

SO_GERICHTE ZKBES.2020.107 vom 6. Juli 2020

SO Obergericht, 2020-07-06, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_ZKBES.2020.107

FR: SO_GERICHTE ZKBES.2020.107 du 6 juillet 2020

IT: SO_GERICHTE ZKBES.2020.107 del 6 luglio 2020

Erwägungen

E. 1

B.____, vertreten durch die C.____ GmbH (im Folgenden die Gesuchstellerin) reichte am 12. Juni 2020 beim Richteramt Bucheggberg-Wasseramt ein Gesuch um Ausweisung und Vollstreckung gegen A.____ (im Folgenden der Gesuchsgegner) ein und verlangte die Räumung der von ihm bewohnten 1.5-Zimmerwohnung im 1. Stock an der [...] in [...].

E. 2

Am 22. Juni 2020 liess sich der Gesuchsgegner dazu vernehmen.

E. 3

Mit Urteil vom 6. Juli 2020 hiess der Amtsgerichtspräsident von Bucheggberg-Wasseramt das Ausweisungsbegehren gut und wies den Gesuchsgegner unter Androhung der Strafe nach Art. 292 des Schweizerischen Strafgesetzbuches (StGB, SR 311.0) und der umgehenden Vollstreckung im Unterlassungsfall per 28. Juli 2020 aus den streitbetroffenen Räumlichkeiten aus und verpflichtete ihn dazu, die Gerichtskosten von CHF 650.00 (ohne allfällige Vollstreckungskosten) zu tragen. Der Amtsgerichtspräsident erwog, aus den von der Gesuchstellerin eingereichten Unterlagen gehe hervor, dass die Parteien anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 18. Dezember 2019 einen Vergleich unterzeichnet hätten. Diesem sei zu entnehmen, dass das Mietverhältnis bis zum 30. Juni 2020 erstreckt worden sei. Der Gesuchsgegner habe auf eine zweite Erstreckung verzichtet. Mit den vorgelegten Urkunden habe die Gesuchstellerin bewiesen, dass ein Vergleich mit Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids vorliege. Dieser sei vollstreckbar. Das Mietverhältnis sei spätestens seit Mittwoch, 1. Juli 2020, 14:00 Uhr, beendet und der Gesuchsgegner halte sich seit diesem Zeitpunkt unrechtmässig in der Wohnung auf.

E. 4

Dagegen reichte der Gesuchsgegner (im Folgenden der Beschwerdeführer) am 4. August 2020 fristgerecht Beschwerde beim Obergericht ein und verlangte sinngemäss die Aufhebung des angefochtenen Entscheids.

E. 5

Wie nachfolgend aufgezeigt wird, erweist sich die Beschwerde im Sinne von Art. 322 Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO, SR 272) als offensichtlich unbegründet. Sie kann deshalb sogleich ohne Stellungnahme der Gegenpartei abgewiesen werden, soweit darauf eingetreten werden kann.

6.1 Die Beschwerde ist ein unvollkommenes ausserordentliches Rechtsmittel, mit welchem unrichtige Rechtsanwendung und offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden kann (Art. 320 ZPO). Sie ist begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). In der Beschwerdebegründung ist u.a. darzulegen, auf welchen

Beschwerdegrund sich der Beschwerdeführer beruft und an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet. Es besteht eine Rügepflicht (Dieter Freiburghaus/Susanne Afheldt in: Sutter-Somm et al. [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Zürich Basel Genf 2016, Art. 321 N 15).

6.2 Gemäss Art. 326 Abs. 1 ZPO sind neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel im Beschwerdeverfahren grundsätzlich ausgeschlossen. Dies entspricht dem Charakter des Rechtsmittels. Denn es geht nicht um eine Fortführung des erstinstanzlichen Prozesses, sondern im Wesentlichen um eine Rechtskontrolle des erstinstanzlichen Entscheids (Dieter Freiburghaus/Susanne Afheldt, a.a.O., Art. 326 N 3). Soweit der Beschwerdeführer im Beschwerdeverfahren erstmals vorträgt, die Vermieterin habe den vor der Mietschlichtungsbehörde unterzeichneten Vergleich vom 18. Dezember 2019 verletzt, indem das Mietzinsdepot noch nicht aufgelöst worden sei, fällt das Vorgetragene samt entsprechender Beilagen somit unter die Novenschranke und ist nicht zu hören.

7.1 Wie bereits vor der Vorinstanz äussert der Beschwerdeführer auch im Beschwerdeverfahren seine Unzufriedenheit über die Kündigung des Mietverhältnisses bzw. über das Verhalten der Vermieterin und der Wohnungsverwaltung. Zur Begründung bringt er im Wesentlichen vor, ihm sei wegen seines angeblich rücksichtslosen Verhaltens und dem unsachgemässen Gebrauch der Mietsache gekündigt worden. Die Vermieterin habe aber keine entsprechenden Beweise eingereicht, die ein solches Verhalten belegen würden. Folglich sei die Kündigung nichtig.

7.2 Anlässlich der Mietschlichtungsverhandlung vom 18. Dezember 2019 einigten sich die Parteien auf eine einmalige Erstreckung des Mietverhältnisses bis zum 30. Juni 2020. Auf eine weitere Erstreckung verzichtete der Beschwerdeführer freiwillig (siehe Ziff. 2 des Protokolls über die Schlichtungsverhandlung vom 18. Dezember 2019). Dieser Vergleich hat die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids (Art. 208 Abs. 2 ZPO). Nachdem der Beschwerdeführer die Wohnung nach Ablauf des Mietverhältnisses nicht verliess, ordnete der Amtsgerichtspräsident die ersuchte Räumung unter Androhung der Strafe nach Art. 292 StGB und der umgehenden Vollstreckung im Unterlassungsfall per 28. Juli 2020, 11:00 Uhr, an. Inwiefern er dabei das Recht unrichtig angewendet oder den Sachverhalt offensichtlich falsch festgestellt haben soll, ist der Beschwerdeschrift nicht zu entnehmen. Die Beschwerde erweist sich damit als offensichtlich unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf überhaupt eingetreten werden kann.

E. 8

Bei diesem Ausgang hat der Beschwerdeführer die Kosten des Beschwerdeverfahrens mit einer Entscheidgebühr von CHF 300.00 zu bezahlen.

Demnach wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

2.A. ___ hat die Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 300.00 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

Der Präsident

Frey

Die Gerichtsschreiberin

Trutmann

Das Bundesgericht ist mit Urteil vom 16. September 2020 auf die dagegen erhobene subsidiäre Verfassungsbeschwerde nicht eingetreten (BGer 4D_53/2020).

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