

ZG_OBERGERICHT Z2 2024 44 vom 14. August 2024

ZG Obergericht, 2024-08-14, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zg_obergericht_Z2_2024_44

FR: ZG_OBERGERICHT Z2 2024 44 du 14 août 2024

IT: ZG_OBERGERICHT Z2 2024 44 del 14 agosto 2024

Regeste

Mietausweisung (Rechtsschutz nach Art. 257 ZPO) (Berufung gegen den Entscheid des Einzelrichters am Kantonsgericht Zug vom 22. Juli 2024) | Ausweisung Mieter/Pächter

Erwägungen

E. 1

Die Vorinstanz hiess das Mietausweisungsgesuch mit folgender Begründung gut: Seien die Voraussetzungen von Art. 257d Abs. 1 OR (Zahlungsrückstand, Fristansetzung zur Zahlung innert 30 Tagen mit Kündigungsandrohung, Ausbleiben der Leistung innert Nachfrist) erfüllt, so könne der Vermieter unter Einhaltung einer 30-tägigen Frist unverzüglich die Kündigung auf Ende des Monats aussprechen. Es sei belegt und unbestritten, dass der Mietvertrag zwischen den Parteien durch die Kündigung vom 17. Mai 2024 rechtsgültig per 30. Juni 2024 beendet worden sei. Die Gesuchstellerin habe folglich seit 1. Juli 2024 einen Anspruch auf Rückgabe des Mietobjekts. Die Gesuchsgegnerin sei offenbar nicht gewillt, dem Anspruch auf Rückgabe stattzugeben. Deshalb sei sie antragsgemäss gerichtlich aus dem Mietobjekt auszuweisen (act. 1/1 E. 6.1 f.).

E. 2

Die Gesuchsgegnerin macht in der Berufung geltend, das Schreiben des Einzelrichters vom

E. 3

Die Zustellung von Vorladungen, Verfügungen und Entscheiden erfolgt durch eingeschriebene Postsendung oder auf andere Weise gegen Empfangsbestätigung (Art. 138 Abs. 1 ZPO). Sie ist erfolgt, wenn die Sendung von der Adressatin oder vom Adressaten oder von einer angestellten oder im gleichen Haushalt lebenden, mindestens 16 Jahre alten Person entgegengenommen wurde (Art. 138 Abs. 2 ZPO). Bei juristischen Personen sind neben den vertretungsbefugten Organen insbesondere auch Angestellte des Logendienstes oder des Sekretariats empfangsberechtigt (Gasser/Rickli, Schweizerische Zivilprozessordnung, Kurzkomentar, 2. A. 2014, Art. 138 ZPO N 4; Huber, in: Brunner/Gasser/Schwander [Hrsg.],

Seite 4/6 Schweizerische Zivilprozessordnung, 2. A. 2016, Art. 138 ZPO N 35; Gschwend, Basler Kommentar, 3. A. 2017, Art. 138 ZPO N 12). Zulässig ist selbstredend auch die Zustellung an eine vom Adressaten zur Entgegennahme der Sendung bevollmächtigte Drittperson. Die Zustellung ist diesfalls mit der Aushändigung an den Bevollmächtigten erfolgt (Urteil des Bundesgerichts 4A_449/2023 vom 2. Mai 2024 E. 4.2.3).

E. 4

Das Einschreiben des Einzelrichters am Kantonsgericht Zug vom 3. Juli 2024 wurde als "Gerichtsurkunde" versandt und gemäss Sendungsverfolgung der Post (www.post.ch) am

4. Juli 2024 zugestellt (Sendungs-Nr. _____). Somit galt es als tatsächlich rechtsgültig zugestellt. Die Gesuchsgegnerin macht denn auch (zu Recht) nicht geltend, die Person, die das Schreiben in Empfang genommen habe, sei zum Empfang nicht berechtigt gewesen. Die Gesuchsgegnerin wurde damit über das Mietausweisungsverfahren in Kenntnis gesetzt. Deshalb erweist sich die Rüge der Verletzung des rechtlichen Gehörs von vornherein als unbegründet (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_112/2023 vom 10. Juli 2023 E. 3.3.3). Eine fehlerhafte Zustellung des Endentscheids vom 22. Juli 2024 rügt die Gesuchsgegnerin im Übrigen (zu Recht) auch nicht. Dass allenfalls die Weiterleitung des Einschreibens vom 3. Juli 2024 von der empfangenden Person an die entscheidungsbefugte Person bei der Gesuchsgegnerin – wie diese in der Berufung behauptet (aber nicht belegt) – verspätet erfolgte bzw. die entscheidungsbefugte Person zufolge Ferienabwesenheit die Sendung nicht entgegennahm, tangiert – selbst wenn dies zutreffen würde – den Anspruch auf rechtliches Gehör nicht. Die Gesuchsgegnerin hat sich solche Mängel in der geschäftswirtschaftlichen Organisation selbst zuzuschreiben. Überdies musste sie aufgrund der vorangegangenen Zahlungsaufforderung und der Kündigung durch die Gesuchstellerin mit der Zustellung von gerichtlichen Sendungen rechnen. Ein leichtes Verschulden und damit eine der Voraussetzungen für die Wiederherstellung prozessualer Fristen gemäss Art. 148 ZPO lag offensichtlich nicht vor und wurde von der Gesuchsgegnerin (auch dies zu Recht) nicht geltend gemacht.

E. 5

Selbst wenn jedoch der Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt worden wäre, wäre der Gesuchsgegnerin nicht geholfen:

E. 5.1

Eine nicht besonders schwerwiegende Verletzung des rechtlichen Gehörs kann ausnahmsweise als geheilt gelten, wenn die betroffene Person die Möglichkeit erhält, sich vor einer Rechtsmittelinstanz zu äussern, die sowohl den Sachverhalt wie die Rechtslage frei überprüfen kann. Unter dieser Voraussetzung ist selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des rechtlichen Gehörs von einer Rückweisung der Sache an die Vorinstanz abzusehen, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem (der Anhörung gleichgestellten) Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären (BGE 142 II 218 E. 2.8.1). Schliesslich ist zu beachten, dass die Wahrung des rechtlichen Gehörs keinen Selbstzweck darstellt. Wenn nicht ersichtlich ist, inwiefern die Verletzung des rechtlichen Gehörs einen Einfluss auf das Verfahren haben könnte, besteht kein Interesse an der Aufhebung des angefochtenen Entscheids (Urteil des Bundesgerichts 4A_565/2021 vom 21. Dezember 2021 E. 2.2).

Seite 5/6

E. 5.2

Die Gesuchsgegnerin zeigt nicht auf, welches ihre Einwände gegen das Mietausweisungsverfahren gewesen wären und weshalb sie diese nicht auch im Berufungsverfahren hätte vorbringen können. Sie verlangt denn auch nur im Eventualbegehren die Rückweisung an die Vorinstanz. Das Obergericht verfügt als Berufungsinstanz jedoch über volle Kognition zur Überprüfung des angefochtenen Entscheides (vgl. Art. 310 ZPO). Die Gesuchsgegnerin hätte sich somit im Berufungsverfahren zur Eingabe der Gesuchstellerin im erstinstanzlichen Verfahren äussern

können und müssen. Eine Heilung einer Gehörsverletzung wäre damit ohne Weiteres möglich gewesen.

E. 6

Nach dem Gesagten hätte die Gesuchsgegnerin bei zumutbarer Sorgfalt ihren Einwand, wonach eine Räumung des Mietobjektes bis zum 9. August 2024 zeitlich nicht möglich sei (vgl. act. 1 Rz 14-15), im vorinstanzlichen Verfahren geltend machen können. Gegenteiliges legt sie jedenfalls nicht dar. Demnach ist sie mit diesen neuen Behauptungen im Berufungsverfahrens nicht mehr zu hören (vgl. Art. 317 Abs. 1 lit. b ZPO). Abgesehen davon ist bei Kündigungen zufolge Zahlungsrückstands nach Art. 257d OR eine Erstreckung des Mietverhältnisses ausgeschlossen (Art. 272a Abs. 1 lit. a ZPO). Selbst wenn das Mietausweisungsgericht für die Anordnung der Räumung des Mietobjektes nach Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO in der Regel eine kurze Schonfrist ansetzt (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_391/2013 vom 17. Dezember 2013 E. 7), darf diese Frist nicht einer faktischen Erstreckung gleichkommen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_207/2014 vom 19. Mai 2014 E. 3.1). Die Gesuchsgegnerin ist mit der Bezahlung der Mietzinsen seit Dezember 2023 in Verzug. Seit dann musste sie mit einer Ausweisung rechnen. Bereits deswegen ist die von der Vorinstanz in ihrem Entscheid vom 22. Juli 2024 angesetzte Frist (9. August 2024) nicht zu beanstanden. Überdies führt die Gesuchsgegnerin im Rechtsmittelbegehren oder in der Begründung nicht aus, welche Frist ihr ihrer Ansicht nach einzuräumen wäre. Damit fehlt es auch an einem hinreichend bestimmten Rechtsbegehren (vgl. BGE 137 III 617 E. 4.3).

E. 7

Die Berufung der Gesuchsgegnerin erweist sich demnach als offensichtlich unbegründet. Sie ist direkt abzuweisen, ohne vorgängig der Gesuchstellerin Gelegenheit zur Stellungnahme einzuräumen (Art. 312 Abs. 1 ZPO). Aufgrund der aufschiebenden Wirkung der Berufung (Art. 315 Abs. 1 ZPO) ist allerdings der Ausweisungstermin neu festzulegen. Ein Entscheid über den superprovisorischen Aufschub der Vollstreckung erübrigt sich bei diesem Ergebnis. Abgesehen davon hat die Berufung gegen einen Mietausweisungsentscheid – wie erwähnt – ohnehin von Gesetzes wegen aufschiebende Wirkung.

E. 8

Bei diesem Verfahrensausgang hat die Gesuchsgegnerin die Prozesskosten auch des Berufungsverfahrens zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Der Gesuchstellerin ist durch das Berufungsverfahren kein Aufwand entstanden, für den sie zu entschädigen wäre. Bei einem Streitwert von CHF 112'905.00 (vgl. die unangefochten gebliebene E. 10 im angefochtenen Entscheid [act. 1/1]) beläuft sich die ordentliche Entscheidgebühr auf CHF 6'774.30 (§ 11 Abs. 1 i.V.m. § 15 Abs. 1 KoV OG). Sie ist gestützt auf § 12 Abs. 1 KoV OG ermessensweise auf CHF 2'250.00 herabzusetzen.

E. 9

Beim vorliegenden Mietausweisungsverfahren handelt es sich um einen dringlichen Fall im Sinne von Art. 207 Abs. 1 SchKG (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_616/2016 vom 10. Mai

Seite 6/6 2017 E. 1). Deshalb ist das Berufungsverfahren trotz der Konkursöffnung über die Gesuchsgegnerin nicht zu sistieren. Das Konkursamt Zug, das vom Obergericht zur Stellungnahme eingeladen wurde (act. 2), opponierte nicht gegen die Fortsetzung des

Verfahrens. Urteilsspruch

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