

GR_GERICHTE ZK2 2023 58 vom 7. März 2024

GR Gerichte, 2024-03-07, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_ZK2_2023_58

FR: GR_GERICHTE ZK2 2023 58 du 7 mars 2024

IT: GR_GERICHTE ZK2 2023 58 del 7 marzo 2024

Regeste

Rechtsschutz in klaren Fällen / Ausweisung | Berufung OR Miete

Erwägungen

E. 1

Gegen Erledigungsentscheide der Regionalgerichte im summarischen Verfahren ist die Berufung nach Art. 308 ff. ZPO an das Kantonsgericht Graubünden zulässig (Art. 308 Abs. 1 lit. a i.V.m. Art. 314 ZPO; Art. 7 Abs. 1 EGzZPO [BR 320.100]). Vorausgesetzt ist in vermögensrechtlichen Angelegenheiten ein Rechtsmittelstreitwert von CHF 10'000.00 (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Diese Voraussetzung ist vorliegend erfüllt (vgl. act. B.1, E. 8), weshalb die Berufung zulässig ist. Die übrigen Eintretensvoraussetzungen geben zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass. Auf die rechtzeitig schriftlich und begründet eingereichte Berufung (Art. 311 Abs. 1 i.V.m. Art. 314 Abs. 1 ZPO) ist einzutreten. Deren Beurteilung fällt in die Zuständigkeit der II. Zivilkammer (Art. 7 lit. a KGV [BR 173.100]).

E. 2

Das Gericht gewährt nach Art. 257 Abs. 1 ZPO Rechtsschutz im summarischen Verfahren, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar und die Rechtslage klar ist.

E. 2.1

Mit Blick darauf, dass ein Urteil, mit dem nach Art. 257 ZPO Rechtsschutz gewährt wird, der materiellen Rechtskraft fähig ist, wird von der klagenden Partei verlangt, dass sie sofort den vollen Beweis für die anspruchsbegründenden Tatsachen erbringt, so dass klare Verhältnisse herrschen (BGE 141 III 23 E. 3.2; 138 III 620 E. 5.1.1). Eine klare Rechtslage ist gegeben, 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; 138 III 123 E. 2.1.2 m.w.H.).

E. 2.2

Für die Verneinung eines klaren Falles genügt es, wenn 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

E. 2.3

Ein Begehren um Ausweisung eines Mieters im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen nach Art. 257 ZPO ist grundsätzlich auch dann zulässig, wenn der Mieter die vorangehende Kündigung gerichtlich angefochten hat und dieses Verfahren hängig ist (BGE 141 III 262 E. 3.2). Das parallel geführte Verfahren vor der Mietschlichtungsstelle ist dabei zugunsten des Ausweisungsverfahrens nach Art. 257 ZPO zu sistieren (vgl. Thomas Sutter-Somm/Cordula Lötscher, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 3. Aufl., Zürich 2016, N 38a zu Art. 257 ZPO m.w.H.).

E. 2.3.1

Für den Fall, dass die Ausweisung gestützt auf eine Kündigung angeordnet werden soll, die vom Mieter angefochten wurde, ist zu beachten, dass im summarischen Verfahren grundsätzlich die Verhandlungsmaxime gilt. In dem für mietrechtlichen Kündigungsschutz vorgesehenen vereinfachten Verfahren ist der Sachverhalt dagegen im Rahmen der sozialen Untersuchungsmaxime gemäss Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO i.V.m. Art. 247 Abs. 2 lit. a ZPO von Amtes wegen festzustellen. Damit das vom Gesetzgeber durch diese Bestimmungen verfolgte Ziel nicht über den Rechtsschutz in klaren Fällen unterlaufen werden kann, ist dieser gemäss der bundesgerichtlichen Praxis nur zu gewähren, wenn keine Zweifel an der Vollständigkeit der Sachverhaltsdarstellung bestehen und die Kündigung gestützt darauf als klar berechtigt erscheint (BGer 4A_184/2015 v. 11.8.2015 E. 4.2.2 m.w.H.).

E. 2.3.2

Im Ausweisungsverfahren muss daher vorfrageweise geprüft werden, ob die Kündigung gültig ist (vgl. BGE 141 III 262 E. 3.2; 139 III 457 E. 5.2 f.; BGer 4A_265/2013 v. 8.7.2013 E. 6; BGer 4A_7/2012 v. 3.4.2012 E. 2.5; Sutter-Somm/Lötscher, a.a.O., N 38a zu Art. 257 ZPO). Hat dies im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen (Art. 257 ZPO) zu erfolgen, beziehen sich nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts die Voraussetzungen von Art. 257 Abs. 1 ZPO auch auf die Gültigkeit der Kündigung des Mietvertrages. Sind sie nicht erfüllt, so kann der Rechtsschutz im summarischen Verfahren nicht gewährt werden und das Gericht tritt nach Art. 257 Abs. 3 ZPO auf das Ausweisungsbegehren nicht ein (BGE 140 III 315 = Pra 2015 Nr. 4 E. 5; BGE 141 III 262 E. 3.2).

E. 2.3.3

Der angefochtene Entscheid hält fest, die Berufungsbeklagten hätten die von der Berufungsklägerin ausgesprochene Kündigung vom 30. Mai 2023 am 30. Juli (recte: Juni) 2023 bei der Schlichtungsbehörde für Mietsachen der Region Surselva angefochten (act. B.1, Sachverhalt lit. E). Die Berufungsklägerin aner-

E. 2.3.4

Bei dieser Ausgangslage ist im Ausweisungsverfahren vorfrageweise zu prüfen, ob die Kündigung gültig ist. 3. Die Vorinstanz trat auf das Ausweisungsbegehren der Berufungsklägerin nicht ein (act. B.1, Dispositiv-Ziffer 1). Zur Begründung erwog sie im Wesentlichen, dass sich der Inhalt der vertraglichen Regelung zwischen den Parteien – namentlich ob ein Miet- oder ein Pachtverhältnis bestehe – aus der Auslegung der

Vertragsbestimmungen nach dem Wortlaut und unter Berücksichtigung des Gesamtzusammenhanges nicht eindeutig und klar ergebe. Nach Umschreibung der Abgrenzungskriterien zwischen Miete und Pacht hielt die Vorinstanz fest, dass diese Kriterien keine eindeutige Qualifikation des zwischen den Parteien bestehenden Rechtsverhältnisses erlauben würden. Die exemplarisch aufgezählten Vertrags Elemente würden in ihrer Gesamtheit eher für ein Pachtverhältnis sprechen. Da Art. 282 Abs. 1 OR bei Pachtverhältnissen eine 60-tägige Zahlungsfrist vorsehe bei Zahlungsverzug (im Gegensatz zu 30 Tagen bei einem Mietverhältnis gemäss Art. 257d Abs. 1 OR), wäre die Kündigung entsprechend vor dieser Frist ausgesprochen worden und damit unwirksam. Ob es sich um einen Miet- oder Pachtvertrag handle, könne offengelassen werden, es könne auf jeden Fall nicht von einer eindeutigen Rechtslage ausgegangen werden, wie sie für die Gutheissung eines auf Art. 257 ZPO gestützten Gesuchs um Mieterausweisung erforderlich wäre (vgl. act. B.1, E. 4, 5.2 und 5.3 a.E.; siehe Erwägung 4.1 nachfolgend zur Eventualbegründung). 3.1. Die Berufungsklägerin wendet gegen den angefochtenen Entscheid unter anderem ein, dass die Vorinstanz zu Unrecht von einer nicht eindeutigen Rechtslage ausgegangen sei. Gemäss Lehre und Rechtsprechung handle es sich bei der Überlassung von Lokalitäten zum Betrieb einer Gastwirtschaft um einen reinen Mietvertrag, selbst wenn auch die Einrichtungen der fraglichen Räumlichkeiten mitvermietet würden. Es stehe daher fest, dass die zwischen den Parteien bestehende Rechtsbeziehung dem Mietrecht unterstehe. Somit liege eine klare Rechtslage vor (vgl. act. A.1, Rz. II.B.2a).

E. 5

/ 16 klaren Falles nicht (BGE 138 III 620 E. 5.1.1; BGer 4A_688/2014 v. 15.4.2015 E. 3.1).

E. 6

/ 16 kannte dies im vorinstanzlichen Verfahren in ihrem Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen (RG act. I.1, Rz. II.B.5; RG act. II.11). Den Akten ist zu entnehmen, dass das Schlichtungsverfahren bis auf Weiteres sistiert ist (RG act. III.22). Die Berufungsklägerin macht denn auch nicht geltend, dass über die Gültigkeit der Kündigung bereits (rechtskräftig) entschieden worden sei.

E. 6.1

Die zweitinstanzliche Entscheidegebühr ist in Anwendung von Art. 9 VGZ (BR 320.210) auf CHF 2'000.00 festzusetzen. Die Gebühr ist aus dem von der Berufungsklägerin geleisteten Kostenvorschuss in derselben Höhe zu beziehen (vgl. act. D.2). 6.2.1. Für die beantragte Parteientschädigung für das Berufungsverfahren (vgl. act. A.2, Rechtsbegehren Ziff. 2) reichten die Berufungsbeklagten eine Honoraranteile im Umfang von CHF 3'147.65 ins Recht (act. G.1). Die erkennende Kammer setzt die Parteientschädigung nach Ermessen fest, wobei sie von jenem Betrag ausgeht, welcher der entschädigungsberechtigten Partei für die anwaltliche Vertretung in Rechnung gestellt wird, soweit (unter anderem) der vereinbarte Stundensatz üblich und der geltend gemachte Aufwand angemessen und für die Prozessführung erforderlich ist (Art. 2 Abs. 1 und Abs. 2 Ziff. 1 und 2 HV [BR 310.25]). Als üblich gilt ein Stundenansatz zwischen CHF 210.00 und CHF 270.00 (Art. 3 Abs. 1 HV). Ohne Honorarvereinbarung wird vom mittleren Stundenansatz von

E. 7

/ 16 Die Berufungsbeklagten bestreiten, dass die Rechtsbeziehung zwischen den Parteien dem Mietrecht unterstehe. Es liege ein Pachtverhältnis vor (act. A.2, Rz. III.B.2.3). 3.2.

Pacht und Miete unterscheiden sich bezüglich des Vertragsgegenstands. Beim Pachtvertrag überlässt der Verpächter dem Pächter eine nutzbare Sache oder ein nutzbares Recht zum Gebrauch und zum Bezug der Früchte oder der Erträge (Art. 275 Abs. 1 OR). Dem Mieter steht dagegen nur der blosse Gebrauch der ihm überlassenen Sache zu (Art. 253 OR), und zwar ohne Rücksicht auf ihre Nutzbarkeit. Betrifft der Vertragsgegenstand einen Gastgewerbebetrieb, kann die Abgrenzung zwischen (nichtlandwirtschaftlicher) Pacht und (gastgewerblicher) Miete heikel sein. Pacht liegt namentlich dann vor, wenn die Bewirtschaftung eines vollständig eingerichteten Betriebs, d.h. eines Produktionsmittels, überlassen wird. Demgegenüber liegt Miete vor, wenn Räumlichkeiten zum Gebrauch überlassen werden, die der Vertragspartner für den Betrieb eines Gewerbes erst noch zweckmässig einzurichten hat. Wird ein öffentlich zugängliches und vollständig eingerichtetes Lokal zur selbständigen Betriebsführung überlassen, handelt es sich nach neuerer bundesgerichtlicher Rechtsprechung um nichtlandwirtschaftliche Pacht (BGE 128 III 419 = Pra 2003 Nr. 7 E. 2.1 m.w.H.; BGer 4C.43/2000 v. 21.5.2001 E. 2b; Beat Rohrer, in: Das Schweizerische Mietrecht, SVIT-Kommentar, 4. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2018, N 28 der Vorbemerkungen zu Art. 253–273c OR; vgl. Heinrich Honsell, Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil, 10. Aufl., Bern 2017, § 20, S. 273 f.; Matthias Minder, Die Übertragung des Mietvertrags bei Geschäftsräumen [Art. 263 OR], Zürich 2010, S. 30 f. N 80). Die Qualifikation des Vertrages richtet sich dabei nach den tatsächlich vereinbarten Leistungen und nicht nach den von den Parteien verwendeten Ausdrücken (Art. 18 OR). 3.3. Die Parteien haben die zwischen ihnen am 4. bzw. 5. März 2019 abgeschlossene Vereinbarung als Mietvertrag bezeichnet (RG act. II.2). Gegenstand der Vereinbarung ist die Liegenschaft D._____ in E._____. Die Liegenschaft umfasst gemäss Art. 1 des Vertrags unter anderem ein Restaurant mit Küche und WC-Anlagen, eine 3.5-Zimmer-Wohnung und vier Personalzimmer, eine Gartenwirtschaft (Terrasse) sowie Parkplätze. Die Berufungsklägerin überlässt mit diesem Vertrag den Berufungsbeklagten somit das öffentlich zugängliche Restaurant D._____ in E._____. Es ist als erstellt zu erachten, dass das Restaurant D._____ in E._____ den Berufungsbeklagten in betriebsbereitem Zustand, d.h. vollständig eingerichtet, zur selbständigen Bewirtschaftung überlassen wurde. Zum Vertragsgegenstand

E. 8

/ 16 gehört sogenanntes "Mietinventar" (RG act. II.2, Art. 1). Über das Mietinventar war gemäss Art. 16 des Vertrags auf den Antrittstag ein Mietinventarverzeichnis zu erstellen. Das Verzeichnis über das vom Vertrag erfasste Mietinventar liegt zwar nicht bei den Akten (und scheint gemäss Schreiben bzw. E-Mail zwischen den Parteien vom 4. Mai 2023 [RG act. II.5] und 23. Mai 2023 [RG act. II.6] den Berufungsbeklagten nicht zugestellt worden zu sein oder nicht zu bestehen). Die Berufungsklägerin führt jedoch aus, die Liegenschaft sei "samt Betriebseinrichtung" überlassen worden (act. A.1, Rz. II.B.1; RG act. I.1, Rz. II.B.1). Die Berufungsbeklagten brachten vor Vorinstanz vor, dass "das Inventar mitverpachtet" worden sei. Die Berufungsbeklagten hätten einen "bestehenden, ausgerüsteten Pachtbetrieb übernommen" (RG act. I.2, Rz. III.B.2.1.2). Die Überlassung des öffentlich zugänglichen Restaurants D._____ in betriebsbereitem Zustand spricht nach vorstehend zitierter bundesgerichtlicher Rechtsprechung eher für ein Pachtverhältnis. 3.4. Die Betrachtung der einzelnen Vertragsbestimmungen, wie es die Vorinstanz gemacht hat (act. B.1 E. 5.3), zeigt weiter auf, dass die rechtliche Qualifikation des zwischen den Parteien geschlossenen Vertrags nicht eindeutig ist. 3.4.1. Wie von der Vorinstanz zutreffend ausgeführt, können auch die Verpflichtung zur Bewirtschaftung während einer

genau umschriebenen Periode (während der Betriebsdauer des Skiliftes D._____ und in der Sommersaison zur offiziellen Saisonzeit; RG act. II.2, Art. 1a) in Kombination mit einem umsatzabhängigen Entgelt für die Überlassung der Liegenschaft D._____ (RG act. II.2, Art. 2) Indiz für einen Pachtvertrag sein. So hat nämlich der Pächter die Sache gemäss Art. 283 Abs. 1 OR sorgfältig gemäss ihrer Bestimmung zu bewirtschaften und für eine nachhaltige Ertragsfähigkeit zu sorgen. Im Kontrast zu dieser Bewirtschaftungspflicht legen die Parteien in Art. 9 lit. a des Vertrags fest, dass die Berufungsklagen die Liegenschaft lediglich sorgfältig zu "gebrauchen" haben. Dies scheint eher zu einem Mietverhältnis zu passen (vgl. Art. 257f Abs. 1 OR). Zwar schliesst eine Verpflichtung zur Bewirtschaftung einen Mietvertrag nicht aus, da eine solche Verpflichtung vertraglich auch in einem Mietverhältnis vereinbart werden kann (so auch von der Berufungsklägerin ausgeführt: act. A.1, Rz. II.B.2a), lässt jedoch die rechtliche Qualifikation des vorliegenden Vertrags ebenfalls als nicht klar und eindeutig erscheinen. 3.4.2. Die rechtliche Qualifikation des Vertrags ist überdies auch nicht klar und eindeutig in Anbetracht der Referenzen sowohl zum Miet- wie auch zum Pachtrecht. Einige Bestimmungen des Vertrags zwischen den Parteien entsprechen den gesetzlichen Regelungen der Pacht (RG act. II.2, Art. 5 [Art. 295 Abs. 2 OR] und Art. 12 [Art. 279 OR]), während andere Vertragsklauseln auf die Bestimmungen

E. 9

/ 16 des Schweizerischen Obligationenrechts über den Mietvertrag verweisen (RG act. II.2, Art. 14 [Art. 260 OR], Art. 23 [Art. 264 OR] und Art. 27 [allgemeiner Verweis auf die Bestimmungen des Mietrechts]) oder den gesetzlichen Bestimmungen über das Mietrecht entsprechen (RG act. II.2, Art. 25 [Art. 266h OR]). Für einen Mietvertrag spricht auch die von den Parteien im Vertrag gewählte Terminologie (Mietvertrag, Mieter, Vermieter, kleiner Unterhalt etc.; vgl. RG act. II.2), wobei diese gemäss Art. 18 OR nicht ausschlaggebend ist. Wenn auch nicht für die Vertragsauslegung relevant, so ist betreffend Terminologie doch erwähnenswert, dass die an die Berufungsbeklagten adressierten Rechnungen der Berufungsklägerin als "Pachtabrechnung" bezeichnet werden (RG act. III.11) und die Berufungsklagen im Geschäftsbericht der Berufungsklägerin als Pächter aufgeführt sind (RG act. III.23). 3.5. Zusammenfassend erweist sich die gegen die Hauptbegründung der Vorinstanz vorgebrachte Rüge der Berufungsklägerin als unbegründet. Die rechtliche Qualifikation des Vertragsverhältnisses zwischen den Parteien ergibt sich durch eine Auslegung der Vertragsbestimmungen und unter Berücksichtigung der Gesamtumstände nicht eindeutig und klar. Es bleibt unklar, ob es sich um einen Miet- oder Pachtvertrag handelt, und ob entsprechend eine 30-tägige oder 60-tägige Zahlungsfrist hätte angesetzt werden müssen. Entsprechend ist nicht eindeutig und klar, ob die Kündigung, welche vor der allenfalls massgebenden 60-tägigen Frist ausgesprochen wurde, wirksam ist. Die rechtliche Qualifikation und die Gültigkeit der Kündigung können letztlich offengelassen werden. Es liegt keine klare Rechtslage im Sinne von Art. 257 ZPO vor. Die Rüge der Berufungsklägerin erweist sich damit als unbegründet. Die Vorinstanz trat zu Recht nicht auf das Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen ein. 4. Die Vorinstanz führte im Sinne einer Eventualbegründung einen weiteren Grund an, weshalb auf das Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen nicht einzutreten gewesen wäre. In ihrer Berufung bringt die Berufungsklägerin auch Rügen vor, die sich gegen diese Eventualbegründung richten. Selbst wenn die Berufungsklägerin mit diesen Rügen durchdringen würde, blieben die vorinstanzlichen Erwägungen unberührt, wonach mangels klarer Rechtslage betreffend rechtliche Qualifikation des Rechtsverhältnisses der Parteien

(Miete/Pacht) und damit betreffend Gültigkeit der Kündigung auf das Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen nicht einzutreten sei. Entsprechend würden sich weitere Ausführungen zu jenen Rügen erübrigen. Der Vollständigkeit halber ist nachfolgend dennoch (kurz) darauf einzugehen.

E. 10

/ 16 4.1. In ihrer Eventualbegründung erwog die Vorinstanz, dass unbestritten sei, dass sich die Berufungsbeklagten zumindest mit der Bezahlung des Mietzinses für die Monate Februar und März 2021 sowie Juli und August 2022 in der Höhe von CHF 4'207.65 im Rückstand befunden hätten, als sie gemahnt worden seien. Der genannte Rückstand sei 13 Tage nach Ablauf der angesetzten Zahlungsfrist beglichen worden (act. B.1, E. 5). Die Berufungsklägerin habe den gesamten Mietzinsausstand mit E-Mail vom 23. Mai 2023 auf CHF 5'178.80 beziffert. Der den Betrag von CHF 4'207.65 übersteigende Mietzins von CHF 971.05 sei von den Berufungsbeklagten bestritten worden und habe von der Berufungsklägerin nicht sofort widerlegt werden können. Weiter seien die Nebenkosten nicht anerkannt und auch nicht ausgewiesen (act. B.1, E. 6). Es sei somit als erstellt anzusehen, dass die Berufungsbeklagten sämtliche ausgewiesenen Mietzinsausstände vor Ablauf der Kündigungsfrist bezahlt hätten. Das Kantonsgericht von Graubünden sei in seinem Urteil vom 30. Januar 2023 (ZK2 22 54) unter Berücksichtigung der Lehre und Rechtsprechung zum Schluss gekommen, dass die Frage, ob ein Festhalten an der Kündigung trotz nachträglichen Wegfalls des Kündigungsgrundes als rechtsmissbräuchlich angesehen werden müsse, noch nicht definitiv geklärt sei. Es könne daher nicht von einer eindeutigen Rechtslage nach Art. 257 ZPO ausgegangen werden (vgl. act. B.1, E. 6.1). Ein rechtsmissbräuchliches Festhalten an der Kündigung nach vollständiger Bezahlung der Mietzinsausstände vor Ablauf der Kündigungsfrist könne vorliegend nicht ausgeschlossen werden, weshalb keine klare Rechtslage vorliege. Die Berufungsbeklagten hätten nach Erhalt der Kündigungsandrohung vom 21. April 2023 mit Schreiben vom 4. Mai 2023 um Erläuterung der geltend gemachten Mietzinsausstände und eine Nebenkostenabrechnung ersucht. Daraufhin sei am 30. Mai 2023 die Kündigung erfolgt. Dies scheine kaum mit dem Verhalten eines loyalen Vertragspartners vereinbar. Die Berufungsbeklagten hätten den ausgewiesenen Mietzinsausstand bezahlt, nachdem sie am 23. Mai 2023 zusätzliche Angaben zum Ausstand erhalten hätten. Es liege kein typischer Fall von Zahlungsunfähigkeit oder -unwilligkeit vor, wie ihn Art. 257d OR in erster Linie sanktionieren wolle. Die Berufungsklägerin habe auch keine anderen legitimen Interessen geltend gemacht, warum an der Kündigung festzuhalten wäre. Weiter sei das Verhalten der Berufungsklägerin auch deshalb problematisch, da es den Parteien Schwierigkeiten bereitet habe, die Höhe der ausstehenden Pachtzinsen bzw. Nebenkosten genau zu berechnen. Dies zeige sich exemplarisch daraus, dass die Berufungsklägerin in ihrer Kündigungsandrohung vom 21. April 2023 und in ihrer E-Mail vom 23. Mai 2023 verschiedene Ausstände geltend mache (vgl. act. B.1, E. 6.1).

E. 11

/ 16 4.2. Die Berufungsklägerin rügt zunächst, dass die Vorinstanz ihr rechtliches Gehör verletzt habe, indem sie die Ausführungen der Berufungsklägerin in ihrer Replik, dass aufgrund einer fehlerhaften Verrechnung seitens der Berufungsbeklagten deren Zahlung vom 6. Juni 2023 um CHF 850.00 zu niedrig ausgefallen sei und deshalb noch ein Mietzinsausstand bestanden habe, unberücksichtigt gelassen habe (vgl. act. A.1, Rz. II.B.1). Die Vorinstanz sei zu Unrecht davon ausgegangen, die Berufungsbeklagten hätten

den gesamten Mietzinsausstand und alle Nebenkosten beglichen. Die von der Berufungsklägerin geltend gemachten Nebenkosten seien auch heute noch vollständig ausstehend, die Berufungsklägerin habe aber verzichtet, diese im vorliegenden Verfahren zu relevieren, nachdem schon der nachgewiesene Verzug beim Mietzins die ausserordentliche Kündigung gerechtfertigt habe (act. A.1, Rz. II.B.2b).

4.2.1. Der Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) verlangt, dass die Gerichte die rechtserheblichen Vorbringen der Parteien anhören und bei der Entscheidung berücksichtigen. Daraus folgt die Pflicht der Behörden, ihre Entscheidung zu begründen. Die Begründung muss kurz die Überlegungen nennen, von denen sich das Gericht hat leiten lassen und auf die sich sein Entscheid stützt. Nicht erforderlich ist hingegen, dass sich der Entscheid mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt (BGE 134 I 83 E. 4.1; 133 III 439 E. 3.3; je mit Hinweisen). Es genügt, wenn der Entscheid gegebenenfalls sachgerecht angefochten werden kann (BGE 136 I 184 E. 2.2.1; 133 III 439 E. 3.3).

4.2.2. Vor Vorinstanz führte die Berufungsklägerin in ihrer Replik aus, dass die Berufungsbeklagten vom noch ausstehenden Mietzins von CHF 7'394.80 verrechnungsweise eine Gegenforderung über CHF 3'187.16 für Heizöl und Strom gemäss Art. 2 Abs. 2 des Vertrages (RG act. II.2) abgezogen hätten. Fälschlicherweise seien dabei jedoch 10% der gesamten jährlichen Heizölkosten berücksichtigt worden (nicht nur diejenigen für die beiden Winterquartale). So sei die Reduktion um CHF 850.00 zu hoch ausgefallen und dieser Betrag damit noch ausstehend (vgl. RG act. I.3, Rz. II.3). Die Berufungsklägerin offerierte als Beweismittel eine Abrechnung der Berufungsbeklagten betreffend Rückvergütung von Heizöl und Strom, welche (mutmasslich) die Berufungsklägerin selbst handschriftlich korrigiert hatte. Namentlich ist der Betrag von CHF 1'699.75 durchgestrichen und mit CHF 850.00 ersetzt. Das Endergebnis ("unser Guthaben") ist von CHF 3'187.16 auf CHF 2'337.40 korrigiert (RG act. II.12).

4.2.3. Betreffend Ausstand von CHF 850.00 scheint die Vorinstanz die Ausführungen der Berufungsklägerin nicht unberücksichtigt gelassen zu haben. Die

E. 12

/ 16 Vorinstanz führte auf, dass der Betrag von CHF 971.05 von den Berufungsbeklagten bestritten worden sei und von der Berufungsklägerin nicht sofort widerlegt werden können (act. B.1, E. 6). Der Betrag von CHF 971.05 setzt sich dabei aus den von der Berufungsklägerin geltend gemachten CHF 850.00 (fehlerhafte Verrechnung) sowie CHF 121.05 (Berechnungsfehler für den Zeitraum von September 2022 bis April 2023) zusammen, wie der E-Mail der Berufungsklägerin an die Berufungsbeklagten vom 23. Mai 2023 (RG act. II.6) zu entnehmen ist. Die Begründung der Vorinstanz fiel jedoch rudimentär aus und setzt sich nicht im Detail mit der Argumentation der Berufungsklägerin in ihrer Replik auseinander. Die als Beweis offerierte, handschriftlich korrigierte Strom- und Heizkostenabrechnung (RG act. II.12) erwähnt der angefochtene Entscheid nicht explizit. Die Vorinstanz nahm die Frage nach den ausstehenden CHF 850.00 in ihrem Entscheid zwar auf, doch scheint fragwürdig, ob diese verkürzte Begründung der Vorinstanz die Anforderungen an die Gewährung des rechtlichen Gehörs erfüllt. Eine ausführlichere Begründung wäre zumindest wünschenswert gewesen. Die Frage nach der Begründungsdichte der Eventualbegründung muss vorliegend jedoch nicht abschliessend beurteilt werden, da die Berufungsbeklagte mit ihrer Rüge gegen die Hauptbegründung nicht durchdringt.

4.2.4. Im Zusammenhang mit den Nebenkosten führt die Berufungsklägerin überdies selbst aus, dass sie diese im vorinstanzlichen Verfahren nicht substantiiert begründet habe (act. A.1, Rz. II.B.2b). Die Berufungsbeklagten haben die

geltend gemachten Nebenkosten nicht anerkannt (RG act. I.2, Rz. B.2.2.1; RG act. III.9; vgl. RG act. III.15). Entsprechend stellte die Vorinstanz zu Recht fest, dass die geltend gemachten Nebenkosten weder anerkannt noch ausgewiesen seien (act. B.1, E.6). 4.3. Betreffend Eventualbegründung rügt die Berufungsklägerin weiter, dass selbst dann kein Rechtsmissbrauch vorliegen würde, wenn an der Kündigung trotz Zahlung nach erfolgter Erklärung der Vertragsauflösung, aber noch vor Ablauf der Kündigungsfrist festgehalten würde. Die Berufungsbeklagten seien mit ihren Zahlungen stets in Verzug gewesen und hätten die zur Diskussion stehende Miete trotz wiederholter Mahnungen erst Jahre nach ihrer Fälligkeit (zum Teil) beglichen. Es liege somit ein Fall von Zahlungsunfähigkeit oder -unwilligkeit vor, wie ihn Art. 257d OR sanktionieren wolle. Die vorliegende Ausgangslage sei denn auch ganz anders als im von der Vorinstanz zitierten Urteil des Kantonsgerichts von Graubünden ZK2 22 54 vom 30. Januar 2023. Dort habe das Kantonsgericht Graubünden die Frage der Rechtsmissbräuchlichkeit des Festhaltens an der Kün-

E. 13

/ 16 digung nur in Anbetracht der besonderen Sachlage des konkreten Falles offengelassen (vgl. act. A.1, Rz. II.B.2b). 4.3.1. Die Argumentation der Berufungsklägerin verfährt nicht. Die Berufungsbeklagten bestreiten, ihren Zahlungsverpflichtungen nur schleppend nachgekommen zu sein, nicht auf Mahnungen reagiert zu haben und die Umsatzzahlen nicht gemeldet zu haben (vgl. RG act. I.2, Rz. III.A.2 und III.A.3; RG act. II.7). Diese Bestreitungen konnte die Berufungsklägerin nicht sofort widerlegen. Es liegen beispielsweise weder Mahnungen noch Aufforderungen, die Umsatzzahlen zu melden, im Recht (einzig in der E-Mail vom 23. Mai 2023 lässt sich ein Hinweis darauf finden: RG act. II.6). Im Gegensatz dazu finden sich in den Akten eine Jahresabrechnung ("Pachtabrechnung Restaurant D._____ 2021/22", betreffend Juli 2021 bis Juni 2022) sowie eine Rechnung für Juni 2021 (RG act. III.11). Diese Rechnungen scheinen bezahlt worden zu sein, betraf doch der ausgewiesene Zinsausstand die nicht auf dieser Rechnung zu findenden Monate Februar und März 2021 sowie Juli und August 2022 (act. B.1, E. 5). Mahnungen liegen auch für diese Rechnungen nicht im Recht. Ebenfalls ist der Jahresabrechnung zu entnehmen, dass die Berufungsbeklagten unterjährig Zahlungen geleistet haben ("Ihre Zahlungen vom 01.02 / 07.03 / 06.04.2022"; ohne Hinweis in den Akten, dass dies nur auf Mahnung der Berufungsklägerin hin erfolgt sein sollte). Die Vorinstanz durfte daher davon ausgehen, dass kein klassischer Fall von Zahlungsunfähigkeit oder -unwilligkeit nach Art. 257d OR vorliege, hätten doch die Berufungsbeklagten nach Erläuterung durch die Berufungsklägerin die ausgewiesenen Ausstände bezahlt (wenn auch nach Ablauf der angesetzten Zahlungsfrist; vgl. act. B.1, E. 6.1). 4.3.2. Weiter setzt sich die Berufungsklägerin nicht mit der Begründung der Vorinstanz auseinander, dass das Verhalten der Berufungsklägerin auch deshalb problematisch erscheine, da erstellt sei, dass es den Parteien Schwierigkeiten bereitet habe, die Höhe der geschuldeten Zinsen zu berechnen (vgl. act. B.1, E. 6.1). 4.3.3. Entgegen der Auffassung der Berufungsklägerin gab das Kantonsgericht von Graubünden in seinem Urteil ZK2 22 54 vom 30. Januar 2023 zudem die Rechtsprechung und Lehre betreffend die Frage, ob in Konstellationen mit nachträglichem Wegfall des Kündigungsgrundes ein Festhalten an der Kündigung rechtsmissbräuchlich ist, vom konkreten Fall losgelöst wieder. Es stellte fest, dass die Lehre diese Frage uneinheitlich beantwortet und das Bundesgericht sie in einem jüngeren Urteil explizit offengelassen habe (KGer GR ZK2 22 54 v. 30.1.2023 E. 4.5.3 m.w.H.). Wie von der Vorinstanz korrekt festgehalten (act. B.1, E. 6.1), kam das Kantonsgericht gestützt darauf zum Schluss, dass diese Frage noch nicht definitiv geklärt sei und entsprechend nicht

von einer eindeutigen Rechtslage

E. 14

/ 16 im Sinne von Art. 257 ZPO ausgegangen werden könne (vgl. KGer GR ZK2 22 54 v. 30.1.2023 E. 4.5.4). Parallelen zum Sachverhalt des genannten Urteils zog die Vorinstanz indessen keine. Sie zog das Urteil vielmehr einzig zur Darstellung der rechtlichen Ausgangslage bei, woran nichts auszusetzen ist. 4.3.4. Zusammenfassend dringt die Berufungsklägerin auch mit dieser Rüge nicht durch. Die Vorinstanz hat die rechtliche Ausgangslage korrekt dargestellt und ist zu Recht zum Schluss gekommen, dass auch im Hinblick auf ein möglicherweise rechtsmissbräuchliches Festhalten an der Kündigung nach Wegfall des Kündigungsgrundes keine klare Rechtslage gemäss Art. 257 ZPO vorliege. 5. Insgesamt liegt mit Blick auf die Kündigung vom 30. Mai 2023 kein klarer Fall vor. Für das Ausweisungsbegehren der Berufungsklägerin fehlt es demnach an klarem Recht und unbestrittenen bzw. sofort beweisbaren tatsächlichen Verhältnissen. Die Berufung ist entsprechend abzuweisen und der angefochtene Entscheid des Regionalgerichts Surselva zu bestätigen. Die Vorinstanz ist zu Recht nicht auf das Ausweisungsbegehren der Berufungsklägerin eingetreten. Auf den Eventualantrag der Berufungsklägerin, wonach die Berufungsbeklagten zur Räumung der streitgegenständlichen Liegenschaft zu verpflichten seien, ist bei diesem Ausgang des Verfahrens nicht einzugehen. 6. Ausgangsgemäss sind die Prozesskosten des zweitinstanzlichen Verfahrens der Berufungsklägerin aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

E. 15

/ 16 CHF 240.00 ausgegangen (vgl. statt vieler KGer GR ZK2 15 43 v. 15.6.2016 E. 3.1 m.w.H.). 6.2.2. Vorliegend machen die Berufungsbeklagten einen Aufwand von 11.35 Stunden zu einem Stundenansatz von CHF 250.00 geltend (zzgl. Kleinspenspauschale von 3% und Mehrwertsteuer von 7.7%). Ein Aufwand von 11.35 Stunden erscheint angemessen und eine entsprechende Honorarvereinbarung liegt im Recht (vgl. RG act. III/1 und III/2), sodass der verlangte Betrag zuzusprechen ist. Die Berufungsklägerin ist entsprechend zu verpflichten, die Berufungsbeklagten für das Berufungsverfahren im Umfang von CHF 3'147.65 (inkl. Spesen und MWSt.) zu entschädigen.

E. 16

/ 16

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