

# ZG\_OBERGERICHT Z2 2023 65 vom 12. September 2023

ZG Obergericht, 2023-09-12, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zg\\_obergericht\\_Z2\\_2023\\_65](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zg_obergericht_Z2_2023_65)

FR: ZG\_OBERGERICHT Z2 2023 65 du 12 septembre 2023

IT: ZG\_OBERGERICHT Z2 2023 65 del 12 settembre 2023

## Regeste

Mietausweisung (Rechtsschutz nach Art. 257 ZPO) (Berufung gegen den Entscheid des Einzelrichters am Kantonsgericht Zug vom 18. August 2023) | Ausweisung Mieter/Pächter

## Erwägungen

### E. 1

Unterzeichnet wurde die mit "Einsprache" betitelte Berufung von den Gesuchsgegnern 2 und 3 in deren eigenem Namen. Die Gesuchsgegnerin 1 erwähnten sie in der Berufung nicht. Das Mietausweisungsgesuch richtete sich jedoch gegen sämtliche Mieter (alle Gesuchsgegner). Der Gesuchsgegner 2 ist der einzige Verwaltungsrat der Gesuchsgegnerin 1 (mit Einzelunterschrift). Zudem wurde am 3. August 2023 eine Zahlung von Mietzinsausständen im Namen der Gesuchsgegnerin 1 getätigt (dazu auch E. 4). Unter Berücksichtigung auch, dass die Gesuchsgegner nicht anwaltlich vertreten und wohl juristische Laien sind, ist deshalb davon auszugehen, dass der Gesuchsgegner 2 auch namens der Gesuchsgegnerin 1 Berufung erhoben hat. Dafür spricht im Übrigen auch, dass dies bereits in der Verfügung des Präsidenten der II. Zivilabteilung des Obergerichts vom 30. August 2023 entsprechend festgehalten wurde und die Gesuchsgegner dagegen nicht opponierten.

### E. 2

Mit Berufung kann die unrichtige Rechtsanwendung und/oder die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). In summarischen Verfahren ist die Berufung bei der Rechtsmittelinstanz innert 10 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheids schriftlich und begründet einzureichen (Art. 314 Abs. 1 ZPO).

### 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 der Berufungskläger aufzeigen, inwiefern und weshalb er 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 der Berufungskläger lediglich auf seine Vorbringen vor erster Instanz verweist, sich mit Hinweisen auf frühere Prozesshandlungen zufriedengibt oder den angefochtenen Entscheid in allgemeiner Weise kritisiert. Vielmehr muss er im Einzelnen die vorinstanzlichen Erwägungen bezeichnen, die er beanstandet, sich mit ihnen argumentativ auseinandersetzen und die Aktenstücke nennen, auf denen seine Kritik beruht. Die

Begründung muss hinreichend explizit sein, sodass sie von der Berufungsinstanz einfach nachvollzogen werden kann (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A\_72/2021 vom 28. September 2021 E. 7.3.2 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 Begründung ist eine gesetzliche, von Amtes wegen zu prüfende Zulässigkeitsvoraussetzung für die Berufung. Lässt die Berufung insgesamt oder hinsichtlich eines bestimmten Streitpunkts eine (hinreichende) Begründung vermissen, so tritt die Berufungsinstanz darauf nicht ein. Die gerichtliche Fragepflicht nach Art. 56 ZPO entbindet nicht von einer gehörigen Begründung der Rechtsmitteleingabe. Ebenso wenig besteht eine Pflicht des Berufungsgerichts, die Berufung zur Verbesserung zurückzuweisen. Dabei handelt es sich nicht um einen

Seite 4/7 verbesserlichen Mangel im Sinne von Art. 132 Abs. 1 ZPO (vgl. Urteile des Bundesgerichts 5A\_350/2019 vom 26. Oktober 2020 E. 4.1 und 5A\_342/2020 vom 4. März 2021 E. 3.3, je m.w.H.)

## **E. 3**

Die Vorinstanz hiess das Mietausweisungsgesuch mit folgender Begründung gut:

### **E. 3.1**

Ein Begehren um Ausweisung eines Mieters im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen sei auch dann zulässig, wenn die gerichtliche Anfechtung der vorangehenden Kündigung hängig sei. Im Zuge der Prüfung der Ausweisungsvoraussetzungen beurteile der zur Gewährung des Rechtsschutzes in klaren Fällen zuständige Richter vorfrageweise auch, ob die Kündigung gültig sei.

### **E. 3.2**

Wenn die Voraussetzungen von Art. 257d Abs. 1 OR (Zahlungsrückstand, Fristansetzung zur Zahlung innert 30 Tagen mit Kündigungsandrohung und Ausbleiben der Leistung innert Nachfrist) erfüllt seien, könne der Vermieter, unter Einhaltung einer 30-tägigen Frist, unverzüglich die Kündigung auf Ende eines Monats aussprechen.

### **E. 3.3**

Die per Einschreiben verschickten Kündigungsandrohungen vom 19. April 2023 würden den Gesuchsgegnern am 28. April 2023 als rechtsgültig zugegangen gelten. Folglich habe die 30-tägige Zahlungsfrist am 30. Mai 2023 geendet [sic]. Die Kündigungen vom 30. Mai 2023 seien am letzten Tag der angesetzten Zahlungsfrist und damit verfrüht erfolgt. Grundsätzlich könnten die Gesuchsgegner somit nicht ausgewiesen werden, da die gesetzlichen Anforderungen von Art. 257d OR nicht eingehalten worden seien. Das Ausweisungsgesuch sei aber trotzdem gutzuheissen, und zwar aus den folgenden Gründen: Es sei weder behauptet noch belegt, dass die Gesuchsgegner den Zahlungsausstand bis heute [18. August 2023] beglichen hätten oder zeitnah dazu in der Lage gewesen wären. Der Gesuchsgegner 2 habe vielmehr noch am 13. Juli 2023 bestätigt, dass noch Mietausstände bestünden und die fälligen Mieten noch nicht bezahlt seien. Da die Kündigungen zudem am letzten Tag der Zahlungsfrist erfolgt seien, sei nicht anzunehmen, dass die Gesuchsgegner durch die verfrühten Kündigungen von der fristgemässen Bezahlung des Ausstands abgehalten worden seien. Es sei daher davon auszugehen, dass

die Gesuchsgegner auch weiterhin und bis auf Weiteres nicht gewillt bzw. nicht in der Lage seien, den ausstehenden und/oder die künftigen Mietzinse zu bezahlen. Die Ansetzung einer Zahlungsfrist unter Androhung der Kündigung, wie sie in Art. 257d Abs. 1 OR vorgesehen sei, bezwecke, dem Mieter eine letzte Gelegenheit einzuräumen, den schwerwiegenden Folgen der Kündigung zu entgehen; es soll ihm ein Minimum an Zeit eingeräumt werden, um sich die notwendigen Mittel zur Bezahlung der Rückstände zu beschaffen. Es widerspreche daher dem Zweck dieser Bestimmung sowie den Regeln von Treu und Glauben, wenn sich der Mieter zur Anfechtung der nachfolgenden Kündigung darauf berufe, es sei ihm eine kürzere als die im Gesetz vorgesehene 30-tägige Zahlungsfrist angesetzt worden, obwohl er nicht vorgehabt habe, die Rückstände zu bezahlen, welche Frist ihm auch immer eingeräumt worden wäre. Dies treffe vorliegend auch auf die Gesuchsgegner zu, weshalb die verfrühte Kündigung der Gesuchsteller trotzdem Wirkung entfalte. Die Kündigung hätte jedoch frühestens am 1. Juni 2023 ausgesprochen werden können. Mit dem Kündigungstermin vom 30. Juni 2023 wäre die gesetzliche Kündigungsfrist von 30 Tagen bei Zahlungsverzug nicht eingehalten. Die Kündigung gelte daher gemäss

Seite 5/7 Art. 266a Abs. 2 OR (welcher auch auf ausserordentliche Kündigungen anwendbar sei) für den nächstmöglichen Termin, also auf den 31. Juli 2023.

#### **E. 3.4**

Die Gesuchsteller hätten das Gesuch um Ausweisung bereits vor dem neu berechneten Kündigungstermin gestellt. Es sei zulässig, das Ausweisungsbegehren schon vor Ablauf der Kündigungsfrist zu stellen, wenn sich aus dem Verhalten des Mieters ergebe, dass er nicht gewillt sei, das Mietobjekt rechtzeitig zu verlassen. Dabei könne davon ausgegangen werden, dass der Mieter den Auszugstermin nicht einhalte, wenn er die Kündigung bei der Schlichtungsbehörde angefochten habe. Schon dadurch bringe er unmissverständlich zum Ausdruck, dass er sie nicht für gültig erachte und ihr nicht Folge leisten werde. Es genüge daher namentlich der Nachweis eines hängigen Kündigungsschutzverfahrens, um schon vor Ablauf des Mietverhältnisses das Rechtsschutzinteresse des Vermieters an einem Ausweisungsentscheid zu begründen. Dies sei vorliegend der Fall.

#### **E. 3.5**

Zusammengefasst sei somit festzuhalten, dass die Kündigungen gültig erfolgt seien. Eine Erstreckung des Mietverhältnisses sei bei einer Kündigung wegen Zahlungsrückstands ausgeschlossen (Art. 272a Abs. 1 lit. a OR). Die Gesuchsteller hätten daher seit 1. August 2023 einen Anspruch auf Rückgabe des Mietobjekts. Die Gesuchsgegner seien offenbar nicht gewillt, diesem Anspruch stattzugeben, weshalb sie antragsgemäss gerichtlich aus dem Mietobjekt auszuweisen seien.

#### **E. 4**

In der Berufung führten die Gesuchsgegner einzig aus, zwischenzeitlich seien sämtliche Ausstände und auch die Miete für den September 2023 vollständig beglichen, wie aus den beiliegenden Zahlungsbelegen ersichtlich sei. Deshalb würden sie beantragen, die gerichtliche Anweisung aufzuheben, wonach das Haus an der "Adresse 2, G. \_\_\_\_\_" bis zum Freitag, 8. September 2023, zu räumen sei. Gleichzeitig würden sie bitten, den Sistierungsbeschluss vom 12. Juli 2023 bei der Schlichtungsbehörde für Miet- und Pachtrecht aufzuheben. Eine (weitergehende) Begründung enthält die Berufung nicht. Der Berufung ist zudem ein Foto eines Empfangsscheins der PostFinance AG, datierend vom 3. August 2023, bei-

gelegt, demgemäss für die Gesuchsteller ("zahlbar an") mit dem Betreff "Mietzinse August – September 2023" ein Betrag von "14'900.00 CHF" von der "D. \_\_\_\_\_ AG, Herr E. \_\_\_\_\_" ("zahlbar durch") einbezahlt wurde. In der Berufungsschrift setzen sich die Gesuchsgegner somit überhaupt nicht mit der vorerwähnten einlässlichen Begründung der Vorinstanz auseinander. Mit ihren spärlichen Ausführungen genügen sie den in E. 2 dargelegten gesetzlichen Anforderungen an die Begründung einer Berufung – selbst bei grosszügiger Betrachtungsweise – nicht. Insbesondere hätten sie sich damit auseinandersetzen müssen, weshalb – entgegen der Auffassung der Vorinstanz – beispielsweise nicht belegt gewesen sein soll, dass sie die Ausstände beglichen haben oder zahlungswillig gewesen seien, oder weshalb die Kündigung aus einem anderen Grund ungültig oder nichtig gewesen sein soll. Mangels Begründung kann folglich auf die Berufung nicht eingetreten werden.

#### **E. 5**

Auf den (prozessualen) Antrag, der Sistierungsbeschluss der Schlichtungsbehörde Miet- und Pachtrecht sei aufzuheben, kann mangels Zuständigkeit des angerufenen Gerichts nicht eingetreten werden. Zuständig, um über die Aufhebung der Sistierung zu entscheiden, ist die Schlichtungsbehörde selbst.

Seite 6/7

#### **E. 6**

Die Vorinstanz erwog, es bestehe bei den Gesuchsgegnern keine Zahlungsbereitschaft. Die Behauptung der Gesuchsgegner, die Mietzinsausstände seien bezahlt worden, stellt auch in Kombination mit dem eingereichten Beleg über die Einzahlung von CHF 14'900.00 am 3. August 2023 keine hinreichende Rüge an dieser vorinstanzlichen Erwägung dar. Doch selbst wenn es sich um eine hinreichende Rüge handeln würde, wäre den Gesuchsgegnern damit nicht geholfen: Eine Zahlung von Mietzinsausständen nach Empfang der Kündigung (hier: 1. Juni 2023) bzw. sogar nach Ablauf des Kündigungstermins (hier: 31. Juli 2023) kann sich nicht auf die Gültigkeit der Kündigung auswirken (vgl. Urteil des Bundesgerichts vom 20. April 1993 E. 6b, in: mp 1/94 S. 19 ff. [deutsche Übersetzung]; BGE 119 II 232 E. 3). Selbst wenn also die Vorinstanz von der Einzahlung vom 3. August 2023 Kenntnis gehabt hätte, wäre das Mietausweisungsgesuch gutzuheissen gewesen. Entsprechend wäre auch die Berufung – sofern darauf eingetreten und die neu eingereichten Belege berücksichtigt werden könnten (vgl. Art. 317 Abs. 1 ZPO, dessen Voraussetzungen ohnehin nicht erfüllt sind) – abzuweisen gewesen. Den Mietvertragsparteien bleibt es bei nachträglich erfolgten Mietzinszahlungen zwar unbenommen, einen neuen Mietvertrag abzuschliessen. Einen Rechtsanspruch darauf haben die Mieter aber nicht.

#### **E. 7**

Nach dem Gesagten ist auf die Berufung nicht einzutreten. Der zwischenzeitlich verstrichene Auszugstermin (8. September 2023, 12.00 Uhr) ist aufgrund der aufschiebenden Wirkung der Berufung (Art. 315 Abs. 1 ZPO) – trotz des Nichteintretensentscheids – neu festzulegen.

#### **E. 8**

Bei diesem Verfahrensausgang haben die Gesuchsgegner die Prozesskosten auch des Berufungsverfahrens unter solidarischer Haftbarkeit zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Den Gesuchstellern ist durch das vorliegende Verfahren kein Aufwand entstanden, für den sie zu

entschädigen wären. Bei einem Streitwert von CHF 131'400.00 (vgl. die unangefochten gebliebene E. 12 im vorinstanzlichen Entscheid [Vi act. 14]) beläuft sich die ordentliche Entscheidgebühre auf CHF 7'884.00 (§ 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 2'500.00 herabzusetzen. Beschluss

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