

UR_GERICHTE 2025_OG Z 25 6 vom 20. November 2025

UR Obergericht, 2025-11-20, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ur_gerichte_2025_OG_Z_25_6

FR: UR_GERICHTE 2025_OG Z 25 6 du 20 novembre 2025

IT: UR_GERICHTE 2025_OG Z 25 6 del 20 novembre 2025

Regeste

Ausweisung aus Mietobjekt.

Erwägungen

E. 1.1

Die Mieterausweisung wurde im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen gemäss Art. 257 Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO, SR 272) beurteilt. Ordentliches Rechtsmittel gegen einen Entscheid in einem solchen Verfahren ist die Berufung (Dieter Hofmann, in Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. Aufl., 2017, N 28d zu Art. 257 ZPO). Nach Art. 308 ZPO Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO sind erstinstanzliche Endentscheide in vermögensrechtlichen Angelegenheiten mit Berufung anfechtbar, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens CHF 10'000.00 beträgt. Vorliegend hat die Vorinstanz einen Endentscheid gefällt. Der zuletzt aufrechterhaltene Streitwert beträgt CHF 10'260.00, womit die Berufung zulässig ist. Die Berufung ist frist- und formgerecht eingereicht worden (Art. 311 ZPO). Das Obergericht ist sachlich und funktionell zuständig (Art. 4 Abs. 1 ZPO i.V.m. Art. 37a Abs. 2 Gesetz über die Organisation der richterlichen Behörden [Gerichtsorganisationsgesetz, GOG, RB 2.3221]). Prozessentscheide ohne Sachurteil fallen in die Zuständigkeit der Vorsitzenden der Abteilung (Art. 37g i.V.m. Art. 25a Abs. 3 lit. b GOG).

E. 2

Die Berufungsbeklagte beantragte beim Obergericht am 8. Oktober 2025 einen Nichteintretensentscheid i.S.v. Art. 59 Abs. 1 ZPO, da das Rechtsschutzinteresse der Berufungskläger mit der Rückgabe des Mietobjekts per 1. Oktober 2025 gemäss Art. 59 Abs. 2 lit. a ZPO weggefallen sei. Die Kosten seien auf der Basis von Art. 106 Abs. 1 ZPO den Berufungsklägern aufzuerlegen (act. 3.2). Dagegen machten die Berufungskläger mit ihrer Eingabe vom 15. Oktober 2025 geltend, ein Nichteintretensentscheid sei unzulässig, insbesondere deshalb, weil das erstinstanzliche Gericht das Verfahren ohne vorgängige Schlichtungsverhandlung geführt und damit gegen Art. 197 ff. ZPO sowie Art. 59 Abs. 2 lit. d ZPO verstossen habe. Damit seien zum Zeitpunkt der Einreichung alle Prozessvoraussetzungen, und damit

Seite 5 von 8

auch ein Rechtsschutzinteresse, für eine Berufung erfüllt gewesen. Am vorhandenen Rechtsschutzinteresse ändere auch nichts, dass die Familie inzwischen eine neue Wohnung gefunden habe (act. 2.3).

E. 2.1

Massgebend für die Beurteilung der Frage des Eintretens oder Nichteintretens ist der Zeitpunkt zu welchem das Rechtsschutzinteresse vorhanden ist. Je nach Fallkonstellation fällt das Gericht entweder eine Nichteintretensentscheidung oder schreibt das Verfahren aufgrund von Gegenstandslosigkeit ab (BGE 118 Ia 488 E. 1a). Das Bundesgericht hat sich zur Unterscheidung von Nichteintreten und Gegenstandslosigkeit verschiedentlich geäußert und wie folgt differenziert. Fehlt das Rechtsschutzinteresse bereits bei der Einreichung, so wird auf eine Beschwerde nicht eingetreten (BGE 136 III 497, E. 2.1; mit weiteren Hinweisen auf 5A_470/2009 vom 14. Juli 2009; sowie ferner: Benedikt Seiler, Die Berufung nach der Schweizerischen Zivilprozessordnung, Diss. Basel 2011). Entscheidend ist demnach, dass das Rechtsschutzinteresse bereits vor Eintritt der Rechtshängigkeit fehlt (Roman Richers/Georg Naegeli in: Oberhammer/Domej/Haas [Hrsg.] Kurzkomentar Schweizerische Zivilprozessordnung ZPO, 3. Auflage 2021, Art. 242 N 2). Entfällt hingegen das Rechtsschutzinteresse im Laufe des Verfahrens, so ist dieses als gegenstandslos abzuschreiben (Pascal Leumann Liebster, in: Sutter/Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.]: Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO), 4. Auflage 2025, Art. 242 N 2 ff.). Dies begründet sich unter anderem damit, dass das Rechtsschutzinteresse als allgemeine Prozessvoraussetzung nicht nur bei Klageeinreichung, sondern auch noch im Zeitpunkt der Entscheidung vorliegen muss (BGE 127 III 41, E. 4c), womit eine Klage wegen des erloschenen Rechtsschutzinteresses nachträglich unzulässig wird (Felix Addor, Die Gegenstandslosigkeit des Rechtsstreits, Diss. Bern 1997, S. 64 ff.). Im vorliegenden Fall war das Rechtsschutzinteresse der Berufungskläger zum Zeitpunkt der Einreichung der Berufung vorhanden, insofern ist ihren diesbezüglichen Ausführungen zuzustimmen. Da ein Nichteintretensentscheid durch das initial vorhandene Rechtsschutzinteresse ausgeschlossen ist, kann auch das Begehren der Berufungsbeklagten keine Berücksichtigung finden. Es bleibt zu klären, ob das Rechtsschutzinteresse mit dem Auszug aus dem Mietobjekt per 1. Oktober 2025 nachträglich weggefallen ist.

E. 2.2

Die Abschreibung eines Verfahrens aufgrund von Gegenstandslosigkeit ist in Art. 242 ZPO geregelt. Dort ist von «anderen Gründen» die Rede, die ein Verfahren ohne Entscheidung enden lassen (Roman Richers/Georg Naegeli in: Oberhammer/Domej/Haas [Hrsg.] Kurzkomentar Schweizerische Zivilprozessordnung ZPO, 3. Auflage 2021, Art. 242 N 1 ff.). Zur Klärung der Frage, welche Konstellationen als solche Gründe gelten, ist die bundesgerichtliche Rechtsprechung heranzuziehen (Pascal Leumann Liebster, a.a.O., Art. 242 N 4) womit zu prüfen bleibt, ob der vorliegende Fall in die geltende Kasuistik eingeordnet werden kann.

Seite 6 von 8

E. 2.3

Das Bundesgericht hat bereits in BGE 85 II 286, 289, E. 2 entschieden, dass der Auszug des Mieters im Ausweisungsverfahren einen solchen Grund nach Art. 242 ZPO darstellt. Im Entscheid BGer 4A_91/2024 vom 22. April 2024, E. 2 bestätigte das Bundesgericht diese Rechtsprechung und führte dazu aus: «Es ist somit unbestritten, dass die Beschwerdeführerin das streitbetroffene, von ihr allein genutzte Mietobjekt der Beschwerdegegnerin (...) zurückgegeben hat. Nach der bundesgerichtlichen Praxis sind Beschwerdeverfahren, welche die Anfechtung der Kündigung sowie die Ausweisung des

Mieters betreffen, als gegenstandslos abzuschreiben, wenn die Mietpartei zwangsweise aus dem Mietobjekt ausgewiesen wurde oder dieses von sich aus verlassen hat, da mit der Räumung des Mietobjekts das Rechtsschutzinteresse an der Beurteilung der Beschwerde dahingefallen ist (Verfügung 4A_364/2014 vom 18. September 2014 E. 1.1 mit Hinweisen.) Der vorliegende Fall entspricht inhaltlich dieser Konstellation: Die Berufungskläger konnten zwar zum Zeitpunkt der Einreichung ihrer Berufung grundsätzlich ein genügendes Rechtsschutzinteresse nachweisen. Dieses ist aber durch die Rückgabe des streitgegenständlichen Mietobjekts am 1. Oktober 2025 nachträglich erloschen. Die vorliegende Berufung ist deshalb mit Hinweis auf die entsprechende Rechtsprechung des Bundesgerichts als gegenstandslos abzuschreiben.

E. 3

Im Hinblick auf das Begehren der Berufungskläger, einen materiellen Entscheid zu fällen, ist festzuhalten, dass zu den Rechtsfolgen der Abschreibung eines Verfahrens aufgrund von Gegenstandslosigkeit gemäss Art. 242 ZPO gehört, dass ein Sachentscheid nach Eintritt der Gegenstandslosigkeit nicht mehr möglich ist und einen Prozessentscheid sui generis darstellt (Christoph Leuenberger, Der Endentscheid nach Art. 236 und Art. 308 ZPO: wie weit geht die Auslegung in Übereinstimmung mit dem BGG? In: SZPZ 2015, S. 89 ff.; BGE 116 II 351, 355 E. 3c; BGE 109 II 165, 167, E. 2). Die Wirkung ist vergleichbar mit einem Nichteintretensentscheid. Materielle Rechtskraft tritt nur bezüglich der fehlenden Prozessvoraussetzung ein (Adrian Staehelin/Daniel Staehelin/Pascal Grolimund, Zivilprozessrecht, unter Einbezug des Anwaltsrechts und des internationalen Zivilprozessrechts, 2. Auflage, Zürich 2013, § 24 Rz. 10). Keine Rechtskraftwirkung tritt in Bezug auf den eingeklagten Anspruch ein (Steck, Basler Kommentar ZPO, Art. 242 N 18). Nach dem Wortlaut von Art. 242 ZPO ist der konstitutive Abschreibungsentscheid über die Gegenstandslosigkeit weder berufungs- noch beschwerdefähig, weil das Verfahren ohne Entscheid i.S.v. Art. 236 Abs. 1 ZPO beendet wird (Pascal Leumann Liebster, a.a.O., Art. 242 N 7). Der Vollständigkeit halber ist darauf hinzuweisen, dass die herrschende Lehre inzwischen davon ausgeht, dass gegen den Abschreibungsentscheid die Berufung und subsidiär die Beschwerde offenstehen (Roman Richers/Georg Naegeli in: Oberhammer/Domej/Haas [Hrsg.] Kurzkomentar Schweizerische Zivilprozessordnung ZPO, 3. Auflage 2021, Art. 242 N 12).

Seite 7 von 8

E. 4

Prozesskosten

E. 4.1

Gerichtskosten Die Gerichtskosten werden von Amtes wegen festgesetzt und verteilt (Art. 105 Abs. 1 ZPO). Im vorliegenden Fall gilt Art. 107 Abs. 1 lit. e ZPO und die Kostenverteilung erfolgt nach richterlichem Ermessen. Das Gericht hat dabei zu berücksichtigen, welche Partei Anlass zur Klage gegeben hat, welches der mutmassliche Prozessausgang gewesen wäre und bei welcher Partei die Gründe eingetreten sind, die dazu geführt haben, dass das Verfahren gegenstandslos wurde (BGer 4A_272/2014 E. 3.1). Ein besonderes Beweisverfahren muss dabei nicht stattfinden, es genügt eine summarische Prüfung und Würdigung des aktenkundigen Sach- und Streitgegenstandes zum Zeitpunkt des Erledigungsgrundes (BGer 5P.120/2003 E. 5.4.). Das Bundesgericht ist in seiner mietrechtlichen Rechtsprechung wiederholt zumindest implizit davon ausgegangen, dass

über ein Ausweisungsbegehren im summarischen Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen gemäss Art. 257 ZPO auch dann entschieden werden darf, wenn die vorangehende ausserordentliche Kündigung wegen Zahlungsrückstand (Art. 257d OR) vom Mieter gerichtlich angefochten wird und das resultierende mietrechtliche Verfahren noch nicht rechtskräftig erledigt ist (BGE 141 III 262 E. 3.2 mit Hinweisen). Zudem haben die Berufungskläger schliesslich die streitgegenständliche Wohnung verlassen und damit die Gegenstandslosigkeit des Verfahrens verursacht. Zusammengefasst gelten die Berufungskläger als unterliegend und haben die Gerichtskosten zu tragen. Die Entscheidungsgebühr (Art. 95 Abs. 2 lit. b ZPO) wird bei diesem Ausgang des Verfahrens auch CHF 400.00 festgelegt. Die Gerichtskosten werden mit dem von den Berufungsklägern geleisteten Gerichtsstellensvorschuss von CHF 800.00 verrechnet und der Restbetrag von CHF 400.00 wird ihnen zurückerstattet.

E. 4.2

Parteientschädigung Die Berufungsbeklagte beantragt eine Parteientschädigung. Ihr Rechtsvertreter reichte auch mit der Eingabe vom 8. Oktober 2025 keine Kostennote ein (vgl. Art. 105 Abs. 2 Satz 2 ZPO). Die Höhe der Parteientschädigung (Art. 95 Abs. 3 lit. b ZPO) – die sich ebenfalls nach dem kantonalen Tarif richtet (Art. 96 und Art. 105 Abs. 2 ZPO) – ist demnach nach richterlichem Ermessen und unter Berücksichtigung der konkreten Umstände zu bestimmen. Ebenfalls dem Ausgang des Rechtsmittelverfahrens entsprechend (Art. 106 Abs. 1 ZPO) haben die Berufungskläger der Berufungsbeklagten eine Parteientschädigung zu entrichten. Die Parteientschädigung wird ermessensweise auf pauschal CHF 2'000.00 festgesetzt (Art. 1 Abs. 1 lit. a und Art. 18 ff. Gerichtsgebührenverordnung [GGebV], Art. 29 Abs. 1 i.V.m Art. 28 Abs. 4 Gerichtsgebührenreglement [GGebR]).

Seite 8 von 8

Das Obergericht beschliesst:

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