehr Zeit (act. A.1).

## **E. 6**

/ 8 2.4. Mit seinen Vorbringen wendet sich der Berufungskläger einzig gegen die eingeräumte Frist für die Wohnungsrückgabe, zumal er noch keine neue Wohnung gefunden habe. Eine sachbezogene Auseinandersetzung mit den Erwägungen der Vorinstanz findet nicht statt, scheint der Berufungskläger aber auch nicht zu beabsichtigen, bringt er doch vor, er respektiere und verstehe sehr wohl den Entscheid (act. A.1 S. 1). Damit sind aber mangels rechtsgenügender Begründung, warum der angefochtene Entscheid falsch ist und deshalb abgeändert werden muss, die formellen Anforderungen an die Berufung (und wären auch an eine Beschwerde) nicht erfüllt, und zwar selbst unter Berücksichtigung, dass es sich um eine Laieneingabe handelt. Auf die Berufung ist demzufolge nicht einzutreten.

3.1. Im Übrigen wäre die Berufung, selbst wenn auf sie

eingetreten werden könnte, abzuweisen. Der Berufungskläger bringt vor Kantonsgericht erstmals vor, mehr Zeit für die Wohnungssuche zu benötigen. Im erstinstanzlichen Verfahren liess er sich nicht vernehmen (act. B.1 E. G). Damit handelt es sich um unzulässige neue Vorbringen im Rechtsmittelverfahren (vgl. Art. 317 Abs. 1 ZPO). 3.2. Weiter bringt der Berufungskläger zu Recht nicht vor, die Kündigung sei unwirksam oder nichtig. Die Liegenschaftsverwaltung setzte dem Berufungskläger aufgrund des Ausstands der gemäss Mietvertrag monatlich zum Voraus zu leistende Mietzinse für die Monate April und Mai 2023 von je CHF 2'187.00, insgesamt CHF 4'374.00, mit Einschreiben vom 12. Mai 2023 eine Zahlungsfrist von 30 Tagen und drohte ihm an, dass bei unbenütztem Ablauf dieser Frist das Mietverhältnis gekündigt werde (RG act. II.2). Diese Mahnung mit Kündigungsandrohung wurde dem Berufungskläger am 15. Mai 2023 zugestellt (RG act. II.3). Der Berufungskläger bestreitet weder den Zahlungsausstand noch, dass er innert der angesetzten Frist die Ausstände nicht beglichen hat, sondern räumte ein, zurzeit den Mietzins nicht zu bezahlen (vgl. act. A.1). Nach Ablauf der 30-tägigen Zahlungsfrist kündigte die Liegenschaftsverwaltung mit amtlichem Formular für die Kündigung von Wohn- und Geschäftsräumen durch den Vermieter des Kantons Graubünden vom 19. Juni 2023 unter Wahrung der 30-tägigen Kündigungsfrist gemäss Art. 257d Abs. 2 OR das Mietverhältnis mit dem Berufungskläger auf den 31. Juli 2023, das Ende eines Monats (RG act. II.4). Die Kündigung wurde dem Berufungskläger am 20. Juni 2023 zugestellt (RG act. II.5) und erweist sich als form-, frist- und termingerecht. Nach Beendigung des Mietverhältnisses kann der Vermieter die Rückgabe der Sache verlangen, indem er sein Eigentumsrecht nach Art. 641 Abs. 2 ZGB oder einen vertraglichen Rückgabeanspruch gemäss Art. 267 OR geltend macht. Verweigert der Mieter die Rückgabe der Immobilie, kann der Vermieter seinen Rückgabeanspruch durch Ausweisung und amtliche Räumung

## **E. 7**

/ 8 vollstrecken lassen. Die Vermieterschaft hätte aufgrund des Ausstands des Mietzinses für April bereits dann die Mahnung mit Fristansetzung und nach unbenütztem Ablauf die Zahlungsverzugskündigung aussprechen können und hat daher mit ihrem Vorgehen dem Berufungskläger bereits einen Monat mehr Zeit eingeräumt als gesetzlich vorgeschrieben. 3.3. Sodann hätte der Berufungskläger auch keinen Anspruch auf die Einräumung einer längeren Frist gehabt. Ein Begehren um Erstreckung des Mietverhältnisses hat der Mieter 30 Tage nach Empfang der Kündigung bei der Schlichtungsbehörde einzureichen (Art. 273 Abs. 2 lit. a OR). Dabei handelt es sich um eine Verwirkungsfrist, welche weder erstreckbar ist noch wiederhergestellt werden kann. Eine Erstreckung ist zudem bei Kündigungen wegen Zahlungsrückstand des Mieters – der Berufungskläger bestreitet nicht bzw. räumt ein, seit April den Mietzins nicht mehr zu bezahlen (vgl. act. A.1) – ausgeschlossen (Art. 272a Abs. 1 lit. a OR). 4. Betreffend die Rückgabe der Mietsache legte der Vorderrichter fest, das Mietobjekt sei "unverzüglich, bis spätestens am 30. September 2023" zu räumen. Dem Berufungskläger ist eine letzte 10-tägige Frist für die Räumung und Rückgabe der Mietsache im ordnungsgemässen Zustand einzuräumen. Als fristauslösendes Ereignis hat die Zustellung des vorliegenden Entscheides zu gelten. Eine Zustellung kann – in analoger Anwendung von Art. 138 Abs. 3 lit. a ZPO – am siebten Tag nach dem Versand des Entscheides als erfolgt angesehen werden (vgl. KGer GR ZK2 22 37 v. 4.10.2022 E. 2.5; KGer GR ZK2 22 51 v. 26.1.2023 E. 2.3). Die ordnungsgemässe Rückgabe des Mietobjekts hat folglich bis spätestens am 23. November 2023 zu erfolgen. 5. Die Kosten des vorliegenden Berufungsverfahrens gehen ausgangsgemäss zu Lasten des Berufungsklägers (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Sein Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen

Rechtspflege wurde abgewiesen (KGer GR ZK2 23 51 v. 2.11.2023). Aufgrund der sich stellenden Sach- und Rechtsfragen und unter Berücksichtigung der einzelrichterlichen Erledigung erscheint eine reduzierte Entscheidungsgebühr von CHF 800.00 als angemessen (Art. 10 i.V.m. Art. 13 der Verordnung über die Gerichtsgebühren in Zivilverfahren (VGZ; BR 320.210). Parteienbeschädigungen werden mangels Durchführung eines Schriftenwechsels keine zu gesprochen.

**E. 8**

/ 8

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