

ZA 24 6

Urteil vom 1. Juli 2024
Zivilabteilung

Besetzung

Vizepräsidentin Barbara Brodmann, Vorsitz,
Oberrichterin Franziska Ledergerber,
Oberrichter Franz Odermatt,
Gerichtsschreiber Florian Marfurt.

Verfahrensbeteiligte

A. ____,
B. ____,

Berufungskläger/Gesuchsgegner,

gegen

C. ____,

Berufungsbeklagte/Gesuchstellerin.

Gegenstand

Rechtsschutz in klaren Fällen (Mieterausweisung)

Berufung gegen das Urteil des Kantonsgerichts Nidwalden,
Zivilabteilung/Einzelgericht, vom 15. April 2024 (ZE 24 73).

Sachverhalt:

A.

A.____ und B.____ («Berufungskläger») schlossen mit C.____ («Berufungsbeklagte») am 23. August 2012 einen Mietvertrag über die 3.5-Zimmer-Wohnung an D.____ mit Mietbeginn am 1. Dezember 2012 (vi-GS 1). Infolge von Mietzinsausständen kündigte die Berufungsbeklagte am 17. Januar 2024 den Mietvertrag per 29. Februar 2024 (vi-GS 5 f.). Mit Gesuch vom 1. März 2024 (Postaufgabe 4. März 2024) beantragte die Berufungsbeklagte beim Kantonsgericht Nidwalden die Mieterausweisung im summarischen Verfahren. Das Kantonsgericht Nidwalden, Zivilabteilung/Einzelgericht, erliess am 15. April 2024 das Urteil ZE 24 73 und erkannte (Hervorhebungen im Original):

- «1. Das Gesuch wird gutgeheissen und die Gesuchsgegner werden verpflichtet, die von ihnen gemäss Mietvertrag vom 23. August 2023 gemietete 3 1/2-Zimmerwohnung im 2. OG an D.____ **innert 10 Tagen nach Rechtskraft dieses Ausweisungsurteils** vollständig geräumt und einwandfrei gereinigt mit allen Schlüsseln zurückzugeben.

Bei Widerhandlung gegen diesen richterlichen Befehl wird den Gesuchsgegnern die Bestrafung wegen Ungehorsams gegen eine amtliche Verfügung gemäss Art. 292 StGB angedroht (Art. 292 StGB lautet: "Wer der von einer zuständigen Behörde oder einem zuständigen Beamten unter Hinweis auf die Strafdrohung dieses Artikels an ihn erlassenen Verfügung nicht Folge leistet, wird mit Busse bestraft").

2. Verlassen die Gesuchsgegner das in Ziffer 1 hiavor erwähnte Objekt nicht **innert 20 Tagen nach Rechtskraft dieses Urteils**, so ist die Gesuchstellerin berechtigt, auf Kosten der Gesuchsgegner polizeiliche Hilfe in Anspruch zu nehmen.
3. Die Kosten dieses Ausweisungsverfahrens betragen Fr. 1'500.00 (inkl. Gebühren und Auslagen), gehen zu Lasten der Gesuchsgegner, werden dem bereits geleisteten Kostenvorschuss der Gesuchstellerin in gleicher Höhe entnommen und sind somit bezahlt.
- Die Gesuchsgegner haben der Gesuchstellerin intern und direkt den Betrag von Fr. 1'500.00 zu bezahlen.
4. Die Gesuchsgegner werden verpflichtet, der Gesuchstellerin eine Umtriebsentschädigung in der Höhe von Fr. 100.00 zu bezahlen.
5. [Zustellung].»

B.

Dagegen erhoben die Berufungskläger mit Eingabe vom 26. April 2024 Berufung und beantragten, es sei keine Ausweisung vorzunehmen (amtl. Bel. 1).

Mit prozessleitender Verfügung vom 30. April 2024 wurden die Berufungskläger zur Leistung eines Kostenvorschusses von Fr. 500.– aufgefordert, welcher fristgerecht bezahlt wurde (amtl. Bel. 2, 2A).

C.

Mit Berufungsantwort vom 5. Juni 2024 beantragte die Berufungsbeklagte, die Berufung sei abzuweisen (amtl. Bel. 4). Damit war der Rechtsschriftenwechsel abgeschlossen (vgl. amtl. Bel. 5).

D.

Die Zivilabteilung des Obergerichts Nidwalden hat die vorliegende Streitsache auf dem Zirkularweg abschliessend beurteilt. Auf die Ausführungen der Parteien wird – soweit erforderlich – in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

Erwägungen:

1.

Die vorliegende Berufung richtet sich gegen einen Entscheid des Kantonsgerichts Nidwalden, Zivilabteilung/Einzelgericht, betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen. Gegen einen solchen Entscheid ist bei einem Streitwert von Fr. 14'670.– (Urteil ZE 24 73 vom 15. April 2024 E. 3) die Berufung nach Art. 308 ff. ZPO zulässig (Art. 308 Abs. 1 lit. a i.V.m. Art. 310 ZPO). Beschwerdeinstanz ist die Zivilabteilung des Obergerichts Nidwalden (Art. 27 Gerichtsgesetz [GerG; NG 261.1]), die in Dreierbesetzung entscheidet (Art. 22 Ziff. 2 GerG).

2.

Mit Berufung kann eine unrichtige Rechtsanwendung und eine unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Die Berufungsinstanz verfügt über eine vollständige Überprüfungsbefugnis der Streitsache, mithin über unbeschränkte Kognition bezüglich Tat- und Rechtsfragen. In der schriftlichen Berufungsbegründung (Art. 311 Abs. 1 ZPO) ist hinreichend genau aufzuzeigen, inwiefern der erstinstanzliche Entscheid in den angefochtenen Punkten als fehlerhaft zu betrachten ist und deshalb abgeändert werden

müsste. Dazu hat sich der Berufungskläger inhaltlich mit den vorinstanzlichen Erwägungen auseinanderzusetzen und mittels genügend präziser Verweisungen auf die Akten aufzuzeigen, woraus sich der geltend gemachte Berufungsgrund ergeben soll. Pauschale Verweisungen auf frühere Rechtsschriften oder Vorbringen genügen hierfür nicht (vgl. BGE 141 III 569 E. 2.3.3; 138 III 374 E. 4.3.1). Bei Rechtsmitteleingaben von Laien genügt als Antrag eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Berufungsgericht entscheiden soll. Zur Begründung reicht aus, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet resp. weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Berufung führenden Partei unrichtig sein soll. Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, ist auf die Berufung nicht einzutreten (BGE 134 II 244 E. 2.4).

3.

3.1

Die Vorinstanz legte im angefochtenen Urteil ZE 24 73 die gesetzlichen Grundlagen und rechtssprechungsgemässen Voraussetzungen zum Rechtsschutz nach Art. 257 Abs. 1 ZPO, insbesondere in Fällen der Mieterausweisung, der Kündigung des Mietverhältnisses bei Zahlungsrückstand des Mieters (Art. 257d OR) sowie der Rückgabe der Mietsache (Art. 267 Abs. 1 OR) zutreffend dar. Daraufhin erwog sie, dass die Berufungsbeklagte den Berufungsklägern am 17. Januar 2024 zufolge Mietzinsausständen trotz Kündigungsandrohung vom 13. Dezember 2023 mit amtlichem Formular mitgeteilt habe, dass sie den Mietvertrag per 29. Februar 2024 kündigt. Der Sachverhalt sei von den Berufungsklägern nicht bestritten worden und die Rechtslage sei klar, so dass das Gesuch gutzuheissen sei.

3.2

Mit diesen Erwägungen setzen sich die Berufungskläger nicht auseinander. Sie legen auch nicht in rudimentärer Weise dar, inwiefern die Vorinstanz ihrer Auffassung nach das Recht unrichtig angewendet oder den Sachverhalt unzutreffend festgestellt haben soll. Sie behaupten einzig, eine 11½ Jahre «einwandfreie Mietzeit» vorweisen zu können und machen einen finanziellen Engpass zufolge gesundheitlicher Probleme geltend.

3.3

Da das Rechtsmittel jegliche Auseinandersetzung mit der vorinstanzlichen Entscheidung vermissen lässt, vermag sie selbst den bei Laien reduzierten gesetzlichen Anforderungen an eine Berufungsschrift nicht zu genügen. Verfahrensmängel wurden nicht gerügt. Auf die Berufung ist aus diesem Grund nicht einzutreten.

4.

Selbst wenn auf die Berufung eingetreten werden könnte, wäre diese aus nachfolgenden Überlegungen ohne Weiteres abzuweisen:

4.1

Der Rechtsschutz im summarischen Verfahren nach Art. 257 Abs. 1 ZPO verlangt, dass der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar ist (lit. a) und die Rechtslage klar ist (lit. b).

Die bereits erfolgte Kündigung des Mietverhältnisses aufgrund von Mietzinsausständen nach Art. 257d OR sowie die bislang fehlende Rückgabe der Mietsache ist mangels anderslautender Vorbringen der Berufungskläger unbestritten. Eine Anfechtung der Kündigung oder Erstreckung des Mietverhältnisses sind ebenfalls nicht geltend gemacht worden. Die Rechtslage zur Pflicht der Rückgabe der Mietsache nach erfolgter Kündigung ist darüber hinaus klar, was ebenfalls nicht in Abrede gestellt wird. Das Gesuch vom 1. März 2024 ist folglich gutzuheissen.

4.2

Die in der Beschwerdeschrift dagegen vorgebrachten Umstände eines langjährigen, offenbar bislang konfliktfreien Mietverhältnisses sowie ein finanzieller Engpass aufgrund gesundheitlicher Probleme ändern daran nichts. Sie vermöchten noch nicht einmal die ausgesprochene Kündigung wegen Zahlungsverzugs in Frage zu stellen, welche jedoch ohnehin nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist. Dass die beantragte Ausweisung eine einschneidende Massnahme darstellt, trifft in beinahe sämtlichen entsprechenden Verfahren zu, rechtfertigt jedoch nicht ein beliebig langes Verbleiben in der Mietsache, insbesondere mit Blick darauf, dass im vorliegenden Fall bald seit einem Jahr die Mietzinse nicht oder nur teilweise beglichen worden sind.

4.3

Da auch gegen die übrigen Anordnungen im angefochtenen Urteil (Androhung einer Busse nach Art. 292 StGB im Wiederhandlungsfall, Vollstreckungsmassnahmen) keine Einwände erhoben worden sind, wäre das Urteil des Kantonsgerichts, Zivilabteilung/Einzelgericht, ZE 24 73 vom 15. April 2024 auch beim Eintreten auf die Berufung vollumfänglich zu bestätigen und die Berufung abzuweisen.

5.

5.1

Die Prozesskosten bestehen aus den Gerichtskosten und der Parteientschädigung (Art. 95 Abs. 1 ZPO) und werden der unterliegenden Partei auferlegt. Bei Nichteintreten und bei Klagerückzug gilt die klagende Partei, bei Anerkennung der Klage die beklagte Partei als unterliegend (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

5.2

Die Entscheidgebühr vor Obergericht als Berufungsinstanz richtet sich nach dem, im Verfahren vor dem Kantonsgericht als erster Instanz massgebenden Tarif, wird um einen Drittel reduziert, beträgt jedoch mindestens Fr. 500.– (Art. 8 Abs. 1 Ziff. 2 PKoG [NG 261.2]). Handelt es sich um einen besonders einfachen Fall oder lassen es die Umstände sonst als angezeigt erscheinen, kann die Gebühr ohne Bindung an den vorgegebenen Rahmen angemessen herabgesetzt oder ausnahmsweise auf die Erhebung der Gebühr verzichtet werden (Art. 4 Abs. 1 PKoG).

Die Gerichtskosten werden auf Fr. 200.– festgesetzt, mit dem von den Berufungsklägern geleisteten Gerichtskostenvorschuss von Fr. 500.– verrechnet und sind bezahlt. Die Gerichtskasse wird angewiesen die Vorschussrestanz von Fr. 300.– zurückzuerstatten.

5.3

Nachdem der Berufungsbeklagten in diesem Verfahren keine nennenswerten Aufwände entstanden sind, ist ihr keine Parteientschädigung zuzusprechen.

Demgemäss erkennt das Obergericht:

1. Auf die Berufung wird nicht eingetreten.
2. Die Gerichtskosten von Fr. 200.– werden den unterliegenden Berufungsklägern auferlegt, mit dem geleisteten Gerichtskostenvorschuss von Fr. 500.– verrechnet und sind bezahlt. Die Gerichtskasse wird angewiesen die Vorschussrestanz von Fr. 300.– zurückzuerstatten.
3. Es wird keine Parteientschädigung gesprochen.
4. [Zustellung].

Stans, 1. Juli 2024

OBERGERICHT NIDWALDEN

Zivilabteilung

Die Vizepräsidentin

lic. iur. Barbara Brodmann

Der Gerichtsschreiber

Florian Marfurt

Versand: _____

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in Zivilsachen eingereicht werden (Art. 72 ff. i.V.m. Art. 90 ff. BGG). Die Beschwerde hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten; der angefochtene Entscheid sowie die als Beweismittel angeführten Urkunden sind beizulegen, soweit die Partei sie in Händen hat (Art. 42 BGG). Für den Fristenlauf gelten die Art. 44 ff. BGG. Der Streitwert beträgt Fr. 14'670.–.