

ZG_OBERGERICHT Z2 2022 2 vom 1. Februar 2022

ZG Obergericht, 2022-02-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zg_obergericht_Z2_2022_2

FR: ZG_OBERGERICHT Z2 2022 2 du 1 février 2022

IT: ZG_OBERGERICHT Z2 2022 2 del 1 febbraio 2022

Regeste

Mietausweisung (Rechtsschutz nach Art. 257 ZPO); [Berufung gegen den Entscheid des Einzelrichters am Kantonsgericht Zug vom 28. Dezember 2021] | Ausweisung Mieter/Pächter

Erwägungen

E. 1

Mit Entscheid der Einzelrichterin des Bezirksgerichts Willisau, Abteilung 1, vom 20. September 2021 wurde die Gesuchsgegnerin gestützt auf Art. 731b Abs. 1 Ziff. 3 OR aufgelöst und ihre Liquidation nach den Vorschriften über den Konkurs angeordnet. Der Entscheid wurde am 29. Oktober 2021 im Handelsregister des Kantons Luzern eingetragen (act. 1/1). Für die Liquidation ist eine Vertretung der Gesuchsgegnerin durch das Organ D. _____ nicht notwendig (Art. 739 Abs. 2 und Art. 740 Abs. 5 OR). Folglich ist die Gesuchsgegnerin nicht gültig vertreten (Art. 67 ZPO), weshalb es an einer Prozessvoraussetzung mangelt und auf die Berufung nicht einzutreten ist (Art. 59 Abs. 1 ZPO). Der vorliegende Beschluss ist dem zuständigen Konkursamt mitzuteilen.

E. 2

Im Übrigen ist zu den Prozessvoraussetzungen Folgendes festzuhalten:

E. 2.1

Das Berufungsverfahren ist als eigenständiges Verfahren ausgestaltet. Es dient nicht der Vervollständigung des vorinstanzlichen Verfahrens, sondern der Überprüfung und Korrektur des erstinstanzlichen Entscheids im Lichte konkret dagegen vorgebrachter Beanstandungen. Entsprechend ist die Berufung nach Art. 311 Abs. 1 ZPO begründet einzureichen. Dabei muss die Berufungsklägerin aufzeigen, inwiefern und weshalb sie den angefochtenen Entscheid in tatsächlicher oder rechtlicher Hinsicht als fehlerhaft erachtet bzw. weshalb (zulässige) Noven oder neue Beweismittel einen anderen Schluss aufdrängen. Um diesen Anforderungen nachzukommen, genügt es nicht, wenn die Berufungsklägerin lediglich auf ihre Vorbringen vor erster Instanz verweist, sich mit Hinweisen auf frühere Prozesshandlungen zufriedengibt oder den angefochtenen Entscheid in allgemeiner Weise kritisiert. Vielmehr muss sie im Einzelnen die vorinstanzlichen Erwägungen bezeichnen, die sie beanstandet, sich mit ihnen argumentativ auseinandersetzen und die Aktenstücke nennen, auf denen ihre Kritik beruht. Die Begründung muss hinreichend explizit sein, sodass sie von der Berufungsinstanz einfach nachvollzogen werden kann (vgl. Urteil des Bundesgerichts 5A_598/2019 vom 23. Dezember 2019 E. 3.1 m.w.H., insbesondere auf BGE 142 III 413 E. 2.2.2 und 138 III 374 E. 4.3.1).

E. 2.2

Die Vorinstanz führte zur Begründung ihres Entscheids unter anderem aus, die Voraussetzungen von Art. 257d Abs. 1 OR (Zahlungsrückstand, Fristansetzung zur Zahlung Seite 4/6 innert 30 Tagen mit Kündigungsandrohung, Ausbleiben der Leistung innert Nachfrist) seien erfüllt. Weiter legte sie dar, dass Zahlungsschwierigkeiten oder Probleme des Verwaltungsratspräsidenten der Gesuchsgegnerin wegen Covid-19 nichts an der per 31. Oktober 2021 gültig ausgesprochenen Kündigung zu ändern vermöchten und eine Erstreckung des Mietverhältnisses gemäss Art. 272a Abs. 1 lit. a OR bei einer gültigen Kündigung wegen Zahlungsrückstands ausgeschlossen sei (Vi act. 13 E. 6.2 und 6.3).

E. 2.3

In der Berufung macht die Gesuchsgegnerin geltend, sie habe im Mai 2021 die Wohnung für die Familie E._____ gemietet. Herr und Frau E._____ (Untermieter) seien beide krank und würden noch auf die Berechnung der Ergänzungsleistungen warten. Die Gesuchsgegnerin habe bei der Migros Bank die Mietzinszahlung in Auftrag gegeben. Die Bank habe jedoch ohne schriftliche Meldung sich geweigert, die Mieten zu bezahlen, und das Konto wegen Abklärungen blockiert, obwohl auf dem Konto noch genügend Geld, weit über CHF 40'000.00, vorhanden sei. Die Familie E._____ habe beim Sozialamt Oberägeri den Antrag auf Unterstützung bis zur abschliessenden Klärung der Ergänzungsleistungen eingereicht und diesen auch bewilligt erhalten. Somit würde das Sozialamt jeweils monatlich CHF 2'000.00 an die Miete bezahlen. Da aber die Migros Bank sich weigere, für die Gesuchsgegnerin die Mieten zu bezahlen, habe die Gesuchsgegnerin keine Rechnungen an das Sozialamt gestellt. Der Zahlungsverzug sei nicht durch die Gesuchsgegnerin verschuldet. Die Gesuchsgegnerin habe glaubhaft gemacht, dass es sich um einen Härtefall handle. Der Familie E._____ drohe mit der Ausweisung ein nicht leicht wiedergutzumachender Nachteil. Die Familie habe zwei Kinder im schulfähigen Alter und eine Ausweisung würde auch die Kinder zusätzlich zur Krankheit der Eltern belasten. Die Familie sei schon seit langem auf der Suche nach einer passenden, zahlbaren Wohnung, jedoch ohne Erfolg, zumal die üblichen Umzugstermine in der Schweiz Ende März und Ende September seien (act. 1 S. 3 f.).

E. 2.4

Mit dieser Begründung setzt sich die Gesuchsgegnerin nicht mit den Erwägungen der Vorinstanz auseinander. Insbesondere wendet die Gesuchsgegnerin nicht ein, die Vorinstanz sei zu Unrecht davon ausgegangen, die Voraussetzungen von Art. 257d OR seien erfüllt. Ebenso wenig legt die Gesuchsgegnerin dar, was unzutreffend ist an der Erwägung, die Einwendungen der Gesuchsgegnerin betreffend Zahlungsschwierigkeiten und Probleme ihres Verwaltungsratspräsidenten wegen Covid-19 vermöchten an der Gültigkeit der Kündigung ohnehin nichts zu ändern. Die Gesuchsgegnerin stellt in ihrer Berufung bloss eigene Behauptungen auf, ohne sich mit den (zutreffenden) Erwägungen der Vorinstanz auseinanderzusetzen. Damit genügt die Gesuchsgegnerin den Anforderungen an die Begründung der Berufung nicht. Insoweit wäre auch aus diesem Grund auf die Berufung nicht einzutreten.

E. 3

Selbst wenn auf die Berufung teilweise einzutreten gewesen wäre, wäre die Berufung (in diesen Teilen) abzuweisen gewesen, wie zu zeigen ist: Soweit die Gesuchsgegnerin in der Berufung neue (vor erster Instanz nicht vorgebrachte) Tatsachen behauptet (s. etwa die Ausführungen zu den Untermietern und der Migros Bank), nützt ihr dies nichts. Sie legt

nämlich nicht dar, dass es sich dabei um unverzüglich vorgebrachte Noven handelt, die trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz hätten vorgebracht werden können (vgl. Art. 317 Abs. 1 ZPO). Deshalb sind diese

Seite 5/6 Vorbringen nicht zu berücksichtigen. Doch selbst wenn sie zu berücksichtigen wären, wäre die Berufung abzuweisen. Denn für die Gültigkeit einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs nach Art. 257d OR sind die persönlichen oder wirtschaftlichen Verhältnisse der Vertragsparteien (samt Untermieter) oder die mieterseitigen Gründe des Zahlungsverzugs irrelevant (vgl. Higi, Zürcher Kommentar, 1994, Art. 257d OR N 12). Selbst wenn der Zahlungsverzug unverschuldet wäre, führte dies nicht zur Ungültigkeit der Kündigung. Vorbehalten blieben höchstens Fälle treuwidrigen Verhaltens (Art. 271 Abs. 1 OR; Blumer, in: Honsell [Hrsg.], Kurzkommentar OR, 2014, Art. 257d OR N 9; Urteil des Bundesgerichts 4A_271/2014 vom 19. November 2014 E. 1; 4A_245/2017 vom 21. September 2017 E. 5.3.1). Ein solcher Fall liegt aber nicht vor. Die Gesuchsgegnerin mietete für eine vierköpfige Familie mit zwei arbeitsunfähigen Eltern, deren Anspruch auf Ergänzungsleistung nicht geklärt war (und ist), eine Wohnung für monatlich CHF 5'150.00 brutto. Dass die Gesuchstellerin nach mehrmonatigem Zahlungsverzug (Vi act. 13 E. 2 und 3.1) gekündigt hat, ist nicht treuwidrig. Ebenso wenig ist das Festhalten am Ausweisungsbegehren treuwidrig. Per 17. Januar 2022 betrug der Mietzinsausstand immerhin CHF 63'518.00 (act. 4). Von einem "Härtefall" kann angesichts des unverhältnismässig hohen Mietzinses und Mietzinsausstandes nicht gesprochen werden. Ohnehin aber berechnete bei der Zahlungsverzugskündigung nach Art. 257d OR selbst ein "Härtefall" nicht zu einer Erstreckung des Mietverhältnisses (Art. 272a Abs. 1 lit. a OR).

E. 4

Mithin ist auf die Berufung (samt Eventualantrag) nicht einzutreten. Der Auszugstermin ist allerdings aufgrund der aufschiebenden Wirkung der Berufung (Art. 315 Abs. 1 ZPO) neu festzulegen.

E. 5

Ausgangsgemäss sind die Prozesskosten des Berufungsverfahrens der (unterliegenden) Gesuchsgegnerin aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Bei einem Streitwert von CHF 30'900.00 (Vi act. 13 E. 10) beläuft sich die ordentliche Entscheidgebühr auf CHF 3'708.00 (§ 11 Abs. 1 i.V.m. § 15 Abs. 1 KoV OG). Sie ist gestützt auf § 12 Abs. 1 i.V.m. § 5 Abs. 1 und § 3 KoV OG ermessensweise auf CHF 1'250.00 herabzusetzen. Eine Entschädigung (Art. 95 Abs. 3 lit. c ZPO) ist der Gesuchstellerin hingegen mangels Antrags nicht zuzusprechen.

Seite 6/6 Beschluss

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