

SO_GERICHTE ZKBER.2016.75 vom 20. September 2016

SO Obergericht, 2016-09-20, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_ZKBER.2016.75

FR: SO_GERICHTE ZKBER.2016.75 du 20 septembre 2016

IT: SO_GERICHTE ZKBER.2016.75 del 20 settembre 2016

Erwägungen

E. 2

[...]

E. 2.1

Gemäss Art. 257 ZPO gewährt das Gericht Rechtsschutz im summarischen Verfahren, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar und die Rechtslage klar ist. Im summarischen Verfahren ist der Beweis grundsätzlich durch Urkunden zu erbringen (Art. 254 Abs. 1 ZPO). Anwendung findet dieses Verfahren insbesondere bei Mieterausweisungen (vgl. Cordula Lötscher/ Thomas Sutter-Somm in: Thomas Sutter-Somm et al. [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Zürich 2016, Art. 257 N 38 f.). Der Rechtsschutz in klaren Fällen nach Art. 257 ZPO darf nicht gewährt werden, wenn der Beklagte substantiierte und schlüssige Einwendungen vorbringt, welche die richterliche Überzeugung zu erschüttern vermögen und vom Kläger nicht sofort widerlegt werden können (BGE 138 III 620 E. 5.1.1).

E. 3

[...]

E. 3.1

Der Vorderrichter bejahte die Voraussetzungen zur Gewährung des Rechtsschutzes in klaren Fällen und erwog dazu im angefochtenen Entscheid zusammengefasst und im Wesentlichen Folgendes: Aufgrund des Vergleichs stehe fest, dass das Mietverhältnis unabhängig von der Bezahlung der rückständigen Miete von CHF 12'330.00 spätestens am 31. August 2016 beendet sei. Der Eingabe der Gesuchsgegner vom 22. August 2016 sei zu entnehmen, dass diese per 1. November 2016 eine neue Unterkunft beziehen werden und deshalb im Sinne eines Eventualbegehrens um Festsetzung der Ausweisung auf den 1. November 2016 oder einen späteren Zeitpunkt ersuchen. Es sei deshalb davon auszugehen, dass sie die Mietobjekte auf den im Vergleich vereinbarten letzteren Auszugstermin nicht verlassen werden, weshalb über das Ausweisungsgesuch bereits vor Beendigung des Mietverhältnisses entschieden werden könne.

E. 3.2

Die Berufungskläger bestreiten, dass sie eindeutig zum Ausdruck gebracht hätten, die Mietobjekte nicht rechtzeitig verlassen zu wollen. Für die Vorinstanz habe somit keine Möglichkeit bestanden, mit Urteil vom 30. August 2016 – vor Ende der Mietverhältnisse – über die Mieterausweisung zu entscheiden.

E. 3.3

Mit Replik vom 5. August 2016 bzw. Duplik vom 22. August 2016 bestätigten die Parteien die bereits gestellten Rechtsbegehren. 4. Mit Urteil vom 30. August 2016 hiess der Amtsgerichtspräsident von Dorneck-Thierstein das Ausweisungsbegehren gut und wies die Gesuchsgegner unter Androhung der Strafe nach Art. 292 des Schweizerischen Strafgesetzbuches (StGB, SR 311.0) und der umgehenden Vollstreckung im Widerhandlungsfall per Dienstag, 13. September 2016, aus den Mietobjekten aus und verpflichtete sie dazu, die Gerichtskosten von CHF 600.00 (ohne allfällige Vollstreckungskosten) unter solidarischer Haftbarkeit zu tragen und dem Gesuchsteller eine Parteientschädigung in der Höhe von CHF 1'285.20 zu bezahlen.

E. 4

[...]

E. 4.1

Die Mieter hielten in der Eventualbegründung ihrer Duplik vom 22. August 2016 fest, sie hätten auf den 1. November 2016 ein Ersatzobjekt gefunden. Des Weiteren erklärten sie: «Die Ausweisung aus der jetzigen Wohnung sei deshalb frühestens auf diesen Termin möglich».

E. 4.2

Wie von der Vorinstanz völlig zu Recht festgestellt, lässt die vorzitierte Äusserung einzig und allein den Schluss zu, dass die Mieter die Mietobjekte nicht per 30. August 2016 zu verlassen gedachten.

E. 5

Die Mieterschaft verpflichtet sich bis spätestens zum 6. Juni 2016 die rückständige Miete von CHF 10'810.00 abzüglich Schadenersatz von CHF 2'810.00, total CHF 8'000.00 per Saldo aller Ansprüche betr. den Schadenersatz in der Wohnung sowie den Juni-Bruttomietzins von CHF 4'330.00, total CHF 12'330.00, zu bezahlen. Im Falle der nicht fristgemässen vollständigen Bezahlung entfällt die Erstreckung gemäss Ziffer 1 hievore.

E. 5.1

Gemäss dem vor der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht Dorneck-Thierstein am 30. Mai 2016 abgeschlossenen Vergleich haben sich die Mieter unterschriftlich und bedingungslos damit einverstanden erklärt, die Mietobjekte bis spätestens 31. August 2016 zu verlassen. Die Berufungskläger stellen nicht in Abrede, dass der von ihnen unterzeichnete Vergleich rechtskräftig und vollstreckbar ist.

E. 5.2

Mit den eingereichten Urkunden kann der Gesuchsteller den vollen Beweis für die anspruchsbegründenden Tatsachen erbringen. Der Sachverhalt ist damit sofort beweisbar. Die Rechtslage ist klar. Die Berufungskläger erheben weder schlüssige noch substantiierte Vorbringen. Sie besitzen spätestens ab dem 1. September 2016 keinen Rechtstitel mehr zum Verbleib in den Mietobjekten. 6.1 Aufgrund der Erwägungen erweist sich die Berufung als unbegründet, sie ist abzuweisen. 6.2 Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend, haben die Berufungskläger die Kosten des Verfahrens vor Obergericht von CHF 900.00 (Art. 106 Abs. 1 ZPO i.V.m. § 145 Abs. 1 Gebührentarif [GT, BGS 615.11]) unter solidarischer Haftbarkeit (Art. 106 Abs. 3 ZPO) zu bezahlen. Die Parteikosten sind wettzuschlagen. 6.3

Da der Berufung von Gesetzes wegen aufschiebende Wirkung zukommt (Art. 315 ZPO), ist die Auszugsfrist neu auf den 7. Oktober 2016, 12:00 Uhr, anzusetzen.

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