

SZ_GERICHTE ZK2 2017 26 vom 5. Juli 2017

SZ Gerichte, 2017-07-05, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sz_gerichte_ZK2_2017_26

FR: SZ_GERICHTE ZK2 2017 26 du 5 juillet 2017

IT: SZ_GERICHTE ZK2 2017 26 del 5 luglio 2017

Regeste

Ausweisung | Rechtsschutz in klaren Fällen

Erwägungen

E. 1

Die Gesuchsgegnerin 1 und der Gesuchsgegner 2 werden unter Androhung von Busse gemäss Art. 292 StGB im Widerhandlungsfall angewiesen, bis spätestens 3. April 2017, 12:00 Uhr, die Liegenschaft an der F. _____ (Grundbuch Gersau Nr. X und Nr. XY) vollständig zu räumen sowie in gereinigtem Zustand und mit allen Schlüsseln der Gesuchstellerin zu übergeben.

E. 2

Im Widerhandlungsfall ist die Gesuchstellerin berechtigt, die Liegenschaft F. _____ auf Kosten der Gesuchsgegner 1 und 2 oder durch Dritte zu räumen oder räumen zu lassen und nötigenfalls zum Schutz die Ortspolizei beizuziehen, welcher die vorliegende Verfügung vorzulegen ist.

E. 3

(Gerichtskosten)

E. 4

(Parteientschädigung)

E. 5

(Rechtsmittel)

Kantonsgericht Schwyz 3

E. 6

(Zustellung). b) Dagegen erhoben die Gesuchsgegner am 29. März 2017 rechtzeitig je eine nahezu gleichlautende Beschwerde mit dem sinngemässen Antrag, die vorinstanzlich angeordnete Ausweisung sei bis Ende September 2017 aufzuschieben (je KG-act. 1, ZK2 2017 26/27). Am 6. April 2017 überwies die Vorinstanz die Akten unter Verzicht auf eine Vernehmlassung (je KG-act. 5). Mit – bis auf einen Abschnitt wörtlich identischen – Beschwerdeantworten vom

E. 10

April 2017 beantragte die Gesuchstellerin die Abweisung der Beschwerden unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gesuchsgegner (je KG-act. 7/8). Die Gesuchsgegner liessen dem Kantonsgericht am 19. April 2017 eine Kopie des gleichentags an den Rechtsvertreter der Gesuchstellerin adressierten Schreibens zukommen (je KG-act.

10). 2. Mit Beschwerde und Berufung sind unter anderem erstinstanzliche Endentscheidungen anfechtbar; die Beschwerde ist subsidiär zur Berufung (Art. 319 lit. a und 308 Abs. 1 ZPO). In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung nur dann zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.00 beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist im Fall der Streitfrage, ob die Voraussetzungen für die Anordnung der Räumung der streitbetroffenen Liegenschaft im Verfahren nach Art. 257 ZPO gegeben sind, als Streitwert der durch die Verzögerung mutmasslich entstehende Schaden zu betrachten, wenn die Voraussetzungen einer Ausweisung im Verfahren nach Art. 257 ZPO verneint werden. Dieser besteht im hypothetisch anfallenden bzw. entgangenen Miet- oder Gebrauchswert für die Zeit, bis voraussichtlich eine Ausweisungsentscheidung in einem Prozess im ordentlichen Verfahren ergehen könnte (vgl. u.a. Urteil BGE vom 8. Juni 2015, 4A_152/2015, E.1.2). Ob dies auch gilt, wenn in einem Ausweisungsverfahren umstritten ist, ob überhaupt ein Mietverhältnis besteht, und dem Ausweisungsbegehren in Verneinung dieser Frage stattgegeben wird, wurde bislang höchstrichterlich noch nicht

Kantonsgericht Schwyz 4 entschieden (Urteil BGE vom 8. Juni 2015, 4A_152/2015, E. 1.2 mit Verweis auf Urteil BGE vom 19. November 2014, 4A_449/2014, E.2.1). Diese Frage kann in casu ebenfalls offengelassen werden. Nicht nur, dass die Gesuchsgegner erstmals vor Kantonsgericht das Bestehen eines Mietvertrages zwischen der Gesuchsgegnerin und dem Gesuchsgegner behaupten, auch mögen weder die Gesuchsgegner noch die Gesuchstellerin die den Streitwert betreffenden Feststellungen des Vorderrichters (angefochtener Entscheid E.12), wodurch die vorinstanzliche Rechtsmittelbelehrung auf Beschwerde lautete. Aber selbst bei Annahme einer die Berufung erreichenden Streitwertgrenze, was abweichend von der vorinstanzlichen Annahme zur Entgegennahme der Rechtsmitteleingabe als Berufung führen würde, da diese die Anforderungen hierfür zu erfüllen vermöchte und darüber hinaus die Gesuchsgegnerin wie auch der Gesuchsgegner nicht anwaltlich vertreten sind (BGE 135 III 374 E. 1.2.2.2, S. 376 f.), vermöchte dieser Umstand an den Vorbringen der Gesuchsgegner resp. den nachfolgenden Erwägungen nichts zu ändern. 3. Das Gericht kann zur Vereinfachung des Prozesses selbständig eingereichte Klagen vereinigen (Art. 125 lit. c ZPO). Ebenso ist eine Vereinigung für Rechtsmittelverfahren möglich. Vorausgesetzt wird, dass die zusammenzulegenden Verfahren einen engen sachlichen Zusammenhang aufweisen. Vor allem haben die verschiedenen Ansprüche auf gleichartigen tatsächlichen und rechtlichen Gründen zu beruhen (Adrian Staehelin, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., 3. Aufl., N 5 zu Art. 125). Beide Beschwerdeverfahren richten sich gegen denselben vorinstanzlichen Entscheid. Die Gesuchstellerin stützt ihr Ausweisungsbegehren gegenüber den Gesuchsgegnern auf dieselben Tatsachen (unrechtmässiges Verbleiben in der Liegenschaft) und dieselbe Rechtsgrundlage (Art. 641 Abs. 2 ZGB). Die Gesuchsgegner reichten im Wortlaut praktisch identische Beschwerden ein (je KG-act. 1 in ZK2 2017 26/27). Durch die geringfügigen Abweichungen der Beschwerden ergibt sich keine unterschiedliche Beurteilung. Folglich stellen sich

Kantonsgericht Schwyz 5 in beiden Beschwerdeverfahren gestützt auf dieselben Tatsachen und Rechtsgrundlagen die gleichen Rechtsfragen, sodass zur Vereinfachung und Vermeidung widersprüchlicher Entscheide die beiden Verfahren zu vereinigen sind. 4. a) Es ist unbestritten, dass das Eigentum an der betroffenen Liegenschaft mit dem Zuschlag in der Zwangsvollstreckung vom 7. Oktober 2016 auf die Gesuchstellerin überging (Art. 656

Abs. 2 ZGB; Vi-act. KB 5, 6). Nach Art. 641 Abs. 2 ZGB hat der Eigentümer einer Sache das Recht, diese von jedem, der sie ihm vorenthält, herauszuverlangen und jede ungerechtfertigte Einwirkung abzuwehren. Mit der sog. Eigentums(freiheits)klage kann der Eigentümer die Beseitigung bestehender Beeinträchtigungen seines Eigentums durch unberechtigten Besitz an der Sache oder durch Störung verlangen. Aktivlegitimiert ist der Eigentümer, passivlegitimiert der Besitzer oder Störer. Der Eigentümer kann sich nur gegen ungerechtfertigte Eigentumsstörungen wehren. Gerechtfertigt ist die Einwirkung dagegen, wenn diese auf einem gesetzlichen, vertraglichen oder dinglichen Recht beruht (Wolfgang Wiegand, Basler Kommentar zum ZGB, 5. Aufl., Basel 2015, N 58 ff. zu Art. 641 ZGB). Ein allfälliger Rechtfertigungsgrund des Besitzers bzw. Störers hat dieser zu beweisen (Art. 8 ZGB). b) Der Vorderrichter kam im Rahmen der Prüfung, ob sich die Gesuchsgegner auf einen Rechtstitel berufen können, der sie berechtigt, trotz der Zwangsversteigerung vom 7. Oktober 2016 weiterhin in der Liegenschaft F._____ zu wohnen, zum Schluss, dass zwischen den Gesuchsgegnern und der Gesuchstellerin weder ein schriftlicher noch mündlicher oder anderweitig formloser Mietvertrag bestanden habe. Die Gesuchsgegner machen nun geltend, es bestehe seit 1. August 2015 ein Mietverhältnis zwischen der Gesuchsgegnerin und dem Gesuchsgegner mit einem monatlichen Mietzins von Fr. 700.00. Die Gesuchsgegnerin beziehe keine Ergänzungsleistung, so dass sie auf die monatlichen Mietzinsen angewiesen gewesen sei. Als Beweis

Kantonsgericht Schwyz 6 offerierten sie die Nachreichung von Unterlagen und Quittungen (KG-act. 1, S. 3). Gemäss Angaben der Gesuchsgegner bestand das angebliche Mietverhältnis bereits vor Einleitung des vorinstanzlichen Verfahrens. Sie erwähnten dieses jedoch erstinstanzlich mit keinem Wort (Vi-act. 11). Das Beschwerdeverfahren ist keine Fortsetzung des erstinstanzlichen Verfahrens vor einer zweiten Instanz. Vielmehr geht es um eine Rechtskontrolle des erstinstanzlichen Verfahrens bzw. Entscheides (Sterchi, in: Berner Kommentar, Bern 2012, N 1 zu Art. 326 ZPO; Freiburghaus/Afhelddt, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., 3. Aufl., N 3 zu Art. 326 ZPO). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind daher unzulässig (Art. 326 Abs. 1 ZPO). Dieses sog. Novenverbot ist umfassend und gilt sowohl für echte Noven (Tatsachen und Beweismittel, die erst nach Abschluss des Schriftenswechsels entstanden oder gefunden wurden; Art. 229 Abs. 1 lit. a ZPO) als auch für unechte Noven (Tatsachen und Beweismittel, die bereits vor Abschluss des Schriftenswechsels vorhanden waren, aber trotz zumutbarer Sorgfalt nicht vorher vorgebracht werden konnten; Art. 229 Abs. 1 lit. b ZPO; Freiburghaus/Afhelddt, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, a.a.O., N 4 zu Art. 326 ZPO). Und selbst im Fall einer Berufung, wo Noven unter den Voraussetzungen im Sinne von Art. 317 Abs. 1 ZPO zulässig sind, wären die Gesuchsgegner damit nicht zu hören. So müssen die neuen Tatsachenbehauptungen und Beweismittel genügend substantiiert und umgehend (als Teil der Rechtsmittelbegründung resp. Rechtsmittelantwort) vorgetragen werden. Bei dem von der Gesuchsgegnerin bzw. den Gesuchsgegnern behaupteten Mietverhältnis und den offerierten Beweisen handelt es sich nicht nur um ein sog. unechtes Novum. Gründe, weshalb es den Gesuchsgegnern weder möglich noch zumutbar war, dieses Vorbringen bereits erstinstanzlich vorzutragen, machen sie nicht geltend, weshalb sie im Rechtsmittelverfahren damit in jedem Fall nicht gehört werden können. Und selbst wenn dieser Einwand berücksichtigt werden könnte, wäre er unbegründet. Ein bestehendes Mietver-

Kantonsgericht Schwyz 7 tragsverhältnis geht zwar bei einer Übertragung des Eigentums zufolge be- treibungsrechtlicher Versteigerung auf den neuen Eigentümer über (Art. 261 Abs. 1 OR). Weder dem Grundbuchauszug vom 5. September 2016 (Vi- act. KB 4) noch dem Lastenverzeichnis vom 5. September 2016 (Vi-act. KB 5) ist jedoch eine entsprechende Vor- oder Anmerkung (Mietvertrag zugunsten B. _____) zu entnehmen. Wie bereits die Vorinstanz festhielt (angefochte- ner Entscheid, E. 6), bestand auch zwischen den Gesuchsgegnern und der Gesuchstellerin mangels Konsens kein Mietvertragsverhältnis. c) Ebenso wenig liegt ein Vorvertrag oder Vertrag mit einem Rückkaufs- recht zwischen der Gesuchsgegnerin oder dem Gesuchsgegner und der Ge- suchstellerin betreffend die Liegenschaft F. _____ vor. Denn gemäss Art. 216 Abs. 2 OR bedürfen solche Verträge zu ihrer Gültigkeit der öffentli- chen Beurkundung. Insofern erübrigen sich weitere Erörterungen zum Ein- wand der Gesuchsgegner, Fürsprecher D. _____ habe vor der Versteige- rung (telefonisch) erklärt, dass wenn sich ihre finanzielle Situation wieder ver- bessere, sie die Möglichkeit hätten, die Liegenschaft zurückzukaufen. Das Gleiche habe er bereits drei Wochen zuvor dem Gesuchsgegner am Telefon gesagt (KG-act. 1, S. 2; vgl. aber auch Vi-act. 11 E.2, wonach der Gesuchs- gegner andererseits auch ausführte, er habe vor der Versteigerung Fürspre- cher D. _____ telefoniert und ihm gesagt, er wolle das Haus kaufen, die Gesuchstellerin habe jedoch gesagt, dass ein Rückkauf nicht in Frage kom- me, sie hätte schon lange genug gewartet). d) Ein anderweitig vertragliches oder dingliches Recht zum Verbleib in der Liegenschaft machen die Gesuchsgegner nicht geltend, sodass die Vorinstanz die Ausweisung zu Recht guthiess. 5. Während die Gesuchsgegner vorinstanzlich einen Auszug aus der Lie- genschaft F. _____ grundsätzlich, jedenfalls aber in den nächsten drei bis vier Jahren ablehnten (Vi-act. 11 E. 2), beantragen sie vorliegend zumindest

Kantonsgericht Schwyz 8 einen Aufschub der „Vollstreckung“, d.h. der Ausweisung, wenn möglich bis Ende September 2017 (KG-act. 1, S. 3). a) Die Gesuchsgegner berufen sich zur Begründung ihres Antrags auf ih- ren schlechten Gesundheitszustand und ihr hohes Alter. Die Gesuchsgegnerin habe im November 2015 einen Oberschenkelbeinbruch erlitten. Sie habe auch nach mehrmonatigen Aufhalten in Spital und Kliniken immer noch schreck- liche Schmerzen, laufe an Krücken und könne schwierige Treppen unmöglich begehen. Der Gesuchsgegner sei ebenso gehbehindert und leide an einer starken Zuckerkrankheit mit zeitweiser Beinlähmung. Ein kranker und gehbe- hinderter Mensch könne ein 8-Zimmerhaus mit drei Geschossen und schwie- rigen Treppen nicht innert Kürze geräumt und geputzt abgeben. Ein Woh- nungswechsel in der kurzen Zeit bis am 3. April 2017 würde zu einer un- menschlichen Härte und einem psychisch-physischen Kollaps führen. Ausser- dem schmälere ihr hohes Alter ihre Chancen auf dem Wohnungsmarkt. Betag- te Menschen würden kaum noch eine Wohnung finden. Eine altersgerechte Wohnung zu finden sei fast unmöglich (KG-act. 1, S. 2 f.). Diese Vorbringen erwähnten die Beschwerdeführer sinngemäss bereits erstinstanzlich (Vi- act. 11). Sodann reichte die Gesuchsgegnerin zusammen mit einer von ihr unterzeichneten Notiz vom 30. März 2017, wonach sie am 21. März 2017 eine Rippenquetschung erlitten habe (KG-act. 1/1), ein ärztliches Zeugnis von Dr. med. E. _____ vom 27. März 2017 ein (KG-act. 1/2). Davon abgesehen, dass sich letztere gesundheitliche Beeinträchtigung nach dem vorinstanzlichen Entscheid zugetragen hat, ist der Zeitraum, für welchen die Arbeitsunfähigkeit für ca. 4 Wochen ab dem 21. März 2017 von Dr. med. E. _____ bescheinigt wird, zwischenzeitlich abgelaufen und ein neues Arzt- zeugnis wurde nicht eingereicht, wie im Übrigen auch keine weiteren ärztli- chen Bescheinigungen betreffend den

Gesundheitszustand der Gesuchsgeg- ner im Recht liegen. Ausserdem hielt Dr. med. E. _____ lediglich fest, dass die Gesuchsgegnerin keine körperlich anstrengenden Arbeiten verrichten und

Kantonsgericht Schwyz 9 keine grossen Lasten heben bzw. tragen könne. Dass es unbesehen dieses Umstandes ihr und ihrem Lebenspartner nicht möglich war resp. ist, auch mit- hilfe von Drittpersonen oder Behörde eine neue Unterkunft zu finden, den Umzug zu organisieren und durchzuführen, wird von den Gesuchsgegnern weder nachgewiesen noch behauptet. b) Wie bereits festgestellt, verfügen die Gesuchsgegner über kein dingli- ches oder vertragliches Recht zum Verbleib in der Liegenschaft F. _____. Insbesondere können sie sich mangels eines mietrechtlichen Verhältnisses nicht auf die mietrechtlichen Erstreckungsmöglichkeiten (Art. 272 ff. OR) beru- fen. Die Vollstreckung einer Eigentumsklage gemäss Art. 641 Abs. 2 ZGB erfolgt nach den zivilprozessualen Normen (Art. 335 ff. ZPO; Art. 335 Abs. 1 ZPO). Auf Antrag einer Partei kann bereits das urteilende Gericht im Endent- scheid Vollstreckungsmassnahmen anordnen (Art. 236 Abs. 3 ZPO), was die Vorinstanz auf Gesuch der Gesuchstellerin (Vi-act. 1) hin tat (angefochtener Entscheid, Dispositivziffer 1 und 2; vgl. Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO). Die Ge- suchsgegner verkennen mit ihrem Antrag den Charakter der von der Vor- instanz angesetzten Räumungsfrist. Diese dient nicht der Erstreckung der unrechtmässigen, faktischen Nutzung der Liegenschaft, sondern soll lediglich die Durchführung der Räumung zur Vollstreckung des rechtskräftigen Ent- scheidendes praktisch ermöglichen (vgl. Urteil BGer vom 29. Juli 2016, 4A_373/2016, E. 3.4.3). Dem Grundbuchauszug vom 5. September 2016 ist zu entnehmen, dass be- reits seit dem 16. Dezember 2013 eine Verfügungsbeschränkung zufolge Pfandverwertung auf der betroffenen Liegenschaft lastete (Vi-act. KB 4). Die Gesuchsgegner wussten somit im Zeitpunkt der Versteigerung vom 7. Oktober 2016 bereits seit mehr als 33 Monaten, dass ihnen ein Umzug bevorsteht. Darüber hinaus wussten sie seit der Versteigerung bis zur Gesuchseinreichung am 20. Januar 2017 (vgl. Vi-act. KG 9 und 11), mithin seit mehr als drei Mona- ten bzw. bis zum angefochtenen Entscheid seit mehr als fünf Monaten, dass

Kantonsgericht Schwyz 10 sie sich eine neue Wohngelegenheit suchen müssen. Indessen wiesen sie bis heute in keiner Weise nach, dass sie trotz intensiver Suchbemühungen auf- grund ihrer gesundheitlichen Situation und/oder ihres Alters weder eine neue Wohnung noch zur Räumung Hilfe von Seiten Dritter haben finden können. Bei dieser Ausgangslage ist die vom Vorderrichter festgesetzte Räumungsfrist von 20 Tagen (angefochtener Entscheid E.8) letztlich als nicht unverhältnis- mässig zu qualifizieren. Dass mit der Räumung der Liegenschaft F. _____ zweifelsohne ein erheblicher Arbeitsaufwand verbunden sein dürfte, vermag am Gesagten nichts zu ändern. 6. Zusammenfassend sind die Beschwerden abzuweisen. Nachdem die von der Vorinstanz angeordnete zwanzigtägige Frist bis 3. April 2017 inzwi- schen verstrichen ist, ist den Gesuchsgegnern für die Liegenschaftsräumung (von Amtes wegen) eine neue Frist, und zwar bis spätestens 20 Tage nach Rechtskraft, anzusetzen. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerde- verfahrens den Gesuchsgegnern aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Der Rechtsvertreter der Gesuchstellerin reichte keine Kostennote ein, sodass die Entschädigung in Anwendung von Art. 96 ZPO i.V.m. §§ 2 und 12 GebTRA für die Bemühungen in beiden Beschwerdeverfahren zusammen auf ermessens- weise Fr. 1'200.00 (inkl. Auslagen und 8 % MWST) festzusetzen ist. 7. Gegen letztinstanzliche kantonale Entscheide ist grundsätzlich die Be- schwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht gegeben (Art. 72 Abs.

1 BGG). In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist jedoch die Streitwertgrenze nach Art. 74 Abs. 1 BGG zu beachten. In arbeits- und mietrechtlichen Fällen beträgt diese Fr. 15'000.00 (lit. a), in allen übrigen Fr. 30'000.00 (lit. b). Vorbehalten bleibt die Geltendmachung einer Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung (Art. 74 Abs. 2 lit. a BGG). Vorliegend wurde die Annahme einer der Ausweisung zugrundeliegenden mietrechtlichen Angelegenheit klar verneint; der Ausweisung wird gestützt auf Art. 641 Abs. 2 ZGB stattgegeben. Die Gesuchsgegner beantragen mit ihren Beschwerden vom 29. März 2017 einen

Kantonsgericht Schwyz 11 Aufschub der Ausweisung aus der betroffenen Liegenschaft bis mindestens Ende September 2017 (KG-act. 1), d.h. um acht Monate seit Gesuchseinreichung. Der von der Vorinstanz geschätzte Ertrag der Liegenschaft von Fr. 2'000.00 pro Monat (angefochtener Entscheid, E. 12) ist nicht zu beanstanden und wurde von den Parteien auch nicht in Frage gestellt. Ausgehend von einem mutmasslich entstehenden Schaden, welcher der Gesuchstellerin durch die Verzögerung der Ausweisung entsteht, ist für die allfällige Einreichung eines Rechtsmittels an das Bundesgericht von einem Streitwert von Fr. 16'000.00 auszugehen;- beschlossen:

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