

Es ergibt sich somit, dass die Beklagte ihre Widerklage bereits vor der Schlichtungsstelle hätte erheben müssen. Auf ihre erst im Gerichtsverfahren eingereichte Widerklage kann deshalb nicht eingetreten werden.

KGP 19.11.2002

3409

Amtsbefehl. Ausweisung aus einem zwangsverwerteten Wohnhaus (Art. 231 Ziff. 1 ZPO).

Sachverhalt:

Die Gesuchsgegner C. und W. waren $\frac{1}{2}$ -Miteigentümer der Liegenschaft Parzelle 620. Diese Liegenschaft ist im Rahmen des Konkursverfahrens über C. am 4. Oktober 2001 öffentlich versteigert worden. Die Raiffeisenbank als Grundpfandgläubigerin hat das Objekt an dieser Gant ersteigert. Anschliessend hat die Raiffeisenbank den noch im Pfandobjekt wohnenden Gesuchsgegnern mit Schreiben vom 26. Oktober 2001 folgendes mitgeteilt:

"Als bisherige Eigentümer dieser Liegenschaft haben Sie die Liegenschaft selbst bewohnt. Die Raiffeisenbank als neue Eigentümerin ist jedoch nicht bereit, mit Ihnen einen Mietvertrag abzuschliessen. Wir kündigen Ihnen hiermit und setzen Ihnen für den Auszug aus der Liegenschaft eine Frist bis zum 30. November 2001."

Nachdem die Gesuchsgegner der Aufforderung zur Räumung des Hauses nicht nachgekommen waren, hat die Raiffeisenbank am 5. Dezember 2001 beim Kantonsgerichtspräsidium das Ausweisungsbegehren gestellt. Dieses hat das Ausweisungsgesuch mit Entscheid vom 30. Januar 2002 gutgeheissen und die Gesuchsgegner angewiesen, das von der Raiffeisenbank ersteigerte Wohnhaus bis zum 25. März 2002, 14.00 Uhr, zu räumen und in ordnungsgemäss gereinigtem Zustand an die Gesuchstellerin zu übergeben. Zur Begründung hat das Kantonsgerichtspräsidium im wesentlichen festgehalten, dass die Gesuchsgegner entgegen ihrer Auffassung nie Mieter des Steigerungsobjektes gewesen seien. Für die Entstehung eines Mietverhältnisses bedürfe es einer übereinstimmenden gegenseitigen Willensäusserung der Parteien. Angesichts der ausdrücklichen Willenserklä-

rung der Raiffeisenbank vom 26. Oktober 2001, wonach die Raiffeisenbank mit den Gesuchsgegnern keinen Mietvertrag abschliessen wolle, könne nicht auf das Bestehen eines Mietverhältnisses geschlossen werden. Daran ändere auch die etwas missverständliche Formulierung „*wir kündigen Ihnen hiermit*“ nichts. Mangels eines gültigen Mietverhältnisses hätten die Gesuchsgegner daher kein Recht, in der Liegenschaft zu verbleiben.

Gegen diesen Entscheid haben die Gesuchsgegner mit Eingabe vom 12. März 2002 appelliert und dessen Aufhebung beantragt. Sie führten zur Begründung ihres Standpunktes aus, dass die Argumentation der Vorinstanz widersprüchlich sei, wenn im angefochtenen Entscheid ausgeführt werde, „*liegt - wie vorliegend - kein Mietverhältnis vor, so kann es auch nicht gekündigt werden*“. Ihnen (Gesuchsgegnern) sei von der Raiffeisenbank aber gekündigt worden, weshalb eben auf ein Mietverhältnis geschlossen werden müsse. Dieses sei bis heute nicht mit dem obligatorischen Formular gültig gekündigt worden, weshalb sie (Gesuchsgegner) berechtigt seien, im Mietobjekt zu verbleiben.

Aus den Erwägungen:

1. Nachdem zwischen den Parteien, wie unten darzulegen sein wird, zu keinem Zeitpunkt ein Mietverhältnis bestanden hat, ist das Mietvertragsrecht im Sinne von Art. 253 ff. des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR; SR 220) nicht anwendbar. Das Ausweisungsbegehren der Gesuchstellerin beurteilt sich ausschliesslich aufgrund der Bestimmungen über das Befehlsverfahren in der Zivilprozessordnung (Art. 231 ff. ZPO; bGS 231.1), d.h. nach kantonalem Recht. Die Berufung an das Bundesgericht ist bei der Anwendung von kantonalem Recht ausgeschlossen (Art. 43 des Bundesgesetzes über die Organisation der Bundesrechtspflege, OG; SR 173.110). Gegen diesen Entscheid ist daher kein ordentliches Rechtsmittel gegeben.

2. Die Gesuchsgegner waren bis zur Verwertung der Liegenschaft Parzelle Nr. 620 Eigentümer dieses Objekts. Die Verwertung erfolgte im Rahmen des Konkurses über das Vermögen von C. Im Konkursverfahren bestimmt die Konkursverwaltung gemäss Art. 229 Abs. 3 des Bundesgesetzes über Schuldbetreibung und Konkurs (SchKG, SR 281.1) unter welchen Bedingungen und wie lange der Schuldner und seine Familie in der bisherigen Wohnung verbleiben dürfen, sofern diese zur Konkursmasse gehört. Es ist hier nicht umstritten, dass

das Konkursamt den Gesuchsgegnern erlaubt hatte, bis nach der Verwertung in ihrem Hause zu bleiben.

3. An der Gant vom 4. Oktober 2001 hat die Raiffeisenbank die Liegenschaft ersteigert. Sie hat dabei gemäss Art. 656 Abs. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) und entgegen den Feststellungen im angefochtenen Entscheid mit dem Zuschlag ausserbuchlich das Eigentum am Steigerungsobjekt erworben. Das Grundstück blieb aber bis zur Anmeldung des Eigentumsüberganges auf Rechnung und Gefahr des Erwerbers in der Verwaltung des Konkursamtes (Art. 259 i.V.m. Art. 137 SchKG). Die Raiffeisenbank konnte erst nach ihrer Eintragung in das Grundbuch über das Grundstück verfügen (Art. 656 Abs. 2 ZGB). Trotzdem hat die Gesuchstellerin den Gesuchsgegnern nach der Gant schon am 26. Oktober 2001 unmissverständlich mitgeteilt, dass sie nicht bereit sei, einen Mietvertrag abzuschliessen. Am 7. November 2001 hat das Konkursamt den Eigentumsübergang beim Grundbuchamt angemeldet. Seither konnte die Gesuchstellerin über das erworbene Grundstück verfügen. Sie hat dann am 5. Dezember 2001 das Ausweisungsbegehren gestellt. Unter diesen Umständen ist erwiesen, dass zwischen den Parteien zu keinem Zeitpunkt ein Mietverhältnis bestanden hat. Die Gesuchsgegner hatten und haben daher kein Recht, entgegen dem Willen der Gesuchstellerin im Steigerungsobjekt zu verbleiben. Diesen Willen hat die Raiffeisenbank den Gesuchsgegnern nach der Gant unmissverständlich mitgeteilt, und nachdem sie über das Objekt verfügen konnte, hat sie das Ausweisungsbegehren eingereicht. Die Vorinstanz hat unter diesen Umständen angenommen, es liege klares Recht im Sinne von Art. 231 Ziff. 1 ZPO vor und hat dem Ausweisungsbegehren entsprochen, was in keiner Weise zu beanstanden ist.

4. Was die Gesuchsgegner in ihrer Appellation vorbringen, ist nicht stichhaltig. Ihr einziges Argument besteht darin auszuführen, im Schreiben der Gesuchstellerin vom 26. Oktober 2001 habe das Wort „kündigen“ gestanden. Wenn die Raiffeisenbank ihnen gekündigt habe, müsse zwingend auf ein Mietverhältnis geschlossen werden. Dazu hat die Gesuchstellerin in der Appellationsantwort ausgeführt, dass damals versehentlich von einer Kündigung die Rede gewesen sei. Dem ist unter Würdigung der gesamten Umstände zuzustimmen. Es trifft natürlich zu, dass es widersprüchlich ist mitzuteilen, man sei nicht bereit, einen Mietvertrag abzuschliessen, und im nächsten Satz eine Kündigung auszusprechen. Nachdem die Gesuchsgegner vor der

Gant Eigentümer des Objektes waren und die Erwerberin ihnen nach der Gant unmissverständlich mitgeteilt hatte, dass der Abschluss eines Mietvertrages nicht in Frage komme, ist die auch noch ausgesprochene Kündigung tatsächlich als Irrtum aufzufassen. Unter diesen Umständen erweist sich die Appellation als unbegründet und wird abgewiesen.

OGP 22.3.2002

3410

Justizaufsichtskommission. Amtliche Verteidigung. Wechsel des Verteidigers (Art. 280 ff. ZPO, Art. 233 ff. StPO).

Aus den Erwägungen:

1. Gemäss Landsgemeindebeschluss vom 30. April 1995 betr. die Neuordnung der unentgeltlichen Rechtspflege im Zivil- und Strafverfahren (Amtsblatt 1995, S. 399 f., und 1994, S. 980 f. und 1002 f.) sind für die Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege und der amtlichen Verteidigung im gerichtlichen Verfahren die Einzelrichter oder die Präsidenten der Kollegialgerichte zuständig. Im Falle der unentgeltlichen Verbeiständung im Zivilprozess können ablehnende oder widerrufende Entscheide gemäss ausdrücklicher Vorschrift innert 14 Tagen mit Beschwerde bei der Justizaufsichtskommission angefochten werden (Art. 88 Abs. 5 ZPO). Diese entscheidet mit der ihr in Art. 280 Abs. 1 ZPO zugewiesenen Kognitionsbefugnis. Demgegenüber enthalten die revidierten Art. 63 f. StPO keinen Hinweis auf die Weiterzugsmöglichkeiten bei Verweigerung oder Widerruf der amtlichen Verteidigung durch den Präsidenten des mit der Sache befassten Gerichtes.

Es fragt sich nun, ob aufgrund des generellen Verweises von Art. 2 StPO das Beschwerdeverfahren nach Art. 280 ff. ZPO Platz greift. Dies ist, wie die Justizaufsichtskommission schon früher entschieden hat (vgl. Entscheid vom 23. Oktober 1997; J. 23/97) abzulehnen. Der in der Strafprozessordnung vorgesehene Rechtsbehelf der Aufsichtsbeschwerde nach Art. 233 ff. StPO gewährt den gleichen Rechtsschutz. Analog zu Art. 280 ZPO kann ein Betroffener bei der Vorgesetzten administrativen oder richterlichen Behörde Aufsichtsbe-