

LU_GERICHTE 11 07 72 vom 13. August 2007

LU Gerichte, 2007-08-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_11_07_72

FR: LU_GERICHTE 11 07 72 du 13 août 2007

IT: LU_GERICHTE 11 07 72 del 13 agosto 2007

Regeste

Art. 257d OR. Die Zahlungsaufforderung ist dann rechtmässig, wenn der Betrag einwandfrei bestimmbar ist, etwa durch Angabe des unbezahlt gebliebenen Monats und den bisherigen Zahlungsmodus der Parteien. | OR (Obligationenrecht)

Erwägungen

E. 11

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Kündigungen vom 11. Januar 2006 betreffend die 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss und im zweiten Obergeschoss der Liegenschaft G. in X. gültig sind. Dem Ausweisungsbegehren der Kläger ist zu entsprechen. Eine Ausweisungsfrist von zehn Tagen ist vorliegend angemessen.

E. 12

Die Kläger sind im Kündigungsanfechtungs- und im Ausweisungsverfahren mit ihren Begehren durchgedrungen. Die vom Beklagten in erster Instanz geleistete Sicherheit von Fr. 6'000.-- gemäss Entscheid vom 5. September 2006 ist für die Bezahlung der Gerichts- und Parteikosten der Kläger zu verwenden. Das Begehren vom 23. November 2006 um Aufhebung und Freigabe der Sicherheitsleistung ist gegenstandslos.

E. 13

Der Beklagte ist vollumfänglich unterlegen, weshalb er die Kosten des Kündigungsanfechtungs- und Ausweisungsverfahrens sowie des zweiten Kostensicherungsverfahrens in beiden Instanzen zu tragen hat (§ 119 Abs. 1 ZPO).

E. 13.1

Die Gerichtsgebühr des Kündigungsanfechtungs- und Ausweisungsverfahrens wird in erster Instanz auf Fr. 3'000.-- und vor Obergericht auf Fr. 1'000.-- festgesetzt. Die Gerichtskosten des zweiten Kostensicherungsverfahrens werden in erster Instanz auf Fr. 400.-- und in zweiter Instanz auf Fr. 200.-- festgesetzt.

E. 13.2

Die Kläger machen für das erstinstanzliche Ausweisungs- und das Kündigungsanfechtungsverfahren ein Anwaltshonorar von insgesamt Fr. 6'500.-- geltend. Der Entscheid über die Kündigungsanfechtung und die Ausweisung erging im summarischen Verfahren. Die Anwaltsgebühr beträgt in diesen Fällen Fr. 400.-- bis Fr. 4'000.--, bei einem sehr hohen Streit- oder Interessenwert bis Fr. 10'000.-- (§ 56 KoV). Ein hoher Streit- oder Interessenwert liegt in casu nicht vor. Da das Kündigungsanfechtungsverfahren zunächst jedoch als einfacher Prozess hängig war, rechtfertigt es sich, die erstinstanzliche Anwaltskostenentschädigung an die Kläger auf Fr.

5'000.-- zuzüglich Fr. 50.-- Auslagen und Fr. 383.80 MWST festzusetzen. In zweiter Instanz war die Sache nicht überaus kompliziert. Der Beklagte hat den Klägern für das Rekursverfahren eine Anwaltskostenentschädigung von Fr. 2'205.80 (Fr. 2'000.-- Honorar, Fr. 50.-- Auslagen und Fr. 155.80 MWST) zu bezahlen. Für das zweite Sicherheitsleistungsverfahren machen die Kläger keine Anwaltsentschädigung geltend, weshalb ihnen eine solche auch nicht zuzusprechen ist.

E. 14

Der Streitwert übersteigt Fr. 15'000.-- (Art. 51 BGG). **R e c h t s p r u c h 1.** Es wird festgestellt, dass die Mietverhältnisse betreffend die Mietobjekte im Parterre und 2. OG, G., X., aufgrund der Kündigungen vom 11. Januar 2006 per 28. Februar 2006 nach Art. 257d OR rechtsgültig aufgelöst sind. 2. Der Beklagte hat innert 10 Tagen seit Zustellung dieses Entscheides die Mietobjekte im Parterre und 2. OG, G., X., ordnungsgemäss zu räumen und zu verlassen. 3. Bei unbenutztem Ablauf dieser Frist sind die Kläger berechtigt, unter Vorlage dieses Entscheides bei der Kantonspolizei dessen Vollstreckung auf Kosten des Beklagten zu verlangen. Die Kläger sind für die entsprechenden Kosten vorschusspflichtig. 4. Der Beklagte trägt die Kosten aller Verfahren in beiden Instanzen. Die Gerichtskosten des Kündigungsanfechtungs- und Ausweisungsverfahrens betragen in erster Instanz Fr. 3'000.-- und vor Obergericht Fr. 1'000.--. Sie sind mit den geleisteten Kostenvorschüssen (Beklagter Fr. 3'000.-- und Kläger Fr. 1'500.--) bezahlt. Die kantonale Gerichtskasse hat den Klägern den zuviel geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 500.-- zu erstatten. Die Gerichtskosten für das Sicherheitsleistungsverfahren betragen in erster Instanz Fr. 400.-- und vor Obergericht Fr. 200.--. Sie sind mit dem vom Beklagten in erster Instanz geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 600.-- bezahlt. Der Beklagte hat den Klägern für das erstinstanzliche Kündigungsanfechtungs- und Ausweisungsverfahren eine Anwaltskostenentschädigung von Fr. 5'433.80 (Fr. 5'000.-- Honorar, Fr. 50.-- Auslagen und Fr. 383.80 MWST) sowie für das Verfahren vor Obergericht eine solche von Fr. 2'205.80 (Fr. 2'000.-- Honorar, Fr. 50.-- Auslagen und Fr. 155.80 MWST), abzüglich der bereits geleisteten Sicherheit von Fr. 6'000.--, zu bezahlen. Die Amtsgerichtskasse hat den Klägern die vom Beklagten geleistete Sicherheit von Fr. 6'000.-- auszuzahlen. 5. Gegen Urteile und Entscheide letzter kantonalen Instanzen ist die Beschwerde in Zivilsachen nach Art. 72 ff. und Art. 90 ff. des Bundesgerichtsgesetzes (BGG) zulässig. In vermögensrechtlichen Angelegenheiten muss der Streitwert mindestens 15 000 Franken in arbeits- und mietrechtlichen Fällen und mindestens 30 000 Franken in allen übrigen Fällen betragen. Wird dieser Streitwert nicht erreicht, ist die Beschwerde zulässig, wenn sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt. Die Beschwerde ist nach den Vorschriften von Art. 42 und 99 BGG innert 30 Tagen beim Bundesgericht einzureichen. Gerügt werden können die Beschwerdegründe von Art. 95 ff. BGG. 6. Dieser Entscheid ist den Parteien, dem Amtsgerichtspräsidenten sowie der Kantonalen Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht, zuzustellen. Luzern, 13. August 2007 Für die I. Kammer des Obergerichts Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin: I. Kammer, 13. August 2007 (11 07 72) Das Bundesgericht hat die gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde in Zivilsachen abgewiesen.