

SO_GERICHTE ZKBER.2024.26 vom 3. Juli 2024

SO Obergericht, 2024-07-03, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_ZKBER.2024.26

FR: SO_GERICHTE ZKBER.2024.26 du 3 juillet 2024

IT: SO_GERICHTE ZKBER.2024.26 del 3 luglio 2024

Erwägungen

E. 1

B. ___ als Vermieterin einerseits sowie A. ___ als Mieter andererseits unterzeichneten am 23. Juni 2014 einen Mietvertrag über die 4.5 Zimmerwohnung im 1. Stock an der [...]strasse [...] in [...]. Als Verwendungszweck wurde die Verwendung zu Wohnzwecken für den Mieter und dessen Familie, bestehend aus (damals) drei Personen vereinbart.

E. 1.1

Das Gericht gewährt nach Art. 257 Abs. 1 ZPO Rechtsschutz im summarischen Verfahren, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar (lit. a) und die Rechtslage klar ist (lit. b). Mit Blick darauf, dass ein Urteil, mit dem nach Art. 257 ZPO Rechtsschutz gewährt wird, der materiellen Rechtskraft fähig ist, wird von der gesuchstellenden Partei verlangt, dass sie sofort den vollen Beweis für die anspruchsbegründenden Tatsachen erbringt, so dass klare Verhältnisse herrschen (BGE 141 III 23 E. 3.2 S. 25 f.). Eine klare Rechtslage ist gegeben, wenn sich die Rechtsfolge bei der Anwendung des Gesetzes unter Berücksichtigung der Lehre und Rechtsprechung ohne Weiteres ergibt und damit die Rechtsanwendung zu einem eindeutigen Ergebnis führt. Soweit die Gültigkeit der Kündigung des Mietvertrags im Ausweisungsverfahren als Vorfrage zu beurteilen ist, beziehen sich die Voraussetzungen von Art. 257 Abs. 1 ZPO auch darauf. Sind sie nicht erfüllt, ist kein Rechtsschutz in klaren Fällen zu gewähren; auf das Gesuch ist diesfalls nach Art. 257 Abs. 3 ZPO nicht einzutreten (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_609/2020 E. 4, mit Verweis auf BGE 141 III 262 E. 3.2 S. 265).

E. 1.2

Der Vorderrichter erwog zusammenfassend und im Wesentlichen, dass die Entgegennahme der eingeschriebenen Kündigung vom Berufungskläger ungerechtfertigterweise verweigert worden sei. Dementsprechend gelte die Kündigung des Mietverhältnisses am 5. Dezember 2023 als zugestellt. Der Berufungskläger sei aufgrund der ehelichen Vertretung auch zur Entgegennahme der Post an die Ehefrau berechtigt. Die Behauptung des Berufungsklägers, der Postbote habe die eingeschriebene Kündigung, welche an die Ehefrau adressiert gewesen sei, nicht vorgelegt, erscheine ungläubhaft, zumal auf dem Brief ebenfalls «Annahme verweigert» notiert worden sei. Somit gelte auch die an die Ehefrau adressierte Kündigung am 5. Dezember 2023 als zugestellt. Ferner seien sowohl die im Mietvertrag vereinbarte Kündigungsfrist als auch der darin vereinbarte Kündigungstermin eingehalten worden. Die Anfechtung der Kündigung mit Stellungnahme vom 4. April 2024 sei offensichtlich zu spät erfolgt. Die Kündigung sei auf dem amtlichen Formular erfolgt und beiden Ehegatten separat zugestellt worden, womit keine Nichtigkeit der Kündigung vorliege. Auch das Erstreckungsbegehren des Berufungsklägers sei offensichtlich zu spät erfolgt. Zusammengefasst seien sowohl der Sachverhalt als auch die Rechtslage liquide.

Das Mietverhältnis sei gültig per 31. März 2024 beendet worden und der Berufungskläger habe somit ab dem 1. April 2024 keinen Rechtsgrund, im Mietobjekt zu verbleiben.

E. 1.3

Der Berufungskläger bringt dagegen erneut vor, dass der Postbote am 5. Dezember 2023 kein Einschreiben an D. ___ vorgezeigt habe und folglich dessen Entgegennahme auch nicht verweigert worden sei. Bei der Klärung des Sachverhalts und den Ermittlungen habe sich unmissverständlich ergeben, dass es sich dabei um einen Fehler der Post handle und weder ein Einschreiben an D. ___ vorgelegt worden noch ein solches verweigert worden sei.

E. 2

Am 4. Dezember 2023 kündigte B. ___ das Mietverhältnis per 31. März 2024.

E. 2.1

Die Vorinstanz eröffnete ihren Entscheid vom 29. April 2024 mit dem Rechtsmittel der Berufung. In der Folge erhob der Berufungskläger am 6. Juni 2024 Berufung. Die Berufungsbeklagte bringt in ihrer Berufungsantwort nun vor, dass nicht das Rechtsmittel der Berufung, sondern der Beschwerde gegeben sei. Der Berufungskläger habe vor der Vorinstanz geltend gemacht, die Kündigung sei formell fehlerhaft. Bei einer formell fehlerhaften Kündigung könne eine formgültige Kündigung nachgeholt werden, wobei die dreijährige Sperrfrist nicht ausgelöst werde. Der Streitwert entspreche damit dem Mietzins, der für die voraussichtliche Dauer des Verfahrens geschuldet sei. Als mutmassliche Verfahrensdauer sei eine Frist von sechs Monaten nach ständiger Praxis des Bundesgerichts angemessen.

E. 2.2

Gemäss Art. 308 Abs. 2 ZPO ist in vermögensrechtlichen Angelegenheiten die Berufung nur zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens CHF 10'000.00 beträgt. Beim Ausweisungsverfahren handelt es sich um eine vermögensrechtliche Streitigkeit (Eva Bachofner: Die Mieterausweisung, Zürich 2019, N 386). Vor der Vorinstanz focht der Berufungskläger, wie von der Berufungsbeklagten zutreffend ausgeführt, die Kündigung lediglich aus formellen Gründen an. Das Bundesgericht anerkennt die Zulässigkeit einer Kündigung während eines hängigen Verfahrens oder innerhalb der dreijährigen Sperrfrist, wenn der Vermieter mit der erneuten Kündigung nicht die Absicht bekundet, sich am Mieter zu rächen, sondern lediglich die in einem früheren Verfahren aus formellen Gründen (insb. Formmangel) als nichtig oder unwirksam erkannte Kündigung «wiederholt» (BGE 141 III 101 E. 2.8 S. 105; Urteile des Bundesgerichts 4A_588/2013 E. 2.3; 4C.432/2006 E. 4.4). Die Berücksichtigung der Sperrfrist bei der Festsetzung des Streitwerts im Rahmen des Ausweisungsverfahrens als Rechtsschutz in klaren Fällen ist daher abzulehnen (Eva Bachofner, a.a.O., N 406).

E. 2.3

Bei einem monatlichen Mietzins von CHF 1'400.00 gemäss Mietvertrag würde der Streitwert nach der bundesgerichtlichen Praxis CHF 8'400.00 (sechs Monatsmietzinse) betragen. Damit wäre eigentlich die Beschwerde das zulässige Rechtsmittel. Der Berufungskläger hat jedoch gestützt auf die Rechtsmittelbelehrung der Vorinstanz eine Berufung eingereicht. Da er dadurch keinen Nachteil erleidet und das Ergebnis sogar bei einer allfälligen Konversion in eine Beschwerde dasselbe wäre, kann das eingereichte Rechtsmittel ohne weitere Erörterung der Eintretensfrage als Berufung entgegengenommen

und behandelt werden.

E. 3

Für den Fall, dass der Gesuchsgegner das Mietobjekt gemäss Ziff. 1 nicht termingerecht räumt, verlässt und die Schlüssel retourniert, sei a) gemäss Art. 343 ZPO eine Strafe und Busse anzuordnen und b) der Gesuchstellerin das Recht einzuräumen, die Räumung des Mietobjektes unter Beizug polizeilicher Hilfe auf Kosten des Gesuchsgegners vornehmen zu lassen.

E. 3.1

Der Berufungskläger reichte ein Schreiben vom 5. Juni 2024 zu den Akten, gemäss welchem er bis am 14. Mai 2024 keine Möglichkeit gehabt habe, C.____ (Postbote) zu treffen. Bei der Klärung des Sachverhalts und den Ermittlungen habe sich unmissverständlich ergeben, dass es sich um einen Fehler der Post handle und das Einschreiben an D.____ nicht vorgelegt und/oder vom Berufungskläger oder dessen Ehefrau verweigert worden sei. Ausserdem wurde eine E-Mail vom 4. Juni 2024 von C.____ an den Berufungskläger eingereicht. Gemäss diesem sei eine Rücksprache mit seinem Arbeitgeber betreffend die nicht vorgelegte Sendung an D.____, welche zurückgesandt worden sei mit dem Vermerk «Annahme verweigert», zwingend. Ob die neu eingereichten Beweismittel noch zu berücksichtigen sind, kann offenbleiben. Wie nachfolgend ausgeführt, wurde die Kündigung am 5. Dezember 2023 gesetzeskonform zugestellt, woran auch die neu ins Recht gelegten Beweismittel nichts zu ändern vermögen.

E. 3.2

Gemäss Art. 266n des Obligationenrechts (OR, SR 220) ist die Kündigung durch den Vermieter dem Mieter und seiner Ehegattin separat zuzustellen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts gilt bei der Zustellung der Kündigung im Mietrecht die uneingeschränkte Empfangstheorie, wonach der Anfang des Fristenlaufs dem Zeitpunkt entspricht, in welchem die Willensäusserung in den Machtbereich des Empfängers gelangt ist, so dass der Adressat bei normaler Organisation seines Geschäftsverkehrs in der Lage ist, davon Kenntnis zu nehmen. Die im Zivilprozessrecht geltende Zustellungsfiktion (Art. 138 Abs. 3 lit. a ZPO) gilt nicht für die Fristen des materiellen Rechts (Urteil des Bundesgerichts 4A_293/2016 E. 4.1).

E. 3.3

Gemäss den bei den Akten liegenden Einschreiben, in welchen sich unbestrittenermassen die Kündigungen an den Berufungskläger und dessen Ehefrau befinden, wurden beide an die Vertreterin der Berufungsbeklagten mit dem Vermerk «Annahme verweigert» zurückgesandt. Demnach trafen die Kündigungen am 5. Dezember 2023 im Machtbereich des Berufungsklägers und dessen Ehefrau ein und gelten somit seit diesem Tag als zugestellt. Die vom Berufungskläger in appellatorischer Weise vorgebrachte Argumentation, dass der Postbote ihm zwei Einschreiben, adressiert an ihn selbst und an dessen Firma, jedoch keines adressiert an die Ehefrau vorgezeigt habe und daher auch die Annahme des Einschreibens an die Ehefrau nicht habe verweigert werden können, erscheint unglaubwürdig. Einerseits wurde auf dem eingeschriebenen Brief, welcher an die Ehefrau adressiert ist, der Vermerk «Annahme verweigert» vom Postboten angebracht, andererseits legt der Berufungskläger nicht schlüssig dar, weshalb zwar die Annahme des an ihn adressierten Einschreibens hätte verweigert werden sollen, jedoch dasjenige an die Ehefrau hätte angenommen werden sollen. Ausserdem erscheint es fraglich, ob ein Postbote ein

halbes Jahr nach einer verweigerten Annahme eines Einschreibens noch genau darüber Auskunft geben könnte. Es erübrigt sich daher auch die implizit beantragte Zeugenbefragung resp. schriftliche Auskunft des Postboten. Vor der Vorinstanz brachte der Berufungskläger vor, dass die Annahme der Einschreiben aufgrund des fehlenden Namens des Absenders zu Recht verweigert worden sei. Zumal die eingeschriebenen Sendungen an ihn und seine Ehefrau identisch aussehen und bei beiden auf der Rückseite lediglich «Postfach [...], CH-[...]» vermerkt war, erscheint es wahrscheinlich, dass auch dieses Einschreiben aus demselben Grund nicht angenommen wurde. 4. Die Rügen des Berufungsklägers gehen nach dem Gesagten ins Leere. Die Berufung erweist sich folglich als unbegründet und ist abzuweisen. 5. Die Frist zur Ausweisung ist neu festzulegen. Der Berufungskläger hat das Mietobjekt bis spätestens am Mittwoch, 24. Juli 2024, mittags 12:00 Uhr, zu räumen und zu verlassen. Er wird auf diesen Zeitpunkt richterlich ausgewiesen. 6. Dem Ausgang des Berufungsverfahrens entsprechend sind die Prozesskosten dem unterliegenden Berufungskläger aufzuerlegen (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Gerichtskosten werden für das Berufungsverfahren auf CHF 1'000.00 festgesetzt. Sie werden mit dem vom Berufungskläger geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet. 7. Mit Honorarnote vom 17. Juni 2024 machte die Rechtsvertreterin der Berufungsbeklagten eine Entschädigung von insgesamt CHF 848.80 (Honorar: 2.5 Stunden à CHF 310.00, Auslagen: CHF 9.80, MwSt: CHF 63.55) geltend. Der Zeitaufwand wie auch die Auslagen scheinen angemessen, jedoch ist der Stundenansatz aufgrund der geringen Komplexität der rechtlichen Fragen auf CHF 280.00 zu reduzieren. Es ergibt sich somit eine Entschädigung von CHF 767.30 (Honorar: 2.5 Stunden à CHF 280.00, Auslagen: CHF 9.80, MwSt: CHF 57.50).

E. 4

Die Rügen des Berufungsklägers gehen nach dem Gesagten ins Leere. Die Berufung erweist sich folglich als unbegründet und ist abzuweisen.

E. 5

Die Frist zur Ausweisung ist neu festzulegen. Der Berufungskläger hat das Mietobjekt bis spätestens am Mittwoch, 24. Juli 2024, mittags 12:00 Uhr, zu räumen und zu verlassen. Er wird auf diesen Zeitpunkt richterlich ausgewiesen.

E. 6

Dem Ausgang des Berufungsverfahrens entsprechend sind die Prozesskosten dem unterliegenden Berufungskläger aufzuerlegen (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Gerichtskosten werden für das Berufungsverfahren auf CHF 1'000.00 festgesetzt. Sie werden mit dem vom Berufungskläger geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet.

E. 7

Mit Honorarnote vom 17. Juni 2024 machte die Rechtsvertreterin der Berufungsbeklagten eine Entschädigung von insgesamt CHF 848.80 (Honorar: 2.5 Stunden à CHF 310.00, Auslagen: CHF 9.80, MwSt: CHF 63.55) geltend. Der Zeitaufwand wie auch die Auslagen scheinen angemessen, jedoch ist der Stundenansatz aufgrund der geringen Komplexität der rechtlichen Fragen auf CHF 280.00 zu reduzieren. Es ergibt sich somit eine Entschädigung von CHF 767.30 (Honorar: 2.5 Stunden à CHF 280.00, Auslagen: CHF 9.80, MwSt: CHF 57.50).

Demnach widerkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen.

2. Die Auszugsfrist gemäss Ziffer 1 des Urteils des Amtsgerichtspräsidenten von Olten-Gösigen vom 29. April 2024 wird neu auf Mittwoch, 24. Juli 2024, 12:00 Uhr, festgesetzt. A. ___ hat die 4.5-Zimmerwohnung im 1. Stock an der [...]strasse [...] in [...], bis spätestens Mittwoch, 24. Juli 2024, 12:00 Uhr, zu verlassen, und B. ___ in ordnungsgemäsem, geräumtem Zustand zu übergeben.

3. A. ___ hat die Kosten des Berufungsverfahrens von CHF 1'000.00 zu bezahlen. Diese werden mit dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet.

4. A. ___ hat B. ___ eine Parteientschädigung für das Berufungsverfahren von insgesamt CHF 767.30 zu bezahlen.

Rechtsmittel: Der Streitwert liegt unter CHF 15'000.00.

Sofern sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt, kann gegen diesen Entscheid innert 30 Tagen seit Eröffnung des begründeten Urteils beim Bundesgericht Beschwerde in Zivilsachen eingereicht werden (Adresse: 1000 Lausanne 14). Die Frist wird durch rechtzeitige Aufgabe bei der Schweizerischen Post gewahrt. Die Frist ist nicht erstreckbar. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten. Für die weiteren Voraussetzungen sind die Bestimmungen des Bundesgerichtsgesetzes massgeblich.

Soweit sich keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt, kann gegen diesen Entscheid innert 30 Tagen seit Erhalt beim Bundesgericht subsidiäre Verfassungsbeschwerde eingereicht werden (Adresse: 1000 Lausanne 14). Mit der Verfassungsbeschwerde kann die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten. Für die weiteren Voraussetzungen sind die Art. 115 bis 119 Bundesgerichtsgesetz massgeblich. Wird gleichzeitig Beschwerde in Zivilsachen und subsidiäre Verfassungsbeschwerde erhoben, so sind beide Rechtsmittel in der gleichen Beschwerdeschrift einzureichen.

Im Namen der Zivilkammer des Obergerichts

Die Präsidentin

Hunkeler

Die Gerichtsschreiberin

Zimmermann

E. 8

Am 24. Juni 2024 reichte der Berufungskläger eine Stellungnahme zur Berufungsantwort ein.

E. 9

Gestützt auf Art. 316 ZPO kann über die Berufung ohne Durchführung einer Verhandlung aufgrund der Akten entschieden werden. Der implizite Antrag auf Zeugenbefragung resp. schriftliche Auskunft des Postboten wird abgewiesen. Für die Parteistandpunkte und die Erwägungen des Vorderrichters wird grundsätzlich auf die Akten verwiesen. Soweit erforderlich, ist nachstehend darauf einzugehen. II.

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