

Hochschulstrasse 17
Postfach
3001 Bern
Telefon +41 31 635 48 02
Fax +41 31 635 48 14
obergericht-zivil.bern@justice.be.ch
www.justice.be.ch/obergericht

Entscheid

ZK 16 577 Beschwerde Hauptverfahren
ZK 16 594 uR Beschwerdeführer für ZK 16 577

Bern, 23. März 2017

Besetzung

Oberrichter Studiger (Referent), Oberrichter J. Bähler und Ober-
richterin Pfister Hadorn
Gerichtsschreiber Günther

Verfahrensbeteiligte

A._____

Gesuchsgegner/Beschwerdeführer

gegen

S. und W._____

vertreten durch Rechtsanwalt C. _____

Gesuchsteller/Beschwerdegegner

Gegenstand

Exmission Miete/Pacht

Beschwerde gegen den Exmissionsentscheid des Regionalge-
richts Oberland vom 1. November 2016 im Verfahren CIV 16
2786 (ZK 16 577)

Gesuch des Beschwerdeführers um Erteilung der unentgeltlichen
Rechtspflege (uR) für das Beschwerdeverfahren betreffend Ex-
mission (ZK 16 549)



Regeste:

Art. 58 Abs. 2 ZPO: Über die Zulässigkeit eines Gesuchs und damit auch über die Zulässigkeit des Verfahrens entscheidet das Gericht ungeachtet allfälliger Parteianträge. Die Prozessvoraussetzungen sind der Parteidisposition entzogen (E. 17.3).

Das Feststellungsurteil ist als solches der Vollstreckung nicht zugänglich. Zur Erwirkung eines vollstreckbaren Räumungstitels ist auch bei Vorliegen eines rechtskräftigen Entscheids über die Gültigkeit der Kündigung ein Ausweisungsverfahren durchzuführen (E. 18.1).

Erwägungen:

I.

1. Auf Gesuch von S. und W. _____ (nachfolgend: Beschwerdegegner) hin verurteilte das Regionalgericht Oberland A. _____ (nachfolgend: Beschwerdeführer) mit Entscheid vom 1. November 2016, das 4-Zimmer-Haus an der Strasse XY. _____ in E. _____ bis spätestens Mittwoch, 16. November 2016, 12.00 Uhr, zu räumen und zu verlassen, unter Androhung der Straffolgen nach Art. 343 Abs. 1 lit. a ZPO und Ermächtigung der Beschwerdegegner zur Ersatzvornahme im Widerhandlungsfall (Ziffer 1 und 2 des Entscheiddispositivs). Die Gerichtskosten von CHF 300.00 wurden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt (Ziffer 3 Entscheiddispositiv) und dieser wurde verurteilt, den Beschwerdegegnern eine nach Eingang der Kostennote von Rechtsanwalt C. _____ noch zu bestimmende Parteientschädigung auszurichten (Ziffer 4 Entscheiddispositiv; pag. 45 ff.).
2.
 - 2.1 Gegen diesen Entscheid erhob der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 4. November 2016 (Postaufgabe am selben Tag) Beschwerde beim Obergericht des Kantons Bern und beantragte dessen Aufhebung (Rechtsbegehren 1), unter Nichteintreten auf das Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen (Rechtsbegehren 3) bzw. Abweisung der gesuchstellerischen Anträge I. 1. bis 3. (Rechtsbegehren 4). Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Beschwerdegegner (Rechtsbegehren 5).
 - 2.2 Gleichzeitig ersuchte der Beschwerdeführer um Aufschub der Vollstreckbarkeit des angefochtenen Entscheids und – falls nötig – Anordnung von sichernden Massnahmen (Rechtsbegehren 2). Der zuständige Instruktionsrichter des Obergerichts wies den Antrag um Aufschub der Vollstreckbarkeit mit Verfügung vom 7. November 2016 ab (pag. 91 ff.). Dagegen erhob der Beschwerdeführer Beschwerde an das Bundesgericht (Verfahren 4D_80/2016). Aufgrund der am 22. Dezember 2016 erfolgten unbestrittenen Räumung des Mietobjekts schrieb das Bundesgericht das Beschwerdeverfahren betreffend Rechtmässigkeit der Verweigerung des Vollstreckungsaufschubs durch das Obergericht mit Verfügung vom 16. Februar 2017 infolge Gegenstandslosigkeit ab (pag. 183 ff.).

- 2.3 Mit separater Eingabe vom 14. November 2016 ersuchte der Beschwerdeführer das Obergericht des Kantons Bern um Erteilung der unentgeltlichen Rechtspflege (uR) für das Beschwerdeverfahren (Verfahren ZK 16 594).
3. Mit Verfügung vom 10. November 2016 verurteilte das Regionalgericht Oberland den Beschwerdeführer gestützt auf Ziffer 4 des Entscheids vom 1. November 2016, den Beschwerdegegner eine Parteientschädigung von CHF 1'275.75 zu bezahlen (pag. 103 f.). Die dagegen vom Beschwerdeführer beim Obergericht des Kantons Bern erhobene Beschwerde inklusive uR-Gesuch bildet Gegenstand der Verfahren ZK 16 601/602.
4. Die Beschwerdegegner beantragten in der Hauptsache die kostenfällige Abweisung der Beschwerde und Bestätigung des angefochtenen Exmissionsentscheids (Beschwerdeantwort vom 14. November 2016, pag. 137 ff.).
5. Mit Schreiben vom 27. Dezember 2016 ersuchten die Beschwerdegegner das Obergericht infolge der am 22. Dezember 2016 stattgefundenen Räumung des Mietobjekts um Abschreibung der Verfahren ZK 16 577 und ZK 16 601, inkl. Abschreibung der dazugehörigen uR-Verfahren (pag. 181a f.).
6. Mit instruktionsrichterlicher Verfügung vom 2. März 2017 wurde festgestellt, dass die amtlichen Akten dem Obergericht vom Bundesgericht retourniert worden sind. Sodann wurden die Beschwerdeantwort der Beschwerdegegner vom 14. November 2016 sowie das vom gleichen Tag datierende uR-Gesuch des Beschwerdeführers der jeweiligen Gegenpartei zugestellt. Betreffend Anfechtung der Exmission wurde kein weiterer Schriftenwechsel angeordnet und den Parteien wurde ein schriftlicher Entscheid in Aussicht gestellt. Den Beschwerdegegnern wurde es freigestellt, zum uR-Gesuch des Beschwerdeführers eine Stellungnahme einzureichen (pag. 199 f.).
7. Seitens des Beschwerdeführers gingen keine Bemerkungen zur Beschwerdeantwort der Beschwerdegegner ein. Die Beschwerdegegner nahmen mit Eingabe vom 7. März 2017 zum uR-Gesuch des Beschwerdeführers Stellung (Verfahren ZK 16 594).
8. Die Kostennote von Rechtsanwalt C. _____ datiert vom 7. März 2017 (pag. 203 ff.).

II.

9.

- 9.1 In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung nur zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens CHF 10'000.00 beträgt (Art. 308 Abs. 2 der Zivilprozessordnung, ZPO; SR 272).

- 9.2 Wie nachfolgend gezeigt wird, war das vorliegende Gesuch im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen und nicht im Vollstreckungsverfahren zu behandeln (vgl. Erwägung 18.1 hienach).
- 9.3 Beschlägt der Streit die Frage, ob die Voraussetzungen für die Anordnung der Räumung einer Liegenschaft im Verfahren nach Art. 257 ZPO gegeben sind, ist nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung auf den durch die Verzögerung mutmasslich entstehenden Schaden abzustellen, unter der Hypothese, dass die Voraussetzungen einer Ausweisung im Verfahren nach Art. 257 ZPO verneint werden. Dieser Schaden besteht im hypothetisch anfallenden bzw. entgangenen Mietwert für die Zeit, bis voraussichtlich ein Ausweisungsentscheid in einem Prozess im ordentlichen oder vereinfachten Verfahren ergehen könnte (Urteile des Bundesgerichts 4D_79/2015 vom 22. Januar 2016 E. 1; 4A_152/2015 vom 8. Juni 2015 E. 1.2; 4A_449/2014 vom 19. November 2014 E. 2.1; 4A_622/2013 vom 26. Mai 2014 E. 2; 4A_273/2012 vom 30. Oktober 2012 E. 1.2.2). Auszugehen ist von einer normierten Dauer von 8 Monaten (Praxisfestlegung des Obergerichts des Kantons Bern zur Streitwertberechnung bei Exmissionsentscheiden vom 26. August 2016, Ziffer 2.5).
- 9.4 Gestützt auf den Bruttomietzins von CHF 800.00 (Gesuchsbeilage [GB] 4) beläuft sich der Streitwert des vorliegenden Ausweisungsverfahrens auf CHF 6'400.00. Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde als zulässiges Rechtsmittel gegen den Exmissionsentscheid vom 1. November 2016 (Art. 319 Bst. a ZPO).
- 10.
- 10.1 Wird der Kostenentscheid zusammen mit der Hauptsache angefochten, so unterliegt er demselben Rechtsmittel wie diese (Art. 110 ZPO, e contrario; Botschaft zur Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 28. Juni 2006, BBl 2006 7221, 7299 zu Art. 108 E ZPO). Im vorliegenden Fall hat der Beschwerdeführer den Exmissionsentscheid angefochten. Als mitangefochten gelten muss diesfalls auch die vom Ausgang der Hauptsache abhängige Kostenverlegung gemäss Ziffer 4 des Dispositivs des Exmissionsentscheids. In einer solchen Konstellation vermag die separate Kostenfestsetzung kein neues Rechtsmittel zu schaffen. Im Rahmen der Überprüfung der Kostenverlegung als Teil des Kostenentscheids hat die Rechtsmittelinstanz auch über die Höhe der zuzusprechenden Parteientschädigung zu befinden.
- 10.2 Der Beschwerdeführer hat die im Nachgang zum Exmissionsentschied ergangene Verfügung betreffend Festsetzung der Parteientschädigung für das Exmissionsverfahren mit separater Eingabe vom 18. November 2016 ebenfalls angefochten. Diese bildet Gegenstand des Beschwerdeverfahrens ZK 16 601.
11. Das Obergericht des Kantons Bern ist für die Beurteilung der mit Beschwerde weitergezogenen Streitigkeiten in jeder Hinsicht zuständig (Art. 6 Abs. 1 des Einführungsgesetzes zur Zivilprozessordnung, zur Strafprozessordnung und zur Jugendstrafprozessordnung, EG ZSJ; BSG 271.1).
12. Über Gesuche um Rechtsschutz in klaren Fällen entscheidet das Gericht im summarischen Verfahren (Art. 339 Abs. 2 ZPO, Art. 248 Bst. b ZPO). Wird ein im sum-

marischen Verfahren ergangener Entscheid angefochten, so beträgt die Beschwerdefrist zehn Tage, sofern das Gesetz nichts anderes bestimmt (Art. 321 Abs. 2 ZPO). Auf die frist- (Zustellung Entscheid an Beschwerdeführer am 2. November 2016 [pag. 57], Postaufgabe Beschwerde in der Hauptsache am 4. November 2016 [pag. 89]) und formgerecht eingereichte Beschwerde ist daher einzutreten.

13. Ist zur Beurteilung eines Verfahrens ein Kollegialgericht zuständig, entscheidet die Instruktionsrichterin oder der Instruktionsrichter über die Gewährung einer unentgeltlichen Rechtspflege (Art. 13 Abs. 1 EG ZSJ). Die Behandlung durch das Kollegialgericht schadet aber nicht. Das uR-Gesuch des Beschwerdeführers (ZK 16 594) wird daher im Rahmen des vorliegenden Hauptverfahrens beurteilt.

III.

14.

- 14.1 Der Beschwerdeführer war Mieter des im Eigentum von W._____ stehenden 4-Zimmer-Hauses in der Gemeinde E._____ (GB 3 und 4). Die Beschwerdegegner sprachen mit amtlichem Formular vom 13. Februar 2015 die Kündigung des Mietverhältnisses aus (GB 5), welche der Beschwerdegegner anfocht. Mit Entscheid vom 18. August 2016 stellte das Regionalgericht Oberland fest, dass die am 13. Februar 2015 per Ende Mai 2015 ausgesprochene Kündigung rechtsgültig ist (GB 2). Der Entscheid ist in Rechtskraft erwachsen. Da der Beschwerdeführer das Mietobjekt in der Folge weder räumte noch zurückgab, stellten die Beschwerdegegner beim Regionalgericht Oberland mit Eingabe vom 21. September 2016 ein Exmissionsgesuch im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen (Art. 257 ZPO; pag. 1 ff.). Dieses Gesuch bildet Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.
- 14.2 Das Regionalgericht nahm das Gesuch als Vollstreckungsgesuch gemäss Art. 338 ff. ZPO entgegen und hielt fest, dass das Vorliegen eines rechtskräftigen Entscheids ein (weiteres) Verfahren auf Rechtsschutz in klaren Fällen in derselben Sache aufgrund der materiellen Rechtskraft ausschliesse. Es erwog sodann, aufgrund der rechtskräftigen Kündigung erweise sich der weitere Verbleib des Beschwerdeführers im vormaligen Mietobjekt als widerrechtlich, weshalb das Vollstreckungsgesuch gutzuheissen sei. Für die Ausweisung sei eine angemessene Frist zu setzen. Das Gericht erachte eine Frist von 14 Tagen als angemessen, womit das Objekt bis am Mittwoch, 16. November 2016, 12.00 Uhr, zu räumen sei.
- 14.3 Zwischen den Parteien ist unbestritten, dass das Mietobjekt in der Zwischenzeit, per 22. Dezember 2016, von den Beschwerdegegnern wieder in Besitz genommen werden konnte. Diese Tatsache hat auch das Bundesgericht in seiner Verfügung vom 16. Februar 2017 als erstellt erachtet (pag. 191).
15. Insoweit die Beschwerdegegner um Abschreibung der Beschwerdeverfahren ZK 16 577 und ZK 16 601 (inkl. dazugehöriger uR-Verfahren) vor Obergericht des Kantons Bern ersuchen, kann ihrem Antrag nicht entsprochen werden: Zwar trifft es zu,

dass der Entscheid des Regionalgerichts Oberland vom 1. November 2016 durch Rücknahme des Mietobjekts mittlerweile vollzogen worden ist (so auch das Bundesgericht, pag. 191). Mit diesem Vollzug wurden indes nur der Antrag des Beschwerdeführers um Bewilligung eines Vollstreckungsaufschubs und das in dieser Sache initiierte bundesgerichtliche Verfahren 4D_80/2016 gegenstandslos. Über die Rechtmässigkeit des angefochtenen Ausweisungsentscheids ist damit noch nicht befunden worden. Gleiches gilt für die Frage, ob die Vorinstanz die den Beschwerdegegnern zugesprochene Parteientschädigung korrekt bestimmt hat (Verfahren ZK 16 601).

16.

- 16.1 Der Beschwerdeführer macht oberinstanzlich im Wesentlichen geltend, die Behandlung des Gesuchs um Rechtsschutz in klaren Fällen als Vollstreckungsgesuch verstosse gegen die Dispositionsmaxime gemäss Art. 58 Abs. 1 ZPO, wonach das Gericht einer Partei nicht mehr und nicht anderes zusprechen dürfe, als diese verlange. Zudem sei ihm keine Frist zur Stellungnahme zur Behandlung als Vollstreckungsgesuch eingeräumt worden, was gegen seinen verfassungsmässigen Anspruch auf rechtliches Gehör verstosse. Die Vorinstanz hätte gestützt auf ihre eigene Begründung, dass eine abgeurteilte Sache vorliege, auf das Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen nicht eintreten dürfen. Indes äussere sich das Entscheiddispositiv überhaupt nicht über den beantragten Rechtsschutz in klaren Fällen.

Ein Nichteintreten hätte sodann auch erfolgen müssen, weil die Voraussetzungen für den Rechtsschutz in klaren Fällen mangels liquidem Sachverhalt und klarer Rechtslage nicht vorgelegen hätten.

Der Entscheid vom 18. August 2016 enthalte keine Verpflichtung zu einem Tun bzw. zu einer Leistung, weshalb Anordnungen gemäss Art. 343 ZPO nicht möglich seien.

Die Anwälte der Beschwerdegegner seien nicht gehörig bevollmächtigt gewesen, da die Vollmachtsurkunde vom 20. März 2015 nur von W._____ und nicht auch von seiner Ehegattin unterzeichnet worden sei. Ebenfalls fehle eine Unterschrift von Rechtsanwalt Sven Schöpfer.

Die Feststellung, wonach das Mietobjekt im Eigentum der Beschwerdegegner stehe, sei falsch. Gemäss GB 3 sei W._____ Alleineigentümer.

Gemäss Ziffer 11. a des Mietvertrages hätten die Vertragsparteien vereinbart, sich über den Zeitpunkt der Rückgabe des Mietobjekts rechtzeitig zu verständigen. Die einseitige Festsetzung des Rückgabetermins durch die Beschwerdegegner auf den 16. September 2016, 14.00 Uhr (GB 6), verstosse somit gegen die getroffene vertragliche Regelung. Sodann sei er dem Termin nicht widerrechtlich ferngeblieben, sondern habe die Beschwerdegegner mit Schreiben vom 12. September 2016 (GB 7) informiert, dass er aufgrund eines Arzttermins verhindert sei.

Die vom Gericht für die Ausweisung angesetzte Frist von 14 Tagen sei unangemessen und verletze den Grundsatz von Treu und Glauben.

Aufgrund der Anfechtung der Kündigung sei er von der Weitergeltung des Mietvertrages bis zum rechtskräftigen Abschluss des Anfechtungsverfahrens mit Entscheid des Regionalgerichts Oberland vom 18. August 2016 ausgegangen. Die Rechtskraft und Vollstreckbarkeit des erwähnten Entscheids werde von den Beschwerdegegnern nicht nachgewiesen.

Während der Dauer des Mietverhältnisses von Dezember 2010 bis August 2016 habe er den vereinbarten Mietzins inkl. Nebenkosten stets bezahlt. Es treffe somit nicht zu, dass er seinen finanziellen Verpflichtungen nicht mehr nachgekommen sei. Den Beschwerdegegnern sei kein Schaden entstanden. Ohnehin werde ein solcher von ihnen nicht nachgewiesen.

Die Vorinstanz habe die Gerichtskosten ohne Angabe eines konkreten Streitwerts festgesetzt. Die tatsächlichen Nebenkosten seien jeweils aufgrund des Ergebnisses der Abrechnungsperiode festgesetzt worden und entsprächen nicht dem Akonto-Betrag von CHF 200.00, was bei der Streitwertberechnung zu berücksichtigen sei.

Es sei für ihn unmöglich und unzumutbar gewesen, den Bestand seiner Fachbücher und Akten innerhalb von 14 Tagen zu zügeln, zumal er gehalten sei, die Vorschriften der Gesundheits- und Fürsorgedirektion betreffend Aufbewahrung von Akten einzuhalten. Zudem sei es ihm auch aus gesundheitlichen Gründen nicht möglich gewesen, dem vom Gericht festgesetzten Räumungstermin Folge zu leisten.

- 16.2 Der Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung, BV; SR 101) verlangt, dass das Gericht die Vorbringen des vom Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen auch tatsächlich hört, prüft und in der Entscheidfindung berücksichtigt (BGE 134 I 83, 88 E. 4.1 mit Hinweisen). Damit sich die Parteien ein Bild über die Erwägungen des Gerichts machen können, ist sein Entscheid zu begründen. Die Begründung muss kurz die Überlegungen nennen, von denen sich das Gericht hat leiten lassen und auf die sich sein Entscheid stützt. Nicht erforderlich ist hingegen, dass sich der Entscheid mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Es genügt, wenn der Entscheid gegebenenfalls sachgerecht angefochten werden kann (BGE 136 I 184, 188 E. 2.2.1; 133 III 439, 445 E. 3.3; je mit Hinweisen; vgl. auch BGE 141 III 28, 41 E. 3.2.4; 140 II 262, 274 E. 6.2).

17.

- 17.1 Die Beschwerdegegner haben ihr Ausweisungsgesuch vom 21. September 2016 ausdrücklich als Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen betitelt und unter Ziff. II. «Formelles» ihrer Rechtschrift ausgeführt, zur Anwendung gelange das summarische Verfahren gemäss Art. 248 lit. b ZPO i.V.m. Art. 257 Abs. 1 ZPO, da die Voraussetzungen für den Rechtsschutz in klaren Fällen gegeben seien. Die Vorinstanz hat das Gesuch indes unter Hinweis auf Art. 57 ZPO (Rechtsanwendung von Amtes wegen) als Vollstreckungsgesuch entgegengenommen und erwogen, infolge materieller Rechtskraft des Entscheids vom 18. August 2016 sei ein (weiteres) Verfahren auf Rechtsschutz in klaren Fällen ausgeschlossen.

- 17.2 Der Beschwerdeführer rügt diese Umdeutung bzw. Entgegennahme als Vollstreckungsgesuch und macht eine unrichtige Rechtsanwendung geltend, indem die Vorinstanz die Dispositionsmaxime verletzt habe, wonach einer Partei nicht mehr und nicht anderes zugesprochen werden dürfe, als von ihr verlangt. Die Vorinstanz hätte auf das Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen aufgrund des Vorliegens eines rechtskräftigen Entscheids nicht eintreten dürfen.
- 17.3 Fraglich ist somit, ob die vom Antrag der Beschwerdegegner abweichende Wahl des Vollstreckungsverfahrens gegen die Dispositionsmaxime verstösst. Das ist zu verneinen: Über die Zulässigkeit eines Gesuchs und damit auch über die Zulässigkeit des Verfahrens entscheidet das Gericht ungeachtet allfälliger Parteianträge. Die Prozessvoraussetzungen sind grundsätzlich der Parteidisposition entzogen (Art. 58 Abs. 2 ZPO; ZÜRCHER, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Auflage 2015 [nachfolgend zit.: ZK ZPO-BEARBEITER], N 6 zu Art. 60 ZPO). Die Einhaltung der richtigen Verfahrensart (ordentliches, vereinfachtes, summarisches Verfahren) wird ebenfalls zu den Prozessvoraussetzungen gezählt (ZINGG, in: Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bern 2012 [nachfolgend zit.: BK ZPO-BEARBEITER], N 167 zu Art. 59 ZPO). Aufgrund der Prüfung der Prozessvoraussetzungen von Amtes wegen (Art. 60 ZPO) schadet eine falsch bezeichnete Eingabe nicht, sofern sie den Formvorschriften für das richtige Verfahren entspricht.
18. Allerdings ist weiter fraglich, ob die Beschwerdegegner mit dem Rechtsschutz in klaren Fällen tatsächlich das falsche Verfahren gewählt haben.
- 18.1 Das ist ebenfalls zu verneinen: Der Entscheid vom 18. August 2016, welcher dem Gesuch der Beschwerdegegner um Ausweisung zugrunde liegt, enthält neben der Klageabweisung und der Abweisung weiterer Anträge lediglich die *Feststellung*, dass die am 13. Februar 2015 per Ende Mai 2015 ausgesprochene Kündigung rechtsgültig ist. Bereits aus diesem Grund hätte die Vorinstanz merken müssen, dass der erwähnte Entscheid nicht gemäss Art. 338 ff. ZPO vollstreckt werden kann: Das Feststellungsurteil ist als solches der Vollstreckung nicht zugänglich, kann aber zum Ausgangspunkt einer Leistungsklage gemacht werden (GULDENER, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 3. Auflage Zürich 1979, S. 211). Der Vollstreckung bedürfen nur Entscheidungen, die auf Verurteilung zu einer Leistung, d.h. zu einem Tun, Unterlassen oder Dulden lauten (BK ZPO-KELLERHALS, N 2 zu Art. 335 ZPO). Vorliegend hatten die Beschwerdegegner mit Entscheid vom 18. August 2016 einen über die Feststellung der Rechtsgültigkeit der Kündigung hinausgehenden Titel, welcher den Beschwerdeführer zur Räumung und Rückgabe des Hauses verpflichtet, noch gar nicht erwirkt (fehlender Vollstreckungstitel). Die Bemerkung des Beschwerdeführers, wonach es dem Entscheid vom 18. August 2016 an einer Verpflichtung zu einem Tun ermangle, trifft zu. Das Vorgehen der Beschwerdegegner, zwecks Erwirkung eines vollstreckbaren Räumungstitels ein Ausweisungsgesuch im Rechtsschutz in klaren Fällen zu stellen, ist daher nicht zu beanstanden.
- 18.2 Die Feststellung der Vorinstanz, wonach die materielle Rechtskraft des Entscheids vom 18. August 2016 einem Ausweisungsbegehren im Verfahren auf Rechtsschutz

in klaren Fällen entgegenstehe (Erwägung 8, pag. 49), ist offensichtlich falsch: Mit dem Entscheid vom 18. August 2016 wurde lediglich über die Rechtsgültigkeit der Kündigung befunden. Der Streitgegenstand war somit klarerweise nicht derselbe wie derjenige, welcher einem Ausweisungsverfahren zugrunde liegt. In der Praxisfestlegung zur Streitwertberechnung bei Exmissionsentscheiden vom 26. August 2016 wird ausdrücklich festgehalten, dass auch bei rechtskräftiger Feststellung der Gültigkeit der Kündigung ein Ausweisungsverfahren durchzuführen und eine direkte Vollstreckung (worunter nach Terminologie der Praxisfestlegung auch eine solche mit Gesuch zu verstehen ist) nicht möglich ist (Ziffer 3.3.2.).

- 18.3 Alleine gestützt auf die obenstehenden Ausführungen würde sich eine Aufhebung des Entscheids der Vorinstanz rechtfertigen.
- 18.4 Sie kann jedoch unterbleiben, da die Vorinstanz im Ergebnis trotz Entgegennahme als Vollstreckungsgesuch ein Ausweisungsverfahren durchgeführt hat: Wurde die Gültigkeit der Kündigung rechtskräftig festgestellt, so liegt klares Recht im Sinne von Art. 257 ZPO vor. Das Ausweisungsgericht ist an das Ergebnis des vorangegangenen Anfechtungsverfahrens gebunden. Somit beschränkt sich die gerichtliche Prüfung im Wesentlichen auf die Angemessenheit der Ausweisungsfrist. Diese Prüfung hat die Vorinstanz vorgenommen. Weiter ist nicht ersichtlich, dass dem Beschwerdeführer durch die formelle Behandlung als Vollstreckungsgesuch ein Nachteil entstanden ist. Sowohl das Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen wie auch das Vollstreckungsverfahren sind Teil des Summarverfahrens (Art. 248 Bst. b sowie Art. 339 Abs. 2 ZPO) und unterliegen einheitlichen Regeln. Sodann hatte der Beschwerdeführer Gelegenheit, zum Ausweisungsbesuch Stellung zu nehmen und Beilagen einzureichen.
- 18.5 Im Übrigen erweisen sich die Rügen des Beschwerdeführers als nicht stichhaltig: Insoweit er wiederum eine mangelnde Bevollmächtigung des Rechtsvertreters der Beschwerdegegner moniert, kann auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz zur Vertretung der ehelichen Gemeinschaft verwiesen werden, mit denen sich der Beschwerdeführer nicht auseinandersetzt. Unerheblich sind sodann auch seine Ausführungen zur einseitigen Festsetzung des Rückgabetermins durch die Beschwerdegegner. Die Nichteinhaltung dieses Termins war für den Ausweisungsentscheid nicht von Belang, da der Beschwerdeführer das Haus gestützt auf die Feststellung der Rechtsgültigkeit der auf den 31. Mai 2016 ausgesprochenen Kündigung bereits zuvor hätte verlassen müssen. Da er dies nicht getan hatte, erwies sich sein Verbleib als widerrechtlich. Insoweit der Beschwerdeführer die gerichtlich angesetzte Räumungsfrist von 14 Tagen beanstandet und geltend macht, aufgrund seiner umfangreichen Behandlungsdokumentation und Fachliteratur sei ihm die Einhaltung dieser Frist nicht zumutbar gewesen, ist ihm entgegenzuhalten, dass er spätestens nach Feststellung der Rechtsgültigkeit der Kündigung am 18. August 2016 nicht mehr darauf vertrauen konnte, im Haus in E. _____ bleiben zu können. Damit hatte er bis zum gerichtlich angesetzten Räumungszeitpunkt am 16. November 2016 rund drei Monate Zeit, um sich eine neue Wohnung zu suchen und das Haus zu räumen. Dies ist ohne Weiteres verhältnismässig.

19. Die von der Vorinstanz angeordnete Ausweisung erfolgte nach dem Gesagten zu Recht, was zur Abweisung der dagegen gerichteten Beschwerde führt.

IV.

20. Eine Person hat Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege, wenn sie nicht über die erforderlichen Mittel verfügt und ihr Rechtsbegehren nicht aussichtslos erscheint (Art. 117 ZPO). Für die Anfechtung der Hauptsache und des Kostenpunktes wurden separate uR-Gesuche gestellt. Zuzufolge einheitlicher Kostenausscheidung im Hauptverfahren ZK 16 577 beurteilt sich die unentgeltliche Rechtspflege aufgrund der Erfolgsaussichten aller gestellten Rechtsbegehren.
- 20.1 Als aussichtslos sind Begehren anzusehen, bei denen die Gewinnaussichten beträchtlich geringer sind als die Verlustgefahren und die deshalb kaum als ernsthaft bezeichnet werden können. Dagegen gilt ein Begehren nicht als aussichtslos, wenn sich Gewinnaussichten und Verlustgefahren ungefähr die Waage halten oder jene nur wenig geringer sind als diese. Entscheidend ist, ob eine Partei, die über die nötigen Mittel verfügt, sich bei vernünftiger Überlegung zu einem Prozess entschliessen würde. Ob im Einzelfall genügende Erfolgsaussichten bestehen, beurteilt sich aufgrund einer vorläufigen und summarischen Prüfung der Prozessaussichten, wobei die Verhältnisse im Zeitpunkt der Einreichung des Gesuchs massgebend sind (BGE 139 III 475 E. 2.2; 138 III 217 E. 2.2.4).
- 20.2 In der Hauptsache hat der Beschwerdeführer einen Exmissionsentscheid angefochten, der auf einer Kündigung beruht, deren Gültigkeit bereits zuvor rechtskräftig festgestellt worden ist. Aufgrund des Entscheids über die Gültigkeit der Kündigung vom 18. August 2016 musste der Beschwerdeführer spätestens nach unbenutztem Ablauf der Frist nach Art. 239 Abs. 2 ZPO mit einer Ausweisung rechnen. Unter diesen Umständen erweist sich der auf den 16. November 2016 angesetzte Räumungstermin ohne Weiteres als verhältnismässig. Das Rechtsbegehren in der Hauptsache erweist sich somit als aussichtslos.
- Aus formellen Gründen unzulässige Rechtsmittelanträge müssen immer als aussichtslos angesehen werden. Der vom Beschwerdeführer oberinstanzlich geltend gemachte Antrag auf Aufhebung der richterlichen Festsetzung der Parteientschädigung hätte so nicht zum Urteil erhoben werden können und erweist sich damit ebenfalls als aussichtslos im Sinne von Art. 117 ZPO.
21. Das Gesuch um Erteilung der unentgeltlichen Rechtspflege ist somit mangels Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen gemäss Art. 117 ZPO abzuweisen.

V.

22. Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdeführer in allen Teilen und wird kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO).
23. Zu verlegen sind die Gerichtskosten für ein Beschwerdeverfahren betreffend Anfechtung eines Ausweisungsentscheids, wobei im Rahmen der Ausweisung eben-

falls über die Rechtmässigkeit der Festsetzung der erstinstanzlichen Parteientschädigung zu befinden war. Gemäss Art. 46 des Verfahrenskostendekrets (VKD; BSG 161.12) beträgt die Gerichtsgebühr bei Entscheiden über Beschwerden nach Art. 319 ff. ZPO zwischen CHF 300.00 und CHF 7'500.00. Ausgehend von einem Streitwert von CHF 6'400.00 ist die Gerichtsgebühr für das Beschwerdeverfahren auf CHF 1'000.00 festzusetzen. Diese Gebühr bewegt sich am unteren Grenzwert des Rahmentarifs, trägt aber den zahlreichen Rügen des Beschwerdeführers Rechnung, welche die Rechtsmittelinstanz soweit massgebend zu würdigen hatte. Dem Beschwerdeführer sind demnach die Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens, bestimmt auf CHF 1'000.00, zur Bezahlung aufzuerlegen.

24.

24.1 Der Beschwerdeführer ist weiter zu verurteilen, den Beschwerdegegnern für das Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung auszurichten.

24.2 Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegner macht für das Beschwerdeverfahren betreffend Anfechtung Exmission eine Parteientschädigung von CHF 3'881.16 (Honorar CHF 3'491.67, Auslagen CHF 102.00, MWST CHF 287.49) geltend (Kostennote vom 7. März 2016, pag. 203 ff.). Seine Kostennote für das Verfahren betreffend Anfechtung der Parteientschädigung beläuft sich auf CHF 1'321.92 (Honorar CHF 1'175.00, Auslagen CHF 49.00, MWST CHF 97.92; vgl. Dossier ZK 16 601).

24.3 Wie bereits erwähnt, rechtfertigt sich im Kostenpunkt eine gesamtheitliche Betrachtung aller gestellten Anträge. Bei einem Streitwert unter CHF 8'000.00 beträgt das zuzusprechende Honorar gemäss Art. 5 Abs. 1 der Parteikostenverordnung (PKV; BSG 168.811) zwischen CHF 100.00 und CHF 3'000.00, wobei in summarischen Verfahren 30 bis 60 Prozent davon zuzusprechen sind (Art. 5 Abs. 3 PKV). In Rechtsmittelverfahren beträgt das Honorar bis zu 50 Prozent des Honorars gemäss Art. 5 PKV, wobei in Beschwerdeverfahren mit geringem Aufwand höchstens 20 Prozent zuzusprechen sind (Art. 7 PKV). Innerhalb des Rahmentarifs bemisst sich die Parteientschädigung nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand, der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 des Kantonalen Anwaltsgesetzes, KAG; BSG 168.11).

24.4 Die Kammer erachtet die Schwierigkeit des Prozesses als durchschnittlich, gewichtet die Bedeutung der Streitsache jedoch für beide Parteien als hoch, da es letztlich um das Wiedererlangen der vollen Verfügungsgewalt über das Eigentum der Beschwerdegegner und die endgültige Aufgabe des vormaligen Mietobjektes des Beschwerdeführers ging. Aufgrund der formellen Trennung der Beschwerdeverfahren, bedingt durch den Erlass eines Teilentscheids über die Parteientschädigung durch die Vorinstanz, ist bei einer gesamthaften Kostenverlegung von einem erhöhten gebotenen Zeitaufwand auszugehen. Gestützt auf diese Überlegungen rechtfertigt es sich, das volle Honorar entsprechend dem oberen Grenzwert des Tarifr Rahmens auf CHF 3'000.00 festzusetzen. Zufolge der Reduktion für das Summar- (50 Prozent) und das Rechtsmittelverfahren (50 Prozent) ergibt sich ein massgebendes oberinstanzliches Honorar von CHF 750.00. Die Auslagen belaufen sich gemäss den eingereichten Kostennoten auf insgesamt CHF 151.00 und geben zu keinen

Bemerkungen Anlass. Demnach ist der Beschwerdeführer zu verurteilen, den Beschwerdegegnern für das Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung von CHF 973.10 (Honorar CHF 750.00, Auslagen CHF 151.00, MWST CHF 72.10) auszurichten.

Die Kammer entscheidet:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Das Gesuch um Erteilung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Beschwerdeverfahren ZK 16 577 wird abgewiesen.
3. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens, bestimmt auf CHF 1'000.00, werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Ihm wird hierfür noch separat Rechnung gestellt werden.
4. Der Beschwerdeführer wird verurteilt, den Beschwerdegegnern für das Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung von CHF 973.10 (Honorar CHF 750.00, Auslagen CHF 151.00, MWST CHF 72.10) auszurichten.
5. Zu eröffnen:
 - den Parteien, den Beschwerdegegnern v.d. ihren AnwaltMitzuteilen:
 - dem Regionalgericht Oberland

Bern, 23. März 2017

Im Namen der 1. Zivilkammer

Der Referent:

Oberrichter Studiger

Der Gerichtsschreiber:

Günther

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Entscheid (Streitwert unter CHF 15'000.00) kann innert 30 Tagen nach der schriftlichen Eröffnung beim Bundesgericht subsidiäre Verfassungsbeschwerde erhoben werden wegen Verletzung verfassungsmässiger Rechte (Art. 113 ff. des Bundesgerichtsgesetzes, BGG, SR 173.110).

Falls sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt, kann gegen diesen Entscheid innert 30 Tagen nach der schriftlichen Eröffnung beim Bundesgericht Beschwerde in Zivilsachen erhoben werden. Die Beschwerdegründe richten sich nach Art. 95 ff. BGG. Das Vorliegen einer Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung ist besonders zu begründen und wird vom Bundesgericht als Zulassungsvoraussetzung geprüft.

Beide Beschwerden müssen den Anforderungen von Art. 42 BGG entsprechen und sind an folgende Adresse zu richten: Schweizerisches Bundesgericht, av. du Tribunal-Fédéral 29, 1000 Lausanne 14. Werden beide Beschwerden erhoben, so sind sie in der gleichen Rechtsschrift einzureichen.

Hinweis:

Der Entscheid ist rechtskräftig.