

ZG_OBERGERICHT Z2 2025 11 vom 27. März 2025

ZG Obergericht, 2025-03-27, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zg_obergericht_Z2_2025_11

FR: ZG_OBERGERICHT Z2 2025 11 du 27 mars 2025

IT: ZG_OBERGERICHT Z2 2025 11 del 27 marzo 2025

Regeste

Mietausweisung (Rechtsschutz nach Art. 257 ZPO) (Berufung gegen den Entscheid des Einzelrichters am Kantonsgericht Zug vom 7. Februar 2025) | Ausweisung Mieter/Pächter

Erwägungen

E. 1

Zunächst ist auf den Antrag des Gesuchsgegners auf Wiederherstellung der Berufungsfrist einzugehen (Ziff. 1 seiner Anträge). Das Gericht kann auf Gesuch einer säumigen Partei eine Nachfrist gewähren, wenn sie glaubhaft macht, dass sie kein oder nur ein leichtes Verschulden trifft (vgl. Art. 148 Abs. 1 ZPO). Eine Partei ist säumig, wenn sie eine Prozesshandlung nicht fristgerecht vornimmt oder zu einem Termin nicht erscheint (Art. 147 Abs. 1 ZPO). Die Berufungsfrist lief vorliegend erst am 27. Februar 2025 ab. Der Gesuchsgegner hat seine Berufung mithin fristgerecht erhoben (vgl. Präsidialverfügung vom 27. Februar 2025, 3. Spiegelstrich [act. 3]). Demnach ist mangels schutzwürdigen Interesses nicht auf seinen Antrag auf Wiederherstellung der Berufungsfrist einzutreten (vgl. Art. 59 Abs. 2 lit. a ZPO; Urteil des Bundesgerichts 5A_441/2020 vom 8. Dezember 2020 E. 4.1).

E. 2

Zum Berufungsverfahren ist einleitend Folgendes festzuhalten:

E. 2.1

Das Berufungsverfahren ist als eigenständiges Verfahren ausgestaltet. Es dient nicht der Vollständigung 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 ihre Vorbringen vor erster Instanz verweist, sich mit Hinweisen auf frühere Prozesshandlungen zufriedengibt oder den angefoch-

Seite 4/8 tenen 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; BGE 142 III 413 E. 2.2.2 und 138 III 374 E. 4.3.1 [= Pra 2013 Nr. 4]).

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 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 (Urteil des Bundesgerichts 5A_452/2022 vom 11. April 2023 E. 4.2.1; 4A_258/2015 vom 21. Oktober 2015; je m.w.H.).

E. 2.3

Mit der Berufung kann die unrichtige Rechtsanwendung (lit. a) und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes (lit. b) geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Das bedeutet, dass das Berufungsgericht über eine uneingeschränkte Prüfungsbefugnis in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht verfügt (Urteil des Bundesgerichts 5A_340/2021 vom 16. November 2021 E. 5.3.1 m.w.H.). Es ist jedoch nicht gehalten, von sich aus alle sich stellenden tatsächlichen und rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn keine entsprechenden Rügen der Parteien vor der zweiten Instanz vorliegen. Abgesehen von offensichtlichen Mängeln hat sich das Berufungsgericht grundsätzlich auf die Beurteilung der in der Berufung und Berufungsantwort gegen das erstinstanzliche Urteil erhobenen Beanstandungen zu beschränken (Urteil des Bundesgerichts 4A_194/2024 vom 11. Oktober 2024 E. 4.2.2.2; BGE 144 III 394 E. 4.1.4).

E. 2.4

Im Berufungsverfahren werden neue Tatsachen und Beweismittel gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden (lit. a) und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (lit. b). Praxisgemäss ist zwischen echten und unechten neuen Vorbringen (sog. Noven) zu unterscheiden. Unechte Noven sind Tatsachen und Beweismittel, die bereits bei Ende der erstinstanzlichen Hauptverhandlung entstanden sind. Ihre Zulassung wird im Berufungsverfahren weitergehend eingeschränkt: Sie sind ausgeschlossen, wenn sie bei Beachtung zumutbarer Sorgfalt bereits im erstinstanzlichen Verfahren hätten vorgebracht werden können. Wer im Berufungsverfahren unechte Noven einbringen will, hat namentlich die Gründe detailliert darzulegen, weshalb er die Tatsache oder das Beweismittel nicht schon vor erster Instanz hat vorbringen können (Urteil des Bundesgerichts 4A_518/2023 vom 18. April 2024 E. 3.4.1; 4A_112/2023 vom 10. Juli 2023 E. 4.4.1; BGE 143 III 42 E. 4.1).

E. 3

Die Vorinstanz begründete ihren Entscheid im Wesentlichen wie folgt: Die Mietausweisung gestützt auf Art. 257 ZPO setze voraus, dass der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar und die Rechtslage klar sei (Vi act. 13 E. 8). Umstritten sei vorliegend einzig, wer Mieter des Clublokals sei – der Gesuchsgegner gestützt auf den Mietvertrag vom 1. Juni 2018 bzw. 1. Juli 2021 oder die D._____ GmbH gestützt auf den Mietvertrag vom 25. Juni 2021. Die Gesuchstellerin habe die Echtheit des vom Gesuchsgegner eingereichten Mietvertrags bestritten. Der Gesuchsgegner habe das Original des Mietvertrags vom 25. Juni 2021 in

Seite 5/8 der Folge trotz Aufforderung nicht eingereicht. Er begründe dies nicht und lege auch nicht dar, dass das Original bloss verloren gegangen sei. Folglich sei davon auszugehen, dass es kein Original des vom Gesuchsgegner eingereichten Mietvertrags vom 25. Juni 2021 gebe. Sein Einwand, nicht er, sondern die D. _____ GmbH sei Mieterin des Clublokals, sei somit weder schlüssig noch hinreichend belegt. Daran änderten auch seine weiteren Behauptungen nichts. Die angebliche Bezahlung des Mietzinses durch die D. _____ GmbH oder andere Gesellschaften sei bestritten und unbelegt. Zudem könnte allein daraus ohnehin nicht auf eine andere Mietpartei als die im Vertrag aufgeführte Person geschlossen werden. Demgegenüber verweise die Gesuchstellerin auf die vom Gesuchsgegner persönlich und nicht für die D. _____ GmbH unterzeichnete Erklärung vom 7. Juli 2021 betreffend die Übernahme von offenen Mietzinsen [des Vormieters], zu der er sich mit Unterzeichnung des Mietvertrags vom 1. Juli 2021 verpflichtet habe. Insbesondere damit vermöge die Gesuchstellerin die Passivlegitimation des Gesuchsgegners überzeugend darzulegen. Weiter sei belegt und unbestritten, dass der Mietvertrag zwischen den Parteien rechtsgültig per 30. November 2024 beendet worden sei. Die Gesuchstellerin habe folglich seit 1. Dezember 2024 einen Anspruch auf Rückgabe des Mietobjekts. Der Gesuchsgegner sei nicht gewillt, diesem Anspruch stattzugeben. Deshalb sei er antragsgemäss aus dem Mietobjekt auszuweisen (Vi act. 13 E. 8.2).

E. 4

Was der Gesuchsgegner dagegen vorbringt, genügt den Begründungsanforderungen an die Berufung nicht (vgl. vorne E. 2.1).

E. 4.1

Zunächst bringt der Gesuchsgegner eine Reihe neuer Tatsachen und Beweismittel vor: Es gebe eine von ihm ausgestellte Kündigung für die F. _____ AG [gegenüber der Gesuchstellerin], nicht jedoch für die D. _____ GmbH. Zudem habe er die Gesuchstellerin mit Schreiben vom 26. Juni 2024 zur Behebung erheblicher Mängel an der "Mietsache D. _____ GmbH" aufgefordert. In ihrer Antwort habe die Gesuchstellerin angegeben, dass die F. _____ AG und die D. _____ GmbH das Mietverhältnis bereits aufgelöst hätten, was nachweislich nicht stimme. Die Gesuchstellerin gehe auch [im Rahmen der späteren E-Mail-Korrespondenz] auf die "D. _____ GmbH Mietverhältnisse" ein (act. 1 S. 1; act. 1/6 ff.). Der Gesuchsgegner legt nicht dar, weshalb er diese neuen Tatsachen und Beweismittel nicht schon im vorinstanzlichen Verfahren vortragen konnte. Seine Vorbringen sind demzufolge prozessual unzulässig und unbeachtlich (vgl. vorne E. 2.4), weshalb nicht weiter darauf eingegangen ist. Anzumerken bleibt, dass ohnehin unklar ist, was etwa die vom Gesuchsgegner für die F. _____ AG ausgesprochene Kündigung vorliegend zur Sache tut.

E. 4.2

Im Weiteren macht der Gesuchsgegner geltend, der von ihm eingereichte Mietvertrag sei massgeblich und die von der Gesuchstellerin eingereichte Version sei "mutmasslich gefälscht" (act. 1 S. 1). Statt den klaren Hinweisen auf Unstimmigkeiten bei den Vertragsdaten nachzugehen habe die Vorinstanz in Verletzung des rechtlichen Gehörs (Art. 29 Abs. 2 BV) einseitig auf die [Darstellung der] Gesuchstellerin abgestellt und gegen den Gesuchsgegner entschieden. Er habe eine Kopie des Original-Mietvertrags eingereicht. Trotzdem habe die Vorinstanz nachträglich [das Original] angefordert und die Argumentation des Gesuchsgegners vollständig ignoriert, weil er das Einschreiben nicht

abgeholt habe. Zudem habe er expli- zit auf den Handelsregistereintrag hingewiesen, der bestätige, dass das Mietverhältnis über

Seite 6/8 die [D._____] GmbH gelaufen sei. Der Mietvertrag sei beim [Handelsregisteramt] hinter- legt und die Vorinstanz habe diesen Beweis ignoriert (act. 1 S. 2).

E. 4.2.1

Damit beschränkt sich der Gesuchsgegner in weiten Teilen auf appellatorische Kritik am an- gefochtenen Entscheid. Er beharrt im Wesentlichen auf seiner bereits vorinstanzlich vorgetra- genen Auffassung, er habe den echten Mietvertrag eingereicht. Die Vorinstanz begründete jedoch einlässlich, weshalb die Gesuchstellerin die Passivlegitimation des Gesuchstellers überzeugend dargelegt habe, während die Darstellung des Gesuchsgegners unbelegt geblie- ben sei: Für die Passivlegitimation des Gesuchsgegners spreche namentlich die von ihm per- sönlich unterzeichnete Erklärung betreffend die Übernahme von offenen Mietzinsen des Vor- mieters. Demgegenüber habe es der Gesuchsgegner trotz Aufforderung unterlassen, das Original des Mietvertrags vom 25. Juni 2021 einzureichen. Deshalb sei davon auszugehen, dass es kein Original gebe, zumal der Gesuchsgegner keine Erklärung hierfür liefere (vgl. vorne E. 3).

E. 4.2.2

Mit dieser nachvollziehbaren Begründung befasst sich der Gesuchsgegner in der Berufung nicht. Er lässt eine argumentative Auseinandersetzung mit den vorinstanzlichen Erwägungen vermissen. Mangels hinreichender Begründung ist somit nicht auf die Berufung einzutreten (vgl. vorne E. 2.1 f.).

E. 4.2.3

Im Übrigen vermögen die Vorbringen des Gesuchsgegners auch in der Sache nicht zu über- zeugen: So erschliesst sich namentlich nicht, inwiefern die Vorinstanz vorliegend das rechtl- che Gehör des Gesuchsgegners verletzt haben soll (vgl. Art. 29 Abs. 2 BV, Art. 53 Abs. 1 ZPO). Die Rechtsprechung leitet aus dem Gehörsanspruch nach Art. 29 Abs. 2 BV insbe- sondere das Recht der Parteien ab, sich über alle für das Urteil wesentlichen Tatsachen zu äussern, ihren Rechtsstandpunkt zu vertreten, ihre entscheidwesentlichen Sachvorbringen mit tauglichen sowie rechtzeitig und formrichtig angebotenen Mitteln zu beweisen, sich an den Verhandlungen zu beteiligen und in die Akten Einsicht zu nehmen. Die Wahrnehmung des unbedingten Replikrechts, das vom Anspruch auf rechtliches Gehör umfasst wird, setzt voraus, dass jede dem Gericht eingereichte Stellungnahme sowie jedes Aktenstück den Be- teiligten zugestellt wird, so dass die Prozesspartei sich dazu umgehend unabhängig davon äussern kann, ob die eingereichte Eingabe neue wesentliche Vorbringen enthält und ob sie im Einzelfall geeignet ist, den richterlichen Entscheid zu beeinflussen (Urteil des Bundesge- richts 4A_418/2024 vom 20. Dezember 2024 E. 3.3 m.w.H.). Der Gesuchsgegner macht nicht geltend, dass die Vorinstanz ihm keine Gelegenheit gab, seinen Standpunkt vorzubringen, oder dass sie ihm Aktenstücke vorenthielt. Ein Blick in die Akten zeigt denn auch, dass die Vorinstanz den Gesuchsgegner mit Schreiben vom 21. Ja- nuar 2025 aufforderte, sich zur Stellungnahme der Gesuchstellerin zu äussern und das Ori- ginal des Mietvertrags vom 25. Juni 2021 einzureichen. Zudem wies sie den Gesuchsgegner darauf hin, dass die unberechtigte Verweigerung einer Herausgabe von Urkunden bei der Beweiswürdigung berücksichtigt werde (vgl. Art. 164 ZPO; Vi act. 12). Worin der Gesuchs- gegner vor diesem Hintergrund eine Verletzung des rechtlichen Gehörs erblickt,

ist nicht ersichtlich. Er kann namentlich nichts für sich daraus ableiten, dass er das Schreiben der Vorinstanz nicht abholte. Zum einen macht er zu Recht nicht geltend, dass er nicht mit einer Stellungnahme rechnen müssen und diese nicht gültig erfolgt sei (vgl. Art. 138 Abs. 3 lit. a ZPO; Urteil des Bundesgerichts 4A_449/2023 vom 2. Mai 2024 E. 4.1). Zum anderen be-

Seite 7/8 gründet er nicht, weshalb es ihm nicht möglich gewesen sein soll, innert der angesetzten Frist Stellung zu nehmen und das Original des Mietvertrags einzureichen (was er im Übrigen im Berufungsverfahren nicht nachholt). Seine Rüge der Gehörsverletzung ist demnach un begründet.

E. 4.2.4

Ebenso verhält es sich mit dem Hinweis des Gesuchsgegners, er habe explizit auf den Handelsregistereintrag der D. _____ GmbH verwiesen, der bestätige, dass das Mietverhältnis über diese gelaufen sei; der Mietvertrags sei beim Handelsregisteramt hinterlegt. Vorinstanzlich brachte der Gesuchsgegner in seiner Stellungnahme vom 9. Januar 2025 vor, "[b]asierend auf diesem Vertrag der D. _____ GmbH konnten wir [...] die Handelsregister-Anmeldung erfolgreich durchführen" (Vi act. 7). Damit ist dem Gesuchsgegner nicht geholfen. Einerseits ist nicht ersichtlich, inwiefern deswegen der Schluss der Vorinstanz, es sei davon auszugehen, dass es kein Original des Mietvertrags [mit der D. _____ GmbH] vom 25. Juni 2021 gebe, falsch sein soll. Andererseits kann die Darstellung des Gesuchsgegners gar nicht zutreffen: Die D. _____ GmbH wurde nämlich bereits am tt.mm.2021 im Tagesregister des Handelsregisters eingetragen; die Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt SHAB erfolgte am tt.mm.2021 (vgl. BGE 150 III 209 E. 2.1 f. [zur Notorietät von öffentlich zugänglichen Eintragungen im Handelsregister]). Ein angeblicher Vertrag vom 25. Juni 2021 kann deshalb nicht Grundlage für die Eintragung gebildet haben. Nebenbei bemerkt fordert das Handelsregisteramt eine Rechtseinheit ohnehin nicht in jedem Fall auf, einen Mietvertrag einzureichen (vgl. Art. 117 Abs. 4 HRegV). Mithin ist auch die Rüge, die Vorinstanz habe den Handelsregistereintrag der D. _____ GmbH ignoriert, unbegründet.

E. 4.3

Nach dem Gesagten ist auf die Berufung mangels hinreichender Begründung nicht einzutreten (vgl. vorne E. 4.1). Selbst wenn darauf einzutreten wäre, wäre sie abzuweisen (vgl. vorne E. 4.2).

E. 5

Zum Antrag des Gesuchstellers, es sei eine "mutmassliche Urkundenfälschung durch die Gegenseite" zu prüfen (Ziff. 3 seiner Anträge), ist der Ordnung halber festzuhalten, dass die II. Zivilabteilung des Obergerichts Zug hierfür offensichtlich nicht zuständig ist (vgl. Art. 304 Abs. 1 StPO). Auch auf diesen Antrag ist nicht einzutreten.

E. 6

Zusammengefasst erweist sich die Berufung (samt Fristwiederherstellungsgesuch) als offensichtlich unzulässig. Auf die Berufung ist nicht einzutreten und der angefochtene Entscheid ist zu bestätigen (Art. 318 Abs. 1 lit. a ZPO). Aufgrund der aufschiebenden Wirkung der Berufung (Art. 315 Abs. 1 ZPO) ist jedoch der Ausweisungstermin neu festzulegen. Bei diesem Ergebnis erübrigte es sich, die Gesuchstellerin zu einer Stellungnahme aufzufordern (vgl. Art. 312 Abs. 1 ZPO).

E. 7

Die Prozesskosten des Berufungsverfahrens sind ausgangsgemäss dem (unterliegenden) Gesuchsgegner aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Der Streitwert beträgt vorliegend CHF 24'300.00 (Vi act. 13 E. 12). Bei diesem Streitwert beläuft sich die ordentliche Entsch eidgebü hr auf CHF 2'916.00 (§ 11 Abs. 1 i.V.m. § 15 Abs. 1 KoV OG). Sie ist gestützt auf § 12 Abs. 1 KoV OG sowie unter Berücksichtigung der dem Gesuchsgegner aufzuerlegenden Kosten für die Erstellung der Kopien der Berufungsschrift und der Beilagen (vgl. Präsidial- ver fü gung vom 27. Februar 2025 [act. 3]; § 32 Abs. 1 lit. a KoV OG) ermessensweise auf

Seite 8/8 CHF 1'000.00 herabzusetzen. Der Gesuchstellerin ist im Berufungsverfahren kein Aufwand entstanden, für den sie zu entschädigen wäre. Beschluss

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