

ZG_OBERGERICHT Z2 2024 31 vom 2. Juli 2024

ZG Obergericht, 2024-07-02, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zg_obergericht_Z2_2024_31

FR: ZG_OBERGERICHT Z2 2024 31 du 2 juillet 2024

IT: ZG_OBERGERICHT Z2 2024 31 del 2 luglio 2024

Regeste

Mietausweisung (Rechtsschutz nach Art. 257 ZPO) | Ausweisung Mieter/Pächter

Erwägungen

E. 1

Zum Berufungsverfahren ist einleitend Folgendes festzuhalten:

E. 1.1

Die Berufung gegen einen im summarischen Verfahren ergangenen Entscheid ist bei der Rechtsmittelinstanz innert 10 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheids schriftlich und begründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 i.V.m. Art. 314 Abs. 1 ZPO). 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 gemäss 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 er 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 vom Berufungsgericht einfach nachvollzogen werden kann (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_255/2021 vom 22. März 2022 E. 3.1.6 m.w.H., insbesondere auf BGE 142 III 413 E. 2.2.2 und 138 III 374 E. 4.3.1). 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 das Berufungsgericht 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 verbesserlichen Mangel im Sinne von Art. 132 Abs. 1 ZPO (vgl. Urteile des Bundesgerichts 5A_452/2022 vom 11. April 2023 E. 4.2.1 und 5A_342/2020 vom 4. März 2021 E. 3.3, je m.w.H.).

E. 1.2

Das Berufungsgericht verfügt über eine vollständige Überprüfungsbefugnis der Streitsache und kann das erstinstanzliche Urteil sowohl auf rechtliche wie tatsächliche Mängel hin

überprüfen (vgl. Art. 310 ZPO). Dies bedeutet aber nicht, dass das Berufungsgericht gehalten ist, von sich aus wie eine erstinstanzliche Gerichtsbehörde alle sich stellenden tatsächlichen und rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn die Parteien diese in oberer Instanz nicht mehr vortragen. Es hat sich – abgesehen von offensichtlichen Mängeln – grundsätzlich auf die Be-

Seite 4/8 urteilung der in der schriftlichen Begründung gegen das erstinstanzliche Urteil erhobenen Beanstandungen zu beschränken (BGE 147 III 176 E. 4.2.1; Urteile des Bundesgerichts 4A_186/2022 vom 22. August 2022 E. 4.4.1 und 4A_312/2023 vom 17. August 2023 E. 3.2).

E. 2

Gemäss Art. 257 Abs. 1 ZPO gewährt das Gericht Rechtsschutz im summarischen Verfahren, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar ist (lit. a) und die Rechtslage klar ist (lit. b).

E. 2.1

Ein Sachverhalt ist dann sofort beweisbar im Sinne von Art. 257 Abs. 1 lit. a ZPO, wenn er ohne Verzögerung und ohne besonderen Aufwand nachgewiesen werden kann. Der Beweis ist – entsprechend Art. 254 Abs. 1 ZPO – in der Regel durch Urkunden zu erbringen. Ein klarer Fall ist in sachverhaltsmässiger Hinsicht dann zu verneinen, wenn die gesuchsgegnerische Partei substantiiert und schlüssig Einwendungen vorträgt, die in tatsächlicher Hinsicht nicht sofort widerlegt werden können und die geeignet sind, die bereits gebildete richterliche Überzeugung zu erschüttern (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_497/2023 vom 16. Januar 2024 E. 2.2.1).

E. 2.2

Die Rechtslage ist klar im Sinne von Art. 257 Abs. 1 lit. b ZPO, wenn sich die Rechtsfolge bei der Anwendung des Gesetzes unter Berücksichtigung der Lehre und Rechtsprechung ohne Weiteres ergibt und damit die Rechtsanwendung zu einem eindeutigen Ergebnis führt. Dagegen ist die Rechtslage in der Regel nicht klar, wenn die Anwendung einer Norm einen Ermessens- oder Billigkeitsentscheid des Gerichts mit wertender Berücksichtigung der gesamten Umstände erfordert (vgl. Urteile des Bundesgerichts 4A_497/2023 vom 16. Januar 2024 E. 2.2.2 und 4A_609/2020 vom 26. März 2021 E. 4).

E. 2.3

Die Ausweisung einer Mieterin oder eines Mieters kann beim Vorliegen eines klaren Falles nach Massgabe von Art. 248 lit. b i.V.m. Art. 257 ZPO in einem summarischen Verfahren erwirkt werden. Damit das vom Gesetzgeber mit Art. 243 Abs. 2 lit. c i.V.m. Art. 247 Abs. 2 lit. a ZPO für den mietrechtlichen Kündigungsschutz verfolgte Ziel nicht über den Rechtsschutz in klaren Fällen unterlaufen werden kann, ist dieser jedoch nur zu gewähren, wenn keine Zweifel an der Vollständigkeit der Sachverhaltsdarstellung bestehen und die Kündigung gestützt darauf als klar berechtigt erscheint (vgl. BGE 142 III 515 E. 2.2.4; Urteil des Bundesgerichts 4A_497/2023 vom 16. Januar 2024 E. 2.2.3).

E. 3

Die Vorinstanz führte zur Begründung ihres Entscheids im Wesentlichen aus, es sei belegt und unbestritten, dass das Mietverhältnis per 31. März 2024 rechtsgültig beendet worden sei. Die Angaben der Gesuchsgegnerin zum angeblich von den Parteien neu

abgeschlossenen befristeten Mietvertrag vom 1. April 2024 bis 31. März 2025 seien nicht genügend substantiiert. Insbesondere lege die Gesuchsgegnerin nicht dar, ob sie das Angebot des Gesuchstellers zur Fortsetzung des Mietverhältnisses vom 28. November 2023 "mündlich" oder "stillschweigend" angenommen habe oder ob der Vertrag (über die Fortsetzung) lediglich dadurch zustande gekommen sein solle, dass der Gesuchsteller "habe wissen müssen", dass die Gesuchsgegnerin das Angebot annehme. Sodann erwähne das Angebot des Gesuchstellers vom 28. November 2023 unter anderem, dass die Nebenkosten erhöht würden. In welchem Betrag dies der Fall sein solle, sei jedoch nicht bestimmt. Es wären somit weitere Vertragsverhandlungen zwischen den Parteien erforderlich gewesen, und es sei weder behauptet noch belegt, dass solche stattgefunden hätten. Schliesslich sei belegt, dass der Gesuchstel-

Seite 5/8 ler sein Angebot mit Schreiben vom 21. Dezember 2023 explizit zurückgezogen habe, während nicht dargetan worden sei, dass die Gesuchsgegnerin sich in der Folge auf einen bereits abgeschlossenen neuen Mietvertrag berufen hätte. Es sei somit klar erstellt, dass zwischen den Parteien kein neuer Mietvertrag abgeschlossen worden sei und das Mietverhältnis somit am 31. März 2024 geendet habe. Die Entgegennahme des Mietzinses für den Monat April 2024 ändere nichts daran, da die Gesuchsgegnerin bis zur Rückgabe des Mietobjekts zur Zahlung einer entsprechenden Vergütung verpflichtet bleibe und der Gesuchsteller mit dem Gesuch vom 3. April 2024 unmittelbar deutlich gemacht habe, dass er die Mietzinszahlung nicht vorbehaltlos entgegennahme (Vi act. 10 E. 7.1 und 7.2).

E. 4

Die Gesuchsgegnerin rügt in der Berufung was folgt:

E. 4.1

Zunächst bestreitet sie, dass der Gesuchsteller den vollen Beweis der anspruchsbegründenden Tatsachen der Ausweisung habe erbringen können, insbesondere weil eine Zahlung der Miete für den Monat April 2024 seitens der Gesuchsgegnerin erfolgt sei (act. 1 Ziff. II.2). Damit genügt die Gesuchsgegnerin den Anforderungen an die Begründung der Berufung offenkundig nicht. Sie setzt sich nicht damit auseinander, dass sie – wie die Vorinstanz zutreffend ausführte – bis zur Rückgabe des Mietobjekts eine Vergütung schuldet (vgl. BGE 131 III 257 E. 2 und 2.1) und zudem der Gesuchsteller die Zahlung nicht vorbehaltlos entgegennahm. Mithin ist auf die Berufung in diesem Punkt nicht einzutreten.

E. 4.2

Des Weiteren wendet die Gesuchsgegnerin ein, ein Rückzug des Angebots mit Schreiben vom 21. Dezember 2023 schliesse eine anderweitige mündliche Vereinbarung nicht im Vornherein aus (act. 1 Ziff. II.2). Auch dieser Einwand ist unbegründet. Die Vorinstanz legte im ersten Satz ihrer E. 7.2 dar, dass die Gesuchsgegnerin die Angaben zum angeblich neu abgeschlossenen Mietvertrag vom 1. April 2024 bis 31. März 2025 nicht genügend substantiiert behauptet habe. Dabei beschränkte sich die Vorinstanz nicht auf das Zustandekommen in der Zeit, bevor der Gesuchsteller mit Schreiben vom 28. November 2023 sein Angebot zurücknahm. Die Vorinstanz beschränkte sich mithin nicht auf die Annahme des Angebots, sondern sprach generell vom Abschluss bzw. Zustandekommen eines Vertrages. Gegen die – zutreffende – vorinstanzliche Erwägung, wonach die Gesuchsgegnerin die Angaben, die für einen Abschluss eines Vertrages mit Wirkung ab 1. April 2024 sprechen, nicht genügend substantiiert behauptet hat, wendet die Gesuchsgegnerin jedoch nichts ein. Mithin fehlt es diesbezüglich an einer

Auseinandersetzung mit dem vorinstanzlichen Entscheid, was ebenfalls zum Nichteintreten führt.

E. 4.3

Weiter rügt die Gesuchsgegnerin, es müsse davon ausgegangen werden, dass es sich um einen Fall unklaren Rechts handle, bei dem das Kantonsgericht Zug die gesamten Umstände habe würdigen müssen, insbesondere und vor allem aufgrund der Mietzinszahlung für den Monat April 2024. Das Kantonsgericht Zug bewerte "selbst in seiner Erwägungen 7.1 und 7.2 die Sach- und Rechtslage". Die gerichtlichen Ausführungen würden eine unklare Rechtslage belegen, "da das erstinstanzliche Gericht sich im Falle einer klaren Bewertung schwer tut" (act. 1 Ziff. II.3).

Seite 6/8

E. 4.3.1

Diese Rüge ist unverständlich. Daher kann darauf nicht eingetreten werden. Unverständlich ist, an welcher Stelle und weshalb sich die Vorinstanz mit einer klaren Bewertung schweige- tan haben soll. Die Gesuchsgegnerin führt dazu nichts aus, sondern verweist unspezifisch auf die E. 7.1 und 7.2 im angefochtenen Entscheid. Eine Nachfrist, um die in diesem Punkt unverständliche Eingabe zu verbessern (Art. 132 ZPO), war nicht anzusetzen (vgl. vorne E. 1.1).

E. 4.3.2

Bloss der Ordnung halber ist der Gesuchsgegnerin im Übrigen entgegenzuhalten, dass die Vorinstanz die aufgeworfenen Sachverhalts- und Rechtsfragen auf wenigen Zeilen konzis und zutreffend würdigte und die Voraussetzungen für eine Ausweisung klar für erfüllt hielt. Im Übrigen ist es nicht ausgeschlossen, dass im Verfahren nach Art. 257 ZPO eine klare Rechtslage bejaht werden kann, wenn Verträge nach dem Vertrauensprinzip auszulegen sind. Dasselbe gilt auch für die Auslegung von einseitig empfangsbedürftigen Willenserklärungen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_609/2020 vom 26. März 2021 E. 5.2.3). Auch in sachverhaltmässiger Hinsicht muss ein klarer Fall nicht verneint werden, solange die gesuchsgegnerische Partei keine substanziierten und schlüssigen Einwände vorträgt, die nicht sofort widerlegt werden können und die geeignet sind, die bereits gebildete richterliche Überzeugung zu erschüttern (vgl. BGE 138 III 620 E. 5.1.1). Die Stichhaltigkeit von Einwänden sachverhaltmässiger oder rechtlicher Natur beurteilt sich im Übrigen nicht an der Zahl solcher Einwände. Den Einwand bezüglich der Mietzinszahlung für den April 2024 verwarf die Vorinstanz mit zwei kurzen und treffenden Sätzen. Der Sachverhalt war – sofern überhaupt bestritten – durch Urkunden belegt und damit sofort beweisbar. Genauso klar war auch die Rechtslage. Einen Ermessensentscheid musste die Vorinstanz nicht fällen. Dass die Vorinstanz eine Würdigung vornehmen musste, schliesst einen klaren Fall nach Art. 257 ZPO noch nicht aus.

E. 4.4

Die Gesuchsgegnerin macht sodann geltend, sie habe in ihrer Stellungnahme vom "17. April 2024" ausgeführt, dass der Vertrag mündlich zustande gekommen sei "und lediglich hilfsweise stillschweigend". Somit vermöge die Ausführung der Vorinstanz, wonach sich die Gesuchsgegnerin nicht festlege, ob der Vertrag mündlich oder stillschweigend angenommen worden sei, nicht zu überzeugen (act. 1 Ziff. II.4).

E. 4.4.1

Die Gesuchsgegnerin unterlässt es zunächst einmal darzulegen, welche Stellungnahme vom "17. April 2024" sie meint, wurden doch beide von ihr im vorinstanzlichen Verfahren eingereichten Stellungnahmen – d.h. jene mit Postaufgabe am 17. April 2024 (Vi act. 5) und jene mit Postaufgabe am 6. Mai 2024 (Vi act. 9) – gleich datiert.

E. 4.4.2

Im Übrigen ist auch bei Gegenüberstellung ihrer Rechtsschriften nicht ersichtlich, dass die Gesuchsgegnerin konstant primär ein mündliches und bloss hilfsweise ein stillschweigendes Zustandekommen behauptet hat. Jedenfalls spricht etwa die folgende Passage aus der am

E. 4.5

Nach dem Gesagten kann offenbleiben, ob die Vorinstanz die Angaben der Gesuchsgegnerin in deren Eingabe vom 6. Mai 2024 zu Recht nicht berücksichtigte (vgl. act. 1 Ziff. II.7). Abgesehen davon hielt die Vorinstanz fest, dass diese Angaben am Ergebnis nichts ändern würden (Vi act. 10 E. 6 in fine). Offenbleiben kann ferner, ob der Gesuchsteller die im Jahr 2022 entrichtete Mietkaution bis heute einbehalten hat (vgl. act. 1 Ziff. II.8). Die Gesuchsgegnerin legt nicht dar, inwiefern dies am Anspruch des Gesuchstellers auf Rückgabe des Mietobjekts etwas ändern würde. Dasselbe gilt für die für Mai 2024 entgegengenommene Mietzinszahlung (act. 1 Ziff. II.8; vgl. dazu auch vorne E. 4.1). 5. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass auf die Berufung nicht einzutreten ist. Selbst wenn darauf einzutreten wäre, wäre sie abzuweisen. Der Auszugstermin ist allerdings aufgrund der aufschiebenden Wirkung der Berufung (Art. 315 Abs. 1 ZPO) neu festzulegen.

E. 6

Ausgangsgemäss sind die Prozesskosten des Berufungsverfahrens der (unterliegenden) Gesuchsgegnerin aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Bei einem Streitwert von CHF 30'420.00 (Vi act. 10 E. 11) beläuft sich die ordentliche Entscheidgebür auf CHF 3'650.40 (§ 11 Abs. 1 i.V.m. § 15 Abs. 1 KoV OG). Sie ist gestützt auf § 12 Abs. 1 KoV OG ermessensweise auf CHF 1'200.00 herabzusetzen. Das Grundhonorar für Rechtsanwälte beträgt beim genannten Streitwert CHF 5'046.20 (§ 3 Abs. 1 AnwT). Da es sich um ein summarisches Verfahren handelt, ist dieses um 50 % auf CHF 2'523.10 herabzusetzen (§ 6 Abs. 1 AnwT). Davon ist im vorliegenden Rechtsmittelverfahren, insbesondere aufgrund des geringen Umfangs der Berufung, die Hälfte zu berechnen, ergebend CHF 1'261.65 (§ 8 Abs. 1 AnwT). Unter Hinzurechnung der geltend gemachten Auslagen von CHF 23.90 (§ 25 Abs. 1 AnwT) sowie der Mehrwertsteuer von 8,1 % (§ 25a AnwT) resultiert eine Entschädigung von gerundet CHF 1'390.00. Die vom Rechtsvertreter des Gesuchstellers geltend gemachte Entschädigung von CHF 2'344.60 (Auslagen und Mehrwertsteuer inbegriffen) ist demnach zu hoch. Beschluss

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