

ZG_OBERGERICHT BZ 2024 104 vom 20. Dezember 2024

ZG Obergericht, 2024-12-20, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zg_obergericht_BZ_2024_104

FR: ZG_OBERGERICHT BZ 2024 104 du 20 décembre 2024

IT: ZG_OBERGERICHT BZ 2024 104 del 20 dicembre 2024

Regeste

II. Beschwerdeabteilung

Erwägungen

E. 1

Gemäss Art. 319 lit. b Ziff. 1 i.V.m. Art. 121 ZPO sind Entscheide, mit denen die unentgeltliche Rechtspflege ganz oder teilweise abgelehnt wird, mit Beschwerde anfechtbar. Mit der Beschwerde können unrichtige Rechtsanwendung und offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Im Beschwerdeverfahren sind neue Anträge, neue Behauptungen und neue Beweise nicht (mehr) zulässig (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

E. 2

Die Vorinstanz führte aus, im Hauptverfahren verlange die Prozessgegnerin die Ausweisung der Beschwerdeführerin aus der von ihr gemieteten Wohnung. Dabei sei belegt, dass die Beschwerdeführerin ihren Mietzinsverpflichtungen nicht mehr nachgekommen sei, ihr daraufhin gemäss Art. 257d Abs. 1 OR eine Frist von 30 Tagen zur Bezahlung der ausstehenden Mietzinsse gesetzt und gleichzeitig angedroht worden sei, dass das Mietverhältnis bei unbenützttem Ablauf der Frist gekündigt würde. Sodann sei belegt, dass das Mietverhältnis der Beschwerdeführerin – da sie innert der gesetzten Frist keine Zahlungen geleistet habe – rechtsgültig per 31. Juli 2024 gekündigt worden sei. Im Übrigen seien keine Einwendungen ersichtlich, die eine Abweisung des Ausweisungsgesuchs rechtfertigen könnten. Die Prozessgegnerin habe mithin einen Anspruch auf Rückgabe des Mietobjekts. Folglich sei das Gesuch um Mietausweisung gutgeheissen worden. Der Standpunkt der Beschwerdeführerin erscheine daher als aussichtslos im Sinne von Art. 117 lit. b ZPO (act. 2 E. 3 im Verfahren UP 2024 105).

E. 3

Die Beschwerdeführerin macht – zusammengefasst – geltend, die Argumentation der Vorinstanz sei nicht korrekt, weshalb sie gegen den Entscheid des Einzelrichters Berufung eingereicht habe. Sie habe in der Berufung dargelegt, dass kein unbestrittener Sachverhalt gemäss Art. 257 Abs. 1 lit. a ZPO vorliege, da sie darauf hingewiesen habe, dass die Sachverhaltsdarstellung der Prozessgegnerin in den relevanten Punkten nicht korrekt sei. Sodann habe sie ausgeführt, dass die Prozessgegnerin mit ihrem Verhalten eine Vertrauensgrundlage geschaffen habe, indem sie ihr am 24. Juni 2024 mitgeteilt habe, sie solle einen Dauerauftrag für die Mietzinszahlungen einrichten. Zudem habe sie ihr am 16. Juli 2024 mitgeteilt, sie könne eine Mieterstreckung auf dem gerichtlichen Weg verlangen, was sie auch getan habe und am 23. Juli 2024 ein Schlichtungsgesuch bei der Schlichtungsbehörde Miet- und Pachtrecht eingereicht habe. Aufgrund dieses Verhaltens der Prozessgegnerin

habe sie nicht mit einer Mietausweisung per 31. Juli 2024 rechnen müssen. Unberücksichtigt geblieben sei auch, dass die Schlichtungsbehörde Miet- und Pachtrecht der Prozessgegnerin eine Frist bis

E. 5

Zwischen der Beschwerdeführerin und der Prozessgegnerin war eine Mietausweisung im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen nach Art. 257 ZPO streitig.

E. 5.1

Der Vermieter kann, wenn die Voraussetzungen von Art. 257d Abs. 1 OR (Zahlungsrückstand, Fristansetzung zur Zahlung innert 30 Tagen mit Kündigungsandrohung, Ausbleiben der Leistung innert Nachfrist) erfüllt sind, unter Einhaltung einer 30-tägigen Frist, unverzüglich die Kündigung auf Ende eines Monats aussprechen (Brändli, Mietrecht für die Praxis,

E. 5.2

Die Beschwerdeführerin bestritt vor dem Einzelrichter, dass die Voraussetzungen von Art. 257d Abs. 1 OR erfüllt seien. Zunächst machte sie geltend, gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung gelte für die Berechnung der 30-tägigen Zahlungsfrist die relative Empfangstheorie, d.h. die Frist beginne mit dem tatsächlichen Empfang zu laufen und ende gemäss Art. 77 respektive 78 OR sowie dem Bundesgesetz über den Fristenlauf an Samstag am Montag, 24. Juni 2024. Die Prozessgegnerin habe ihr die Kündigung am 24. Juni 2024 und damit am letzten Tag der 30-tägigen Frist zugestellt. Die Kündigung sei vor Ablauf der Zahlungsfrist und somit zu früh erfolgt und sei entsprechend unwirksam (act. 7 Rz 18 f. im Verfahren ES 2024 659). Das Bundesgericht hat die Praxis, wonach der Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung massgebend ist, im Urteil 4C.96/2006 vom 4. Juli 2006 E. 2.2 begründet und in späteren Entscheiden daran festgehalten (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_585/2010 vom 2. Februar 2011 E. 3.1-3.5). Diese Bundesgerichtspraxis ist zumindest diskutabel (vgl. Weber, Basler Kommentar, 7. A. 2020, Art. 257d OR N 6). Die Bundesgerichtsentscheide sind bereits älter und nicht publiziert. Es gibt auch Gegenmeinungen (vgl. zur Kritik insbesondere Higi, Zürcher Kommentar, 1994, Art. 257d OR N 47). Dass die Bundesgerichtspraxis von der Lehre gewichtig kritisiert wird, spricht gegen die Aussichtslosigkeit (vgl. Jent-Sørensen, in: Oberhammer/Domej/Haas, Kurzkomentar ZPO, 3. A. 2021, Art. 117 ZPO N 34a). Stehen der herrschenden Lehre zwei Gegenmeinungen gegenüber, so ist das Begehren des Gesuchstellers, der den Standpunkt dieser Minderheit übernimmt,

Seite 5/6 zumindest vertretbar und kann bei bloss summarischer Prüfung nicht als aussichtslos bezeichnet werden (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_131/2012 vom 28. August 2012 E. 3.4). Vor diesem Hintergrund erscheint es nicht als aussichtslos, dagegen anzukämpfen bzw. zumindest zu behaupten, es bestehe keine klare Rechtslage.

E. 5.3

Die Beschwerdeführerin brachte vor dem Einzelrichter weiter vor, die Prozessgegnerin habe ihr am 24. Juni 2024 mitgeteilt, sie solle bitte einen Dauerauftrag einrichten. Aufgrund dieser Mitteilung habe sie nicht mit der gleichentags ausgesprochenen Kündigung rechnen müssen, zumal sie der Prozessgegnerin noch mitgeteilt habe, dass es ihr erst möglich sein werde, die Ausstände nach dem 25. Juni 2024 zu bezahlen. Dies habe sie im Übrigen auch getan. Wie sich aus dem Kontoauszug ergebe, habe sie am 27. Juni 2024 zwei

Überweisungen in der Höhe von insgesamt CHF 3'500.00 vorgenommen (vgl. act. 7 Rz 28 im Verfahren ES 2024 659). Dieser Einwand war nicht von vornherein unbegründet. Die WhatsApp-Nachricht vom 24. Juni 2024, wonach sie bitte einen Dauerauftrag einrichten solle, hätte durchaus das berechtigte Vertrauen bei der Beschwerdeführerin erwecken können, dass die Prozessgegnerin auf eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs verzichte oder nach Ablauf der Kündigungsfrist keine Mietausweisung vornehme, zumal die Beschwerdeführerin noch weitere Mietzinszahlungen leistete.

E. 5.4

Wenn die Vorinstanz ausführt, es sei belegt, dass die Beschwerdeführerin ihren Mietzinsverpflichtungen nicht mehr nachgekommen sei, ihr daraufhin gemäss Art. 257d Abs. 1 OR eine Frist von 30 Tagen zur Bezahlung der ausstehenden Mietzinse gesetzt und gleichzeitig angedroht worden sei, dass das Mietverhältnis nach unbenutztem Ablauf der Frist gekündigt werde, und ihr – da sie auch innert der gesetzten Frist keine Zahlungen geleistet habe – rechtgültig gekündigt worden sei, greift dies nach dem Gesagten zu kurz. In Anbetracht der Sach- und Rechtslage hätte nicht von einem offensichtlich unbegründeten und damit aussichtslosen Standpunkt der Beschwerdeführerin ausgegangen werden dürfen (vgl. Art. 117 lit. b ZPO). 6. Auch die weiteren Voraussetzungen für die Erteilung der unentgeltlichen Rechtspflege – die Mittellosigkeit der Beschwerdeführerin (Art. 117 lit. a ZPO) und die Notwendigkeit der gerichtlichen Bestellung eines Rechtsbeistandes zur Wahrung ihrer Rechte (Art. 118 Abs. 1 lit. c ZPO) – sind erfüllt und nicht weiter zu prüfen. 7. Die Beschwerde ist demnach gutzuheissen und der Entscheid der Einzelrichterin am Kantonsgericht Zug vom 9. September 2024 aufzuheben. Der Beschwerdeführerin ist die Unentgeltlichkeit der Rechtspflege für das Verfahren ES 2024 659 betreffend Mietausweisung (Rechtsschutz nach Art. 257 ZPO) zu gewähren und Rechtsanwältin B. _____, als unentgeltliche Rechtsbeiständin einzusetzen. Bei diesem Verfahrensausgang sind die Kosten für das vorliegende Beschwerdeverfahren auf die Staatskasse zu nehmen und die Rechtsvertreterin der Beschwerdeführerin ist für ihre Bemühungen aus der Staatskasse zu entschädigen.

Seite 6/6 Urteilsspruch

E. 10

A. 2022, S. 805 ff.; Higi/Bühlmann/Wildisen, Zürcher Kommentar, 5. A. 2019, Art. 257d OR N 44 und 48 f.).

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