

# GR\_GERICHTE ZK2 2023 60 vom 17. November 2023

GR Gerichte, 2023-11-17, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_ZK2\\_2023\\_60](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_ZK2_2023_60)

FR: GR\_GERICHTE ZK2 2023 60 du 17 novembre 2023

IT: GR\_GERICHTE ZK2 2023 60 del 17 novembre 2023

## Regeste

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

## Erwägungen

### E. 3

des Gerichtsorganisationsgesetzes [GOG; BR 173.00]). 1.4. Die Beschwerde ist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Sie hat konkrete Rechtsbegehren zu enthalten, aus denen hervorgeht, in welchem Umfang der vorinstanzliche Entscheid angefochten wird. Namentlich ist

### E. 5

/ 9 bestimmt zu erklären, welche Änderungen im Dispositiv des angefochtenen Entscheids verlangt werden. Alsdann ist in der Begründung darzulegen, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid falsch ist und deshalb abgeändert werden muss. Die Begründung hat sich mit dem angefochtenen Entscheid und den darin enthaltenen Erwägungen sachbezogen auseinanderzusetzen (vgl. 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; Ivo W. Hungerbühler/Manuel Bucher, in: Brunner/Gasser/Schwander [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung, Kommentar, 2. Aufl., Zürich/St. Gallen 2016, N 17 ff. zu Art. 321 ZPO sowie N 16 ff. und N 30 ff. zu Art. 311 ZPO). Bei der Konkretisierung der inhaltlichen Anforderungen an die Beschwerdebegründung ist zu berücksichtigen, ob die betreffende Partei anwaltlich vertreten ist. Gegenüber juristischen Laien erscheint – unter Vorbehalt querulatorischer und rechtsmissbräuchlicher Eingaben – eine grosszügigere Haltung der Rechtsmittelinstanz angebracht. Namentlich ist hinsichtlich der Einhaltung von Formvorschriften Nachsicht zu üben, wenn klar erkannt wird, was die betreffende Person will. 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; Freiburghaus/Afheldt, a.a.O., N 15 zu Art. 321 ZPO). Inwieweit die Beschwerde diese formellen Anforderungen erfüllt, ist im Einzelnen anlässlich der Überprüfung der einzelnen Kritikpunkte zu beurteilen. 1.5. Das Beschwerdeverfahren ist, anders als das Berufungsverfahren, keine Fortsetzung des erstinstanzlichen Verfahrens, sondern bezweckt eine rechtsstaatliche Kontrolle desselben. Die Rechtsmittelinstanz hat zu prüfen, ob die Vorinstanz den ihr unterbreiteten Sachverhalt nicht offensichtlich falsch gewürdigt und aufgrund dieses Sachverhalts das Recht korrekt angewendet hat. Dabei ist sie an die vorgebrachten Beschwerdegründe gebunden (Botschaft zur Schweizerischen Zi-

vilprozessordnung (ZPO) vom 28. Juni 2006, BBl 2006 7221 ff., S. 7379; Martin H. Sterchi, in: Hausheer/Walter [Hrsg.], Berner Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Bern 2012, N 1 zu Art. 326 ZPO). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 ZPO).

## **E. 6**

/ 9 2.1. Die Beschwerdeführer wenden sich mit ihrem Rechtsmittel gegen die ihnen eingeräumte Frist für die Wohnungsrückgabe. Sie beantragen, die Frist um 2-3 Monate zu verlängern (act. A.1). 2.1.1. Wie in E. 1.5. erwähnt, sind im Beschwerdeverfahren neue Anträge nicht zulässig (Art. 326 ZPO). Der Antrag, die Räumungsfrist um 2 – 3 Monate zu verlängern, geht über denjenigen hinaus, welchen die Beschwerdeführer vor Vorinstanz gestellt haben. Dort haben sie beantragt, den "Ausweisungsantrag auszusetzen" und ihnen "eine entsprechende Frist zu gewähren". Dem Kontext der vor Regionalgericht eingereichten Stellungnahme ist zu entnehmen, dass sie damals eine Wohnung per 1. Dezember 2023 in Aussicht hatten, womit mit der Formulierung "eine entsprechende Frist" eine solche bis zu ebendiesem Datum gemeint war (RG act. I/2). Damit erweist sich das im vorliegenden Verfahren gestellte Rechtsbegehren als neu, soweit eine Verlängerung der Auszugsfrist über den 1. Dezember 2023 hinaus verlangt wird. Insoweit ist auf die Beschwerde bereits aus diesem Grund nicht einzutreten. 2.1.2. Die Beschwerdeführer erachten die eingeräumte Räumungsfrist als zu kurz, um eine Ersatzwohnung zu finden. Begründend verweisen sie auf konkrete Suchbemühungen, allerdings ohne solche zu belegen. Angebliche Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche haben die Beschwerdeführer bereits bei der Vorinstanz geltend gemacht (RG act. I/2). Der Einzelrichter am Regionalgericht hat dazu im angefochtenen Entscheid erwogen, die Vorbringen der Beschwerdeführer würden am Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses nichts ändern. Nach abgelaufenem Mietverhältnis müsse der Mieter das Mietobjekt gemäss Art. 267 OR dem Vermieter zurückgeben. Mit gültiger Auflösung des Mietvertrags und Verstreichen des Auszugstermins bestehe ein Rückgabeanspruch des Vermieters. Mit dem vor der Schlichtungsbehörde für Mietsachen abgeschlossenen und in Rechtskraft erwachsenen Vergleich vom 4. April 2023 hätten sich die Parteien einvernehmlich auf die Beendigung des Mietverhältnisses spätestens auf den 30. September 2023 geeinigt. Trotz beendigtem Mietverhältnis hätten die Beschwerdeführer bis zum jetzigen Zeitpunkt das Mietobjekt nicht geräumt und zurückgegeben. Damit stehe dem Beschwerdegegner ein Ausweisungsanspruch zu. Dessen Gesuch um Mieterausweisung sei folglich gutzuheissen. Die Beschwerdeführer setzen sich mit diesen Erwägungen nicht auseinander. Vielmehr wiederholen sie im Wesentlichen ihre bereits in der Stellungnahme an die Vorinstanz vorgebrachten Ausführungen. Damit sind mangels rechtsgenügender Begründung die formellen Anforderungen an die Beschwerde nicht erfüllt, und zwar selbst unter Berücksichtigung, dass es sich um eine Laieneingabe handelt.

## **E. 7**

/ 9 Auch von einer nicht juristisch gebildeten Person darf erwartet werden, dass sie sich zumindest rudimentär mit den Erwägungen der Vorinstanz auseinandersetzt und konkret darlegt, weshalb diese ihrer Ansicht nach falsch sein sollen. Auf die Beschwerde ist demzufolge auch unter diesem Gesichtspunkt nicht einzutreten. 2.1.3. Dem Begehren um Gewährung einer längeren Auszugsfrist könnte schliesslich im Ausweisungsverfahren ohnehin nicht stattgegeben werden. Bei gegebenen Ausweisungs Voraussetzungen steht es

nicht in der Kompetenz der Ausweisungsbehörde, der Mieterpartei eine länger dauernde Auszugsfrist zu gewähren. Das würde im Ergebnis einer Erstreckung des Mietverhältnisses gleichkommen, welche die Beschwerdeführer vor der Schlichtungsbehörde hätten verlangen müssen. Dort haben sie sich aber mit dem Beschwerdegegner auf eine Beendigung des Mietverhältnisses per 30. September 2023 geeinigt. 2.2. Die Beschwerdeführer bringen in der Beschwerdebegründung vor, selbst das Regionalgericht stelle die Rechtmässigkeit der Kündigung teils in Frage, da diese durch den Sohn des Vermieters und nicht durch diesen selbst erfolgt sei. Des Weiteren hätten sie vor der Schlichtungsbehörde erst nach langem Überlegen unterschrieben, da es geheissen habe, sie hätten vor Gericht ohnehin keine Chance und die Kosten seien zu hoch. Einer der drei anwesenden Mitglieder der Schlichtungsstelle habe die Kündigung als nicht wirksam befunden, sei aber von den beiden anderen überstimmt worden. 2.2.1. Zunächst ist nicht klar, was die Beschwerdeführer mit diesen Ausführungen bezwecken. Mit ihrem Rechtsbegehren, aus welchem hervorgehen muss, in welchem Umfang der vorinstanzliche Entscheid angefochten werden soll (vgl. oben E. 1.4), stellen sie die Ausweisung als solche nicht in Frage, sondern verlangen lediglich eine Verlängerung der Räumungsfrist. Dementsprechend räumen sie in der Begründung ihres Antrags ein: "Es ist uns völlig klar dass wir ausziehen müssen...". Sodann hat der Einzelrichter am Regionalgericht zu eben diesen Vorbringen erwogen, die Parteien hätten sich vor der Schlichtungsbehörde für Miet-sachen einvernehmlich auf die Beendigung des Mietverhältnisses auf spätestens den 30. September 2023 geeinigt. Dieser Vergleich habe die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids. Insoweit könne offengelassen werden, ob die durch den Sohn des Gesuchstellers ausgesprochene Kündigung gültig gewesen wäre. Soweit die Mieter vorbrächten, sie seien vor Schlichtungsstelle fast zur Unterzeichnung des Vergleichs genötigt worden und damit einen Willensmangel geltend machen wollten, stünde ihnen hierfür lediglich die Revision zur Verfügung (Art. 328 Abs. 1 lit. c ZPO). Ein Revisionsgrund hemme indessen die Rechtskraft und die Vollstreckbarkeit des Entscheids grundsätzlich nicht (Art. 331 Abs. 1 ZPO).

## **E. 8**

/ 9 Auch mit diesen Erwägungen setzen sich die Beschwerdeführer nicht auseinander. Damit wäre insoweit auf die Beschwerde nicht einzutreten, falls die zitierten Ausführungen in der Beschwerdebegründung als Antrag auf Aufhebung der angeordneten Ausweisung entgegenzunehmen wären (quod non). 2.2.2. Schliesslich ist nicht erkennbar, inwieweit die Kündigung nicht gültig sein sollte. Aus den Akten ergibt sich, dass das Mietverhältnis fristtermin- und formgerecht gekündigt wurde. Gemäss den Kündigungsschreiben lagen diesen jeweils die amtlichen Formulare bei. Diese wurden zwar dem Ausweisungsgesuch nicht beigelegt. Dessen Empfang wurde jedoch seitens der Beschwerdeführer nicht bestritten. Da auch im Verfahren betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen die Verhandlungsmaxime anwendbar ist, gilt diese nicht bestrittene Tatsache somit als bewiesen und die Zustellung des amtlichen Formulars als unbestrittene Tatsache im Sinne von Art. 257 Abs. 1 lit. a ZPO (BGE 144 III 462 E. 3 und 4). Eine möglicherweise fehlende Vertretungsvollmacht des Sohnes ist insofern nicht von Belang als die Parteien des Mietvertrags die Kündigung spätestens im Rahmen des vor der Schlichtungsbehörde abgeschlossenen Vergleichs akzeptiert und sich auf eine Beendigung des Mietverhältnisses auf den 30. September 2023 geeinigt haben (vgl. dazu auch BGE 4A\_36/2011 v. 15.3.2011 E. 2.2.2.; Jürg P. Müller, Das Schweizerische Mietrecht, SVIT-Kommentar, 4. Aufl., Zürich 2018, N 28 zu Vorbem. zu Art. 266-266o OR). Dieser Vergleich wurde in

die Abschreibungsverfügung der Schlichtungsbehörde aufgenommen und erlangte die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids. 2.3. Zusammenfassend ergibt sich, dass aus den dargelegten Gründen auf die Beschwerde nicht einzutreten ist. 3. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens gehen ausgangsgemäss zu Lasten der Beschwerdeführer (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Aufgrund der sich stellenden Sach- und Rechtsfragen erscheint eine Entscheidgebühr von CHF 1'000.00 als angemessen (Art. 10 der Verordnung über die Gerichtsgebühren in Zivilverfahren [VGZ; BR 320.210]). Parteientschädigungen werden keine zugesprochen, zumal vom Beschwerdegegner keine Beschwerdeantwort eingeholt wurde.

**E. 9**

/ 9

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