

C1 24 224

ENTSCHEID VOM 27. JANUAR 2025

**Kantonsgericht Wallis
I. Zivilrechtliche Abteilung**

Dr. Lionel Seeberger, Einzelrichter; Marion Leiggener, Gerichtsschreiberin

in Sachen

X _____, Gesuchsgegner und Beschwerdeführer

gegen

Y _____, Gesuchsteller und Beschwerdegegner

(Mieterausweisung; Rechtsschutz in klaren Fällen)

Beschwerde gegen den Entscheid des Bezirksgerichts Visp
vom 9. Oktober 2024 [VIS Z2 2024 88]

Verfahren

A. Der Vermieter Y _____ hinterlegte am 16. August 2024 beim Bezirksgericht Visp gegen X _____ und A _____ ein Gesuch um Mieterausweisung. Das Bezirksgericht setzte den Gesuchsgegnern mit Verfügung vom 22. August 2024 eine Frist von 20 Tagen, um sich zum Gesuch zu äussern.

B. Nachdem sich die Gesuchsgegner nicht hatten vernehmen lassen, fällte das Bezirksgericht am 9. Oktober 2024 folgenden Entscheid:

1. X _____ und A _____ werden angewiesen, die Mieträumlichkeiten «Depot B _____ (ehemalig C _____ AG)», Grundstück Nr. xxx, in D _____, innert 10 Tagen nach Vollstreckbarkeit dieses Urteils Y _____ ordnungsgemäss und mit sämtlichen Schlüsseln zu übergeben.
2. Die Gerichtskosten von Fr. 600.00 werden unter solidarischer Haftbarkeit auf den Gesamtbetrag X _____ und A _____ auferlegt.

Sie werden mit dem von Y _____ geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet. X _____ und A _____ schulden Y _____ Fr. 600.00 für geleisteten Kostenvorschuss.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

C. Dagegen reichte X _____ am 29. Oktober 2024 beim Kantonsgericht ein Rechtsmittel ein und verlangte sinngemäss die Aufhebung des Entscheids. Y _____ hinterlegte am 14. November 2024 seine Stellungnahme. Der Rechtsmittelkläger leistete schliesslich am 9. Dezember 2024 innert der vom Kantonsgericht angesetzten Nachfrist den Kostenvorschuss von Fr. 600.00.

Sachverhalt und Erwägungen

1.

1.1 Mieterausweisungsentscheide des Bezirksgerichts sind, abhängig vom Streitwert, entweder mit Berufung (Art. 308 ff. ZPO) oder mit Beschwerde (Art. 319 ff. ZPO) beim Kantonsgericht Wallis anfechtbar. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung beträgt der Streitwert bei Ausweisklagen nach Art. 257 ZPO unabhängig von der tatsächlichen Verfahrensdauer sechs Monatsmieten, wenn nur die Ausweisung selbst strittig ist (BGE 144 III 346 E. 1.2.1). Letzteres ist etwa dann der Fall, wenn bereits ein

rechtskräftiger Entscheid über die Gültigkeit der Kündigung vorliegt oder die Vollstreckung eines rechtskräftigen Ausweisungsentscheids zu beurteilen ist (vgl. BACHOFNER, Die Mieterausweisung – Rechtsschutz in klaren und in weniger klaren Fällen, Diss. Basel 2017, N. 391, mit Hinweisen auf die Rechtsprechung). Ist jedoch auch die Beendigung des Mietverhältnisses, also die Gültigkeit der Kündigung strittig, entspricht der Streitwert der Miete von drei Jahren, weil dies die Kündigungssperrfrist gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. e OR auslösen könnte (BGE 144 III 346 E. 1.2.2.3). Diese Rechtsprechung hat Einfluss auf die Streitwertberechnung und das zu ergreifende Rechtsmittel. Unabhängig vom Rechtsmittel – Berufung oder Beschwerde – beträgt die Rechtsmittelfrist zehn Tage (Art. 321 Abs. 2 ZPO) und liegt die Spruchkompetenz bei einem Einzelrichter, da der erstinstanzliche Entscheid im summarischen Verfahren ergeht (Art. 257 ff. ZPO i.V.m. Art. 5 Abs. 2 lit. c EGZPO, Art. 20 Abs. 3 RPfIG und Art. 20 Abs. 1 ORG).

1.1.1 Vorliegend stützte der Gesuchsteller sein Gesuch um Ausweisung auf eine fristlose Kündigung. Die Gesuchsgegner liessen sich im vorinstanzlichen Verfahren nicht vernehmen. Somit blieb die Beendigung des Mietverhältnisses bzw. die Kündigung an sich erstinstanzlich unbestritten und die Vorinstanz musste deren Gültigkeit nicht als Vorfrage prüfen. Folglich beträgt der Streitwert sechs Monatsmieten zu Fr. 636.00, insgesamt Fr. 3'816.00, und der Entscheid konnte einzig mit Beschwerde angefochten werden.

1.1.2 Der angefochtene Entscheid wurde am 9. Oktober 2024 an die Parteien versandt und vom Beschwerdeführer am 21. Oktober 2024 entgegengenommen. Der Mieter reichte dagegen am 29. Oktober 2024 innert offener Rechtsmittelfrist eine Beschwerde ein (Art. 321 Abs. 2 i.V.m. Art. 142 Abs. 1 und Art. 143 Abs. 1 ZPO).

1.2 Ein Rechtsmittel ist dann von allen klagenden oder beklagten Parteien gemeinsam zu ergreifen, wenn sie untereinander eine notwendige Streitgenossenschaft bilden. Formieren hingegen mehrere Streitgenossen lediglich eine einfache Streitgenossenschaft, sind sie unabhängig voneinander zur Erhebung eines Rechtsmittels legitimiert (Art. 70 Abs. 2 und Art. 71 Abs. 3 ZPO). Ob seitens der klägerischen oder beklagten Partei eine notwendige oder lediglich eine einfache Streitgenossenschaft vorliegt, beantwortet sich nach dem materiellen Recht (vgl. BGE 137 III 455 E. 3.5, 136 III 431 E. 3.3).

1.2.1 Das vom Vermieter gestellte Gesuch richtete sich vorinstanzlich gegen X _____ und A _____ als Streitgenossen. Die beiden Gesuchsgegner hatten den Mietvertrag gemeinsam als Mieter unterzeichnet. In Gutheissung des Gesuchs wur-

den beide Mieter verpflichtet, das streitgegenständliche Depot innert 10 Tagen nach Vollstreckbarkeit des Urteils dem Vermieter ordnungsgemäss und mit sämtlichen Schlüsseln zu übergeben (Ziff. 1 des Dispositivs). Das dagegen gerichtete Rechtsmittel wurde im Namen von beiden Mieter eingereicht, wobei nur X _____ rechtsgültig unterzeichnet hatte.

1.2.2 Der Rückgabeanspruch gemäss Art. 267 OR ist rein vertraglicher Natur, wobei es sich mieterseits um eine unteilbare Leistung handelt (vgl. HIGI/BÜHLMANN, Zürcher Kommentar, 5. A., 2019, N. 116, 120 zu Vorbem. zu Art. 253-273c). Da bei einer unteilbaren Leistung jeder Schuldner gemäss Art. 70 Abs. 1 OR zur ganzen Leistung verpflichtet ist und der Gläubiger dementsprechend von jedem Schuldner einzeln die ganze (unteilbare) Leistung fordern kann (Art. 544 Abs. 3 OR i.V.m. Art. 143 Abs. 2 und Art. 144 Abs. 1 OR), bilden die beklagten Mieter im Ausweisungsverfahren keine notwendige, sondern lediglich eine einfache Streitgenossenschaft (BACHOFNER, a.a.O., S. 159 f. Rz. 296; SCHROETER, Basler Kommentar 7. A., 2020, N. 12 zu Art. 70 OR; Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich LF230073-O/U vom 3. Januar 2024 E. 3.2; Urteil des Kantonsgerichts des Kantons Graubünden ZK2 20 36 vom 8. Oktober 2020 E. 2.3). Demzufolge kann jeder Streitgenosse den Prozess unabhängig vom anderen führen, womit X _____ zur alleinigen Beschwerdeführung legitimiert ist.

1.3 Im Beschwerdeverfahren sind neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel von Gesetzes wegen bis auf einzelne besondere Vorbehalte ausdrücklich ausgeschlossen (Art. 326 ZPO) und zwar auch bei Geltung des Untersuchungsgrundsatzes (BGE 137 III 470). Noven können zumindest soweit vorgebracht werden, als dass der angefochtene Entscheid hierzu erst Anlass gab, was in der Beschwerde näher darzulegen ist (BGE 139 III 466 E. 3.4; Bundesgerichtsurteil 2C_683/2022 vom 5. Januar 2024 E. 3.3; FREIBURGHaus/AFHELDt, a.a.O., N. 4a zu Art. 327 ZPO).

Der Beschwerdeführer äusserte sich im Ausweisungsverfahren erstmals vor Kantonsgericht. Er stellte mit seiner Beschwerde neue Tatsachenbehauptungen auf und reichte neue Beweismittel ein. Vorliegend geht es indes nicht um eine Fortführung des erstinstanzlichen Verfahrens, sondern im Wesentlichen um eine Rechtskontrolle des vorinstanzlichen Entscheids. Im Übrigen legte der Beschwerdeführer denn auch nicht dar, inwiefern der Entscheid Anlass zur Hinterlegung dieser Noven gab. Der vorinstanzliche Verfahrensausgang bildet dabei noch keinen hinreichenden Anlass dazu. Vor diesem Hintergrund sind die neuen Tatsachenbehauptungen und Beweismittel novenrechtlich nicht zulässig, wenn sie denn überhaupt relevant sind. Ebenfalls unbeachtlich sind

die neu vorgebrachten Tatsachen seitens des Beschwerdegegners und das deponierte Beweismittel.

1.4 Die Beschwerde nach Art. 319 ff. ZPO ist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 321 ZPO). Dies bedeutet, dass darzulegen ist, welche Beschwerdegründe nach Art. 320 ZPO geltend gemacht werden und an welchen konkreten Mängeln der angefochtene Entscheid leidet. Die Begründung muss hinreichend genau und eindeutig sein, um von der Beschwerdeinstanz mühelos verstanden werden zu können. Dies setzt voraus, dass der Beschwerdeführer im Einzelnen die vorinstanzlichen Erwägungen bezeichnet, die er anfecht, und die Aktenstücke nennt, auf denen seine Kritik beruht (vgl. Rechtsprechung zur Berufung: BGE 141 III 569 E. 2.3.3, 138 III 374 E. 4.3.1; Bundesgerichtsurteile 5A_467/2020 vom 7. September 2020 E. 4.3, 5A_89/2021 vom 29. August 2022 E. 3.3). Die Begründung ist eine gesetzliche, von Amtes wegen zu prüfende Zulässigkeitsvoraussetzung für die Beschwerde. Fehlt sie, so tritt das obere kantonale Gericht auf die Beschwerde nicht ein (vgl. BGE 138 III 374 E. 4.3.1; Bundesgerichtsurteil 5D_65/2014 vom 9. September 2014 E. 5.4.1). Mit der Beschwerde können nur unrichtige Rechtsanwendung sowie offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes gerügt werden (Art. 320 ZPO).

Die vorliegende Beschwerde beinhaltet keine Rechtsbegehren. Indes lässt sich aus dieser sinngemäss herleiten, dass die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids verlangt wird. Hingegen setzt sich der Beschwerdeführer nicht konkret mit den vorinstanzlichen Erwägungen auseinander und zeigt insbesondere weder eine unrichtige Rechtsanwendung noch eine offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes durch die Vorinstanz auf. Die Ausführungen des Beschwerdeführers erschöpfen sich darin, seine Sicht der Dinge darzulegen. So führt er im Wesentlichen aus, er habe mehrmals versucht, eine Lösung zu finden, wobei der Vermieter seine Bemühungen abgeblockt habe. Obschon bei rechtsunkundigen Beschwerdeführern keine allzu hohen Anforderungen an die Begründungspflicht zu stellen sind, genügt die vorliegende Beschwerde den Begründungsanforderungen an einer Beschwerde nicht. Folglich ist auf die Beschwerde nicht einzutreten. Selbst wenn auf die Beschwerde einzutreten wäre, wäre diese jedoch aus nachfolgenden Gründen abzuweisen.

2.

2.1 Das Gericht gewährt gemäss Art. 257 Abs. 1 ZPO Rechtsschutz in klaren Fällen, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar ist (lit. a) und die Rechtslage klar ist (lit. b). Die Gutheissung des Gesuchs ist kumulativ an beide Voraussetzungen geknüpft.

Erstens ist ein Sachverhalt dann sofort beweisbar, wenn er ohne zeitliche Verzögerung und ohne besonderen Aufwand nachgewiesen werden kann (BGE 138 III 620 E. 5.1.1). Der Kläger hat sofort den vollen Beweis für die anspruchsbegründenden Tatsachen zu erbringen; blosses Glaubhaftmachen reicht nicht aus. Der Beweis ist in der Regel durch Urkunden zu erbringen (BGE 138 III 620 E. 5.1.1; Bundesgerichtsurteil 4A_234/2022 vom 21. November 2022 E. 3.2.1). Macht die Gegenpartei substantiierte und schlüssige Einwände und Einreden geltend, die nicht sofort ausgeräumt werden können und die geeignet sind, die Überzeugung des Richters zu erschüttern, ist auf das Gesuch nicht einzutreten (BGE 144 III 462 E. 3.1, 141 III 23 E. 3.2, 138 III 620 E. 5.1.1). Allerdings genügen offensichtlich unbegründete oder haltlose Bestreitungen nicht, um einen klaren Fall auszuschliessen (BGE 138 III 620 E. 5.1.1 mit Hinweisen; Bundesgerichtsurteil 4A_310/2013 vom 19. November 2013 E. 2).

Zweitens ist die Rechtslage klar, wenn sich die Rechtsfolge bei der Anwendung des Gesetzes unter Berücksichtigung der Lehre und Rechtsprechung ohne Weiteres ergibt und damit die Rechtsanwendung zu einem eindeutigen Ergebnis führt (BGE 144 III 462 E. 3.1, 138 III 123 E. 2.1.2). Klares Recht ist auch dann zu bejahen, wenn die Auslegung von Willenserklärungen nach dem Vertrauensprinzip ein eindeutiges und klares Resultat ergibt (Bundesgerichtsurteil 4A_185/2017 vom 15. Juni 2017 E. 5.4). Dagegen ist die Rechtslage nicht klar, wenn die Anwendung einer Norm einen Ermessens- oder Billigkeitsentscheid des Gerichts mit wertender Berücksichtigung der gesamten Umstände erfordert (BGE 144 III 462 E. 3.1, 141 III 23 E. 3.2, 138 III 123 E. 2.1.2; Bundesgerichtsurteil 4A_234/2022 vom 21. November 2022 E. 3.2.2).

2.2 Die Gesuchsgegner blieben im vorinstanzlichen Verfahren säumig, weshalb die Vorinstanz den Tatsachenvortrag des Gesuchstellers als erstellt betrachten konnte. Die Sachlage war zudem sofort beweisbar, zumal der Gesuchsteller diverse Urkunden einreichte, die aufzeigten, dass erhebliche Mietzinsausstände bestanden, woraufhin dieser die Gesuchsgegner mehrmals gemahnt und ihnen auch die Kündigung des Mietobjekts angedroht hatte. Im Weiteren ist die formgültige Kündigung aktenkundig. Daran würden auch die im Beschwerdeverfahren vorgebrachten neuen Tatsachenbehauptungen nichts ändern, wenn sie nicht unter das im Rahmen des Beschwerdeverfahrens geltende eingeschränkte Novenrecht fallen würden. Schliesslich ging die Vorinstanz zu Recht von einer klaren Rechtslage im Sinne von Art. 257 Abs. 1 lit. b ZPO aus. Der Gesuchsteller stützte die Mieterausweisung auf eine ausserordentliche Kündigung wegen Zahlungsrückstands gemäss Art. 257d OR. Die Voraussetzungen einer solchen Kündigung sind

vorliegend ohne Weiteres erfüllt. Der Beschwerdeführer legte denn auch nicht Gegenteiliges dar. Es ist folglich nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz das Begehren um Ausweisung gutgeheissen hat, da sich die Mieter ab dem Zeitpunkt der Kündigung unrechtmässig im Mietobjekt aufhalten. Mithin ist die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen.

3.

3.1 Das Gericht hat in seiner Entscheidung die Prozesskosten von Amtes wegen festzulegen (Art. 104 f. ZPO). Diese umfassen sowohl die Gerichtskosten als auch die Parteientschädigung (Art. 95 ZPO). Die Prozesskosten des Beschwerdeverfahrens werden der unterliegenden Partei auferlegt (Art. 106 Abs. 1 ZPO), nach dem Verfahrensausgang vorliegend dem Beschwerdeführer (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

Die Höhe der Prozesskosten richtet sich nach kantonalem Recht (Art. 96 ZPO), für den Kanton Wallis nach dem Gesetz betreffend den Tarif der Kosten und Entschädigung vor Gerichts- oder Verwaltungsbehörden vom 11. Februar 2009 (GTar; SGS/VS 173.8).

3.2 Die Gerichtsgebühr ist aufgrund des Streitwertes, des Umfangs und der Schwierigkeit des Falls, der Art der Prozessführung der Parteien sowie ihrer finanziellen Situation festzusetzen (Art. 13 Abs. 1 GTar). Für andere Verfahren im Sinne von Art. 18 GTar wird eine Gebühr von Fr. 90.00 bis 4'800.00 erhoben. Es rechtfertigt sich vorliegend – das Dossier war wenig umfangreich – die Kosten auf Fr. 600.00 festzusetzen (Art. 13, 14 Abs. 1 und 18 GTar). Die Gerichtsgebühr ist dem Beschwerdeführer aufzuerlegen.

3.3 Der unterliegende Beschwerdeführer hat keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (Art. 106 Abs. 1 i.V.m. Art. 95 Abs. 1 und 3 ZPO). Mangels Antrags und anwaltlicher Vertretung ist auch dem Beschwerdegegner keine Parteientschädigung zuzusprechen.

Das Kantonsgericht erkennt

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 600.00 werden X _____ auferlegt und mit dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss in derselben Höhe verrechnet.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

Sitten, 27. Januar 2025