



Fall-Nr.:	BE.2024.31-EZO3
Stelle:	Kantonsgericht
Rubrik:	Zivilkammern (inkl. Einzelrichter)
Publikationsdatum:	24.12.2024
Entscheiddatum:	31.10.2024

Entscheid Kantonsgericht, 31.10.2024

Art. 257 ZPO, Art. 257d OR: Mieterausweisung nach Zahlungsverzugskündigung, Nichteintreten; die Behauptungen und Beweismittel der Gesuchstellerin ergaben eine nur unvollständige Sachverhaltsdarstellung, auf welche die Vorinstanz zu Recht nicht eintrat (E. III/3 ff.). Ferner Erwägungen betreffend Streitwertbemessung (E. II/2), Fristenlauf nach relativer und absoluter Empfangstheorie (E. III/6) sowie Begründungserfordernissen ausserordentlicher Kündigungen (E.III/7). (Kantonsgericht, Einzelrichterin im Obligationenrecht, 31. Oktober 2024, BE.2024.31-EZO3).

Entscheid siehe PDF



Kantonsgericht St. Gallen
Einzelrichterin im Obligationenrecht

Entscheid vom 31. Oktober 2024

Geschäfts-
nummer

BE.2024.31-EZO3 (SZ.2024.170)

Verfahrens-
beteiligte

A.____,

**Gesuchstellerin und
Beschwerdeführerin,**

vertreten von Rechtsanwalt B.____

gegen

C.____,

**Gesuchsgegner und
Beschwerdegegner**

Gegenstand

Mieterausweisung



Erwägungen

I.

1. Am 2. Februar 1988 schlossen D.____ als Vermieter und C.____ (Gesuchsgegner) als Mieter einen Mietvertrag über eine 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss der Liegenschaft E.____ (ges.act. 1). Als Mietbeginn vereinbarten sie den 1. März 1988 und als monatlicher Mietzins Fr. 685.00 (inkl. Fr. 35.00 für Parkplatz/Garage und Fr. 85.00 Akonto für Nebenkosten). Mit Einschreiben vom 21. Mai 2024 mahnte die F.____ die Mietzinse April und Mai 2024 von je Fr. 1'027.00, total Fr. 2'054.00, und setzte dem Gesuchsgegner eine Zahlungsfrist von 30 Tagen an, unter Androhung der ausserordentlichen Kündigung gemäss Art. 257d OR bei unbenutztem Fristablauf (ges.act. 4). Der Gesuchsgegner holte die Sendung trotz entsprechender Abholungseinladung der Post nicht ab. Am 24. Juni 2024 kündigte die A.____ (Gesuchstellerin), vertreten durch die F.____, das Mietverhältnis unter Verwendung des gesetzlich vorgeschriebenen Formulars per 31. Juli 2024 (ges.act. 2). Auch dieses Einschreiben holte der Gesuchsgegner nicht ab.

2. Mit Eingabe vom 31. Juli 2024 gelangte die Gesuchstellerin, vertreten durch das einzelzeichnungsberechtigte Mitglied des Verwaltungsrates G.____, an das Kreisgericht H.____ (Vorinstanz) und ersuchte (ohne vorgängiges Schlichtungsverfahren und damit implizit) im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen um die sofortige Ausweisung des Gesuchsgegners aus der 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss in der Liegenschaft E.____, unter Strafandrohung sowie unter Anordnung der direkten Vollstreckung (vi-act. 2 [Gesuch]). Die zuständige Einzelrichterin verzichtete gestützt auf Art. 253 ZPO auf das Einholen einer Stellungnahme des Gesuchsgegners. Mit Entscheid vom 6. August 2024 trat sie auf das Gesuch nicht ein (vi-Entscheid; der Gesuchstellerin zugestellt am 7. August 2024, dem Gesuchsgegner, nachdem er das Einschreiben nicht abgeholt hatte, am 16. August 2024 per A-Post zugesandt, mit [hier wohl nicht zutreffendem] Hinweis auf die Zustellfiktion nach Art. 138 Abs. 3 lit. a ZPO [vgl. vi-act. 6 und 7]).

3. Gegen diesen Entscheid erhob die Gesuchstellerin am 19. August 2024 Beschwerde beim Kantonsgericht mit dem Antrag, der vorinstanzliche Entscheid sei aufzuheben und das Ausweisungsgesuch gutzuheissen (BE/1). Dem Gesuchsgegner konnte die Beschwerdeschrift schliesslich am 17. Oktober 2024 durch die Polizei zugestellt werden (BE/7 und BE/9). Er liess sich innert angesetzter Frist nicht vernehmen.



II.

1. Die Prozessvoraussetzungen des Beschwerdeverfahrens, deren Vorliegen von Amtes wegen zu prüfen ist, sind erfüllt (Art. 59 f., Art. 319 lit. a i.V.m. Art. 308 Abs. 2, Art. 321 Abs. 2 ZPO). Auf die Beschwerde ist daher einzutreten (zum Streitwert vgl. E. 2 sogleich). Für die Beurteilung zuständig ist die Einzelrichterin im Obligationenrecht (Art. 15 Abs. 1 EG-ZPO und Art. 14 Abs. 2 Ziff. 4 GO).

2.a) Entscheide über mietrechtliche Ausweisungsbegehren, die im Verfahren nach Art. 257 ZPO ergehen, unterliegen bei einem Streitwert von mindestens Fr. 10'000.00 der Berufung (Art. 308 Abs. 2 ZPO), andernfalls der Beschwerde (Art. 319 lit. a ZPO; vgl. auch SEILER, Die Berufung nach ZPO, 2013, N 339). Ist die Gültigkeit der Kündigung nicht (mehr) streitig und geht es nur (noch) um die Ausweisung als solche, besteht das wirtschaftliche Interesse der Parteien und somit der Streitwert im Mietwert, der durch die Verzögerung infolge des Summarverfahrens selber entsteht, wobei von einer Dauer von sechs Monaten auszugehen ist (BGE 144 III 346 E. 1.2.1; DIGGELMANN, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl., Art. 91 N 46). Ist dagegen die Beendigung des Mietverhältnisses ebenfalls Streitgegenstand, entspricht der Streitwert mithin in der Regel dem Mietwert für drei Jahre (BGE 144 III 346 E. 1.2.2.3; BGer 4A_541/2015 E. 1).

b) Weder die Gesuchstellerin noch die Vorinstanz äusserten sich zum Streitwert oder zum aktuellen Mietzins. In der Rechtsmittelbelehrung des angefochtenen Entscheids wird auf die Beschwerde verwiesen. Vor diesem Hintergrund, und weil keine Hinweise darauf vorliegen, dass der Gesuchsgegner die Gültigkeit der Kündigung in Frage stellt, ist von einem Streitwert von Fr. 6'162.00 (6 x Fr. 1'027.00 [vgl. ges.act. 4]) auszugehen. Folglich wird die Streitwertgrenze von Art. 308 Abs. 2 ZPO nicht erreicht, womit die Beschwerde gegen den vorinstanzlichen Entscheid zulässig ist.

3. Mit der Beschwerde nach Art. 319 ff. ZPO können die unrichtige Rechtsanwendung (Art. 320 lit. a ZPO) und/oder die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts (Art. 320 lit. b ZPO) geltend gemacht werden. Dem Beschwerdeführer obliegt eine Begründungspflicht (Art. 321 Abs. 1 ZPO). In der Beschwerdeschrift hat er sich daher sachbezogen mit dem Entscheid der Vorinstanz auseinanderzusetzen und darzutun, warum dieser in den angefochtenen Punkten Mängel aufweisen und darin ein Beschwerdeggrund liegen soll. Ungeachtet der Begründungspflicht ist das Gericht allerdings (auch)



im Beschwerdeverfahren in rechtlicher Hinsicht nicht auf die Prüfung geltend gemachter Rügen beschränkt, da das Recht von Amtes wegen anzuwenden ist (Art. 57 ZPO).

4. Im Beschwerdeverfahren sind neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel – abgesehen von (hier nicht anwendbaren) besonderen gesetzlichen Bestimmungen (Art. 326 Abs. 2 ZPO) sowie vom (hier ebenfalls nicht relevanten) Fall, dass erst der angefochtene Entscheid dazu Anlass gab (BGE 139 III 466 E. 3.4) – ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO). Dieses Novenverbot ist umfassend und gilt auch in Verfahren, in denen der beschränkte Untersuchungsgrundsatz zur Anwendung gelangt (FREIBURGH/AUFHELDT, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., 3. Aufl., Art. 326 N 4; STAEHELIN A./BACHOFNER, in: Staehelin/Staehelin/Grolimund, 3. Aufl., § 26 N 45; STEININGER, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl., Art. 326 N 3; BK-STERCHI, 2012, Art. 326 ZPO N 4, zu den gesetzlichen Ausnahmen N 5 ff.).

III.

1. Die Vorinstanz begründete ihren Entscheid zusammengefasst wie folgt: Bei einer gestützt auf Art. 257d OR ausgesprochenen Kündigung handle es sich um eine ausserordentliche Kündigung, was sich u.a. in einer verkürzten Kündigungsfrist und in einem eingeschränkten Kündigungsschutz äussere. Wie bei einer ordentlichen Kündigung müsse eine ausserordentliche Kündigung keine Begründung enthalten, der Empfänger müsse die Ausserordentlichkeit jedoch erkennen können. Ob diese Erkennbarkeit bereits gegeben sei, wenn die Kündigungsfrist nicht der ordentlichen entspreche, sei in der Lehre umstritten und in der Rechtsprechung ungeklärt, weshalb in einer solchen Situation klares Recht zu verneinen sei. Das gelte auch, wenn der Kündigung eine Zahlungsaufforderung vorangegangen sei. Vorliegend habe die Gesuchstellerin das Mietverhältnis am 24. Juni 2024 mit dem amtlichen Formular auf den 31. Juli 2024 gekündigt. Im Kündigungsformular sei nirgends erwähnt, dass es sich dabei um eine ausserordentliche Kündigung handle. Auch ein Begleitschreiben, in welchem die Gesuchstellerin den Gesuchsgegner darauf hinweisen würde, dass es um eine ausserordentliche Kündigung gehe, liege nicht vor. Die verkürzte Kündigungsfrist sei der einzige Hinweis darauf, dass es sich nicht um eine ordentliche, sondern um eine ausserordentliche Kündigung handeln könnte. Dies reiche nicht, um im Verfahren gemäss Art. 257 ZPO von einem klaren Fall auszugehen, auch wenn der Kündigung eine Zahlungsaufforderung mit Kündigungsandrohung vorangegangen sei. Klares Recht liege somit nicht vor, womit auf das Gesuch nicht einzutreten sei.



2. Die Gesuchstellerin bringt mit ihrer Beschwerde zusammengefasst vor, das vom Kanton zur Verfügung gestellte Kündigungsformular biete gerade keine Möglichkeit, die Kündigung als ausserordentliche zu bezeichnen. Es fehle denn auch an einer gesetzlichen Grundlage, wonach eine ausserordentliche Kündigung im Kündigungsformular ausdrücklich als solche gekennzeichnet werden müsse. Die verkürzte Kündigungsfrist sei somit aufgrund des Aufbaus und des Wortlauts des amtlichen Formulars zwingend der einzige, sich direkt aus der Kündigung ergebende Hinweis darauf, dass es sich um eine ausserordentliche Kündigung handle. Die mangelnde Erkennbarkeit der Ausserordentlichkeit der Kündigung sei daher auf die Struktur und den Inhalt des amtlichen Formulars zurückzuführen. Ein vollständig ausgefülltes Formular, das beim Empfänger einen Interpretationsspielraum lasse, sei ein mangelhaftes Formular und dürfe nicht zu Nachteilen beim gewissenhaften Ausfüllen führen. Das Gesetz verlange nicht, dass neben dem amtlichen Formular ein Begleitschreiben verfasst werden müsse, in dem eine Kündigung als "ausserordentliche" bezeichnet werden müsse. Die Ausserordentlichkeit der Kündigung sei somit für den Empfänger aufgrund der verkürzten Kündigungsfrist aus der Kündigung selbst ersichtlich. Die Kündigung infolge Zahlungsverzug sei aber auch deshalb als ausserordentliche erkennbar, weil eine solche vorgängig angedroht worden sei. Vorliegend sei die Rechtslage klar, weshalb auf das Ausweisungsgesuch einzutreten und dieses gutzuheissen sei.

3. Gemäss Art. 257 Abs. 1 ZPO gewährt das Gericht Rechtsschutz im summarischen Verfahren, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar und die Rechtslage klar ist. Sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt, ist auf ein entsprechendes Gesuch nicht einzutreten (BGE 140 III 315 E. 5).

Der Sachverhalt ist sofort beweisbar, wenn er ohne zeitliche Verzögerung und ohne besonderen Aufwand nachgewiesen werden kann. Der Beweis ist in der Regel durch Urkunden zu erbringen (Art. 254 ZPO). Der Rechtsschutz in klaren Fällen unterliegt keiner Beschränkung der Beweisstrenge. Blosses Glaubhaftmachen genügt nicht. Die gesuchstellende Partei hat den vollen Beweis der anspruchsbegründenden Tatsachen zu erbringen. Da das Verfahren grundsätzlich der Verhandlungsmaxime untersteht (Art. 55 ZPO), muss der zugrundeliegende Sachverhalt von den Parteien geltend gemacht und bewiesen werden. Entsprechend obliegt es der gesuchstellenden Partei, in ihrem Gesuch sämtliche anspruchsbegründenden Tatsachen zu behaupten (BGE 144 III 462 E. 3.2 und E. 4; BGer 4A_376/2021 E. 4.2.1; FUCHS, Prozessuale Fallstricke des Mietersausweisungsverfahrens, ZBJV 2023, S. 727 ff., 740 f.; DROESE, Unklarheiten um den klaren Fall gemäss Art. 257 ZPO, ZBJV 2019, S. 229 ff., S. 234 f.). Jedes Ausweisungsverfahren setzt zu-



nächst voraus, dass sich die auszuweisende Mietpartei ohne Rechtsgrund im Mietobjekt aufhält. In jedem Fall hat die gesuchstellende Partei daher in der gebotenen Kürze zu behaupten, wann und zwischen wem ein Mietverhältnis entstanden ist und wie dieses geendet hat (THALER/EGLI, Mietrecht im summarischen Verfahren, mp 2021, S. 175 ff., 199 f.). Der Gegenseite obliegt die Bestreitungslast. Dabei findet im summarischen Verfahren grundsätzlich nur ein Schriftenwechsel statt. Es besteht insofern kein Anspruch der Parteien darauf, sich zweimal zur Sache zu äussern (BGE 146 III 237 E. 3.1). Das Gericht wendet zwar das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO), stützt sich dabei jedoch auf die behaupteten und bewiesenen Tatsachen (BGE 144 III 462 E. 3.3.2; BGer 4A_577/2010 E. 4.2 und E. 4.3; vgl. auch SVIT-Kommentar-BISANG/KOUMBARAKIS N 160 zu ZPO). Zu berücksichtigen ist allerdings, dass im für mietrechtlichen Kündigungsschutz vorgesehenen vereinfachten Verfahren der Sachverhalt dagegen im Rahmen des sozialen Untersuchungsgrundsatzes von Amtes wegen festzustellen ist (Art. 243 Abs. 2 lit. c i.V.m. Art. 247 Abs. 2 lit. a ZPO). Damit das vom Gesetzgeber durch diese Bestimmungen verfolgte Ziel nicht über den Rechtsschutz in klaren Fällen unterlaufen werden kann, ist dieser nur zu gewähren, wenn keine Zweifel an der Vollständigkeit der Sachverhaltsdarstellung bestehen und die Kündigung gestützt darauf als klar berechtigt erscheint (BGE 142 III 515 E. 2.2.4; BGer 4A_497/2023 E. 2.2.3; SUTTER-SOMM/LÖTSCHER, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., 3. Aufl., Art. 257 N 8; DROESE, a.a.O., S. 234 f.).

Eine klare Rechtslage – die, wie erwähnt, gestützt auf den vorgetragenen Sachverhalt zu prüfen ist – ist gegeben, 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. Dagegen ist die Rechtslage in der Regel 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; BGE 141 III 23 E. 3.2; BGE 138 III 620 E. 5.1; BGE 138 III 123 E. 2.1.2; SUTTER-SOMM/LÖTSCHER, ZPO Komm., Art. 257 N 5 ff.; BACHOFNER, Die Mieterausweisung, 2019, N 435 f.). Mit Rücksicht darauf, dass bei einer Gewährung des Gesuchs um Rechtsschutz in klaren Fällen ein definitives, der materiellen Rechtskraft fähiges Urteil ergeht, sind an das Vorliegen einer klaren Rechtslage strenge Anforderungen zu stellen (BGer 4A_329/2013 E. 4). Im summarischen Verfahren nach Art. 257 ZPO kann es daher nicht darum gehen, Präjudizien über umstrittene materielle Rechtsfragen zu schaffen oder zu prüfen, welche der in der Literatur und Judikatur vertretenen Auffassung die richtige ist (vgl. STÄHLE, "Bewährte Lehre" [Art. 1 Abs. 3 ZGB] in der Praxis zum Obligationenrecht, 2023, S. 259, mit weiteren Hinweisen).



4. Die Gesuchstellerin äusserte sich in ihrem Gesuch nicht dazu, wer Vermieter oder Eigentümerin der vom Gesuchsgegner bewohnten, streitgegenständlichen 2-Zimmer-Wohnung ist (vi-act. 2). Aus dem beigelegten Mietvertrag vom 2. Februar 1988 ist ersichtlich, dass dem Gesuchsgegner die Wohnung von einem D.____vermietet wurde (ges.act. 1). Weshalb die Gesuchstellerin hinsichtlich des von ihr geltend gemachten Ausweisungsbegehrens aktivlegitimiert sein soll, ergibt sich weder aus dem Gesuch noch aus dessen Beilagen. Bereits insofern ist die Sachverhaltsdarstellung unvollständig.

5. Die Gesuchstellerin erwähnte in ihrem Gesuch sodann nicht, den Gesuchsgegner wegen ausstehender Mietzinsen gemahnt zu haben. Eine solche Mahnung mit Nachfristansetzung ist Gültigkeitsvoraussetzung für eine ausserordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzug (Art. 257d OR; vgl. auch E. 6.a hiernach). Der vorgetragene Sachverhalt erweist sich auch diesbezüglich als unvollständig.

6. Die Gesuchstellerin legte indessen ein Schreiben vom 21. Mai 2024 (samt Sendungsverfolgung) ins Recht (ges.act. 4). Mit diesem mahnte die F.____ den Gesuchsgegner für die Mietzinse April und Mai 2024 von je Fr. 1'027.00, total Fr. 2'054.00, und setzte diesem eine Zahlungsfrist von 30 Tagen an, unter Androhung der ausserordentlichen Kündigung gemäss Art. 257d OR bei unbenutztem Fristablauf. Wenn die Tatsachen, die sich aus dem Schreiben vom 21. Mai 2024 ergeben, zu berücksichtigen wären, obwohl es die Gesuchstellerin unterlässt, irgendwelche Tatsachenbehauptungen dazu aufzustellen, ergäbe sich Folgendes:

a) Ist der Mieter nach der Übernahme der Sache mit der Zahlung fälliger Mietzinse oder Nebenkosten im Rückstand, so kann ihm der Vermieter schriftlich eine Zahlungsfrist setzen und ihm androhen, dass bei unbenutztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Diese Frist beträgt bei Wohn- und Geschäftsräumen mindestens 30 Tage (Art. 257d Abs. 1 OR). Beahlt der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Vermieter mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen (Art. 257d Abs. 2 OR).

In Bezug auf die Zustellung einer Mahnung nach Art. 257d Abs. 1 OR gilt die relative (eingeschränkte) Empfangstheorie. Kann der Mieter eine eingeschriebene Postsendung nicht sofort in Empfang nehmen, gilt ihre Abholung als massgeblicher Zeitpunkt. Wird der eingeschriebene Brief innerhalb der siebentägigen Abholfrist nicht abgeholt, so gilt er am



letzten Tag dieser Frist als rechtmässig zugestellt und zwar auch dann, wenn der Empfänger ein Postfach hat oder mit der Post eine längere Abholfrist vereinbarte (BGE 143 III 15 E. 4.3; BGE 137 III 208 E. 3.1; BSK OR I-WEBER, 7. Aufl., Art. 257d N 5). Eine vor Ablauf der Zahlungsfrist ausgesprochene Kündigung ist grundsätzlich unwirksam (BGE 121 III 156; Mietrecht für die Praxis/BRÄNDLI, 10. Aufl., S. 812; BACHOFNER, a.a.O., N 163 und 194; SVIT-Kommentar-REUDT, 4. Aufl., N 41 zu Art. 257d OR).

Hinsichtlich der Kündigung gilt die absolute Empfangstheorie: Die Kündigung gilt als zugestellt, wenn sie in den Machtbereich des Mieters gelangt ist. Erfolgt die Kündigung mit eingeschriebenem Brief und wird der Empfänger vom Postboten nicht angetroffen und legt dieser eine Abholungseinladung in den Briefkasten, gilt die Kündigung in der Regel als an dem Folgetag zugestellt (BGE 143 III 15 E. 4.1; Mietrecht für die Praxis/OESCHGER, 10. Aufl., S. 777 f.; BACHOFNER, a.a.O., N 135; SVIT-Kommentar-MÜLLER, 4. Aufl., N 6 zu Vorbemerkungen zu Art. 266-266o OR).

b) Das Mahnschreiben vom 21. Mai 2024 wurde per Einschreiben versandt, vom Gesuchsgegner jedoch nicht abgeholt (ges.act. 4). Die Abholungseinladung der Post wurde dem Gesuchsgegner am 23. Mai 2024 in den Briefkasten gelegt. Gemäss der eingeschränkten Empfangstheorie gilt das Schreiben somit als am 30. Mai 2024 zugestellt, womit die Zahlungsfrist am 29. Juni 2024 endete. Die Kündigung erfolgte am 24. Juni 2024, ebenfalls per Einschreiben (ges.act. 2). Die entsprechende Abholungseinladung wurde dem Gesuchsgegner am 25. Juni 2024 in den Briefkasten gelegt. Sie gilt somit – nachdem die Parteien keine besonderen Umstände geltend machen – als am 26. Juni 2024 zugestellt. Die Kündigung wurde also fünf Tage vor Ablauf der Zahlungsfrist versandt und drei Tage vor Ablauf der Zahlungsfrist zugestellt, womit sie sich als unwirksam erweisen dürfte, was vorliegend jedoch nicht abschliessend geklärt werden muss.

7. Schliesslich enthält die Kündigung vom 24. Juni 2024 keine Begründung und auch keine Anmerkung, dass es sich um eine ausserordentliche Kündigung handelt (vi-act. 2).

a) Die Begründung ist bei ordentlichen Kündigungen eines Mietverhältnisses keine Gültigkeitsvoraussetzung (SVIT-Kommentar-FUTTERLIEB, 4. Aufl., N 62 zu Art. 271 OR; Mietrecht für die Praxis/OESCHGER, S. 782; vgl. auch Art. 271 Abs. 2 OR, wonach die Kündigung lediglich auf Verlangen zu begründen ist). Ob entsprechendes auch für ausserordentliche Kündigungen wie die Zahlungsverzugskündigung gemäss Art. 257d Abs. 2 OR gilt, ist in der Lehre umstritten (bejahend: SVIT-Kommentar-REUDT, N 50 zu Art. 257d OR, HIGI/BÜHLMANN, Zürcher Kommentar, 5. Aufl., Art. 257d OR N 50 und BK-GIGER,



2015, Art. 257d N 81; ablehnend: Mietrecht für die Praxis/BRÄNDLI, S. 800 [Die Kündigung sei nichtig, wenn sie nicht eine zumindest stichwortartige Begründung enthalte.]; BSK OR I-WEBER, Art. 271/271a N 33 [Für den Empfänger müsse aus der Kündigungsbegründung ersichtlich sein, aufgrund welcher Tatsachen ihm fristlos bzw. mit verkürzter Frist gekündigt werde.]; SVIT-Kommentar-FUTTERLIEB, N 66 zu Art. 271 OR [Der Empfänger der Kündigung müsse dieser entnehmen können, dass es sich nicht um eine ordentliche Kündigung handle.]; BACHOFNER, a.a.O., N 132 FN 370 [Werde eine ausserordentliche Kündigung ausgesprochen, so sei dies dem Mieter kenntlich zu machen, i.d.R. durch Angabe des Kündigungsgrunds.]; WEHRMÜLLER, Die Kündigungsmöglichkeiten des Vermieters bei der Miete von Wohnräumen, 2019, N 114 [Es sei angezeigt, einen Hinweis auf den zur Kündigung führenden Sachverhalt bereits im Rahmen der Kündigungserklärung als Gültigkeitserfordernis zu verlangen.]. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts müssen die zur ausserordentlichen Kündigung berechtigenden wichtigen Gründe im Kündigungsschreiben nicht explizit genannt werden; es sei indessen unerlässlich, dass der Empfänger der Auflösungserklärung entnehmen könne, dass es sich nicht um eine ordentliche Kündigung handle (BGer 4A_531/2014 E. 2.2; BGer 4A_594/2010 E. 2.3; BGer 4C.324/2002 E. 3.2). Ob dies bereits dann der Fall ist, wenn die in der Kündigung angeführte Kündigungsfrist nicht der ordentlichen Kündigungsfrist entspricht (so POLIVKA, in MRA 5/03, S. 165 ff., 172), hat das Bundesgericht – soweit ersichtlich – noch nicht entschieden. Gleiches gilt für die Frage, was die Konsequenzen sind, wenn der Kündigung nicht entnommen werden kann, dass es sich um eine ausserordentliche Kündigung handelt.

b) Ob eine verkürzte Kündigungsfrist als einziger Hinweis darauf, dass es sich nicht um eine ordentliche, sondern um eine ausserordentliche Kündigung handelt – allenfalls im Zusammenhang mit der vorangegangenen Zahlungsaufforderung – ausreicht, um von einer wirksamen Kündigung auszugehen, ist – wie soeben dargelegt – in der Lehre umstritten und ergibt sich auch nicht ohne Weiteres aus der Rechtsprechung. Klares Recht ist demnach zu verneinen. Es mag sein, dass in der Lehre – wie die Gesuchstellerin in ihrer Beschwerde vorbringt – teilweise nicht ausreichend zwischen einer Zahlungsverzugskündigung und anderen ausserordentlichen Kündigungen differenziert wird (Beschwerde, S. 11). Wie es sich damit verhält und welchem Teil der Lehre zuzustimmen ist, ist allerdings nicht im summarischen Verfahren nach Art. 257 ZPO zu beurteilen. Hier ist einzig die Frage zu beantworten, ob die Rechtslage klar ist oder nicht. Vor diesem Hintergrund ist nicht zu entscheiden, ob die Kündigung hinsichtlich deren Inhalt in einem ordentlichen (bzw. vereinfachten) Verfahren als gültig zu beurteilen wäre oder ob sich das amtliche Kündigungsformular als verbesserungswürdig erweist. Dieses bezweckt im Übrigen



lediglich, den Mieter über sein Recht zu informieren, die Kündigung anzufechten und/oder eine Erstreckung des Mietverhältnisses zu beantragen – das Formular dient der Rechtsbelehrung und nicht der Prozessvorbereitung (vgl. BGE 140 III 244 E. 4.1 sowie BGer 4A_256/2020 E. 3.1.4).

8. Zusammenfassend ist die Vorinstanz zu Recht auf das Gesuch der Gesuchstellerin nicht eingetreten, da – wie die vorangehenden Erwägungen zeigen – weder ein vollständiger – das heisst den behaupteten Ausweisungsanspruch begründenden – Sachverhalt vorlag noch klares Recht. Die Beschwerde ist folglich abzuweisen.

IV.

1. Bei diesem Verfahrensausgang bleiben die Kosten- und Entschädigungsfolgen des vorinstanzlichen Entscheids unverändert und sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens der Gesuchstellerin aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

2. Die Gerichtskosten für das Beschwerdeverfahren sind auf Fr. 800.00 festzusetzen (Entscheidunggebühr nach Art. 10 Ziff. 211 GKV) und mit dem von der Gesuchstellerin geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe zu verrechnen (Art. 111 Abs. 1 ZPO).

Eine Parteientschädigung ist nicht geschuldet, da dem Gesuchsgegner im Beschwerdeverfahren kein zu entschädigender Aufwand entstanden ist.



Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Gerichtskosten von Fr. 800.00 hat die A.____ zu bezahlen; unter Verrechnung des von ihr geleisteten Kostenvorschusses in gleicher Höhe.