

# **SO\_GERICHTE ZKBES.2020.174 vom 21. Dezember 2020**

SO Obergericht, 2020-12-21, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so\\_gerichte\\_ZKBES.2020.174](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_ZKBES.2020.174)

FR: SO\_GERICHTE ZKBES.2020.174 du 21 décembre 2020

IT: SO\_GERICHTE ZKBES.2020.174 del 21 dicembre 2020

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Die A.\_\_\_\_ AG (im Folgenden die Gesuchstellerin) stellte am 5. Oktober 2020 beim Richteramt Olten-Gösigen ein Gesuch betreffend Mieterausweisung gegen C.\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_ (im Folgenden die Gesuchsgegner) aus dem von ihnen gemieteten Lokal in [...], u.K.u.E.F.

### **E. 2**

In ihrer Stellungnahme vom 30. Oktober 2020 beantragten die Gesuchsgegner, das Ausweisungsgesuch sei abzuweisen, sofern überhaupt darauf einzutreten sei, u.K.u.E.F.

### **E. 3**

Der Amtsgerichtspräsident von Olten-Gösigen trat am 25. November 2020 auf das Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen nicht ein und verpflichtete die Gesuchstellerin zur Bezahlung der Gerichtskosten von CHF 650.00 sowie einer Parteientschädigung von CHF 1'330.00 an die Gesuchsgegner.

### **E. 4**

Dagegen erhob die Gesuchstellerin am 14. Dezember 2020 (Postaufgabe) Einsprache beim Obergericht und verlangte die Ausweisung der Gesuchsgegnerin aus den Mieträumlichkeiten, u.K.u.E.F.

### **E. 5**

Die Gesuchstellerin hat in ihrer Kündigungsandrohung vom 13. März 2020 u.a. ausstehende Hauswartgebühren abgemahnt (Gesuchsbeilage 2). Die Gesuchsgegner haben in ihrer Stellungnahme bei der Vorinstanz bestritten, Hauswartgebühren zu schulden (BS 30). Sie haben die Auffassung vertreten, sie hätten die für die Hauswartung anfallenden Kosten jeweils mit dem monatlichen Mietzins bezahlt (BS 36). Im vorgelegten Mietvertrag (Gesuchsbeilage 1) sind bei den Nebenkosten keine Hauswartgebühren aufgeführt. Der Mieter muss Nebenkosten aber nur bezahlen, wenn dies mit dem Vermieter besonders vereinbart ist (Art. 257 Abs. 2 OR). Die Gesuchstellerin kann somit den sofortigen Beweis, dass Hauswartgebühren geschuldet sind, nicht erbringen. Dass weitere Schulden, insbesondere Mietzinsausstände bestehen, kann die Gesuchstellerin ebenfalls nicht beweisen. Ohnehin können mit der Kündigungsandrohung nach Art. 257d OR bloss rückständige Mietzinsen oder Nebenkosten abgemahnt werden, nicht aber beliebige andere Forderungen. Da keine ausstehenden Nebenkosten bewiesen sind, sind die materiellen Voraussetzungen einer ausserordentlichen Kündigung gemäss Art. 257d OR nicht erfüllt. In diesem Fall ist die Kündigung nicht nur anfechtbar, sondern völlig unwirksam. Für die Berücksichtigung der Unwirksamkeit einer Kündigung bedarf es ebenso wenig wie bei der Nichtigkeit einer Anfechtung binnen der Frist von Art. 273 OR (Urteil des Bundesgerichts 4A\_245/2017 vom 21. September 2017; mit weiteren Hinweisen). Der Vorderrichter ist

demnach zu Recht nicht auf das Ausweisungsbegehren eingetreten, weil der von der Gesuchstellerin geschilderte Sachverhalt bestritten und dieser nicht sofort bewiesen werden konnte. Zudem war die ausgesprochene Kündigung unwirksam, was auch noch im Ausweisungsverfahren geltend gemacht werden konnte.

## **E. 6**

Die Beschwerde erweist sich demnach im Sinne von Art. 322 ZPO als offensichtlich unbegründet und kann deshalb sogleich ohne Stellungnahme der Gegenpartei abgewiesen werden. Nach dem Ausgang des Verfahrens hat die Beschwerdeführerin dessen Kosten mit einer Entscheidegebühr von CHF 400.00 zu bezahlen. Aus demselben Grund kann auch keine Parteientschädigung zugesprochen werden.

Demnach wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die A. \_\_\_ AG hat die Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 400.00 zu bezahlen.
3. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

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

Der Gerichtsschreiber

Schaller

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