

ZG_OBERGERICHT Z2 2024 33 vom 2. Juli 2024

ZG Obergericht, 2024-07-02, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zg_obergericht_Z2_2024_33

FR: ZG_OBERGERICHT Z2 2024 33 du 2 juillet 2024

IT: ZG_OBERGERICHT Z2 2024 33 del 2 luglio 2024

Regeste

Mietausweisung (Rechtsschutz nach Art. 257 ZPO) (Berufung gegen den Entscheid des Einzelrichters am Kantonsgericht Zug vom 27. Mai 2024) | 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 dargelegter 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 Beurteilung der in der schriftlichen Begründung gegen das erstinstanzliche Urteil erhobenen Be-

Seite 4/9 anstandungen 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

Die Gesuchsgegnerin beantragt zunächst, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und es sei festzustellen, dass die Kündigung vom 16. Januar 2024 nichtig, ungültig oder unwirksam ist.

E. 2.1

Hierbei handelt es sich um einen neuen Antrag. Neue Anträge sind im Berufungsverfahren allgemein nur zulässig, wenn die Voraussetzungen einer Klageänderung nach Art. 227 Abs. 1 ZPO gegeben sind und sie auf (zulässigen) neuen Tatsachen oder Beweismitteln beruhen (Art. 317 Abs. 2 ZPO; vgl. Seiler, Die Berufung nach ZPO, 2013, N 1374 und 1385 ff.). Inwieweit die Gesuchsgegnerin ihren neuen Antrag auf zulässige neue Tatsachen oder Beweismittel stützen könnte, legt sich nicht dar (vgl. hinten E. 5.1.1).

E. 2.2

Hinzu kommt, dass die Gesuchsgegnerin – als beklagte Partei – mit diesem Antrag (neu) eine Widerklage erhebt. Eine solche wäre jedoch in der Stellungnahme zum Gesuch zu erheben gewesen (Art. 224 Abs. 1 i.V.m. Art. 219 ZPO und Art. 253 ZPO). Die spätere Einreichung der Widerklage ist ausgeschlossen, selbst wenn die allgemeinen Voraussetzungen einer Klageänderung erfüllt wären (Grolimund, in: Staehelin/Staehelin/Grolimund [Hrsg.], Zivilprozessrecht, 3. A. 2019, § 14 N 35 und § 21 N 40). Der neue Antrag der Gesuchsgegnerin wäre somit auch dann unzulässig, wenn sie diesen auf zulässige neue Tatsachen oder Beweismittel stützen könnte.

E. 2.3

Nach dem Gesagten ist auf den unzulässigen neuen Antrag der Gesuchsgegnerin betreffend Feststellung der Nichtigkeit, Ungültigkeit oder Unwirksamkeit der Kündigung nicht einzutreten. Zu prüfen bleibt, ob die Gesuchsgegnerin den angefochtenen Entscheid in rechtlicher oder tatsächlicher Hinsicht als fehlerhaft auszuweisen vermag.

E. 3

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. 3.1

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. 3.2

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 gesamt-

Seite 5/9 ten 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. 3.3

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. 4

Die Vorinstanz führte zur Begründung ihres Entscheids im Wesentlichen aus, dass die Kündigung vom 28. Februar 2024 unter Beachtung der gesetzlichen Kündigungsfrist von 30 Tagen bei Zahlungsverzug unstrittig erst auf den 30. April 2024 hätte ausgesprochen werden können. Die Kündigung gelte daher gemäss Art. 266a Abs. 2 OR, der auch auf ausserordentliche Kündigungen anwendbar sei, für den nächstmöglichen Termin, also auf den 30. April 2024. Im Übrigen sei belegt und unbestritten, dass der Mietvertrag zwischen den Parteien durch die Kündigung vom 28. Februar 2024 rechtsgültig beendet worden sei. Die Gesuchstellerin habe deshalb seit dem 1. Mai 2024 einen Anspruch auf Rückgabe der Mietobjekte (Vi act. 5 E. 6.2).

E. 5

Die Gesuchsgegnerin rügt in der Berufung was folgt:

E. 5.1

Sie habe die Mietzinse ab August 2023 nicht mehr bezahlt, weil sich die Gesuchstellerin geweigert habe, die diversen Mängel, die am Mietobjekt bestehen würden, zu beseitigen. Es hätten über mehrere Monate hinweg Absprachen zwischen den Parteien stattgefunden und die Gesuchstellerin habe der Gesuchsgegnerin zugesichert, dass die diversen Mängel behoben und eine Mietzinsreduktion gewährt würde (act. 1 Rz 7).

E. 5.1.1

Im Rechtsmittelverfahren werden neue Tatsachen und Beweismittel nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO). Die Gesuchsgegnerin legt nicht dar, dass es ihr trotz zumutbarer Sorgfalt nicht möglich war, diese Behauptungen zu (ohnehin nicht spezifizierten) Mängeln im vorinstanzlichen Verfahren vorzubringen. Dass ihr die Vorinstanz keine Gelegenheit eingeräumt hätte, um zum Mietausweisungsgesuch Stellung zu nehmen, behauptet sie zu Recht nicht. Vielmehr stellt sie sich auf den Standpunkt, dass sie kein Verschulden am Verpassen der Frist treffe und die Frist gestützt auf Art. 148 ZPO wiederherzustellen sei (act. 1 Rz 14 ff.). Wie jedoch zu zeigen ist, kann auf das Fristwiederherstellungsgesuch nicht eingetreten werden (vgl. hinten E. 6).

E. 5.1.2

Selbst wenn das Mietobjekt tatsächlich mangelbehaftet wäre, wäre die Gesuchsgegnerin nicht berechtigt, die Mietzinsen zurückzubehalten. In solchen Fällen gelten Mietzinsen nur als bezahlt, wenn die Voraussetzungen zur Hinterlegung nach Art. 259g OR erfüllt und die Mietzinsen hinterlegt worden sind. Die Gesuchsgegnerin legt jedoch nicht dar (und verweist auch auf keine Urkunden zum Beweis), dass die Voraussetzungen der Hinterlegung (Mangel an der Mietsache, Beseitigung verlangt, Frist zur Beseitigung angesetzt, Androhung der Hinter-

Seite 6/9 legung) erfüllt sind und sie die (in Zukunft fälligen) Mietzinsen bei einer vom Kanton bezeichneten Stelle hinterlegt und diese Hinterlegung der Gesuchstellerin schriftlich angekündigt hat (vgl. zu den genannten Voraussetzungen BGE 147 III 218 E. 3.3.1).

E. 5.2

Die Gesuchsgegnerin wendet weiter ein, ihre Verwaltungsrätin G. _____ sei seit ihrer Schwangerschaft im letzten Jahr arbeitsunfähig und der wirtschaftlich Berechtigte, H. _____, befinde sich seit dem 5. Februar 2024 (und in unvorhersehbarer Weise bis heute) aus beruflichen Gründen in I. _____. Deshalb habe die Gesuchsgegnerin weder von der Kündigung des Mietverhältnisses noch vom vorinstanzlichen Verfahren Kenntnis. Erst nachdem die Gesuchstellerin am 30. bzw. 31. Mai 2024 einem Lehrling der Gesuchsgegnerin mitgeteilt habe, dass diese ausgewiesen werde, sei H. _____ über das vorinstanzliche Verfahren in Kenntnis gesetzt worden (act. 1 Rz 8 f.). Diese Ausführungen haben mit dem angefochtenen Entscheid nichts zu tun. Folglich ist darauf nicht einzutreten. Soweit diese Ausführungen im Zusammenhang mit dem Gesuch um Wiederherstellung der Frist gemäss Art. 148 ZPO stehen, ist darauf zurückzukommen (vgl. hinten E. 6).

E. 5.3

Die Gesuchsgegnerin behauptet ferner, die Kündigung sei lediglich erfolgt, weil die Mieterschaft nach Treu und Glauben Ansprüche aus dem Mietverhältnis geltend gemacht habe, indem sie gegenüber der Vermieterschaft mehrmals Mängel beanstandet habe und diese zur Behebung der Mängel aufgefordert habe. Da die Parteien über Monate hinweg Vergleichsgespräche geführt hätten und der Gesuchsgegnerin zugesichert worden sei, dass ihr eine Mietzinsreduktion gewährt werde, sei fraglich, ob die gesetzlichen bzw. vertraglichen Voraussetzungen der ausserordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs erfüllt seien. Die Unwirksamkeit der Kündigung sei von Amtes wegen

festzustellen (act. 1 Rz 10 f.). Mit diesen neuen Sachverhaltsbehauptungen ist die Gesuchsgegnerin im Berufungsverfahren ebenfalls nicht zu hören (vgl. vorne E. 5.1.1). Hinzu kommt, dass die Gesuchsgegnerin für ihre Behauptung auch keine Belege ins Recht gelegt hat. Im Übrigen hat sich die Gesuchsgegnerin auch hier entgegenhalten zu lassen, dass sie mangels Hinterlegung der Mietzinsse in Verzug war (vgl. vorne E. 5.1.2).

E. 5.4

Die Gesuchsgegnerin bringt vor, es sei von Amtes wegen zu prüfen, ob die Nichteinhaltung der 30-tägigen Kündigungsfrist eine Nichtigkeit der Kündigung zur Folge habe oder Art. 266a Abs. 2 OR auch auf ausserordentliche Kündigungen Anwendung finde (act. 1 Rz 12). Die Art. 266 OR ff. stehen unter dem Unterabschnitt "O. Beendigung des Mietverhältnisses". Innerhalb dieser Bestimmungen steht Art. 266a OR unter den Überschriften "II. Kündigungsfristen und -termine / 1. Im Allgemeinen". Gemäss Art. 266a Abs. 1 OR können die Parteien das unbefristete Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen und Termine kündigen, sofern sie keine längere Frist oder keinen anderen Termin vereinbart haben. Halten die Parteien die Kündigungsfrist oder den Kündigungstermin nicht ein, so gilt gemäss Art. 266a Abs. 2 OR die Kündigung für den nächstmöglichen Termin. Das Nichteinhalten der Frist oder des Termins für sich führt noch nicht zur Nichtigkeit. Aus Wortlaut und Systematik ergibt sich indessen nicht ausdrücklich, ob Art. 266a Abs. 2 OR auch für ausserordentliche Kündigungen gilt. Nach Darstellung der Vorinstanz ist dieser Absatz auch auf ausserordentliche Kün-

Seite 7/9 digungen anzuwenden. Diese Rechtsauffassung ist zutreffend und wird – soweit ersichtlich – in Lehre und Rechtsprechung einhellig vertreten (vgl. etwa Higi, Zürcher Kommentar, 1994, Art. 257d OR N 54; derselbe, Zürcher Kommentar, 1995, Art. 266a OR N 45-50; Giger, Berner Kommentar, 2020, Art. 266a OR N 26; Thanei, in: Mietrecht für die Praxis, 9. A. 2016, Kap. 26.4.2; Spirig, in: Mietrecht für die Praxis, 9. A. 2016, Kap. 27.1.3; Müller, SVIT-Kommentar, 4. A. 2018, Art. 266a OR N 17; Weber, Basler Kommentar, 7. A. 2020, Art. 266a OR N 5; Lachat/Bohnet, Commentaire Romand, 3. A. 2021, Art. 257d OR N 9; Blumer, Kurzkomentar OR, 2014, Art. 257d OR N 8; Entscheid des Obergerichts Appenzell Ausserrhoden vom 26. Juli 2002, in: ARGVP 2002 S. 77). Es ist nicht ersichtlich, was gegen diese Rechtsauffassung spricht. Die Gesuchsgegnerin legt denn auch nichts dar, das dagegensprechen würde.

E. 5.5

Schliesslich wendet die Gesuchsgegnerin ein, dass – selbst wenn vorliegend weder eine Nichtigkeit noch eine Unwirksamkeit der Kündigung festgestellt werden könnte – jedoch zumindest erstellt wäre, dass die Vorinstanz aufgrund der eben nicht eindeutigen Rechtslage gar nicht erst auf das Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen hätte eintreten dürfen (act. 1 Rz 13). Diesem Einwand kann nicht gefolgt werden. Die Rechtslage ist, wie gezeigt, nicht unklar. Die Gesuchsgegnerin begründet auch nicht, weshalb sie unklar sein soll. Ausserdem entspricht es gängiger Praxis des Einzelrichters am Kantonsgerichts Zug, Art. 266a Abs. 2 OR auch auf ausserordentliche Kündigungen anzuwenden (vgl. etwa Beschluss des Obergerichts Zug Z2 2023 65 vom 12. September 2023 E. 3.3).

E. 5.6

Im Ergebnis sind die von der Gesuchsgegnerin erhobenen Rügen gegen den angefochtenen Entscheid allesamt unbegründet. Die Berufung ist somit abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

E. 6

Zu befinden bleibt über das Gesuch der Gesuchsgegnerin um Wiederherstellung der Frist gemäss Art. 148 ZPO, um zum verfahrenseinleitenden Gesuch der Gesuchstellerin Stellung zu nehmen. Sachlich zuständig für die Behandlung des Wiederherstellungsgesuchs ist diejenige Instanz, die über die nachzuholende Prozesshandlung zu befinden hätte (Frei, Berner Kommentar, 2012, Art. 148 ZPO N 6; Gozzi, Basler Kommentar, 3. A. 2017, Art. 149 ZPO N 2; Hoffmann- Nowotny/Brunner, Kurzkommentar ZPO, 3. A. 2021, Art. 149 ZPO N 3; Merz, in: Brunner/ Gasser/Schwander [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], 2. A. 2016, Art. 148 ZPO N 37). Das ist vorliegend der Einzelrichter am Kantonsgericht Zug, nicht aber das Ober- gericht. Die sachliche Zuständigkeit ist als Prozessvoraussetzung von Amtes wegen zu prü- fen (Art. 59 Abs. 2 lit. b i.V.m. Art. 60 ZPO; BGE 143 III 495 E. 2.2). Mangels sachlicher Zu- ständigkeit des Obergerichts ist deshalb auf das Fristwiederherstellungsgesuch nicht einzu- treten (vgl. Art. 59 Abs. 1 ZPO).

E. 7

Subsubeventualiter ersucht die Gesuchsgegnerin darum, dass ihr eine längere, angemessene Auszugsfrist zu gewähren und der Räumungstermin um mindestens sechs Wochen zu verschieben sei. Zur Begründung erwähnt sie die Arbeitsunfähigkeit ihrer Verwaltungsrätin sowie der derzeitige Auslandsaufenthalt von H. _____ (act. 1 Rz 21).

Seite 8/9 Auch dieser Antrag ist offensichtlich unbegründet. Eine Erstreckung des Mietverhältnisses (auch eine solche von bloss sechs Wochen) ist bei einer Zahlungsverzugskündigung nach Art. 257d OR ausgeschlossen, und dies selbst bei einem "Härtefall" (vgl. Art. 272a Abs. 1 lit. a OR; Beschluss des Obergerichts Zug Z2 2022 2 vom 1. Februar 2022 E. 3).

E. 8

Die vorliegende Berufung samt Fristwiederherstellungsgesuch ist offensichtlich unbegründet. Entsprechend war die Eingabe auch nicht der Berufungsbeklagten zur Stellungnahme zuzu- stellen (vgl. Art. 312 Abs. 1 ZPO). Zusammenfassend ist festzuhalten, dass auf das Fristwie- derherstellungsgesuch nicht einzutreten ist und die Berufung – soweit auf diese einzutreten ist – abzuweisen ist. Der angefochtene Entscheid ist demnach zu bestätigen, wobei der Aus- zugstermin aufgrund der aufschiebenden Wirkung der Berufung (Art. 315 Abs. 1 ZPO) neu festzulegen ist.

E. 9

Ausgangsgemäss sind die Prozesskosten des Berufungsverfahrens der (unterliegenden) Ge- suchsgegnerin aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Bei einem Streitwert von CHF 64'155.60 (Vi act. 5 E. 10) beläuft sich die ordentliche Entscheidgebühr auf CHF 5'132.45 (§ 11 Abs. 1 i.V.m. § 15 Abs. 1 KoV OG). Sie ist gestützt auf § 12 Abs. 1 KoV OG ermessensweise auf CHF 1'700.00 herabzusetzen. Der Gesuchstellerin ist durch das Berufungsverfahren kein Aufwand entstanden, für den sie zu entschädigen wäre.

Urteilsspruch

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