

C3 23 25

ENTSCHEID VOM 10. MÄRZ 2023

**Kantonsgericht Wallis
Zivilkammer**

Dr. Lionel Seeberger, Einzelrichter; Flurina Steiner, Gerichtsschreiberin

in Sachen

X _____ **GMBH**, Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin

gegen

Y _____, Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin, vertreten durch Rechtsanwältin Melanie Eberhardt, 3900 Brig-Glis

(Mieterausweisung; Rechtsschutz in klaren Fällen)

Beschwerde gegen den Entscheid des Bezirksgerichts Leuk und Westlich-Raron vom
1. Februar 2023 [Z2 22 92]

Verfahren

A. Die Vermieterin Y _____ hinterlegte am 13. Dezember 2022 beim Bezirksgericht Leuk und Westlich-Raron gegen die Mieterin X _____ GmbH folgendes Gesuch um Mieterausweisung gemäss Art. 257 ZPO:

1. Die Gesuchsgegnerin wird gerichtlich angewiesen, die von der Gesuchstellerin vermieteten Abteile A / B / I, davon 1/3 und J, davon 1/3 im A _____ auf den Grundstücken Nr. xxx1 und Nr. xxx2, beide Plan y1, beide gelegen auf dem Gebiet der Y _____, Sektor B _____, innert gerichtlich anzusetzender kurzer Frist ordnungsgemäss in gereinigtem Zustand und mit sämtlichen Schlüsseln zu übergeben und zu verlassen. 32
2. Falls die Gesuchsgegnerin das Mietobjekt nicht innert anzusetzender Frist verlässt, wird die Gesuchstellerin gerichtlich ermächtigt, zur Räumung die Amtshilfe der Kantonspolizei Wallis in Anspruch zu nehmen.
3. Die Gesuchsgegnerin bezahlt sämtliche Kosten von Verfahren und Urteil.
4. Die Gesuchsgegnerin bezahlt allfällige Räumungs-, Reinigungs- und Amtshilfekosten.
5. Die Gesuchsgegnerin bezahlt der Gesuchstellerin eine durch das Gericht festzusetzende angemessene Parteientschädigung.

B. Die Mieterin beantragte sinngemäss die Abweisung des Gesuchs unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Vermieterin.

C. Das Bezirksgericht fällte am 1. Februar 2023 folgenden Entscheid:

1. Die X _____ GmbH wird gerichtlich angewiesen, die von der Y _____ vermieteten Abteile A / B / I davon 1/3 und J davon 1/3, im A _____ auf den Grundstücken Nrn. xxx1 und xxx2, beide Plan y1, gelegen auf Gebiet der Y _____ (Sektor B _____), bis spätestens am Freitag, 17. Februar 2023, um 16.00 Uhr, ordnungsgemäss zu räumen, in gereinigtem Zustand und mit sämtlichen Schlüsseln zu übergeben und zu verlassen.
2. Falls die X _____ GmbH das vorgenannte Mietobjekt nicht innert der angesetzten Frist verlassen resp. räumen sollte, wird die Y _____ gerichtlich ermächtigt, zur Räumung die Amtshilfe der Kantonspolizei Wallis in Anspruch zu nehmen.
3. Die Kantonspolizei Wallis wird entsprechend angewiesen, den Befehl gemäss Dispositiv-Ziff. 1 auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken. Die Kosten der Vollstreckung sind von der Gesuchstellerin allenfalls vorzuschüssen. Sie sind ihr aber von der Gesuchsgegnerin zu ersetzen.

Diese Anweisung ist befristet bis 31. Mai 2023.

4. Die Gerichtskosten von Fr. 600.00 gehen zu Lasten der X _____ GmbH und werden mit dem von der Y _____ geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet.

Die X _____ GmbH hat der Y _____ Fr. 600.00 für den geleisteten Kostenvorschuss zurückzuerstatten.

5. Die X _____ GmbH bezahlt der Y _____ eine Partei-entschädigung von Fr. 1'100.00.

D. Dagegen erhob die Mieterin am 10. Februar 2023 eine Beschwerde beim Kantonsgericht Wallis, beantragte, den angefochtenen Entscheid des Bezirksgerichts aufzuheben und das Mietverhältnis bis Mitte April 2023 zu verlängern.

E. Die Vermieterin bzw. Beschwerdegegnerin deponierte am 24. Februar 2023 eine Stellungnahme mit folgenden Rechtsbegehren:

1. Auf die Beschwerde ist nicht einzutreten, eventualiter werden sämtliche Rechtsbegehren der Beschwerdeführerin abgewiesen.
2. Der Beschwerdegegnerin wird eine angemessene Parteientschädigung gemäss GTar zugesprochen.
3. Die Beschwerdeführerin bezahlt sämtliche Kosten von Verfahren und Urteil.

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 Ausweisungsklagen 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 begründete das Bezirksgericht, die Parteien hätten gestützt auf den Mietvertrag vom 8. Januar 2021 einen monatlichen Mietzins von Fr. 800.00 vereinbart. Zwar stelle die Mieterin auch die Rechtmässigkeit der Kündigung in Frage, aber wegen

der Präjudizwirkung des vor der kantonalen Schlichtungskommission für Mietverhältnisse getroffenen Vergleichs könne darüber nicht mehr entschieden werden. Der Streitwert belaufe sich damit auf Fr. 4'800.00. In der Rechtsmittelbelehrung erklärte die Vorinstanz den Entscheid als mit Beschwerde anfechtbar.

Der angefochtene Entscheid wurde am 1. Februar 2022 an die Parteien versandt. Die Mieterin reichte dagegen am 10. Februar 2022 innert offener Rechtsmittelfrist eine Beschwerde ein (Art. 321 Abs. 2 i.V.m. Art. 142 Abs. 1 und Art. 143 Abs. 1 ZPO). Darin rügte sie unter anderem wie vor erster Instanz, die Kündigung sei missbräuchlich erfolgt. Weiter verlangte sie eine erneute Erstreckung. Zum getroffenen Vergleich führte sie aus, sie habe sich von der personenmässigen Überzahl etwas überrumpelt gefühlt.

1.1.2 Doppelrelevante Behauptungen, welche für die Zulässigkeit des Rechtsmittels und für die materielle Prüfung relevant sind, können im Eintretensstadium als wahr unterstellt werden, wenn sie mit gewisser Wahrscheinlichkeit vorliegen und nicht auf Anheb fadenscheinig oder inkohärent erscheinen (BGE 145 II 153 E. 1.4). Sie werden erst bei der materiellen Prüfung in der Sache untersucht und können dann zur Abweisung des Rechtsmittels führen (vgl. Bundesgerichtsurteil 4A_440/2020 vom 25. November 2020 E. 3.2 mit Hinweisen).

Die Mieterin machte in ihrer Beschwerde gegen den Ausweisungsentscheid eine missbräuchliche Kündigung geltend, was einen Einfluss auf die Streitwertberechnung und die Zulässigkeit des Rechtsmittels haben könnte. Sodann liegt ein Vergleich zwischen den Parteien vor, welcher gewisse Streitigkeiten bereits rechtskräftig erledigt haben könnte. Die Behauptungen sind doppelt relevant. Bei summarischer Betrachtung erscheint die Beschwerde – mit Blick auf die Rechtsmittelbelehrung und die vorinstanzliche Streitwertberechnung – korrekt zu sein, weshalb darauf einzutreten ist. Die Rügen der Beschwerdeführerin sind hiernach materiell zu prüfen.

1.2 Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung sowie die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO), wobei die Beschwerdeinstanz die Rüge der unrichtigen Rechtsanwendung mit freier Kognition prüft, die Beschwerde hinsichtlich der Sachverhaltsfeststellung hingegen einer beschränkten Kognition unterliegt (Freiburghaus/Afheldt, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. A., 2016, N. 4 f. zu Art. 320 ZPO).

1.3 Im Beschwerdeverfahren sind neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel von Gesetzes wegen, besondere gesetzliche Bestimmungen vorbehalten, ausdrücklich ausgeschlossen (Art. 326 ZPO). Noven müssen in der Beschwerde zumindest so weit vorgebracht werden können, als dass erst der angefochtene Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gab (BGE 139 III 466 E. 3.4; Freiburghaus/Afheldt, a.a.O., N. 3 ff. zu Art. 326 ZPO; Sutter-Somm, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 3. A., 2017, N. 1406).

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 Vorliegend hat die Vermieterin gestützt auf die Kündigung des Mietverhältnisses und den zwischen den Parteien vor der kantonalen Mietschlichtungskommission getroffenen Vergleich die Ausweisung der Mieterin verlangt. Diese wehrt sich dagegen, indem sie die Kündigung als missbräuchlich abtut und eine weitere Erstreckung verlangt.

2.2.1 Nach Beendigung des Mietverhältnisses muss der Mieter der Vermieterin die Mietsache zurückgeben (Art. 267 OR). Die Rückgabe kann gerichtlich durch Ausweisung der Mieterin erwirkt werden (Art. 236 Abs. 3 und Art. 337 Abs. 1 ZPO).

Die Ausweisung setzt die gültige Beendigung des Mietvertrags voraus, was vorfrageweise zu prüfen ist (BGE 141 III 262 E. 3.2), insbesondere wenn der Mieter die Kündigung bei der Schlichtungsbehörde angefochten hat und die Beendigung des Mietverhältnisses in Frage steht (vgl. Art. 271 Abs. 1 und Art. 273 Abs. 1 OR).

Sobald im Kündigungsschutzverfahren rechtskräftig über die angefochtene Kündigung oder eine allfällige Erstreckung entschieden worden ist, hat dieser Entscheid bindende Wirkung in jedem späteren Verfahren unter denselben Parteien (vgl. Bachofner, a.a.O., N. 365). Die materielle Rechtskraft bindet das Gericht in einem späteren Prozess an alles, was im Urteilsdispositiv des früheren Prozesses festgestellt worden ist (sog. Präjudizial- oder Bindungswirkung, vgl. BGE 116 II 738 E. 3, 121 III 474 E. 4a). Dabei hat der in einem Schlichtungsverfahren abgeschlossene Vergleich nach Art. 208 Abs. 2 ZPO ebenfalls die Wirkungen eines rechtskräftigen Entscheides. Die Parteihandlungen erwachsen, sofern formgerecht abgegeben und vom Gericht als zulässig erachtet, direkt in Rechtskraft und sind grundsätzlich vollstreckbar, ohne dass das Gericht einen weiteren Entscheid im Rechtssinne zu fällen hätte (Bundesgerichtsurteile 4A_425/2020 und 5A_435/2020 vom 15. Dezember 2022 E. 2.6.4; Hofstetter, in: Müller [Hrsg.], Wohn- und Geschäftsraummiete, 2016, N. 3.61). Als Rechtsmittel steht ausschliesslich die Revision nach Art. 328 Abs. 1 Bst. c ZPO offen. Dort können gegen den gerichtlichen Vergleich als Vertrag des Privatrechts insbesondere Willensmängel geltend gemacht werden (BGE 141 III 489 E. 9.3, vgl. auch BGE 132 III 737 E. 1.3).

2.2.2 Die Parteien haben am 26. April 2022 vor der kantonalen Schlichtungskommission für Mietverhältnisse folgenden Vergleich abgeschlossen und erklärt:

1. *Das Mietverhältnis wird in gegenseitigem Einverständnis der Parteien einmalig erstreckt und endgültig per Ende Oktober 2022 aufgelöst.*
2. *Mit Unterzeichnung dieser Vereinbarung erklären sich die Parteien per Saldo aller Ansprüche aus diesem Rechtsstreit als auseinandergesetzt.*
3. *Damit wird das Verfahren hinfällig und vom Geschäftsverzeichnis abgeschrieben.*

Der Vergleich ist nach dem Vertrauensprinzip auszulegen (Bundesgerichtsurteil 4A_185/2017 vom 15. Juni 2017 E. 4.2). Entscheidend ist demnach in erster Linie der übereinstimmende wirkliche Wille der Vertragsparteien und in zweiter Linie, falls ein solcher nicht festgestellt werden kann, die Auslegung der Erklärungen der Parteien aufgrund des Vertrauensprinzips (BGE 142 III 671 E. 3.3). Die Partei hat danach ihre Erklärung so gelten zu lassen, wie sie von der Adressatin nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen nach Treu und Glauben verstanden werden durfte und musste (BGE 142 III 239 E. 5.2.1).

Die Vorinstanz führte in diesem Zusammenhang aus, der gewollte Wille hinsichtlich der Aufhebung des Mietverhältnisses komme aus dem vor der Schlichtungskommission getroffenen Vergleich klar hervor und bedürfe keiner weiteren Auslegung. Die Parteien hätten den Streit, ob die Kündigung des Mietverhältnisses gültig sei, mit dem gerichtlichen Vergleich beigelegt. Die Mieterin habe die Kündigung auf Ende Oktober 2022 akzeptiert (E. 2.5). Das Bezirksgericht hat den wirklichen Willen der Parteien ermittelt, an welche tatsächliche Feststellung die Beschwerdeinstanz grundsätzlich gebunden ist (Art. 320 lit. b ZPO; vgl. Bundesgerichtsurteil 4A_283/2012 vom 31. Juli 2012 E. 4.2 zu Tat- und Rechtsfrage bei der Vertragsauslegung). Die Beschwerdeführerin hat auch nicht gerügt, der Sachverhalt sei offensichtlich unrichtig festgestellt worden. Selbst wenn das Kantonsgericht die Vertragsauslegung nochmals überprüfen könnte, würde dies nichts am Ausgang des Verfahrens ändern, wie die nachfolgenden Ausführungen zeigen.

2.2.3 Die Mieterin kritisierte im Zusammenhang mit dem Vergleich, sie sei von der personenmässigen Überzahl der Gemeindevertreter überrumpelt gewesen. Zudem habe sie im Schlichtungsverfahren darauf hingewiesen, dass das Mietverhältnis bis zur Fertigstellung einer Gewerbehalle, als Ersatz für die Mieträumlichkeiten, verlängert werden sollte. Wie genau sie den Vergleich verstanden hat, präzisiert sie nicht. Die Vermieterin hält dem entgegen, mit dem Vergleich sei das Mietverhältnis endgültig beendet worden.

Aufgrund der Ausgangslage im Schlichtungsverfahren waren die Positionen der Parteien klar. Die Mieterin wusste, dass die Vermieterin an der Kündigung festhalten und das Mietverhältnis beenden wollte. Sie selbst verhielt sich widersprüchlich, indem sie zwar die Erstreckung verlangte, aber zugleich die Kündigung als missbräuchlich kritisierte. Die Mieterin verkennt, dass die Erstreckung eines Mietverhältnisses die gültige Kündigung voraussetzt und das eine das andere ausschliesst. Rechtlich betrachtet kann ein Erstreckungsbegehren erst dann beurteilt werden, wenn sich die Kündigung als gültig erweist (Ruf, in: Müller [Hrsg.], Wohn- und Geschäftsraummiete, 2016, N. 4.13; Weber, Basler Kommentar, 7. A., 2020, N. 1 zu Art. 272 OR). Unabhängig von diesem Umstand haben sich die Parteien in Ziffer 2 des Vergleichs ausdrücklich «per Saldo aller Ansprüche aus diesem Rechtsstreit» als auseinandergesetzt erklärt. Der Sinn von Saldoklauseln besteht darin, streitige Fragen zu bereinigen (Bundesgerichtsurteil 4A_482/2018 vom 7. Mai 2019 E. 2.5.3), was vorliegend sowohl die missbräuchliche Kündigung als auch die Erstreckung des Mietverhältnisses betraf, weil beides Gegenstand des Schlichtungsverfahrens gewesen war. Schliesslich haben die Parteien in Ziffer 1 des Vergleichs auch die Erstreckung und die Beendigung des Mietverhältnisses geregelt. Die dortige Wortwahl «einmalige» Erstreckung und «endgültige» Beendigung zeigen, dass die Parteien sich über beide Streitgegenstände geeinigt haben. Bei Auslegung des Vergleichs ist eindeutig, dass der Streit um die Erstreckung und Kündigung zwischen den Parteien endgültig erledigt worden ist und dies dem eindeutigen Willen der Parteien entspricht. Auch der Mieterin als Laiin war bewusst, dass sie mit der «per-Saldo»-Regelung keine weiteren Ansprüche mehr gegen die Vermieterin gelten machen können wird. Mithin kann die Mieterin im Ausweisungsverfahren nicht erneut auf die Missbräuchlichkeit der Kündigung zurückkommen. Insofern sich die Beschwerdeführerin trotzdem darauf beruft, verhält sie sich widersprüchlich und treuwidrig (vgl. Art. 2 Abs. 2 ZGB; Art. 52 ZPO).

Ihr Einwand hinsichtlich der zahlenmässigen Vertretung der Gegenpartei ist ebenfalls unbehilflich, denn bei Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen ist die Schlichtungsbehörde von Gesetzes wegen paritätisch aufgebaut (Art. 200 Abs. 1 ZPO; vgl. Art. 82 ff. EGZGB). Sodann hat die Mieterin auch nicht die Revision des Vergleichs wegen eines Willensmangels (Irrtum, Furchterregung oder absichtliche Täuschung nach Art. 24 ff. OR) verlangt (Art. 328 Abs. 1 Bst. c ZPO). Damit liegt ein rechtskräftiger Entscheid über die Beendigung des Mietverhältnisses vor (Art. 208 Abs. 2 ZPO) und die Missbräuchlichkeit der Kündigung gilt – obwohl sich die Mieterin darauf beruft – nicht mehr als strittig. Darüber kann nicht nochmals befunden werden.

Folglich beträgt der Streitwert sechs Monatsmieten à Fr. 800.00, insgesamt Fr. 4'800.00 und konnte der Entscheid einzig mit Beschwerde angefochten werden.

2.3 Das Ausweisungsbegehren des Vermieters setzt voraus, dass der Mieter seinerseits über keinen Rechtsgrund für die Nutzung des Mietobjekts verfügt (Bachofner, a.a.O., N. 457). Beispielsweise darf er über keinen Mieterstreckungsanspruch besitzen, welcher der sofortigen Ausweisung entgegensteht (vgl. Art. 272 ff. OR).

Die Mieterin bringt keine Einwendungen oder Einreden vor, mit welchen sie Zweifel an der Rechtmässigkeit und Begründetheit des Ausweisungsbegehrens des Vermieters erwecken könnte. Die von ihr aufgestellten Rügen rechtfertigen es nicht, weiter im Mietobjekt zu verbleiben. Insbesondere kann sie keine weitere Erstreckung verlangen, nachdem ausdrücklich eine «einmalige» Erstreckung vereinbart worden ist und sich die Parteien per Saldo aller Ansprüche als auseinandergesetzt erklärt haben. Mit dem Vergleich hat die Mieterin auf eine weitere Erstreckung verzichtet (Art. 272b Abs. 2 OR). Indem sie nun trotzdem eine solche verlangt, verhält sie sich ebenfalls treuwidrig (vgl. Art. 2 Abs. 2 ZGB; Art. 52 ZPO). Zudem erfolgte die Kündigung laut den tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz – an welche die Beschwerdeinstanz grundsätzlich gebunden ist – mit amtlichem Formular auf den 30. November 2021 und wurde das Mietverhältnis bereits erst- und letztmals aussergerichtlich bis Ende Februar 2022 erstreckt. Somit hat die Mieterin mit dem Vergleich bereits von einer Erstreckung profitiert und keinen gesetzlichen Anspruch auf eine weitere, nochmalige Erstreckung (Art. 272 Abs. 3 und Art. 272b Abs. 2 OR).

2.4 Vorliegend ist der Sachverhalt sofort beweisbar und die Rechtslage klar. Es fehlt an einem Hindernis für die Ausweisung der Mieterin, weshalb der angefochtene Entscheid und der darin enthaltene Räumungsbefehl zu bestätigen ist. Mithin ist die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen.

3.

3.1 Das Gericht hat in seinem Entscheid 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 der Beschwerdeführerin (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 i.S.v. Art. 18 GTar wird eine Gebühr von Fr. 90.00 bis 4'800.00 erhoben. Es rechtfertigt sich vorliegend – das Dossier war wenig umfangreich und es stellten sich einige Rechtsfragen – die Kosten auf Fr. 800.00 festzusetzen (Art. 13, 14 Abs. 1 und 18 GTar). Die Gerichtsgebühr ist der Beschwerdeführerin aufzuerlegen.

3.3 Die unterliegende Beschwerdeführerin hat keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (Art. 106 Abs. 1 i.V.m. Art. 95 Abs. 1 und 3 ZPO). Demgegenüber hat die anwaltlich vertretene Beschwerdegegnerin, die eine Parteientschädigung beantragt hat, Anspruch auf eine solche.

Das Anwaltshonorar bemisst sich im gesetzlich vorgegebenen Rahmentarif nach der Natur und Bedeutung des Falls, der Schwierigkeit, dem Umfang, der vom Rechtsbeistand nützlich aufgewandten Zeit sowie der finanziellen Situation der Partei (Art. 27 Abs. 1 und 3 GTar) und ist für das Beschwerdeverfahren zwischen Fr. 550.00 und Fr. 8'880.00 festzusetzen (Art. 35 Abs. 2 lit. a GTar). Die Rechtsanwältin der Beschwerdegegnerin hinterlegte ein kurze, aber treffende Beschwerdeantwort. Die Akten und der Streitgegenstand waren ihr bereits bekannt. Unter Berücksichtigung der vorerwähnten Kriterien rechtfertigt es sich, der Beschwerdegegnerin für das vorliegende Verfahren eine Entschädigung von Fr. 900.00 (inkl. Auslagen und MWST .) zuzusprechen (Art. 33 GTar), welche von der Beschwerdeführerin zu bezahlen ist.

Das Kantonsgericht erkennt

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 800.00 werden der Beschwerdeführerin auferlegt und mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss in derselben Höhe verrechnet.
3. Die Beschwerdeführerin bezahlt der Beschwerdegegnerin für das Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 900.00.

Sitten, 10. März 2023