

ZG_OBERGERICHT Z2 2025 29 vom 24. Juli 2025

ZG Obergericht, 2025-07-24, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zg_obergericht_Z2_2025_29

FR: ZG_OBERGERICHT Z2 2025 29 du 24 juillet 2025

IT: ZG_OBERGERICHT Z2 2025 29 del 24 luglio 2025

Regeste

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

Erwägungen

E. 1

Zum Berufungsverfahren ist in prozessualer Hinsicht zunächst 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; BGE 142 III 413 E. 2.2.2 und 138 III 374 E. 4.3.1 [= Pra 2013 Nr. 4]). In der Berufungsbegründung ist zudem stets darzutun, inwiefern und weshalb sich bei richtiger und vollständiger Sachverhaltsfeststellung am Ausgang des Verfahrens etwas ändert. Wird nebst der beanstandeten Sachverhaltsfeststellung die Entscheidsrelevanz nicht aufgezeigt oder ist eine solche nicht offensichtlich, kann die Frage, ob ein Sachverhalt durch die Vorinstanz richtig oder falsch festgestellt wurde, im Rechtsmittelverfahren offenbleiben (Urteil des Kantonsgerichts Basel-Landschaft 400 22 217 vom 7. März 2023 E. 3.2; vgl. auch Urteil des Bundesgerichts 5A_984/2023 vom 4. Juni 2024 E. 4.1; 5A_817/2021 vom 17. Mai 2022 E. 2.2). An der Beurteilung von Fragen, die sich nicht auf das Ergebnis auswirken, besteht kein schutzwürdiges Interesse (vgl. Urteil des Bundesgerichts 5A_5/2024 vom 14. März 2024 E. 1.4.3.2).

E. 1.2

Obwohl dies aus dem Wortlaut von Art. 311 ZPO nicht explizit hervorgeht, muss die Berufung (als Rechtsmittel) nach konstanter bundesgerichtlicher Rechtsprechung Rechtsmittelanträge enthalten. Mit Blick auf die reformatorische Natur der Berufung (Art. 318 Abs. 1 lit. b ZPO) hat der Berufungskläger grundsätzlich einen bestimmten Antrag in der Sache zu stellen. Auf eine Berufung mit formell mangelhaften Rechtsmittelbegehren ist ausnahmsweise dann ein- zutreten, wenn sich aus der Begründung – allenfalls in Verbindung mit dem angefochtenen Entscheid – ergibt, was der Berufungskläger in der Sache verlangt (vgl. Urteil des Bundesge-

Seite 4/10 richts 5A_74/2022 vom 25. Mai 2022 E. 1; 4A_383/2013 vom 2. Dezember 2013 E. 3.2.1; BGE 137 III 617 E. 4.3 f. und E. 6.1 f.).

E. 1.3

Die Bestimmtheit und gegebenenfalls Bezifferung von Rechtsbegehren sowie die Begründung sind gesetzliche, von Amtes wegen zu prüfende Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Berufung. Werden die Anforderungen an die Rechtsmittelanträge nicht eingehalten, so fehlt es an einer Zulässigkeitsvoraussetzung der Berufung und diese ist durch Nichteintreten zu erledigen. Lässt die Berufung insgesamt oder hinsichtlich eines bestimmten Streitpunkts eine (hinreichende) Begründung vermissen, so tritt das Berufungsgericht darauf ebenfalls nicht ein. Die gerichtliche Fragepflicht nach Art. 56 ZPO entbindet nicht davon, gehörige Anträge zu stellen und die Berufung gehört zu begründen. Ebenso wenig besteht eine Pflicht des Be- rufungsgerichts, die Berufung zur Verbesserung zurückzuweisen. Dabei handelt es sich nicht um verbesserliche Mängel im Sinne von Art. 132 Abs. 1 ZPO (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_555/2022 vom 11. April 2023 E. 2.8; 5A_452/2022 vom 11. April 2023 E. 4.2.1; 5A_342/2020 vom 4. März 2021 E. 3.3; BGE 137 III 617 E. 6.2).

E. 1.4

Das Berufungsgericht verfügt über eine vollständige Überprüfungsbefugnis der Streitsache und kann das erstinstanzliche Urteil sowohl auf rechtliche wie tatsächliche Mängel hin über- prüfen (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 vor- tragen. Es hat sich – abgesehen von offensichtlichen Mängeln – grundsätzlich auf die Be- urteilung der in der schriftlichen Begründung gegen das erstinstanzliche Urteil erhobenen Beanstandungen zu beschränken (BGE 147 III 176 E. 4.2.1; Urteil des Bundesgerichts 4A_194/2024 vom 11. Oktober 2024 E. 4.2.2.2; 4A_258/2024 vom 24. Mai 2024 E. 2.2).

E. 1.5

Im Berufungsverfahren werden neue Tatsachen und Beweismittel gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutba- rer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten. Die Rechtsprechung unterscheidet zwischen echten und unechten neuen Vorbringen (sog. Noven). Echte Noven sind Tatsachen und Beweismittel, die erst nach dem Zeitpunkt, in dem im erstinstanzlichen Verfahren letztmals neue Tatsachen vorgetragen werden konnten, entstanden sind. Unechte Noven sind Tatsachen und Beweismittel, die bereits zuvor entstanden sind. Noven sind im Berufungsverfahren grundsätzlich bei erster Gelegenheit, d.h. im ersten Schriftenwechsel, vorzutragen. Im Falle unechter Noven sind die Gründe, weshalb die Tatsache oder das Be- weismittel nicht schon vor erster Instanz vorgebracht

werden konnte, detailliert darzulegen (vgl. BGE 144 III 349 E. 4.2.1 [= Pra 2019 Nr. 88]; Urteil des Bundesgerichts 4A_518/2023 vom 18. April 2024 E. 3.4.1; 5A_763/2018 vom 1. Juli 2019 E. 2.1.3.2 f.).

E. 2

Vorliegend beantragt der – anwaltlich vertretene – Gesuchsgegner die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids. Einen Antrag, wie nach Aufhebung des angefochtenen Entscheids in der Sache zu urteilen ist, stellt er nicht. Aus dem Kontext ergibt sich jedoch, dass er letztlich – wie im vorinstanzlichen Verfahren – darum ersucht, auf das Mietausweisungsgesuch sei nicht einzutreten oder dieses sei abzuweisen. Vor diesem Hintergrund erweist sich das nach Treu und Glauben ausgelegte Rechtsbegehren des Gesuchsgegners noch als zulässig.

Seite 5/10

E. 3

Unzulässig ist die Berufung hingegen über weite Strecken deshalb, weil der Gesuchsgegner den Begründungsanforderungen nicht nachkommt, indem er bloss appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid übt.

E. 3.1

Zwischen den Parteien ist strittig, ob der Gesuchsgegner die Abholungseinladung für die Postsendung mit der Kündigung erhalten hat. In der Gesuchsantwort führte der Gesuchsgegner aus, es gebe vor Ort mehrere Briefkästen, die mit dem Namen C. _____ (Nachname von C. _____) angeschrieben seien, weshalb eine Verwechslung durchaus plausibel sei.

E. 3.1.1

Die Vorinstanz verwarf diesen Einwand unter Hinweis auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung (Urteil 5A_278/2025 vom 6. Mai 2025 E. 2.2.2). Dieser zufolge gelte bei eingeschriebenen Postsendungen eine widerlegbare Vermutung, dass der oder die Postangestellte die Abholungseinladung ordnungsgemäss in den Briefkasten oder das Postfach des Empfängers gelegt habe und das Zustelldatum korrekt registriert worden sei. Die immer bestehende Möglichkeit von Fehlern bei der Poststelle genüge nicht, um die Vermutung zu widerlegen. Vielmehr müssten konkrete Anzeichen für einen derartigen Fehler vorhanden sein. Solche Anzeichen habe der Gesuchsgegner nicht geltend gemacht. Vielmehr mache er nur geltend, es sei angesichts der vielen mit dem Namen C. _____ beschrifteten Briefkästen "plausibel", dass die Abholungseinladung nicht ihm in den Briefkasten gelegt worden sei. Damit vermöge er den Nachweis einer fehlerhaften Zustellung selbst bei herabgesetztem Beweismass nicht zu erbringen (Vi act. 11 E. 6.4).

E. 3.1.2

In der Berufung macht der Gesuchsgegner im Wesentlichen bloss geltend, blosses Glaubhaftmachen genüge für die Geltendmachung des Anspruchs nicht, sondern der Gesuchsteller habe im Verfahren betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen den vollen Beweis der anspruchsbegründenden Tatsachen zu erbringen. Für die Verneinung des klaren Falls genüge es, wenn der Gesuchsgegner substanziiert und schlüssig Einwendungen vortrage, die in tatsächlicher Hinsicht nicht sofort widerlegt werden könnten und die geeignet seien, die bereits gebildete richterliche Überzeugung zu erschüttern. Im vorliegenden Fall stehe fest, dass der Gesuchsgegner bestreite, jemals eine schriftliche Kündigung erhalten zu haben.

Ebenfalls sei erstellt, dass es am Haus viele mit dem Namen C._____ beschriftete Briefkästen gebe. Dieser Umstand, verbunden mit der Tatsache, dass an Briefkästen oftmals nur die Initialen des Vornamens sowie der Nachname vermerkt seien, liessen es in diesem Fall als wahrscheinlich, wenn nicht offensichtlich, erscheinen, dass die Sendung im falschen Briefkasten gelandet sei. Ein klarer Fall liege offensichtlich nicht vor.

E. 3.1.3

Soweit sich die Ausführungen auf die allgemeinen Voraussetzungen über den Rechtsschutz in klaren Fällen nach Art. 257 ZPO beziehen, gehen sie an der Sache vorbei. Tatsächliche (oder natürliche) Vermutungen stellen Schlussfolgerungen dar, die aufgrund der Lebenserfahrung gezogen werden. Die beweisbelastete Partei kann den ihr obliegenden Beweis unter Berufung auf eine tatsächliche Vermutung erbringen, denn diese mildert ihre konkrete Beweisführungslast. Um die tatsächliche Vermutung zu entkräften, muss der Vermutungsgegner nicht den Beweis des Gegenteils antreten. Er kann sich mit dem Nachweis von Zweifeln an der Richtigkeit der Indizien (Vermutungsbasis) oder der daraus gezogenen Schlussfolgerung (Vermutungsfolge) begnügen. Gelingt dem Vermutungsgegner dieser Gegenbeweis, so greift die tatsächliche Vermutung nicht mehr und der Beweis ist gescheitert (Urteil des Bun-

Seite 6/10 desgerichts 4A_587/2024 vom 24. März 2025 E. 3.2; BGE 141 III 241 E. 3.2.2). Hingegen gilt der vermutete Sachverhalt – unabhängig vom anwendbaren Beweismass – als bewiesen, solange der Vermutungsgegner keine ernsthaften Zweifel daran weckt. Auch im Rechtsschutz in klaren Fällen müssen die Einwendungen und damit vorliegend die Anzeichen, anhand deren die Vermutung für die korrekte Postzustellung in Zweifel gezogen werden sollen, substantiiert, schlüssig und konkret vorgetragen werden. Die Vorinstanz hielt den pauschalen Hinweis, dass es am Haus mehrere mit dem Namen C._____ beschriftete Briefkästen gebe, für zu wenig konkret. Auf diese entscheidende Erwägung geht der Gesuchsgegner in der Berufung nicht ein. Insbesondere zeigt er nicht auf, weshalb sein Hinweis hätte genügend konkret sein sollen. Mithin ist auf die Berufung in diesem Punkt nicht einzutreten.

E. 3.1.4

Doch selbst wenn darauf einzutreten wäre, überzeugte der Einwand auch in der Sache nicht. Zunächst einmal behauptete der Gesuchsteller im vorinstanzlichen Verfahren bloss, es sei "plausibel", dass die Abholungseinladung in ein anderes Fach gelegt werden soll. Dies ist weder substantiiert noch konkret. Abgesehen davon, dass der Gesuchsgegner die Verwechslung beim Einwurf der Abholungseinladung lediglich als Möglichkeit in den Raum stellte, legte er beispielsweise auch nicht dar, wie viele mit C._____ beschriftete Briefkästen es gibt, wie diese konkret beschriftet sind und wo oder wie sie genau gelegen sind. Dass die Vornamen der dort wohnenden C._____ ' nicht ausgeschrieben sind, behauptete der Gesuchsgegner auch nie. Im Berufungsverfahren weist er zwar darauf hin, dass "oftmals" nur die Initialen der Vornamen auf den Briefkästen stünden. Mit dieser neuen Behauptung ist der Gesuchsgegner im Berufungsverfahren nicht mehr zu hören wäre (vgl. vorne E. 1.5). Unabhängig davon legt er auch nicht dar, wie es sich mit den Initialen im vorliegenden Fall konkret verhält. Schliesslich zeigt er beispielsweise auch nicht auf, dass er sich danach erkundigt hätte, welcher andere, im selben Haus wohnende Nachbar mit dem Nachnamen C._____ die Abholungseinladung erhalten haben soll; in der Regel darf davon ausgegangen werden, dass fehlgeleitete Post innerhalb eines Haushalts

weitergeleitet bzw. in den korrekten Brief- kasten geworfen wird (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2C_38/2009 vom 5. Juni 2009 E. 5.3). Ebenso wenig behauptet und dokumentiert er, dass es beispielsweise bereits in der Vergan- genheit zu Verwechslungen gekommen ist oder Unregelmässigkeiten bei der Poststelle be- kannt wären. Die pauschale Einwendung, es gebe vor Ort mehrere Briefkästen, die mit dem Namen C._____ angeschrieben seien, genügt offenkundig nicht, um die Vermutung der ordnungsgemässen Zustellung umzustossen.

E. 3.2

Weiter ist strittig, ob das Vertretungsverhältnis zwischen dem Gesuchsteller und seinem Rechtsvertreter im Zusammenhang mit der Kündigung zureichend angezeigt bzw. belegt worden ist.

E. 3.2.1

Die Vorinstanz führte dazu aus, bei einer mit eingeschriebenem Brief versandten Kündigung, die dem Adressaten nicht tatsächlich habe zugestellt werden können, gelte die Sendung nach der absoluten Empfangstheorie als zugegangen, sobald der Empfänger gemäss Abholungs- einladung bei der Poststelle davon Kenntnis nehmen könne. Der Vermieter könne sich bei der Abgabe der Kündigung vertreten lassen. Unwirksam sei die Kündigung, wenn die gekün- digte Partei im Zeitpunkt des Empfangs der Kündigung das Vertretungsverhältnis nicht er- kennen könne. Im Zweifelsfall könne die gekündigte Partei die Vorlage einer Vollmacht ver-

Seite 7/10 langen. Massgebend sei einerseits, dass aus der Kündigung vom 30. Januar 2025 klar her- vorgehe, wer die Kündigung in wessen Namen ausspreche. Andererseits sei erforderlich, dass die kündigende Partei tatsächlich bevollmächtigt sei. Beides sei vorliegend der Fall. Im Absender-Feld der Kündigung stünden Name und Adresse des Gesuchstellers, ergänzt durch den Zusatz "laut beiliegender Vollmacht vertreten durch: B._____ [...]". Der Rechtsvertreter des Gesuchstellers habe die Kündigung denn auch unterzeichnet. Die kün- digende Partei und das Vertretungsverhältnis seien klar kommuniziert worden. Dass der Rechtsvertreter am 30. Januar 2025 auch tatsächlich bevollmächtigt gewesen sei, ergebe sich aus der im vorliegenden Verfahren eingereichten Vollmacht, die von ebendiesem Tag datiere. Entgegen der Auffassung des Gesuchsgegners sei nicht relevant, ob die schriftliche Vollmacht beigelegt habe oder nicht, zumal diese nur auf Verlangen vorzulegen sei. Dass der Gesuchsgegner jemals die Vorlage verlangt hätte und ihm dies verweigert worden wäre, mache er nicht geltend. Abgesehen davon habe der Gesuchsgegner offenbar ohnehin keine Zweifel an der wirksamen Vertretung des Gesuchstellers durch Rechtsanwalt B._____ gehabt. Hätte er Zweifel gehabt, hätte er Letzteren kaum am 14. März 2025 in dessen Kanz- lei aufgesucht und mit ihm die Kündigung erörtert. Dass sich der Gesuchsgegner nun im vor- liegenden Verfahren auf die fehlende Vollmacht berufe, erscheine daher auch rechtsmiss- bräuchlich (Vi act. 11 E. 7.1-7.3).

E. 3.2.2

In der Berufung rügt der Gesuchsgegner, die Formvorschriften von Art. 266I OR sowie Art. 9 VMWG seien nicht Selbstzweck. Zweck der Formularpflicht für Kündigungen durch die Ver- mieterschaft sei der Schutz der Mieterschaft. Gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts sei die Vertretung bei der Kündigung eines Mietverhältnisses zwar zulässig, aber diesfalls müsse für die gekündigte Partei klar ersichtlich sein, dass der Kündigende als

ermächtigter Vertreter des Vermieters handle. Dem Kündigungsschreiben sei offensichtlich keine Vollmacht beigelegt. Indem der Gesuchsgegner ausdrücklich auf eine Vollmacht hingewiesen habe, ohne diese jedoch beizulegen, habe er beim Gesuchsgegner starke Zweifel an der Existenz des Vertretungsverhältnisses ausgelöst. In rechtlicher Hinsicht bedeute die Formulierung "laut beiliegender Vollmacht vertreten durch" sogar, dass die Vollmacht einen wesentlichen Bestandteil der Kündigung darstelle, mit der Folge, dass ohne Vollmacht keine gültige Kündigung vorliege. Aus diesem Grund habe sich der Gesuchsgegner gezwungen gesehen, den Gesuchsteller nach Erhalt des uneingeschriebenen Briefs am 14. März 2025 aufzusuchen, um Klarheit über die Verhältnisse der Kündigung zu schaffen.

E. 3.2.3

Auch in diesen Rügen ist keine argumentative Auseinandersetzung mit den Erwägungen der Vorinstanz erkennbar. In den Vorbringen, die auf die allgemeinen, nicht einschlägigen Ausführungen zur Formularpflicht folgen, geht der Gesuchsgegner ebenfalls nicht darauf ein, dass er am 14. März 2025 den Rechtsvertreter des Gesuchstellers in dessen Anwaltskanzlei besuchte, sich von ihm die Kündigung erörtern liess und somit keine Zweifel an der Existenz des Vertretungsverhältnisses mehr haben konnte. In der Berufung behauptet er nämlich, er habe am 14. März 2025 "den Gesuchsteller" aufgesucht. Mit dieser neuen Behauptung ist er nicht mehr zu hören (vgl. vorne E. 1.5). Sofern es sich um einen Verschrieb handelt und der Gesuchsgegner vom Aufsuchen des Rechtsvertreters des Gesuchstellers (anstatt des Gesuchstellers selbst) hätte sprechen wollen, nützte ihm dies auch nichts. Diesfalls hätte er sich nämlich mit der selbstständigen, entscheidtragenden Erwägung der Vorinstanz auseinandersetzen müssen, wonach er sich nicht auf eine fehlende Vollmacht berufen kann, wenn er keine Vollmacht verlangt. Mithin ist diesbezüglich auf die Berufung auch aus diesem Grund

Seite 8/10 nicht einzutreten (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_31/2025 vom 21. Februar 2025 E. 2.1; 4A_419/2024 vom 29. April 2025 E. 3.3; Hungerbühler, in: Brunner/Schwander/Vischer [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], 3. A. 2025, Art. 311 ZPO N 42 f. m.w.H.). Wenn dem Gesuchsgegner die Verhältnisse am 14. März 2025 nach wie vor unklar gewesen wären, wie er behauptet, hätte er umso mehr eine Vollmacht verlangen müssen. Dies tat er unbestrittenermassen nicht.

E. 3.2.4

Worauf der Gesuchsgegner sodann hinauswill, wenn er die Vollmacht als "wesentlichen Bestandteil der Kündigung" bezeichnet, ist unverständlich. Abgesehen davon hängt die Gültigkeit der Kündigung – wie die Vorinstanz zutreffend erwog – offenkundig nicht davon ab, ob eine schriftliche Vollmacht beiliegt oder nicht. Sofern der Gesuchsgegner behaupten möchte, der Gesuchsteller habe die Gültigkeit der Kündigung vom Beilegen der Vollmacht abhängig machen wollen oder der Gesuchsgegner habe dies so verstanden, handelt es sich um neue Behauptungen, mit denen der Gesuchsgegner nicht mehr zu hören ist (vgl. vorne E. 1.5). Ausserdem verhält sich der Gesuchsgegner (erneut) widersprüchlich, wenn er einerseits ausführt, er habe den Gesuchsteller (oder eben dessen Rechtsvertreter) aufgesucht, um Klarheit zu schaffen, er aber andererseits weiterhin (implizit) geltend macht, die Verhältnisse seien unklar (geblieben). Soweit der Gesuchsgegner behauptet, die Verhältnisse seien "bei der Kündigung" unklar gewesen, übersieht er, dass bei anfänglichen Zweifeln – wie erwähnt – eine Vollmacht zu verlangen wäre.

E. 3.2.5

Mithin ist die Berufung auch in diesem Punkt abzuweisen, soweit überhaupt darauf einzutreten ist.

E. 3.3

Schliesslich stört sich der Gesuchsgegner daran, dass das Mietausweisungsgesuch bereits vor dem Kündigungstermin eingereicht wurde.

E. 3.3.1

Die Vorinstanz führte dazu aus, der Gesuchsgegner sei nicht gewillt, dem Anspruch auf Rückgabe des Mietobjekts stattzugeben. Dies ergebe sich bereits aus der Tatsache, dass er die Kündigung – wenn auch verspätet – zunächst bei der Schlichtungsbehörde und später beim Gericht angefochten habe. Schon dadurch habe er unmissverständlich zum Ausdruck gebracht, dass er sie nicht für gültig erachte und ihr nicht Folge leisten werde. Er bestreite die Gültigkeit denn auch nach wie vor. Ein Rechtsschutzinteresse des Gestaltstellers sei daher entgegen der Auffassung des Gesuchsgegners gegeben und sei bereits bei Einreichung des Mietausweisungsgesuchs gegeben gewesen, obwohl das Mietverhältnis zu jenem Zeitpunkt noch nicht ausgelaufen gewesen sei (Vi act. 11 E. 8).

E. 3.3.2

Der Gesuchsgegner macht in der Berufung geltend, das Ausweisungsverfahren sei vor einem allfälligen Kündigungstermin anhängig gemacht worden. Es habe aber zu keinem Zeitpunkt eine Erklärung des Mieters vorgelegen, wonach die Mietsache nach Ablauf einer durch die ordentlichen Kündigung bestimmten Frist nicht zurückgegeben werde. Damit sei die Einleitung eines Ausweisungsverfahrens von Anfang an gar nicht gerechtfertigt gewesen. Unter diesen Umständen sei die Einreichung des Ausweisungsgesuchs definitiv rechtsmissbräuchlich, da es offensichtlich nur zum Ziel habe, das pendente Kündigungs-/Erstreckungsverfahren auszuhöhlen und zu umgehen. Die Argumentation der Vorinstanz, die Anhängigmachung eines Kündigungs- bzw. Erstreckungsverfahrens belege den mangelnden Willen, die Mietsache rechtzeitig zu räumen, greife zu kurz. Die Einleitung eines solchen Verfahrens diene

Seite 9/10 vielmehr der Klärung der Rechtsverhältnisse, insbesondere auch in Bezug auf den Zeitpunkt, zu dem die Mietwohnung gegebenenfalls zu räumen sei.

E. 3.3.3

Diese Einwände überzeugen offensichtlich nicht. Der Gesuchsgegner verkennt, dass es zwar sein gutes Recht ist, sich gegen eine Kündigung zu wehren und die Rechtsverhältnisse klären zu lassen. Dies ändert aber nichts daran, dass er mit diesem Vorgehen sein Interesse, wenigstens über den 30. Juni 2025 hinaus in der Wohnung zu verbleiben, deutlich manifestierte. Hätte er kein Interesse am Verbleib in der Wohnung, bräuchte er sich gegen die Kündigung nicht zu wehren. Würde der Argumentation des Gesuchsgegners, wonach er bloss die Rechtsverhältnisse klären wolle, gefolgt, dann könnte auch gegen Mieter, die nach verstrichenem Kündigungstermin im Mietobjekt verbleiben und bloss eine Klärung der Rechtsverhältnisse anstreben, kein Ausweisungsverfahren angehoben werden. Diese Argumentation geht offensichtlich fehl. Ausserdem verkennt der Gesuchsgegner, dass er zum Zeitpunkt der Fällung des angefochtenen Entscheids noch immer in der Wohnung war. Selbst wenn also bei Anhebung des Mietausweisungsverfahrens noch kein Rechtsschutzinteresse bestanden haben sollte, lag es im massgeblichen Zeitpunkt vor (vgl. BGE 140 III 159 E.

4.2.4; Domej, in: Oberhammer/Domej/Haas [Hrsg.], Kurzkommentar Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. A. 2021, Art. 59 ZPO N 3 m.H.).

E. 4

Nach dem Gesagten ist die Berufung offensichtlich nicht oder nicht hinreichend begründet. Das Einholen einer Berufungsantwort erübrigt sich (vgl. Art. 312 Abs. 1 ZPO). Die Berufung ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist, und der angefochtene Entscheid ist zu bestätigen. Aufgrund der aufschiebenden Wirkung der Berufung ist allerdings der Ausweisungstermin neu festzusetzen.

E. 5

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens dem Gesuchsgegner aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Beim massgebenden Streitwert von CHF 36'000.00 (Vi act. 11 E. 12) ist die Entscheidgebühr auf CHF 1'400.00 festzusetzen (vgl. § 11 Abs. 1, § 12 Abs. 1 und § 15 Abs. 1 KoV OG). Eine Parteientschädigung ist dem Gesuchsteller mangels eines nennenswerten Aufwands nicht zuzusprechen. Urteilsspruch

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