

GR_GERICHTE ZR2 2025 17 vom 2. Juli 2025

GR Gerichte, 2025-07-02, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_ZR2 2025 17](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_ZR2_2025_17)

FR: GR_GERICHTE ZR2 2025 17 du 2 juillet 2025

IT: GR_GERICHTE ZR2 2025 17 del 2 luglio 2025

Regeste

Rechtsschutz in klaren Fällen | OR 253-273c Miete

Erwägungen

E. 1

Angefochten ist ein erstinstanzlicher Endentscheid betreffend Mieterausweisung im Verfahren nach Art. 257 ZPO (Rechtsschutz in klaren Fällen).

E. 1.1

Da sich die Kündigung vorliegend als bestritten erweist, ist der Streitwert in Übereinstimmung mit der Vorinstanz auf 36 Bruttomonatsmieten à CHF 1'180.00, d. h. auf total CHF 42'480.00, festzulegen (act. B.1 E. 9 ff.; BGE 144 III 346 E. 1.2.2.2; vgl. indes für die detailliertere Streitwertberechnung im Kündigungsschutzverfahren Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden ZR2 24 19 vom 11. Februar 2025 E. 1.2.3 f.). Die Beanstandungen des Berufungsklägers betreffend die Streitwertberechnung (act. A.1, Rz. 15, 115), sofern es sich denn überhaupt um solche handelt, erweisen sich als unbehelflich. Dass sich die Parteien angeblich auf eine Beendigung des Mietverhältnisses per Ende Mai 2025 geeinigt hätten, vermag keinen abweichenden Streitwert zu begründen, zumal dieser Umstand, wie der Berufungskläger selbst erkennt, bestritten ist. Der Streitwert liegt damit über CHF 10'000.00, weshalb gegen den vorinstanzlichen Entscheid das Rechtsmittel der Berufung gegeben ist (vgl. Art. 308 Abs. 2 ZPO). Ebenso ist die Streitwertgrenze für eine Beschwerde in Zivilsachen gemäss Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG erreicht.

E. 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 der Vorinstanz (act. B.1) wurde dem Berufungskläger am 6. Mai 2025 zur Abholung gemeldet und ging ihm am 13. Mai 2025, dem letzten Tag der siebentägigen Abholfrist, zu (RG-act. 12). Die Berufung vom 23. Mai 2025 (Datum Poststempel; act. A.1) erweist sich damit als fristgerecht.

E. 1.3

Der vorliegende Entscheid ergeht in einzelrichterlicher Kompetenz der Vorsitzenden der Zweiten zivilrechtlichen Kammer (Art. 7 Abs. 2 lit. abis i. V. m. Abs. 3 e contrario sowie Art. 7 Abs. 2 lit. b EGzZPO [BR 320.100] i. V. m. Art. 38 Abs. 3 GOG [BR 173.000] i. V. m. Art. 10 Abs. 1 lit. a OGV [BR 173.010]).

E. 1.4

Mit Berufung kann sowohl die unrichtige Rechtsanwendung als auch die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Ebenfalls gerügt werden kann die (blosse) Unangemessenheit des vorinstanzlichen Entscheides. Die Berufungsinstanz verfügt damit sowohl in tatsächlicher Hinsicht als auch in rechtlicher Hinsicht über volle Kognition.

E. 1.5

Neue Tatsachen und Beweismittel sind im Berufungsverfahren nur noch zu berücksichtigen, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO).

E. 1.6

Am 19. Mai 2025 stellte der Berufungskläger vor Vorinstanz ein Gesuch um "Erläuterung, evtl. Revision, subevtl. Einstellung der Vollstreckung (superprov., evtl. vors. Massnahmen)" (act. B.2). Die Vorbringen betreffend Erläuterung sind auch Bestandteil der Berufung (nachstehend E. 3.6). Eine Revision des vorinstanzlichen Entscheides war bereits mangels Rechtskraft nicht möglich (Art. 328 Abs. 1 ZPO). Die dazugehörigen Rügen finden sich alsdann wiederum auch in der Berufung (nachstehend E. 5). Was die beantragte Einstellung der Vollstreckung anbelangt, so kommt der Berufung von Gesetzes wegen aufschiebende Wirkung zu (Art. 315 Abs. 1 ZPO). Eine vorzeitige Vollstreckung wurde nicht angeordnet.

E. 1.7

Mit Eingabe vom 20. Juni 2025, eingegangen am 23. Juni 2025, wendet sich der Berufungskläger erneut an das hiesige Gericht (act. A.2). Zu diesem Zeitpunkt befand sich das vorliegende Verfahren bereits in der Phase der Urteilsberatung, womit weitere Eingaben grundsätzlich ausgeschlossen sind. Soweit sich der Berufungskläger in der Eingabe vom 20. Juni 2025 zu seiner Eingabe vom 9. Mai 2025 bei der Vorinstanz äussert, wird darauf in der vorliegenden Urteilsbegründung ohnehin bereits Bezug genommen. Entgegen den Befürchtungen des Berufungsklägers verblieb besagte Eingabe in Kopie bei den vorinstanzlichen Akten (Bestandteil von RG-act. 11). Das von ihm eingereichte Aktenverzeichnis der Vorinstanz entspricht demjenigen Stand der Akten, wie sie der zweiten Instanz vorliegen (act. E.1; act. B.13). Der Berufungskläger erhält mit vorliegendem Urteil wunschgemäss nochmals eine Kopie desselben. Was das vom Berufungskläger in seiner Eingabe vom 20. Juni 2025 erwähnte freiwillige Verlassen des Mietobjektes per 23. Mai 2025 anbelangt, gilt das Folgende: Der Berufungskläger erhob am gleichen Tag, an dem er nunmehr nach eigenen Angaben auszog, hierorts die vorliegende Berufung. Nach dem Auszug des Mieters im laufenden Rechtsmittelverfahren wird das Ausweisungsverfahren grundsätzlich gegenstandslos. Das tatsächliche Verlassen des Mietobjektes teilt der Berufungskläger dem Gericht am 23. Juni 2025 (Datum Eingang) mit. Gleichzeitig hält er an seiner Berufung fest bzw. sieht nach wie vor ein Rechtsschutzinteresse an deren Beurteilung und damit an einem Entscheid in der Sache gegeben (act. A.2). Um Gegenstandslosigkeit anzunehmen, muss eine solche klarerweise vorliegen. Ob dies vorliegend der Fall ist und inwiefern sich der Beginn der Beratungsphase darauf auswirken würde, kann vorliegend offenbleiben (vgl.

E. 6

E. 6.1

Wie vorstehend dargetan, reichte der Berufungskläger vor Vorinstanz die Eingabe vom 30. April 2025 ein (Datum Poststempel; RG-act. 7). Inhaltliche Ausführungen zum Ausweisungsbegehren an sich finden sich darin keine. Sämtliche seiner Vorbringen zur Kündigung vom 24. Oktober 2024 in der Berufung erweisen sich daher grundsätzlich als neu. Der Berufungskläger scheint überzeugt, mit seiner Berufung eine (weitere) unbeschränkte Äusserungsmöglichkeit zu erhalten, und zwar basierend auf seiner Auffassung betreffend die Frist nach Art. 253 ZPO. Dass diese Auffassung nicht zutrifft, ist bereits dargetan (vorstehend E. 3.7). Inwiefern es sich darüber hinaus in Bezug auf die Vorbringen zur Kündigung um zulässige Noven im Sinne von Art. 317 Abs. 1 ZPO handeln sollte, legt der Berufungskläger nicht dar. Die Noven sind deshalb verspätet und nicht zu beachten. Daran vermag vorliegend auch die Anrufung von Nichtigkeitsgründen (Urteil des Bundesgerichts 4A_20/2020 vom 26. Februar 2020 E. 6.2) nichts zu ändern; ebenso wenig der Umstand, dass die für den mietrechtlichen Kündigungsschutz vorgesehene soziale Untersuchungsmaxime nicht über den Rechtsschutz in klaren Fällen unterlaufen werden darf (Urteil des Bundesgerichts 4A_184/2015 vom

E. 6.2

Primär stellt sich der Berufungskläger auf den Standpunkt, die Kündigung sei nicht erfolgt, da eine Zustellung nicht nachgewiesen worden sei. Da er keine Kündigung erhalten habe, entfalle die Zustellfiktion (act. A.1, Rz. 137-155).

E. 6.2.1

Die Zustellung der Kündigung als empfangsbedürftige Willenserklärung richtet sich, wie die Vorinstanz zutreffend erwog, nach der absoluten Empfangstheorie (act. B.1 E. 5.1.2.2). Danach gilt die Kündigung als zugestellt, wenn sie in den Machtbereich der empfangenden Person übergegangen ist. Ausschlaggebend ist die Zugriffsmöglichkeit. Ob die empfangende Person tatsächlich von der Kündigung Kenntnis nimmt, ist dagegen nicht erheblich. Eingeschriebene Sendungen, welche ins Postfach oder in den Briefkasten avisiert werden, gelten im Anwendungsbereich der absoluten Empfangstheorie am Tag der Avisierung zugestellt, wenn von der empfangenden Person erwartet werden kann, die Sendung sofort abzuholen. Wenn das nicht erwartet werden kann, so gilt die Zustellung im Sinne einer allgemeinen Regelung am Tag danach als erfolgt (statt vieler BGE 137 III 208 E. 3.1.2; Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden ZR2 24 19 vom 11. Februar 2025 E. 3.2 m. w. H.; BACHOFNER, a. a. O., Rz. 135 ff.).

E. 6.2.2

Die per Einschreiben versandte Kündigung vom 24. Oktober 2024 wurde dem Berufungskläger am 25. Oktober 2024 von der Post zur Abholung gemeldet (RG-act. 1, Beilagen 4-5). Sie galt ihm gegenüber deshalb nach der erwähnten allgemeinen Regel spätestens am 26. Oktober 2024 als zugestellt und die 30-tägigen Verwirklichungsfristen für Anfechtung und Erstreckung (Art. 273 OR) begannen zu laufen.

E. 6.2.3

Verhinderungen der empfangenden Person ändern an den Wirkungen der absoluten Empfangstheorie grundsätzlich nichts. Das Risiko dafür, dass die in ihrem Zugriffsbereich eingetroffene Kündigung sie auch tatsächlich erreicht, trägt die empfangende Person, die gerade bei Abwesenheiten wegen Ferien usw. entsprechende Vorkehrungen zu treffen hat

(HIGI/WILDISEN, in: Zürcher Kommentar, 5. Aufl. 2020, Vorbem. zu Art. 266-266o N. 38). Teils wird im Schrifttum immerhin

E. 6.2.4

Der Berufungskläger scheint sich zumindest sinngemäss auf letzteren Umstand berufen zu wollen. Dabei verkennt er aber, dass er aus seinen hierfür angeführten Gründe nichts zu seinen Gunsten abzuleiten vermag. So kann er sich weder darauf berufen, nicht mit einer Kündigung resp. einem Einschreiben gerechnet zu haben, noch darauf, dass anstehende Fragen bisher stets im Gespräch am Küchentisch in der Wohnung des Berufungsbeklagten erörtert und gelöst worden seien (act. A.1, Rz. 137 ff.). Ebenso wenig kann die Präferenz des Berufungsklägers zur persönlichen Entgegennahme von schriftlichen Erklärungen (act. A.1, Rz. 137) oder gar seine Weigerung zur Entgegennahme von Einschreiben (RG-act. 1, Beilage 12; act. B.1 E. 4.2) als "Abwesenheit/Verhinderung" beurteilt werden, welche ausnahmsweise für die Zustellungsfiktion von Relevanz sein könnte. Was der Berufungskläger aus der Adressierung im Kontext seines akademischen Titels und seiner Berufsbezeichnung als Rechtsanwalt zu seinen Gunsten ableiten will, erhellt nicht (act. A.1, Rz. 141 f.).

E. 6.2.5

Gemäss Bundesgericht besteht bei nachgewiesener rechtzeitiger Aufgabe eines eingeschriebenen Briefes und substantiierten Angaben des Absenders über dessen Inhalt (insbesondere durch die Vorlage einer Kopie des Schreibens) eine natürliche Vermutung für die Richtigkeit dieser Sachverhaltsdarstellung. Dem Empfänger steht der Nachweis offen, dass der tatsächliche Inhalt der Sendung ein anderer war. Dabei herrscht das Beweismass der überwiegenden Wahrscheinlichkeit (BGE 142 III 369 E. 4.2; vgl. auch Urteil des Bundesgerichts 4A_447/2011 vom 20. September 2011 E. 3). Sodann besteht nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts aufgrund der Postinformation, dass die Sendung dem Empfänger angezeigt worden ist, eine natürliche Vermutung dafür, dass der Postangestellte den Avis ordnungsgemäss in den Briefkasten oder in das Postfach des Empfängers gelegt hat und das Zustelldatum korrekt registriert worden ist. Diese Vermutung kann vom Empfänger widerlegt werden, wenn er eine

E. 6.2.6

Mit der Vorinstanz gilt die Kündigung vom 24. Oktober 2024 dem Berufungskläger mithin am 26. Oktober 2024 als gültig zugestellt. Die Anfechtung machte der Berufungskläger indes erst am 18. März 2025 bei der Schlichtungsbehörde durch persönliche Übergabe anhängig (RG-act. 1, Beilagen 13-15). Die 30-tägige Anfechtungsfrist war damals mithin bereits verwirkt (Art. 273 Abs. 1 OR). Gleich verhält es sich mit einem Begehren um Erstreckung (Art. 273 Abs. 2 lit. a OR).

E. 6.3

Sodann beruft sich der Berufungskläger darauf, die Kündigung sei nichtig. Zum einen habe der Berufungsbeklagte in Begleitung des C._____ Gemeindeschreibers in strafbarer Weise diverse Unterlagen zugestellt, indem er diese in der Wohnung des Berufungsklägers deponiert habe. Der Berufungskläger adressiert diese Geschehnisse wiederholt als "Chöttihammer Fastnachtssosse". Zum anderen wirft der Berufungskläger dem Berufungsbeklagten vor, letzterer habe ihn bedroht und tätlich angegriffen, um die angebliche Kündigung durchzusetzen, und habe zwecks Druckausübung auf ihn [den Berufungskläger] behauptet, er [der Berufungskläger] habe versucht, den

Berufungsbeklagten zu töten (act. A.1, Rz. 119, 170). Weder aus dem einen noch dem anderen vermag der

E. 6.4

Der Berufungskläger geht in seiner Berufungsschrift ausführlich auf die Vorgeschichte ein, welche seiner Ansicht nach zur Kündigung geführt habe, und macht geltend, es handle sich, sofern die Kündigung denn überhaupt erfolgt sei, um eine Rachekündigung als Reaktion auf eine verbale Auseinandersetzung. Der Kündigungsgrund sei entsprechend nur vorgeschoben (act. A.1, Rz. 129-136, 157- 160). Von der (grundsätzlichen) Gültigkeit der Kündigung ist die Frage ihrer Anfechtbarkeit zu unterscheiden. Die Kündigung ist anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst (Art. 271 f. OR). Will eine Partei die Kündigung anfechten, so hat sie das Begehren innert 30 Tagen nach Empfang der Kündigung bei der Schlichtungsbehörde einzureichen (Art. 273 Abs. 1 OR). Indem der Berufungskläger ausführt, dass es sich um eine Rachekündigung handle, macht er sinngemäss einen Verstoss gegen Treu und Glauben gemäss Art. 2 Abs. 1 ZGB geltend, welcher nur Grund für eine Anfechtbarkeit einer Kündigung von Wohn- und Geschäftsräumen nach Art. 271 ff. OR, nicht jedoch einen Nichtigkeitsgrund darstellt. Der Berufungskläger hat die Kündigung nicht fristgerecht angefochten (vorstehend E. 6.2). Damit ist das Anfechtungsrecht verwirkt, und die Frage, ob der Berufungsbeklagte mit der Kündigung gegen Treu und Glauben versties, kann im Ausweisungsverfahren nicht mehr (auch nicht vorfrageweise) geprüft werden.

E. 6.5

Schliesslich bringt der Berufungskläger vor, sofern die Kündigung rechtswirksam erfolgt sei, handle es sich um eine Kündigung, welche der Berufungsbeklagte dem Berufungskläger treuwidrig nicht zur Kenntnis gebracht habe, nachdem der Berufungsbeklagte wiederholt um Bekanntgabe der Kündigung gebeten worden sei. Entsprechend entfielen klare Tatsachen- und Rechtsverhältnisse auch hier (act. A.1, Rz. 168). Inwiefern der Berufungskläger daraus eine unklare Sach- und/oder Rechtslage ableiten will, erschliesst sich nicht. Wie dargetan, gilt die Kündigung dem Berufungskläger jedenfalls als zugestellt und die Anfechtungsfrist als verwirkt (act. B.1 E. 5.1.2.1-4; vorstehend E. 6.2). Weiterungen zur rechtlichen Einordnung des Vorwurfes können unterbleiben. 7. Nach dem Gesagten hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren des Berufungsbeklagten zu Recht gut. Die Berufung ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Für die eventualiter beantragte Rückweisung bleibt kein Raum.

E. 7

/ 23 Entscheid des Kantonsgerichts von Graubünden ZK2 20 36 vom 8. Oktober 2020 E. 6.2), da die Berufung sogleich abzuweisen ist, soweit darauf einzutreten ist. Der Berufungskläger würde denn auch so oder anders für das Berufungsverfahren kostenpflichtig, wobei ohnehin lediglich eine geringe Gebühr erhoben wird (nachstehend E. 9). Nach dem Gesagten können vertiefte Ausführungen zur (nicht expliziten) Anzeige der Beratungsphase unterbleiben. 2. Der Berufungskläger stellt mit Berufung diverse Verfahrensanträge (act. A.1, S. 2). 2.1. Der Antrag des Berufungsklägers auf Sistierung des vorliegenden Berufungsverfahrens infolge des hängigen Schlichtungsverfahrens, seines Erläuterungsgesuches und der blossen Möglichkeit allfälliger aussergerichtlicher Vergleichsgespräche (act. A.1, S. 2, Rz. 11 f., 94, 122) wies die Vorsitzende mit prozessleitender Verfügung bereits ab (act. F.1). 2.2. Der Berufungskläger beantragt sodann

die Durchführung einer Verhandlung (act. A.1, S. 2). Es liegt im Ermessen der Berufungsinstanz, ob sie eine mündliche Verhandlung durchführt oder aufgrund der Akten entscheidet (Art. 316 Abs. 1 ZPO). Die Berufung ist innert der Rechtsmittelfrist vollständig zu begründen. Neue Vorbringen sind nur unter den vorgenannten Voraussetzungen zulässig (vorstehend E. 1.5). Im vorliegenden Berufungsverfahren wäre eine Verhandlung nicht sinnvoll. Daran ändert die Möglichkeit von Vergleichsgesprächen, welche der Berufungskläger als (einzige) Begründung seines Antrages anführt (act. A.1, Rz. 123), nichts, denn Vergleichsverhandlungen stellen keinen Schritt auf dem Weg zur gerichtlichen Streitentscheidung dar, sondern stehen ausserhalb des Erkenntnisverfahrens. Dass er einen konventionsrechtlichen Anspruch gemäss Art. 6 EMRK auf Durchführung von Vergleichsgesprächen hätte, macht der Berufungskläger zu Recht nicht geltend (Urteil des Bundesgerichts 4A_104/2021 vom 3. Mai 2021 E. 2.1 ff.). Demzufolge ist der prozessuale Antrag des Berufungsklägers auf Verhandlung abzuweisen. Dass die Vorinstanz keine Verhandlung durchführte, rügt der Berufungskläger (zu Recht) nicht (vgl. act. A.1, Rz. 91; siehe zum zulässigen Verzicht auf Verhandlung: Urteil des Bundesgerichts 4A_451/2020 vom 12. November 2020 E. 2.1 mit Verweis u. a. auf BGE 144 III 442 E. 2.2; 142 I 188 E. 3.1.1; 136 I 279 E. 1). 2.3. Inwiefern im vorliegenden Ausweisungsverfahren nach Art. 257 ZPO Raum für eine Mediation bestehen sollte, erhellt nicht. Der prozessuale Antrag des Berufungsklägers auf eine Mediation bzw. auf Empfehlung einer solchen (act. A.1,

E. 8

/ 23 S. 2, Rz. 13, 95) ist abzuweisen. Damit entfällt auch der eventualiter gestellte Antrag auf Sistierung infolge der Mediation. 2.4. Auf die Erhebung eines Kostenvorschusses wurde zur Verfahrensbeschleunigung ausnahmsweise verzichtet (vgl. act. D.1). Der Antrag des Berufungsklägers auf Ansetzung einer angemessenen bzw. "grosszügigen" Frist, wie sie der Berufungsbeklagte vor Vorinstanz erhalten habe, erweist sich damit als gegenstandslos (vgl. act. A.1, S. 2, Rz. 9). 3. Der Berufungskläger erhebt diverse formelle Rügen und beanstandet verschiedene Aspekte der Verfahrensführung vor erster Instanz. 3.1. Der Berufungskläger zieht in Zweifel, dass bzw. ob der vorinstanzliche Kostenvorschuss durch den Berufungsbeklagten geleistet worden sei. Darüber hinaus beanstandet er, dass die Vorinstanz das Verfahren vor Eingang des Kostenvorschusses fortgesetzt habe (act. A.1, Rz. 7 ff., ferner 173 ff.). 3.1.1. Hätte der Berufungsbeklagte den mit Verfügung vom 31. März 2025 einverlangten Kostenvorschuss nicht geleistet, hätte die Vorinstanz ihm eine Nachfrist gesetzt und wäre bei dessen Nichtleisten innert dieser Nachfrist nicht auf das Gesuch eingetreten (vgl. Art. 101 Abs. 1 und 3 ZPO). Zudem wäre die Vorinstanz diesfalls nicht von dessen fristgerechten Leistung ausgegangen und hätte nicht im Dispositiv festgehalten, dass dem Berufungsbeklagten sein Kostenvorschuss erstattet wird (act. B.1 E. C, Dispositivziffer 4). Es bestehen keinerlei Anhaltspunkte, dass die Vorinstanz den Kostenvorschuss aktenwidrig als geleistet angesehen hätte. 3.1.2. Die rechtsmittelführende Partei muss durch den angefochtenen Entscheid beschwert sein. Formelle Beschwer liegt dabei vor, wenn das Dispositiv des erstinstanzlichen Entscheids von den abschliessenden Rechtsbegehren der rechtsmittelwilligen Partei abweicht; materielle Beschwer bedeutet, dass die Rechtsstellung einer rechtsmittelwilligen Partei durch den erstinstanzlichen Entscheid tangiert wird, indem dieser in seinen rechtlichen Wirkungen für die anfechtende Partei nachteilig ist und ihr dadurch ein Interesse an seiner Abänderung verschafft (REETZ, in: Sutter-Somm et al. [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2025, Vorbem. zu Art. 308-318 N. 30 f.). Der Berufungskläger ist vorliegend durch den Umstand, dass die Vorinstanz nicht vorerst nur den Kostenvorschuss verlangte, sondern

aufgrund der notorischen Dringlichkeit von Ausweisungsverfahren nach Art. 257 ZPO gleichzeitig mit der Kostenvorschussverfügung dem Berufungskläger Frist zur schriftlichen

E. 8.1

Er verlangt, es sei die Parteientschädigung zu überprüfen und, nach Entschädigungstarif bzw. Einholung einer Honorarnote beim Rechtsvertreter des Berufungsbeklagten, gegebenenfalls eine angemessen reduzierte Entschädigung zuzusprechen. Zur Begründung führt er einzig aus, die dem Rechtsvertreter zugesprochene Parteientschädigung sei mangels Aktenkundigkeit nicht nachvollziehbar, weshalb vorsorglich beantragt werde, dies im Rahmen der Berufung zu überprüfen, eventuell im Beschwerdeverfahren (act. A.1, S. 2, Rz. 171).

E. 8.2

Die Vorinstanz setzte die Parteientschädigung des Berufungsbeklagten mangels einer Honorarnote in korrekter Anwendung der kantonalen Honorarverordnung, im Einklang der kantonalen Praxis und Rechtsprechung in Ausübung ihres pflichtgemässen Ermessens auf CHF 2'405.00 fest (Art. 96 ZPO i. V. m. Art. 2 ff. HV [BR 310.250]). Daran gibt es nichts zu beanstanden. Die Berufung ist auch in diesem Punkt abzuweisen. 9. Ausgangsgemäss hat der Berufungskläger die obergerichtliche Entscheidgebühr von CHF 800.00 zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO; Art. 11 Abs. 2 i. V. m. Art. 15 Abs. 1 VGZ [BR 320.210]). Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen. Dem Berufungskläger nicht, weil er unterliegt und dem Berufungsbeklagten nicht, weil ihm im Rechtsmittelverfahren keine Aufwendungen entstanden sind, die zu entschädigen wären.

E. 9

/ 23 Stellungnahme zum Gesuch ansetzte (RG-act. 2-3), nicht beschwert. Dergleichen wäre höchstens denkbar, wenn der Kostenvorschuss nicht eingegangen wäre, dem Berufungskläger durch eine Stellungnahme aber bereits Aufwand entstanden wäre, welcher im Anschluss durch die Vorinstanz in einem Nichteintretensentscheid nicht abgegolten worden wäre. Dem ist vorliegend nicht so. Auf diese Rüge ist nicht einzutreten. 3.1.3. Darüber hinaus entschied das Bundesgericht unlängst, dass das Gericht nicht verpflichtet ist, den Zahlungseingang des Kostenvorschusses abzuwarten, bevor der beklagten Partei die Klageschrift zur Beantwortung zugestellt wird (BGE 140 III 159 E. 4.2 f.). 3.2. Die Vorinstanz wies das Ersuchen des Berufungsklägers ab, wonach sie prüfen möge, ob von Amtes wegen eine Anzeige gegen den Rechtsvertreter des Berufungsbeklagten bei der Aufsichtskommission über die Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte des Kantons Graubünden zu erstatten sei, wegen Verletzung der Berufspflicht nach Art. 12 lit. a BGFA (vgl. auch Art. 6 SAV-Standesregeln; act. B.1 Dispositivziffer 3). Dies blieb unangefochten und bildet nicht Gegenstand des Berufungsverfahrens (vgl. act. A.1, Rz. 18). Weiterungen erübrigen sich. 3.3. Der Berufungskläger weist an verschiedenen Stellen in seiner Rechtsschrift auf eine mögliche Befangenheit des erstinstanzlichen Einzelrichters hin (act. A.1, Rz. 29, 172-187, ferner 116). Auf das Stellen eines Ausstandsbegehrens verzichtet er indessen explizit, vielmehr überlasse er es dem erstinstanzlichen Richter, sich hinsichtlich dieser Frage "selbst Rechenschaft" zu geben (act. A.1, Rz. 172). 3.3.1. Eine Partei, die eine Gerichtsperson ablehnen will, hat dem Gericht unverzüglich ein entsprechendes Gesuch zu stellen, sobald sie vom Ausstandsgrund Kenntnis erlangt (Art. 49 Abs. 1 ZPO). Voraussetzung für das Eintreten auf ein Ausstandsgesuch wäre eine genügende Begründung im Sinne der Glaubhaftmachung der den Ausstand begründenden Tatsachen. Selbst wenn

die Äusserungen des Berufungsklägers als Geltendmachung eines Ausstandsgrundes entgegenzunehmen wären, wäre auf das unspezifizierte Ausstandsbegehren nicht einzutreten, wobei die Länge der Ausführungen des Berufungsklägers an deren Unspezifiziertheit nichts ändert. Lediglich der Vollständigkeit halber sei vermerkt, dass denn auch keine Anzeichen für den Anschein der Befangenheit des urteilenden Einzelrichters erkennbar sind. Insbesondere ergibt sich dergleichen entgegen dem Berufungskläger auch nicht aus dem vorinstanzlichen Verfahrensgang.

E. 10

/ 23 3.3.2. Den Wechsel im Vorsitz rügt der Berufungskläger an sich nicht. Vielmehr nimmt er diesen Umstand als Ausgangspunkt für andere Vorbringen, namentlich um die Dringlichkeit des Verfahrens in Frage zu stellen oder die Systematik der Entscheidungsbegründung zu kritisieren. Darin sind keine Beanstandungen zu erkennen, welche von der Berufungsinstanz zu behandeln wären. Da der Berufungskläger kein (rechtsgenügendes) Ausstandsbegehren gegen den erkennenden Einzelrichter stellt, kann auch auf weitere Ausführungen in Bezug auf den Vorsitzwechsel verzichtet werden. 3.4. Soweit der Berufungskläger über rund acht Seiten theoretische rechtliche Abhandlungen "aus didaktischen Gründen (Beispielfall für Anwaltskandidatinnen und -kandidaten)" ohne konkrete Beanstandungen tätigt, braucht darauf nicht gesondert eingegangen zu werden (act. A.1, Rz. 28, Rz. 30-71). Ohnehin gilt der Grundsatz der Rechtsanwendung von Amtes wegen (iura novit curia; Art. 57 ZPO). 3.5. Als erste (konkrete) prozessuale Rüge trägt der Berufungskläger vor, es hätte ein formelles Nichteintreten auf den Antrag des Berufungsbeklagten betreffend die Feststellung der Gültigkeit der Kündigung ergehen müssen. Indem die Vorinstanz den klaren Antrag des Berufungsbeklagten nicht behandelt bzw. als Teil der Klagebegründung umgedeutet habe, habe sie überdies die Dispositionsmaxime verletzt (act. A.1, Rz. 72 f.). 3.5.1. Der Berufungsbeklagte verlangte mit Rechtsbegehren Ziffer 1 seines Gesuches die Feststellung der Gültigkeit der Kündigung. Mit Rechtsbegehren Ziffer 2 bis 4 beantragte er die Räumung und Rückgabe des Mietobjektes, unter Anordnung von Vollstreckungsmassnahmen (RG-act. 1, S. 2). Im Ausweisungsverfahren haben das Rechtsbegehren bzw. bei Gutheissung der spätere Erkenntnisentscheid die Verpflichtung des Gesuchsgegners/Beklagten zur Rückgabe oder Räumung des Mietobjekts zu enthalten. Verlangt der Vermieter lediglich die Feststellung, dass die Kündigung gültig ist oder dass kein Mietverhältnis (mehr) besteht, so kann kein vollstreckbares Leistungsurteil ergehen (BACHOFNER, Die Mieterausweisung, 2019, Rz. 322 ff.). Hingegen ist die vorgängige ausdrückliche Feststellung der gültigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht notwendig. Der Ausweisungsrichter prüft dies vielmehr inzident (vorfrageweise). Von der herrschenden Lehre und Rechtsprechung wird sodann das erforderliche Feststellungsinteresse vereint, wenn ein Leistungsbegehren erhoben werden kann (sog. Subsidiarität der Feststellungsklage; BGE 135 III 378 E. 2.2; 114 II 253 E. 2a; BACHOFNER, a. a. O., Rz. 324, 344, 627, je m. H. zur Lehre). Die Verpflichtung des Mieters zur Rückgabe des Mietobjekts ist ein solches Leistungsbegehren; der Vermieter kann mit einem Begehren um Ausweisung des Mieters die Beachtung

E. 11

/ 23 seiner Rechte am Mietobjekt erwirken. Auf ein im Ausweisungs-gesuch gestelltes Feststellungsbegehren über die Beendigung des Mietvertrages ist daher grundsätzlich mangels Rechtsschutzinteresse nicht einzutreten. 3.5.2. Insoweit ist dem Berufungskläger zuzustimmen. Zu beachten gilt indes das Folgende: In der Praxis beantragt der Vermieter

im Ausweisungsverfahren regelmässig zusätzlich zur Ausweisung selbst die Feststellung der gültigen Beendigung des Mietverhältnisses. Diese vorgängige formelle Feststellung der gültigen Auflösung des Mietvertrages ist wie dargetan nicht notwendig. Diese Frage ist inzident (vorfrageweise) zu beantworten. Dass in solchen Fällen seitens des Gerichts indes ein formelles Nichteintreten auf das zusätzliche Feststellungsbegehren ergeht, scheint hingegen die Ausnahme zu bilden. Mehrheitlich fassen die Gerichte solche zusätzlichen Begehren um Feststellung (stillschweigend) nach Treu und Glauben als Ersuchen um vorfrageweise Prüfung der gültigen Beendigung des Mietverhältnisses auf (vgl. statt vieler Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich LF210042 vom 12. August 2021; anders: Entscheid des Handelsgerichts Aargau HSU.2022.9 vom 20. Mai 2022 E. 1.2). So tat es denn auch die Vorinstanz. Im Dispositiv fand das Feststellungsbegehren korrekterweise keinen Niederschlag. Zu Recht macht der Berufungskläger alsdann nicht geltend, dass es am entsprechenden zwingenden Leistungsbegehren auf Verpflichtung zur Räumung bzw. Rückgabe gefehlt hätte. Selbst wenn davon auszugehen wäre, die Vorinstanz hätte ein formelles Nichteintreten auf das Rechtsbegehren Ziffer 1 ins Dispositiv aufnehmen sollen, kann der Berufungskläger daraus nichts zu seinen Gunsten ableiten. Namentlich hätte sich besagtes Nichteintreten nicht in der Kostenverteilung niedergeschlagen (vgl. Entscheid des Handelsgerichts des Kantons Aargau HSU.2022.9 vom 20. Mai 2022 E. 6). Damit fehlt es dem Berufungskläger an einem Rechtsschutzinteresse in Bezug auf diese Rüge (vgl. vorstehend zur Beschwer E. 3.1.2). Ob es sich beim Vorgehen der Vorinstanz um eine Verletzung der Dispositionsmaxime handelt, kann damit letztlich offengelassen werden. Der Rüge dürfte mit Blick auf die Auslegung von Rechtsbegehren nach Treu und Glauben aber ohnehin kaum Erfolg beschieden gewesen sein. 3.6. Eine weitere Verletzung der Dispositionsmaxime will der Berufungskläger in der Festsetzung des Räumungstermins durch die Vorinstanz erblicken. Der Berufungsbeklagte habe eine Räumung per 1. April 2025 beantragt. Demgegenüber habe die Vorinstanz die Räumung auf den 19. Mai 2025 festgesetzt. Darüber hinaus sei der beantragte Räumungstermin von vornherein unmöglich gewesen, weshalb die Vorinstanz mit Blick auf den Rechtsgrundsatz "impossibilium

E. 12

/ 23 nulla obligatio" mangels Rechtsschutzinteresse auf die Klage nicht hätte eintreten dürfen. Schliesslich rügt der Berufungskläger, dass der Räumungstermin vom 19. Mai 2025 verstrichen gewesen sei, bevor für ihn die Rechtsmittelfrist gegen den angefochtenen Entscheid abgelaufen sei (act. A.1, Rz. 3, 20-21, 74-83, 99, 111- 113, 114, 117-118). 3.6.1. Die kantonalen Praxen in Bezug auf die Festsetzung des Räumungstermins variieren stark und sind letztlich auch vom Einzelfall abhängig. In Graubünden wird auf erster Instanz bei Ausweisungen aus Wohnungen grundsätzlich in Nachachtung der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (Urteil des Bundesgerichts 4A_39/2018 vom 6. Juni 2018 E. 6) und des Verhältnismässigkeitsgrundsatzes eine kurze (Schon-)Frist von wenigen Tagen angesetzt. Dabei wählen die Regionalgerichte in aller Regel einen konkreten Räumungstermin. Dies erscheint besonders laienfreundlich. In anderen Kantonen haben sich die Standardformulierungen wie "innert 10 Tagen seit Rechtskraft dieses Entscheids" oder "innert 10 Tagen seit Vollstreckbarkeit dieses Entscheids" oder gänzlich ohne Frist "unverzüglich" durchgesetzt. Letztlich bergen alle Formulierungen gewisse Unsicherheiten für die Rechtssuchenden, insbesondere im Hinblick auf allfällige aufschiebende Wirkungen von Rechtsmitteln (vgl. dazu BACHOFNER, a. a. O., Rz. 760, 865 ff.). 3.6.2. Der Berufungsbeklagte beantragte mit seinem Gesuch vom 21. März 2025 eine Ausweisung per 1. Mai 2025 (RG-act. 1). Die Vorinstanz erkannte auf Ausweisung per 19. Mai 2025 (act.

B.1). Das Gericht darf einer Partei nicht mehr und nichts Anderes zusprechen, als sie verlangt, und nicht weniger, als die Gegenpartei anerkannt hat (Art. 58 Abs. 1 ZPO). Die Dispositionsmaxime verbietet dem urteilenden Gericht allerdings nicht, den eigentlichen Sinn des Rechtsbegehrens durch Auslegung zu ermitteln und dessen Zulässigkeit danach und nicht nach dem unzutreffenden Wortlaut zu beurteilen (SEILER, in: Sutter-Somm et al. [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2025, Art. 58 N. 10; Urteil des Bundesgerichts 5A_621/2012 vom 20. März 2013 E. 4; BGE 140 III 159 E. 4.4). Dies tat denn auch die Vorinstanz. Da der Vermieter nie wissen kann, wie lange das erstinstanzliche Ausweisungsverfahren dauert, kann von ihm von vornherein nicht die Beantragung eines exakt passenden Räumungstermins verlangt werden. Für die Anrufung des Rechtsgrundsatzes "impossibilium nulla obligatio" durch den Berufungskläger besteht kein Raum. Die Rüge ist haltlos. Eine Verletzung der Dispositionsmaxime kann vorliegend auch bereits deshalb nicht vorliegen, da es im Ermessen des Ausweisungsrichters steht, ob und falls ja in welchem Umfang er eine sehr kurze Schonfrist, insbesondere zum freiwilligen Verlassen des Mietobjektes ansetzt. Denn ein späterer

E. 13

/ 23 Ausweisungstermin als der beantragte bzw. die Gewährung einer kurzen Schonfrist stellt ein Weniger dar, d.h. ein Minus und kein Mehr oder Aliud; es ist milder, wirkt sich zugunsten des Mieters aus und beschwert diesen nicht. Das Rechtsbegehren auf Ausweisung per ein bestimmtes Datum umfasst im Sinne eines Minus somit implizit auch eine spätere Ausweisung, solange sie dem Begehren nicht widerspricht. Unter dem Blickwinkel der Dispositionsmaxime unzulässig wäre ein früherer Ausweisungstermin, da dies über das Beantragte hinausginge und den Mieter stärker belasten würde, als beantragt. Vorliegend ist dies nicht der Fall, dem Berufungsbeklagten wurde weniger zugesprochen, als beantragt. Die Dispositionsmaxime wurde nicht verletzt. 3.6.3. Der Berufungskläger holte den angefochtenen Entscheid vom 5. Mai 2025, mitgeteilt am gleichen Tag, am 13. Mai 2025 ab (RG-act. 12). Die Frist zur Berufung lief am 23. Mai 2025 ab. Da der Berufung von Gesetzes wegen aufschiebende Wirkung zukam (Art. 315 Abs. 1 ZPO), verstrich der Räumungstermin vor der frühestmöglichen Vollstreckbarkeit des angefochtenen Entscheids. Insoweit ist dem Berufungskläger zuzustimmen. Entgegen seinem Dafürhalten hat dies jedoch nicht die Nichtigkeit von Dispositivziffer 1 und 2 zur Folge (act. A.1, Rz. 20). Vielmehr gilt in einer solchen Situation, dass nach Ablauf der gewährten zusätzlichen Räumungsfrist und Eintritt der Vollstreckbarkeit ein Mietobjekt unverzüglich zu verlassen ist. Die Berufung erweist sich auch in diesem Punkt als unbegründet. Betont sei der Klarheit halber, dass angesichts der rechtzeitigen Anfechtung des vorinstanzlichen Entscheids und der der Berufung von Gesetzes wegen zukommenden aufschiebenden Wirkung (Art. 315 Abs. 1 ZPO) die Vollstreckungsmassnahmen sowie Strafanndrohung von Art. 292 StGB (noch) keine Wirkung entfalten konnten und werden dies auch nicht rückwirkend, wie der Berufungskläger zu befürchten scheint (vgl. dazu act. A.1, Rz. 69-71, 111-113, 117- 118; ferner act. B.2). Wichtig ist in diesem Kontext, dass keine Vollstreckbarkeitsbescheinigungen ausgestellt werden, bevor die Vollstreckungsmassnahmen umgesetzt werden können (vgl. auch BACHOFNER, a. a. O., Rz. 755, 870). 3.7. Der Berufungskläger moniert, die Vorinstanz habe ihm zu Unrecht keine Nachfrist für eine Stellungnahme angesetzt. Dadurch habe die Vorinstanz sein rechtliches Gehör verletzt (act. A.1, Rz. 84-89, 90-99, 100-110, 114, 116). 3.7.1. Die Vorinstanz stellte per Einschreiben dem Berufungskläger mit Verfügung vom 31. März 2025 das Gesuch des Berufungsbeklagten samt Beilagen zu und setzte ihm eine Frist zur Einreichung seiner

schriftlichen Stellungnahme im Sinne von Art. 253 ZPO bis zum 16. April 2025 an. Zudem wies sie unmissverständlich

E. 14

/ 23 auf die Säumnisfolgen hin, indem sie vermerkte, "[s]ollte innert Frist keine Stellungnahme eingehen, wird keine Nachfrist angesetzt, aufgrund der Akten entschieden und der schriftliche Entscheid mitgeteilt" (RG-act. 3). 3.7.2. Bei der Verfügung vom 31. März 2025 betreffend die Aufforderung des Berufungsklägers zur Stellungnahme zum Ausweisungsgesuch handelt es sich für den Berufungskläger um das sog. verfahrenseinleitende Schriftstück. Zutreffend erwog die Vorinstanz daher, dass für das Ausweisungsverfahren vor Zustellung der Verfügung vom 31. März 2025 noch kein Prozessverhältnis begründet worden war; die Zustellfiktion von Art. 138 Abs. 3 ZPO mithin nicht zur Anwendung gelangen konnte (act. B.1 E. 4.1 ff.). Wie die Vorinstanz weiter zutreffend festhält, ging die fragliche Verfügung vom 31. März 2025 dem Berufungskläger – nachdem er die Abholeinladung auf der Post verlängerte – am 28. April 2025 zu (act. B.1 E. E. 4.4; RG-act. 4 i. V. m. RG-act. 6). Dies bestreitet der Berufungskläger auch nicht. 3.7.3. In der Folge tätigte der Berufungskläger am 30. April 2025 (Datum Poststempel) eine Eingabe vor Vorinstanz (RG-act. 7). Die Eingabe weist als Referenz das Folgende aus: "B._____ / A._____ Ausweisung (summarisches Verfahren) Proz. Nr. 135-2025-126 Anwaltsaufsicht: Einreichung von Unterlagen aus Vergleichsgesprächen" In der Eingabe selbst ersucht der Berufungskläger die Vorinstanz um Prüfung, ob gegen den Rechtsvertreter des Berufungsbeklagten von Amtes wegen Anzeige bei der Aufsichtskommission über die Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte des Kantons Graubünden zu erstatten sei, dies wegen Verletzung der Berufspflicht nach Art. 12 lit. a BGFA. Dabei nimmt der Berufungskläger explizit Bezug auf die "Klagebeilagen zur Klage vom 21. März 2025", sprich dem Ausweisungsgesuch. Mit keinem Wort bezog der Berufungskläger in besagter Eingabe inhaltlich zum Ausweisungsgesuch Stellung. Ebenso wenig erwähnt er darin, dass eine separate (inhaltliche) Stellungnahme zum Gesuch noch folgen werde, geschweige denn ersuchte er um eine Fristerstreckung oder Fristwiederherstellung (RG-act. 7). Bei dieser Ausgangslage durfte die Vorinstanz in guten Treuen davon ausgehen, der Berufungskläger habe mit der Eingabe vom 30. April 2025 darauf verzichtet, zum Ausweisungsbegehren vom 21. März 2025 (inhaltlich) Stellung zu nehmen bzw. dass es sich bei der Eingabe vom 30. April 2025 (Datum Poststempel) um diejenige Stellungnahme handelt, für die mit Verfügung vom 31. März 2025 Frist angesetzt wurde. Durch seine Eingabe vom 30. April 2025 (Datum Poststempel) ist belegt, dass er vom Ausweisungsverfahren an sich sowie dem Inhalt des Gesuchs im Besonderen samt dessen Beilagen Kenntnis genommen hatte (vgl. RG-act. 7). Für

E. 15

/ 23 welche Art von Vorbringen er seine Stellungnahme nutzte, war in seinem eigenen Ermessen und Verantwortungsbereich. Die Vorinstanz wies die Eingabe vom 30. April 2025 (Datum Poststempel) im Übrigen auch nicht als verspätet zurück. Der Berufungskläger kann sich angesichts der unmissverständlichen Säumnisfolgen in der Verfügung vom 31. März 2025 sowie seiner getätigten Eingabe vom 30. April 2025 (Datum Poststempel) alsdann nicht in guten Treuen darauf berufen, er habe noch mit einer Nachfrist gerechnet. Dies gilt umso mehr, als es sich beim Berufungskläger nicht um einen juristischen Laien handelt. Auch die weiteren Vorbringen des Berufungsklägers hierzu erweisen sich als unbehelflich, insbesondere wonach er irrtümlich davon ausgegangen sei,

den "Entwurf" der (inhaltlichen) Stellungnahme abgeschickt zu haben oder wonach er in besagtem "Entwurf" die Ansetzung einer neuen Frist zur Stellungnahme beantragt hätte (act. A.1, Rz. 88, 96; act. B.4; RG-act. 11). Eine Gehörsverletzung liegt nicht vor. 3.7.4. Die in der Lehre umstrittene Frage, ob dem Gesuchsgegner im Summarverfahren betreffend Ausweisung bei Säumnis eine (sehr kurze) Nachfrist für eine Stellungnahme anzusetzen ist, braucht nach dem Gesagten vorliegend nicht vertieft zu werden (vgl. Urteil des Kantonsgerichts von Graubünden ZK2 20 46 vom 21. Februar 2021 E. 2.2.1 u. a. m. H. a. BGE 138 III 483 E. 3.2 betr. prov. Rechtsöffnung). Anzumerken ist indes, dass beispielsweise das Obergericht Zürich in konstanter Praxis die Ansicht vertritt, dass bei Säumnis betreffend die Einreichung einer Stellungnahme zum Ausweisungsbegehren im summarischen Verfahren resp. im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen keine Nachfrist angesetzt werden muss (statt vieler Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich LF200004 vom 26. Februar 2020 E. 5.2; gl. M. Obergericht Thurgau RBOG 2020 Nr. 15).

3.8. Der Berufungskläger sieht sodann im hängigen Schlichtungsverfahren ein Verfahrenshindernis, welches bereits bei Einleitung des Ausweisungsverfahrens bestanden habe (act. A.1, Rz. 92-93). Wie die Vorinstanz zutreffend erwog, steht ein rechtshängiges Kündigungsschutzverfahren einem Ausweisungsverfahren im Rechtsschutz in klaren Fällen nicht grundsätzlich entgegen (act. B.1 E. 5.1.2.1 m. H. a. BGE 141 III 262). In besagtem Leitentscheid hielt das Bundesgericht ausdrücklich fest, dass ein Begehren um Ausweisung eines Mieters im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen nach Art. 257 ZPO auch dann zulässig ist, wenn der Mieter die vorangehende Kündigung gerichtlich angefochten hat und dieses Verfahren hängig ist (ibid. E. 3.2 f.). Die gegen die Anwendbarkeit des Leitentscheids auf das vorliegende Verfahren angeführten Argumente des Berufungsklägers infolge des Versöhnungszwecks des Schlichtungsverfahrens

E. 16

/ 23 gehen an der Sache vorbei (act. A.1, Rz. 93). Der Berufungskläger verkennt, dass es im Leitentscheid nicht um ein "ordentliches Verfahren vor Handelsgericht" ging, "welchem das summarische Verfahren laut Bundesgericht nicht entgegenstand", sondern um ein summarisches Ausweisungsverfahren vor Handelsgericht, dem ein vor Schlichtungsbehörde rechtshängiges mietrechtliches Kündigungsschutzverfahrens nicht entgegenstand, wie auch in der vorliegenden Konstellation die Rechtshängigkeit des Kündigungsschutzverfahrens vor Schlichtungsbehörde für Mietsachen Prättigau/Davos der Beurteilung des Ausweisungsbegehrens im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen nach Art. 257 ZPO durch die Vorinstanz bzw. durch das Obergericht nicht entgegensteht. Er macht insbesondere nicht geltend, es sei vor Einleitung des Ausweisungsverfahrens im Kündigungsschutzverfahren eine Widerklage auf Ausweisung erhoben worden (hierzu ausführlich BACHOFNER, a. a. O., Rz. 345 ff.; ferner Rz. 370 f.). Dergleichen wäre dem Gericht denn auch nicht bekannt. Lediglich der Vollständigkeit halber sei vermerkt, dass das Schlichtungsverfahren bis zum rechtskräftigen Abschluss des vorliegenden Berufungsverfahrens sistiert wurde.

4. Das Gericht gewährt Rechtsschutz im summarischen Verfahren, wenn zum einen der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar (Art. 257 Abs. 1 lit. a ZPO) und zum anderen die Rechtslage klar ist (Art. 257 Abs. 1 lit. b ZPO).

5. In der Sache beruft sich der Berufungskläger (unter anderem) darauf, die Parteien hätten einen neuen Mietvertrag für April und Mai 2025 geschlossen. Sofern die Gegenpartei dies bestreiten sollte, habe sie zumindest unklare Tatsachen- und Rechtsverhältnisse geschaffen, weshalb auf das Ausweisungsbegehren nicht einzutreten gewesen wäre (act. A.1, Rz. 97-99, 115; act. B.4-5; RG-act. 9, 11). Der Berufungskläger will dies aus einer

Mail-Korrespondenz mit dem Berufungsbeklagten bzw. dessen Rechtsvertreter vom 28. April 2025 und dem 15. Mai 2025 sowie aus zwei Zahlungsbefehlen ableiten (RG-act. 9, 11; act. B.2). Dem kann nicht zugestimmt werden. Es ist nicht erkennbar, dass die Ausführungen des Rechtsvertreters bzw. des Berufungsbeklagten als ein (konkludentes) Zustandekommen eines neuen Mietvertrages interpretiert werden könnten. Im Gegenteil musste dem Berufungskläger aufgrund der Formulierung der Mail sowie der Gesamtumstände klar sein, dass der Berufungsbeklagte lediglich einen (freiwilligen) Wohnungsübergabetermin vereinbaren wollte bzw. sicherstellen wollte, dass der Berufungskläger einem Handwerker Zutritt zur Wohnung verschaffen werde. Daran ändert auch die in den Mails und dem Betreibungsbegehren verwendete Terminologie ("Mietvertrag", "Mietzins") nichts (act. A.1, Rz. 97 f., 115; act. B.4-5; RG-act. 9, 11).
Betreffend Mietzinse gilt

E. 17

/ 23 zusätzlich anzumerken, dass dem Vermieter, für die Dauer des unrechtmässigen Verbleibs des Mieters ein Schadenersatzanspruch zusteht, der im Zweifel der Höhe des früheren Mietzinses entspricht. Vorliegend geht es offenbar lediglich um zwei zusätzliche Monate (April und Mai 2025) in diesem Sinne. Darin kann kein Indiz für einen stillschweigenden Abschluss eines neuen Mietvertrages gesehen werden (vgl. ferner WEBER, in: Widmer Lüchinger/Oser [Hrsg.], Balsler Kommentar, Obligationenrecht I, 7. Aufl. 2020, Art. 257d N. 14). Damit kann resp. konnte der klare Fall nicht mit dem Argument verneint werden, es sei nicht auszuschliessen, dass ein neuer Mietvertrag entstanden sei. Wie es sich mit den diesbezüglichen Vorbringen des Berufungsklägers novenrechtlich verhält, braucht nicht vertieft zu werden. Festzuhalten ist indes, dass entgegen dem Berufungskläger die Vorinstanz seine Eingabe vom 25. Februar 2025 (Datum Poststempel: 5. Mai 2025; Datum Eingang: 6. Mai 2025; RG-act. 9) jedenfalls nicht mehr berücksichtigen konnte, da der Endentscheid bei Eingang des Schreibens bereits ergangen und mitgeteilt war. Das Datum der effektiven Zustellung des vorinstanzlichen Entscheids an den Berufungskläger bleibt dabei selbstredend irrelevant (act. A.1, Rz. 97-99, 115). 6. Weiter wehrt sich der Berufungskläger mit verschiedenen Argumenten gegen die Kündigung an sich (act. A.1, Rz. 119-170). Damit macht er letztlich ebenfalls geltend, die Voraussetzung von Art. 257 ZPO seien entgegen der Vorinstanz nicht gegeben, was zu einem Nichteintreten auf das Ausweisungsgesuch hätte führen müssen.

E. 18

/ 23 11. August 2015 E. 4.2.2). Ist nämlich eine Kündigung wie vorliegend (E. 6.2 ff.) nicht innert Frist angefochten worden, ist sie (oder gilt sie jedenfalls als) gültig und die prozessualen Besonderheiten der Kündigungsanfechtung (insb. Art. 247 ZPO) kommen gar nicht zum Tragen, womit auch kein Grund für verfahrensrechtliche Besonderheiten im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen besteht (Urteil des Obergerichts Zürich LF210055 vom 16. Oktober 2021 E. 2.2). Wie nachstehend zu zeigen ist, wäre die Berufung aber auch abzuweisen, wenn die Vorbringen als zulässige Noven erachtet würden.

E. 19

/ 23 vorbehalten, dass das Abholen einer Sendung am Tag nach der Avisierung bei unvorhergesehenen Abwesenheiten oder im Krankheitsfall unzumutbar sein kann (vgl. WEBER, a. a. O., Art. 266a N. 1d). Das Bundesgericht ist jedenfalls bei Ferienabwesenheiten streng. Solche ändern nichts an der Fiktion des Empfangs am Tag

nach der Avisierung (BGE 143 III 15 E. 4). Ferner können Abwesenheiten ausnahmsweise für relevant befunden werden, wenn die kündigende Partei von der Verhinderung der anderen Partei Kenntnis hatte und den vorübergehenden anderen Aufenthaltsort kannte; eine solche Situation soll vom Vermieter nicht ausgenutzt werden können, um durch geschickte Terminierung namentlich die rechtzeitige Kündigungsanfechtung durch den Mieter zu vereiteln (vgl. BGE 140 III 244 E. 5.2).

E. 20

/ 23 überwiegende Wahrscheinlichkeit von Fehlern bei der Zustellung nachweist (BACHOFNER, a. a. O., Rz. 137 m. H.). Vorliegend legte der Berufungsbeklagte das amtliche Kündigungsformular, mit Begleitschreiben, sowie eine Sendungsverfolgung der Schweizerischen Post ins Recht. Das Datum auf der Sendungsverfolgung (Sendungsaufgabe) stimmt mit demjenigen des Kündigungsformulars sowie dem Begleitschreiben überein. Die Sendungsverfolgung weist den Berufungskläger als Empfänger der eingeschriebenen Sendung aus. Gemäss Sendungsverfolgung wurde dem Berufungskläger besagtes Einschreiben am 25. Oktober 2024 zur Abholung gemeldet (act. B.1 E. 5.1.2.3; RG-act. 1, Beilagen 4-5). Hiergegen führt der Berufungskläger lediglich rein theoretische und spekulative Zweifel an, wie beispielsweise es könne am selben Tag ein Brief mit einem anderen Inhalt zugesandt worden sein, der Postavis könne bei der Deponierung in Zeitungen und andere unverpackte Druckwerke geraten sein oder der Postangestellte könne es unterlassen haben, einen Avis zu deponieren (act. A.1, Rz. 143-155). Die entgegen dem Berufungskläger (act. A.1, Rz. 145) eben gerade bestehende natürliche Vermutung vermag er damit nicht zu widerlegen. Es bestehen keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass die Postzustellung nicht einwandfrei funktioniert haben könnte. Dass die Verlängerung der Abholfrist durch den Berufungskläger unbeachtlich bleibt, hielt bereits die Vorinstanz fest (act. B.1 E. 5.1.2.2).

E. 21

/ 23 Berufungskläger eine Nichtigkeit der Kündigung abzuleiten. Die Vorwürfe sind von vornherein ungeeignet dem angefochtenen Entscheid etwas entgegenzuhalten (vgl. denn auch RG-act. 1, Rz. 8). Die Vorwürfe bilden im Übrigen offenbar Gegenstand eines seitens des Berufungsklägers initiierten Strafverfahrens. Ob die Staatsanwaltschaft letzteres an die Hand nahm, ist dem Gericht nicht bekannt.

E. 22

/ 23 8. Der Berufungskläger erhebt eventualiter eine Kostenbeschwerde (act. A.1, S. 2). Da er in der Hauptsache Berufung einlegt, unterliegt allerdings auch der Kostenentscheid der Berufung.

E. 23

/ 23 Es wird erkannt:

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