

Art. 257 ZPO, Rechtsschutz in klaren Fällen. *Es ist klares Recht, dass der Mieter einer Wohnung den bisherigen Mietzins weiter schuldet, wenn er nach Beendigung des Vertrages das Objekt nicht frei gibt.*

(aus einem Entscheid des Obergerichts:)

(III) 2. Die Vorinstanz erwog, indem die Parteien am 21. bzw. 25. Januar 2011 einen Mietvertrag geschlossen hätten, habe sich der Mieter zur Leistung eines monatlichen Bruttomietzinses von Fr. 617.– sowie zur Bezahlung allfälliger weiterer Nebenkosten verpflichtet. Dass vom Mieter für die Monate August bis und mit November 2013 nichts bezahlt worden sei, sei nicht strittig und der Betrag durch den Mietvertrag nebst Zins (5 % seit 15. November 2013) im Rahmen von Art. 257 ZPO belegt. Der Mietvertrag zwischen den Parteien sei per 30. November 2013 rechtsgültig gekündigt worden. Dies habe aber zur Folge, dass die vom Vermieter behauptete "Mietzinspflicht" des Mieters für die Monate Dezember 2013 bis März 2014 unter dem Titel "Mietzins" eines Rechtsgrundes entbehre. Es sei zwar wahrscheinlich, dass der Mieter dem Vermieter gestützt auf eine andere Rechtsgrundlage für die Monate Dezember 2013 bis und mit März 2014 etwas zu bezahlen habe, doch erfülle die Bezeichnung der Forderung mit "Mietzins" die Voraussetzungen an die Begründung nach Art. 257 ZPO nicht, sodass im entsprechenden Umfang (Fr. 2'468.– nebst Zins) kein Rechtsschutz gewährt werden könne und auf das Begehren nicht einzutreten sei.

Mit Bezug auf die Behauptung, der Mieter habe die Nebenkosten von Fr. 830.55 gemäss Nebenkostenabrechnung vom 12. März 2014 nicht fristgerecht bezahlt, vertrat die Vorinstanz die Auffassung, dass die Frist von 30 Tagen zur Erhebung einer Einsprache gegen die Nebenkostenabrechnung vom 12. März 2014 am Tag der Gesuchverfassung, nämlich am 26. März 2014, noch nicht verstrichen gewesen sei. Zudem seien bis am 13. April 2014 – also dem frühestmöglichen Ende besagter Einsprachefrist – keine nachträglichen, substantiierten Behauptungen seitens des Vermieters eingegangen. Damit sei der behauptete Sachverhalt betreffend die Nebenkosten von Fr. 830.85 (nebst Zins) nicht ausreichend belegt, weshalb kein Rechtsschutz im Rahmen von Art. 257 ZPO gewährt werden könne und auch in diesem Umfang nicht auf das Begehren einzutreten

sei. Für die restlichen Nebenkosten von Fr. 356.55 (für 1. Juni 2011 bis 30. Mai 2012) wurde das Gesuch der Vermieterin gutgeheissen.

3. Das Einzelgericht hat im summarischen Verfahren Rechtsschutz zu gewähren, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar und die Rechtslage klar ist (Art. 257 Abs. 1 ZPO). Kein materieller Entscheid ergeht, wenn das Gericht auf das Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen nicht eintreten kann, weil die Voraussetzungen für ein solches Verfahren fehlen, namentlich der Sachverhalt nicht liquid ist oder kein klares Recht vorliegt. Dass die beiden Voraussetzungen im Sinne von Art. 257 Abs. 1 ZPO vorliegen, hat die gesuchstellende Partei zu beweisen. Dabei ist zu beachten, dass der Rechtsschutz in klaren Fällen keiner Beschränkung der Beweisstrenge unterliegt, sondern der *volle Beweis* zu erbringen ist (vgl. Sutter-Somm/Lötscher in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., 2. Aufl. 2013, Art. Art. 257 N 6 und 31).

Klares Recht liegt vor, wenn über die Bedeutung einer Rechtsvorschrift kein begründeter Zweifel besteht (BGE 118 II 304 Erw. 3). Eine klare Rechtslage ist somit nicht nur dann gegeben, wenn bereits der Gesetzeswortlaut die genaue Bedeutung einer Vorschrift ergibt, sondern auch dann, wenn die Auslegung nach bewährter Lehre und Überlieferung zu einem eindeutigen Ergebnis führt (BSK ZPO-Hofmann, Art. 257 N 11).

Die Abgrenzung von Sachverhalt und Recht ist nicht immer leicht, beinhalten doch Ausführungen der Parteien regelmässig Sachverhaltsdarstellung und Rechtsauffassung zugleich. Eine gewisse Vermischung ist somit beinahe unvermeidlich. Zu beachten ist jedoch, dass die gesuchstellende Partei lediglich bzw. mindestens den Sachverhalt klar und substantiiert vorbringen muss. Eine darüberhinausgehend vorgebrachte Rechtsauffassung der gesuchstellenden Partei, die sich als unzutreffend herausstellt, verhindert nicht per se die Gutheissung des Begehrens, denn das Gericht wendet die (korrekten) Rechtsnormen von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO). Dies kommt z.B. dann zum Tragen, wenn für das Gericht klar ist, welches die zutreffende klare rechtliche Konsequenz des schlüssig und insoweit erkennbar vollständig vorgetragenen Sachverhaltes sein muss.

4.1 Wenn die Vorinstanz nun betreffend die Beträge vom Dezember 2013 bis März 2014 – obwohl sich der Mieter weder zum Sachverhalt noch zum Rechtlichen vernehmen liess – den Rechtsschutz nicht gewährt, weil der Vermieter den Rechtsgrund nicht richtig bezeichnet habe, ist dies nach dem Gesagten nur dann zutreffend, wenn die Vorinstanz nicht von sich aus eindeutig erkennen kann, welche Rechtsfolgen der vorgebrachte Sachverhalt haben muss (vgl. auch Art. 221 Abs. ZPO).

4.2 Der Vermieter hat klar behauptet, der Mieter habe bis und mit März 2014 die Wohnung weder verlassen noch geräumt (act. 1 S. 5). Dies ist ohne Widerspruch geblieben und auch aufgrund der Akten drängt sich kein anderer Schluss auf. Der Umstand, dass der Mieter bis Ende März 2014 (Klageeinleitung) die Wohnung des Vermieters nicht verlassen hat, gilt daher als erstellt. Dies muss aus Sicht des Vermieters (nach der verbindlichen Kündigung per Ende 30. November 2013) rechtliche Konsequenzen haben, denn der Mieter wäre verpflichtet gewesen, die Wohnung freizugeben, was er nicht getan hat. Dieser Auffassung ist grundsätzlich auch die Vorinstanz.

4.3 Zum einen kann der Vermieter nach dem Ende des Mietverhältnisses die Ausweisung des Mieters verlangen. Zum anderen steht ihm für die Zeit, während der der Mieter die Wohnung ungerechtfertigt in Beschlag nimmt, gemäss bundesgerichtlicher Praxis ein Anspruch auf Entschädigung durch den Mieter in der Höhe des bisherigen Mietzinses zu.

Die Rechtsprechung geht auf die Dreissigerjahre des letzten Jahrhunderts zurück und hat seit da Geltung (BGE 131 III 257 E. 2 m.w.H.; vgl. auch BGer 4D_128/2010 vom 1. März 2011 [E. 2.3]: "Selon la jurisprudence applicable au bail à loyer, le bailleur peut réclamer une indemnité équivalant au montant du loyer au locataire qui ne restitue pas la chose louée à la fin du bail").

4.4 Folglich schuldet der Mieter dem Vermieter, wenn er – wie es hier erstellt ist – die Mietsache nicht rechtzeitig verlässt, nach Beendigung des Mietvertrages für jeden weiteren Monat eine Zahlung in Höhe des bisherigen Mietzinses.

Umstände, die hier einen anderen Schluss nahelegen würden, brachte der Mieter nicht vor und gehen auch aus den Akten nicht hervor.

Damit erweist sich auch die Rechtslage für die Zeit vom 1. Dezember 2013 bis und mit März 2014 als klar und dem Begehren des Vermieters hätte von der Vorinstanz bezüglich der diesbezüglichen Forderung von Fr. 2'468.– (zuzüglich Zins) ebenfalls entsprochen werden [sollen].

Obergericht, II. Zivilkammer
Urteil vom 22. August 2014
Geschäfts-Nr.: PF140023-O/U