

**ZK 11 207, publiziert Mai 2011**

**Entscheid der 2. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Bern**

vom 2. Mai 2011

**Besetzung**

Oberrichterin Apolloni Meier, Oberrichter Messer und Oberrichter Bähler  
Gerichtsschreiber Knüsel

**Verfahrensbeteiligte**

**Vermieterin A.,**

Gesuchstellerin/Berufungsklägerin

gegen

**Mieterin Y. AG,**

Gesuchsgegnerin/Berufungsbeklagte

**Gegenstand**

Exmission Miete/Pacht

**Berufung** gegen den Entscheid des Regionalgerichts Bern-Mittelland vom 17. März 2011

**Regeste:**

*1) Art. 257 ZPO; Anforderung an die Liquidität bei Rechtsschutz in klaren Fällen.*

2) Rechtsschutz in klaren Fällen ist nur zu gewähren, wenn der Sachverhalt liquid ist, d.h. die Tatsachen unbestritten oder sofort beweisbar sind. An der erforderlichen Liquidität fehlt es, wenn die beklagte Partei substantiiert Einwendungen vorträgt, die nicht haltlos sind.

**Redaktionelle Vorbemerkungen:**

Die Vermieterin A. ersuchte im Rahmen eines Verfahrens nach Art. 257 ZPO um gerichtliche Ausweisung der Mieterin Y. AG. Zur Begründung führte sie an, das Mietverhältnis sei wegen Zahlungsverzuges (Art. 257d OR) gekündigt worden, die Mieterin verweile jedoch weiterhin in den Räumlichkeiten. Die Vorinstanz trat mangels liquiden Sachverhalts nicht auf das Gesuch ein, da die Mieterin Einwendungen vorgebracht habe, die ein Beweisverfahren notwendig machen würde.

## Auszug aus den Erwägungen:

(...)

6. Der Rechtsschutz in klaren Fällen ist der sprichwörtlich "*kurze Prozess*". Ist der Sachverhalt und die Rechtslage klar, soll die Klägerin rasch, - d.h. ohne Schlichtungsversuch und ohne unnötige Einlässlichkeit des ordentlichen Verfahrens - zu ihrem Recht kommen (GASSER/RICKLI, a.a.O., N 2 zu Art. 257).
7. Der Sachverhalt ist liquid, wenn die Tatsachen unbestritten oder sofort beweisbar sind. Die Beweismittel sind grundsätzlich auf Urkunden beschränkt (Art. 254 ZPO).
8. Unbestritten und beweisbar mag hier die schriftlich ausgesprochene Kündigung vom 25. Oktober 2010 sein (GB 6, 9 und 10). Zu den weiteren Tatsachen die klar sein müssten, gehört hier indes auch der von der Gesuchsgegnerin behauptete Umstand, es sei ein neuer mündlicher Vertrag vereinbart worden. Dieser Einwand wäre anspruchshemmend, weil bei dessen Begründetheit, die Kündigung ihre Gültigkeit verlieren würde.

Solche Einwendungen der beklagten Partei sind substantiiert vorzutragen resp. dürfen nicht haltlos sein (HOFMANN, BSK-ZPO, Basel 2010, N 10 zu Art. 257 ZPO).

9. Zunächst kann mit den vorrichterlichen Erwägungen festgehalten werden, dass dieser Einwand nicht haltlos erscheint. Es wird von keiner Seite bestritten, dass am 1. Dezember 2010 eine Besprechung zwischen Vertretern der Mieter- und Vermieterschaft stattgefunden hat. Der genaue Inhalt dieses Gesprächs ist unbekannt und lässt sich mit dem Schreiben vom 10. Dezember 2010 (GB 19) auch nicht restlos klären. Fest steht immerhin, dass eine Zahlungsvereinbarung geschlossen wurde und sich die Gesuchstellerin verpflichtete, mit dem Exmissionsgesuch zuzuwarten. Es ist deswegen nicht völlig aus der Luft gegriffen, wenn die Gesuchsgegnerin eine neue mündlich getroffene Vereinbarung behauptet.
10. Letztlich bleibt aber unklar, was genau die Parteien vereinbart haben und ob ein neuer Mietvertrag tatsächlich zu Stande gekommen ist. Dieser Einwand der Gesuchsgegnerin liesse sich allein durch ein ausgedehntes Beweisverfahren, namentlich durch Einvernahme des beantragten Zeugen Graf entkräften. Mit den im Verfahren nach Art. 257 ZPO zulässigen Beweismitteln (Urkunden) misslingt hingegen der entsprechende Beweis bzw. lässt sich der Einwand nicht definitiv entkräften.
11. Im Ergebnis ist deshalb festzuhalten, dass die Umstände im Zusammenhang mit dem behaupteten Vertragsschluss zum einen nicht haltlos sind zum andern mit den eingeschränkten Beweismitteln aber auch nicht entkräftet werden können. Folglich ist der Sachverhalt nicht liquid und die Vorinstanz hat den klaren Rechtsschutz zu Recht verweigert.

In diesen Fällen ist auf das Gesuch nicht einzutreten (Art. 257 Abs. 3 ZPO).

(...)

## Hinweis:

Der Entscheid ist rechtskräftig.