

GR_GERICHTE ZR2 2025 24 vom 18. Juni 2025

GR Gerichte, 2025-06-18, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_ZR2 2025 24](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_ZR2_2025_24)

FR: GR_GERICHTE ZR2 2025 24 du 18 juin 2025

IT: GR_GERICHTE ZR2 2025 24 del 18 giugno 2025

Regeste

Rechtsschutz in klaren Fällen / Ausweisung | OR 253-273c Miete

Erwägungen

E. 1

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

E. 1.1

Als Rechtsmittel gegen solche Entscheide ist in vermögensrechtlichen Angelegenheiten die Beschwerde nach Art. 319 ff. ZPO gegeben, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren den Betrag von CHF 10'000.00 nicht erreicht (Art. 319 lit. a i. V. m. Art. 308 Abs. 2 ZPO). Die Vorinstanz berechnete den Streitwert ihres Verfahrens nach Massgabe der Mietzinse für eine Verfahrensdauer von sechs Monaten bis zur effektiven Ausweisung. Das ergab auf Basis des vereinbarten monatlichen Mietzinses von CHF 1'100.00 ein Total von CHF 6'600.00 (act. B.16 E. 8; RG-act. II.2). Dem ist zu folgen, da die Beendigung des Mietverhältnisses an sich nicht mehr als streitwertbildender Verfahrensgegenstand angesehen werden kann (act. A.1; RG-act. I.2; vgl. dazu BGE 144 III 346). Der Streitwert erreicht die Streitwertgrenze für eine Beschwerde in Zivilsachen gemäss Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG daher nicht.

E. 1.2

Bei einem im summarischen Verfahren ergangenen Entscheid beträgt die Rechtsmittelfrist zehn Tage. Der angefochtene Entscheid ging den Beschwerdeführern am 30. Mai 2025 zu (RG-act. V.3-4). Die Eingabe vom 7. Juni 2025 (Datum Poststempel; Datum Eingang: 11. Juni 2025; act. A.1) erfolgte damit fristgerecht.

E. 1.3

Der vorliegende Entscheid ergeht in einzelrichterlicher Kompetenz der Vorsitzenden der zweiten Zivilkammer (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]). 2. Die Beschwerde ist schriftlich und begründet einzureichen (vgl. Art. 321 Abs. 1 ZPO). Sie hat konkrete Rechtsbegehren zu enthalten, aus denen hervorgeht, in welchem Umfang der vorinstanzliche Entscheid angefochten wird. Namentlich ist 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. FREIBURGHAUS/AFHELDT, in: Sutter-Somm et al. [Hrsg.], Kommentar zur

Schweizerischen Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2025, Art. 321 N. 14 f.; HUNGERBÜHLER, in: Brunner/Vischer/Schwander [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung, Kommentar, 3. Aufl. 2025, Art. 321 N. 17 ff. sowie Art. 311 N. 16 ff. und N. 30 ff.). 2.1. Das Beschwerdeverfahren ist 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 Zivilprozessordnung [ZPO] vom 28. Juni 2006, BBl 2006 7221 ff., S. 7379; STERCHI, in: Hausheer/Walter [Hrsg.], Berner Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2012, Art. 326 N. 1). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 ZPO).

E. 5

/ 12 Dasselbe gilt für den Streitwert des Gesuches um unentgeltliche Rechtspflege (vgl. statt vieler Urteile des Bundesgerichts 5A_606/2018 vom 13. Dezember 2018 E. 1.1 f.; 5A_546/2016 vom 25. Oktober 2016 E. 1 mit Verweis auf BGE 137 III 308 E. 1.1).

E. 6

/ 12 2.2. Bei Rechtsmitteleingaben von Laien braucht es keinen formellen Antrag, sondern genügt auch eine Formulierung in der Begründung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie die Rechtsmittelinstanz entscheiden soll. Zur Begründung reicht aus, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet resp. weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der beschwerdeführenden Partei unrichtig sein soll. Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, wird auf eine Beschwerde nicht eingetreten (vgl. Art. 321 Abs. 1 ZPO; STERCHI, a. a. O., Art. 321 N. 18 und 22). 3. Die Vorinstanz wies die Beschwerdeführer mit dem angefochtenen Entscheid an, das Mietobjekt bis spätestens am 14. Juni 2025 zu räumen und zu verlassen sowie in ordnungsgemäsem Zustand mit allen Schlüsseln zurückzugeben. Zusammengefasst erwog sie, gemäss dem Vergleich vom 24. November 2023 hätten sich die Beschwerdeführer verpflichtet, die fragliche Liegenschaft bis spätestens am 30. April 2025 zu verlassen und diese der Beschwerdegegnerin in geräumtem Zustand zurückzugeben. Nach Art. 241 Abs. 2 ZPO habe ein Vergleich die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheides. Mit Abschreibungsentscheid vom 24. November 2023 habe das Regionalgericht das Verfahren abgeschlossen. Der Entscheid sei unangefochten in Rechtskraft erwachsen. Demnach habe die Beschwerdegegnerin einen ausgewiesenen Anspruch gegen die Beschwerdeführer auf Überlassung des Mietobjektes. Es sei somit von einem in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht klaren Fall auszugehen. Der Verbleib der Beschwerdeführer im Mietobjekt ab dem 30. April 2025 sei unrechtmässig. Sie hätten das Mietobjekt zu verlassen und dieses geräumt der Beschwerdegegnerin zu überlassen. Das Erstreckungsgesuch der Beschwerdeführer in ihrer Stellungnahme vom 23. Mai 2025 sei offensichtlich verspätet erfolgt (Art. 273 Abs. 2 lit. b OR). Ohnehin sei gemäss dem Vergleich vom 24. November 2023 eine zweite Erstreckung ausgeschlossen. Doch selbst bei einer materiellen Beurteilung des Erstreckungsgesuchs wäre dieses im vorliegenden Fall abzuweisen, zumal die Beschwerdeführer über ihre Auszugspflicht bereits seit Ende November 2023 Bescheid wussten und keinerlei Suchbemühungen darlegten. Schliesslich könnten die Beschwerdeführer auch keinen Anspruch auf Verbleib in der fraglichen Liegenschaft aus Art. 12 BV ableiten (act. B.16 E. 2.1 ff., 3.1 ff.). 3.1. In ihrer Beschwerde

bringen die Beschwerdeführer nichts vor, weshalb die Vorinstanz zu Unrecht davon ausgegangen sei, das Mietverhältnis habe per 30. April 2025 rechtsgültig geendet und die Beschwerdeführer befänden sich seither ohne Rechtsgrund im Mietobjekt. Die Beschwerdeführer machen in ihrer

E. 7

/ 12 Beschwerde vielmehr erneut geltend, sich in finanziellen Schwierigkeiten zu befinden und aufgrund des herrschenden Wohnungsmangels in der Schweiz noch keine Wohnung gefunden zu haben (act. A.1; vgl. auch noch nachstehend E. 3.4.1). 3.2. Mit den entscheiderelevanten Erwägungen der Vorinstanz setzen sich die Beschwerdeführer damit nicht auseinander und setzen diesen nichts entgegen. Sie legen weder dar, inwieweit die Vorinstanz den Sachverhalt falsch festgestellt, noch, inwiefern sie das Recht falsch anwendet habe (Art. 320 lit. a und b ZPO). Die Beschwerdebegründung genügt damit den obgenannten Anforderungen nicht (vorstehend E. 2 ff.), und zwar selbst unter Berücksichtigung, dass es sich um eine Laieneingabe handelt. 3.3. Auf die Beschwerde ist nicht einzutreten (zum Antrag betreffend Mietzinse noch nachstehend E. 4). 3.4. Wie sich aus den nachstehenden Erwägungen ergibt, wäre der Beschwerde aber, selbst wenn auf sie einzutreten wäre, kein Erfolg beschieden. 3.4.1. Die Beschwerdeführer stellen in der Beschwerdeschrift den Antrag, der vorinstanzliche Entscheid sei aufzuheben (act. A.1, S. 5). Zur Begründung verweisen sie im Wesentlichen auf ihre prekäre finanzielle Situation, die Gründe, welche ihrer Ansicht nach zu ihren finanziellen Schwierigkeiten geführt hätten, und den in der Schweiz herrschenden Wohnungsmangel. Der Beschwerdeführer habe sich für den Privatunterricht zu Hause der drei Kinder selbständig machen müssen. Besagte selbständige Erwerbstätigkeit habe seit dem 1. Juni 2023 lediglich einen Umsatz von CHF 4'986.50 generiert. Die Familie lebe vom Pensionskassenguthaben des Beschwerdeführers und dem Verkauf ihres Hab und Gutes. Die Vorinstanz habe mit dem angefochtenen Entscheid entschieden, dass sie ihr Miethaus per 14. Juni 2025 zu verlassen hätten, obwohl sie als 5-köpfige Familie keine neue Wohnmöglichkeit hätten und die Vorinstanz über ihre schwierige finanzielle Situation in Kenntnis gewesen sei. Darüber hinaus herrsche in der Schweiz Wohnungsmangel und die D._____ als Vermieterin wolle das Mietobjekt ohnehin sanieren, es bestünden mithin keine Nachmieter, welche nun kein Obdach hätten (act. A.1, S. 1 ff.). 3.4.2. Die Vorinstanz stützt ihren Entscheid auf den vor dem Regionalgericht im Kündigungsschutz-/Erstreckungsverfahren abgeschlossenen Vergleich vom 24. November 2023 bzw. den dazugehörigen Abschreibungsentscheid vom gleichen Tag (RG-act. II.4-5). Der Vergleich beinhaltet die Feststellung, dass das Mietverhältnis am 30. April 2025 ende, wobei eine weitere Erstreckung explizit ausgeschlossen wurde. Ferner verpflichteten sich die Beschwerdeführer zur

E. 7.1

Die Beschwerdeführer haben wiederum ein Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege für das vorliegende Verfahren gestellt (vgl. act. A.1, S. 1 f.). Eine Person hat Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege, wenn sie nicht über die erforderlichen Mittel verfügt und ihr Rechtsbegehren nicht aussichtslos erscheint (vgl. Art. 117 ZPO). Da sich die von den Beschwerdeführern erhobene Beschwerde als offensichtlich unbegründet und damit aussichtslos im Sinne von Art. 117 lit. b ZPO erweist (vorstehend E. 3.2 ff.), ist das Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für das vorliegende Beschwerdeverfahren abzuweisen. An der Aussichtslosigkeit der Beschwerde im Sinne von Art. 117 lit. b ZPO ändert im Übrigen auch die superprovisorische Gewährung der aufschiebenden Wirkung

nichts. Letztere wurde einzig gewährt, da mit Blick auf die

11 / 12 schwerwiegenden drohenden Nachteile der Beschwerdeführer als ausgewiesene Mieter, die im Falle einer Zwangsvollstreckung noch im laufenden Rechtsmittelverfahren nicht wiedergutzumachen sind, ihre Interessen diejenigen der Beschwerdegegnerin, namentlich unter Berücksichtigung der kurzen Dauer des Beschwerdeverfahrens, ohne Weiteres überwogen (vgl. hierzu BACHOFNER, Die Mieterausweisung, 2019, Rz. 662 ff.). Weiterungen, namentlich zur Mittellosigkeit der Beschwerdeführer (vgl. Art. 117 lit. a ZPO), erübrigen sich. Im Verfahren um die unentgeltliche Rechtspflege werden keine Gerichtskosten erhoben (Art. 119 Abs. 6 ZPO).

E. 7.2

Die obergerichtliche Entscheidgebühr ist auf CHF 500.00 festzusetzen und den Beschwerdeführern je zur Hälfte aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 und Abs. 3 ZPO; BGE 118 II 164 E. 2b; Art. 12 Abs. 2 VGZ [BR 320.210]; vgl. ferner Art. 15 Abs. 1 VGZ i. V. m. Art. 38 Abs. 3 GOG).

E. 7.3

Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen. Den Beschwerdeführern nicht, weil sie unterliegen und der Beschwerdegegnerin nicht, weil ihr im Rechtsmittelverfahren keine Aufwendungen entstanden sind, die zu entschädigen wären.

12 / 12 Es wird erkannt:

E. 8

/ 12 vertragsgemässen Räumung und Übergabe des Mietobjekts. Die Vorinstanz ordnete antragsgemäss Vollstreckungsmassnahmen an (vgl. Beschluss und Urteil des Obergerichts Zürich PF160016 vom 9. Mai 2016 E. 3). Dieses Vorgehen wird von den Beschwerdeführern als solches auch nicht beanstandet. So bestreiten sie weder den Vergleichsabschluss mit dem wiedergegebenen Inhalt bzw. den Abschreibungsentscheid noch den gestützt auf den Vergleich gewährten Rechtsschutz (vgl. act. A.1; RG-act. I.2). 3.4.3. Die Beschwerdeführer stellen sich indes, unter Hinweis auf zahlreiche Unterlagen, wie vorstehend dargetan, auf den Standpunkt, wegen ihrer finanziellen Nöte sei ihnen ein Auszug derzeit unzumutbar. Sie – als 5-köpfige Familie – hätten bis heute noch keine neue Wohngelegenheit gefunden (act. A.1, S. 1 ff.; act. B.1- 23; vorstehend E. 3.1, 3.4.1). Diese Einwände persönlicher Natur sind unbehelflich. Insbesondere vermag der Umstand, dass die Ausweisung für die Beschwerdeführer als Familie mit drei Kindern eine besondere Härte darstellt, an der Wirksamkeit des Vergleiches und damit an der gültigen Beendigung des Mietverhältnisses nichts zu ändern. Ebenso wenig führt die Tatsache, dass die Beschwerdeführer offenbar noch keine neue Wohnmöglichkeit gefunden haben, oder der pauschale Hinweis auf den in der Schweiz herrschenden Wohnungsmangel zu einer anderen Beurteilung. Die Vereinbarung einer einmaligen und abschliessenden Erstreckung bis zum 30. April 2025 schliesst sodann eine weitere Erstreckung aus, mag die Ausweisung für die Beschwerdeführer noch so belastend sein. Im Übrigen wäre das Begehren um eine zweite Erstreckung, sofern eine solche überhaupt in Frage gekommen wäre, bis spätestens 60 Tage vor Ablauf der ersten Erstreckungsfrist an die Schlichtungsbehörde zu richten gewesen (Art. 273 Abs. 3 OR; so auch zu Recht die Vorinstanz act. B.16 E. 3.2). Die Beschwerdegegnerin ist des Weiteren weder aufgrund ihrer Stellung als Gemeinde noch gestützt auf die Vorbringen der Beschwerdeführer (Sanierung der Liegenschaft, keine

Nachmieter, öffentlich- rechtliche Unterstützung etc.) gehalten, diesen eine längere Auszugsfrist zu gewähren. Zwar müssten sich die Beschwerdeführer, sollten sie tatsächlich keine Wohnung bzw. Übergangslösung finden und buchstäblich auf der Strasse stehen, an die örtlichen Sozialbehörden wenden. Ein Anspruch auf Verbleib im streitgegenständlichen Mietobjekt besteht deswegen, wie bereits die Vorinstanz zutreffend erwog, aber von vornherein nicht. 3.4.4. Die Vorinstanz sah im Sinne einer Vollstreckungsmodalität eine Frist von rund einem halben Monat vor, um so der Situation der Beschwerdeführer bzw. deren Familie Rechnung zu tragen und ihnen einen freiwilligen Auszug zu ermöglichen (act. B.16 E. 4). Bei Ausweisungen aus Wohnbauten gilt es zu

E. 9

November 2022 E. 8; 4A_207/2014 vom 19. Mai 2014 E. 3.1; 4A_391/2013 vom 17. Dezember 2013 E. 7). Im vorliegenden Fall wissen die Beschwerdeführer bereits seit dem 24. November 2023 um ihre Verpflichtung zum Auszug aus dem Mietobjekt per 30. April 2025. Sodann sind sie nunmehr seit dem 1. Mai 2025 mit der Rückgabe des Mietobjektes in Verzug. Nachdem die Beschwerdeführer das Mietobjekt nicht von sich aus zurückgaben, initiierte die Beschwerdegegnerin ein Ausweisungsverfahren, wodurch die Beschwerdeführer von einer sog. kalten Erstreckung profitierten. Die Vorinstanz gewährte mit dem Auszugstermin per

E. 14

Juni 2025 alsdann praxisgemäss eine kurze Schonfrist. Bis zu diesem Zeitpunkt befinden sich die Mieter seit zweieinhalb Monaten ohne Rechtsgrund im Mietobjekt. Damit trug die Vorinstanz der bundesgerichtlichen Rechtsprechung und dem Verhältnismässigkeitsgrundsatz korrekt Rechnung. Die Gewährung einer längeren (Schon-)Frist für den Auszug kommt angesichts des vorliegenden Nichteintretensentscheids von vornherein nicht in Frage. Hiervon wäre aber auch bei einem Eintreten abzusehen. Zum einen käme dergleichen vorliegend einer unzulässigen (weiteren) Erstreckung gleich und könnte daher von vornherein nicht gewährt werden. Zum anderen würde die Gewährung einer längeren Schonfrist die schwierige persönliche Situation der Beschwerdeführer, in der sie sich zweifellos befinden, wohl auch nicht wesentlich entschärfen, zumal aus der Beschwerde nicht hervorgeht, inwiefern in naher Zukunft mit einer Besserung zu rechnen ist. Von einem freiwilligen, zeitnahen Auszug kann ferner bereits angesichts der eigenen Vorbringen der Beschwerdeführer nicht ausgegangen werden. Der vorinstanzliche Entscheid ist damit auch betreffend die Vollzugsmodalitäten nicht zu beanstanden. 3.4.5. Demzufolge halten sich die Beschwerdeführer gegenwärtig ohne Rechtsgrund im Mietobjekt auf, und der Ausweisungsbefehl wurde zu Recht erteilt. Die Beschwerde erwiese sich als offensichtlich unbegründet und wäre daher abzuweisen, wäre darauf einzutreten (vgl. vorstehend E. 3.2 f.). 4. Schliesslich beantragen die Beschwerdeführer erstmals, die Beschwerdegegnerin sei – solange wie die Beschwerdeführer auf öffentlich-
10 / 12 rechtliche Unterstützung angewiesen seien – zu verpflichten, für ihre künftige Wohnungsmiete den vollen Mietbetrag inklusive Nebenkosten zu übernehmen (act. A.1; vgl. RG-act. I.2). Dieser Antrag ist neu und damit unzulässig (Art. 326 Abs. 1 ZPO). Auf den Antrag ist bereits aus diesen Gründen nicht einzutreten. Weiterungen zur Zuständigkeit erübrigen sich damit. 5. Der im angefochtenen Entscheid angesetzte spätere Termin für die Räumung der Wohnung durch die Beschwerdeführer ist mittlerweile abgelaufen. Die einstweilen (superprovisorisch) gewährte aufschiebende Wirkung wird mit dem

vorliegenden Erkenntnis hinfällig. Im Gegensatz zur Vorinstanz erfolgt seitens des Obergerichts praxisgemäss indes keine direkte Mitteilung an das Polizeikommando. 6. Bei diesem Verfahrensausgang bleiben die Beschwerdeführer für das erstinstanzliche Verfahren kosten- und entschädigungspflichtig. Ihre Beschwerde gegen die Verweigerung der unentgeltlichen Rechtspflege vor Vorinstanz wird mit heutigem Urteil abgewiesen (ZR2 25 25), weshalb sich auch hinsichtlich der Liquidation der Prozesskosten keine Änderungen am vorinstanzlichen Entscheid ergeben. Rügen gegen die erstinstanzlichen Gerichtskosten und/oder die Parteientschädigung an sich, d. h. losgelöst von ihrer Annahme des Obsiegens mit Beschwerde gegen den Haupt- und/oder den Entscheid betreffend die unentgeltliche Rechtspflege, erheben die Beschwerdeführer keine. Bemerkt sei zudem, dass die Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege vor Vorinstanz die Beschwerdeführer einzig (einstweilen) von der Bezahlung der Gerichtskosten, nicht aber von der Leistung einer Parteientschädigung an die Beschwerdegegnerin befreit hätte (Art. 118 Abs. 1 lit. b und Abs. 3 ZPO; Art. 122 Abs. 1 lit. d ZPO). 7. Ausgangsgemäss werden die Beschwerdeführer für das zweitinstanzliche Beschwerdeverfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

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