

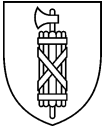


**Fall-Nr.:** BE.2025.7-EZO3  
**Stelle:** Kantonsgericht  
**Rubrik:** Zivilkammern (inkl. Einzelrichter)  
**Publikationsdatum:** 29.04.2025  
**Entscheiddatum:** 06.03.2025

### **Entscheid Kantonsgericht, 06.03.2025**

**Art. 319 ff. ZPO: Formelle Anforderungen an Beschwerdeschriften, Nichteintreten; die Beschwerde gegen einen Entscheid betreffend Mieterausweisung enthält unzulässige neue Tatsachenbehauptungen, unzureichende Anträge und setzt sich nicht mit den Erwägungen im angefochtenen Entscheid auseinander (E. II). (Kantonsgericht, Einzelrichterin im Obligationenrecht, 6. März 2025, BE.2025.7-EZO3).**

Entscheid siehe PDF



**Kantonsgericht St. Gallen**  
Einzelrichterin im Obligationenrecht

**Entscheid vom 6. März 2025**

\_\_\_\_\_  
Geschäfts-  
nummer

BE.2025.7-EZO3; ZV.2025.42-EZO3 (SZ.2024.149)

\_\_\_\_\_  
Verfahrens-  
beteiligte

**A.**\_\_\_\_,

**Gesuchsgegnerin und  
Beschwerdeführerin,**

vertreten von Rechtsanwalt B.\_\_\_\_

gegen

**C.**\_\_\_\_,

**Gesuchsteller und  
Beschwerdegegner,**

vertreten von Rechtsanwalt D.\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Gegenstand

**Mieterausweisung**



## Anträge vor Kreisgericht

### a) des Gesuchstellers

1. Der Gesuchsgegnerin sei zu befehlen, die Mieträumlichkeiten in der Liegenschaft [Wohnung] unverzüglich zu räumen und dem Gesuchsteller ordnungsgemäss zu übergeben.
2. Für den Fall der Nichtbeachtung dieses Befehls sei die Gemeinde E.\_\_\_\_ anzuweisen, die Verpflichtung der Gesuchsgegnerin gemäss Ziff. I/1 auf erstes Verlangen des Gesuchstellers hin zu vollziehen, nötigenfalls unter Beizug der Polizei.

Sofern die in den Mieträumlichkeiten befindlichen Gegenstände von der Gemeinde E.\_\_\_\_ gelagert werden müssen, von der Gesuchsgegnerin aber innert angemessener Frist nach der Räumung nicht abgeholt werden, seien die fraglichen Gegenstände zu entsorgen.

Die Kosten der Räumung seien der Gesuchsgegnerin aufzuerlegen.

3. Die Anordnungen seien bis längstens drei Monate nach Ablauf der Begründungs- bzw. Rechtsmittelfrist direkt vollziehbar zu erklären.
4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zuzüglich Mehrwertsteuer) zulasten der Gesuchsgegnerin.

### b) der Gesuchsgegnerin

*Die Gesuchsgegnerin liess sich nicht vernehmen.*

## Entscheid Kreisgericht F.\_\_\_\_, Einzelrichterin, vom 13. Januar 2025

1. Der Gesuchsgegnerin wird befohlen, die [Wohnung] unverzüglich zu räumen und dem Gesuchsteller ordnungsgemäss zu übergeben.
2. Für den Fall der Nichtbeachtung dieses Befehls wird die Gemeinde E.\_\_\_\_ angewiesen, den Entscheid nach Rechtskraft auf erstes Verlangen des Gesuchstellers hin zu vollziehen, nötigenfalls unter Beizug der Polizei.
3. Sofern die sich in der Wohnung befindenden Gegenstände von der Gemeinde E.\_\_\_\_ gelagert werden müssen, können sie von der Gesuchsgegnerin innerhalb von einem Monat nach der Räumung bei der von der Gemeinde E.\_\_\_\_ bezeichneten Stelle abgeholt werden. Nach Ablauf dieser Frist können nicht abgeholte Gegenstände – soweit werthaltig – öffentlich versteigert oder entsorgt werden.
4. Dieser Entscheid ist bis längstens drei Monate nach Vorliegen der Rechtskraft direkt vollziehbar.
5. Die Kosten der Räumung hat die Gesuchsgegnerin zu bezahlen. Die Gemeinde E.\_\_\_\_ kann vom Gesuchsteller einen Kostenvorschuss in der Höhe der mutmass-



lichen Räumungskosten einholen. Dieser Vorschuss sowie ein allfälliger Erlös aus der Versteigerung der Gegenstände werden an die Vollstreckungskosten angerechnet. Die Gesuchsgegnerin hat dem Gesuchsteller den in der Kostenverfügung der Gemeinde E.\_\_\_\_ angerechneten Kostenvorschuss zu ersetzen.

6. Die Gerichtskosten von Fr. 1'200.00 hat die Gesuchsgegnerin zu bezahlen. Erhoben werden sie im Betrag von Fr. 800.00 beim Gesuchsteller, dem für diesen Betrag das Rückgriffsrecht auf die Gesuchsgegnerin eingeräumt wird. Im Betrag von Fr. 400.00 werden sie bei der Gesuchsgegnerin direkt erhoben.
7. Die Gesuchsgegnerin hat den Gesuchsteller für Parteikosten mit Fr. 1'479.39 (inkl. Mehrwertsteuer) zu entschädigen.

### **Anträge vor Kantonsgericht**

#### a) der Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin

##### 1. Materielle Anträge

Es möge der Entscheid vom 13. Januar 2025 aufgehoben werden.

Unter Kostenfolgen zulasten des Gesuchstellers und Beschwerdegegners einschliesslich Mehrwertsteuer.

##### 2. Prozessuale Anträge

Es sei der Gegenseite ein Kostenvorschuss incl. Mehrwertsteuer für das vorliegende Beschwerdeverfahren aufzuerlegen sowie ein Vorschuss für die entstandenen und entstehenden Anwaltskosten.

Der Beschwerdeführerin sei für das vorliegende Beschwerdeverfahren die unentgeltliche Rechtspflege zu gewähren.

Es sei der Beschwerdeführerin der Unterzeichner als ihr Rechtsbeistand beizuordnen.

#### b) des Gesuchstellers und Beschwerdegegners

*Es wurde keine Beschwerdeantwort eingeholt.*



## Erwägungen

I.

1. Mit Gesuch vom 18. Dezember 2024 beantragte C.\_\_\_\_ beim Kreisgericht F.\_\_\_\_ im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen, A.\_\_\_\_ sei zu verpflichten, die [Wohnung], unverzüglich zu räumen und ihm, dem Gesuchsteller, ordnungsgemäss zu übergeben (vi-act. 1; vgl. auch die eingangs vollständig angeführten Rechtsbegehren). Die Einzelrichterin des Kreisgerichts sandte der Gesuchsgegnerin das Gesuch samt Akten mit Schreiben vom 19. Dezember 2024 zu und räumte dieser die Möglichkeit zur schriftlichen Stellungnahme innert zehn Tagen ein (vi-act. 4). Die Gesuchsgegnerin liess sich nicht vernehmen.

Mit Entscheid vom 13. Januar 2025 (in begründeter Fassung versandt am 7. Februar 2025) gab die Einzelrichterin des Kreisgerichts dem Ausweisungsbegehren statt und befahl der Gesuchsgegnerin, das Mietobjekt unverzüglich zu räumen und dem Gesuchsteller ordnungsgemäss zu übergeben (vgl. auch den eingangs vollständig angeführten Entscheid).

2. Gegen diesen Entscheid erhob die Gesuchsgegnerin, mittlerweile anwaltlich vertreten, mit Eingabe vom 20. Februar 2025 Beschwerde beim Kantonsgericht und beantragt die Aufhebung des angefochtenen Entscheids (BE/1). Ausserdem ersucht sie darum, ihr sei für das Berufungsverfahren die unentgeltliche Rechtspflege zu gewähren.

Es wurden die vorinstanzlichen Akten beigezogen (Art. 327 Abs. 1 ZPO; BE/3 f.), jedoch keine Stellungnahme (Art. 324 ZPO) und keine Beschwerdeantwort eingeholt (Art. 322 Abs. 1 ZPO).

II.

1. Zuständig zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde gegen den im Summarverfahren ergangenen Entscheid der Vorinstanz ist, da die streitigen materiellen Ansprüche mietvertraglicher Natur sind, die Einzelrichterin im Obligationenrecht (Art. 15 Abs. 1 lit. b EG-ZPO und Art. 14 Abs. 2 Ziff. 4 GO).

2. Die Beschwerde hemmt weder die Rechtskraft noch die Vollstreckbarkeit des angefochtenen Entscheids (Art. 325 Abs. 1 ZPO). Die Rechtsmittelinstanz kann auf Gesuch



die Vollstreckbarkeit aufschieben, wenn der betroffenen Partei ein nicht leicht wiedergutzumachender Nachteil droht (Art. 325 Abs. 1 ZPO).

3.a) Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren – 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).

b) Die Gesuchsgegnerin bringt erstmals mit ihrer Beschwerde und damit verspätet vor, die Kündigung sei aufgrund von angeblich störendem Hundegebell erfolgt und daher missbräuchlich (Beschwerde, S. 2). Damit ist sie nicht mehr zu hören. Ohnehin wäre eine missbräuchliche Kündigung innert der Verwirkungsfrist von 30 Tagen seit Empfang anzufechten gewesen (Art. 273 Abs. 1 OR), denn die missbräuchliche Kündigung ist a priori gültig und entfaltet ohne rechtzeitige Anfechtung ihre Wirkungen (vgl. BGE 133 III 175 E. 3.3.4).

Neu und damit ebenfalls verspätet und nicht mehr zu berücksichtigen ist der Einwand der Gesuchsgegnerin, die Mietzinsforderungen des Gesuchstellers seien zum Teil bereits verjährt (Beschwerde, S. 2). Lediglich der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass dies einerseits nicht zutrifft (vgl. Art. 128 OR sowie gest.act. 11) und andererseits in Bezug auf vorliegend zu beurteilende Zahlungsverzugskündigung nicht relevant ist.

Nicht mehr zu hören ist die Gesuchsgegnerin ausserdem mit ihren neuen Ausführungen zu ihrem Gesundheitszustand und der Familienkonstellation sowie mit ihren neuen Vorbringen, die Mietzinszahlungen erfolgten nun regelmässig, ausserdem stehe ein höherer Geldzufluss unmittelbar bevor (Beschwerde, S. 3 f.). Im Übrigen ist auch bei diesen Vorbringen die Relevanz für das vorliegende Ausweisungsverfahren nicht ersichtlich, zumal eine Erstreckung bei einer Zahlungsverzugskündigung ausgeschlossen ist (vgl. Art. 272a Abs. 1 lit. a OR).

4.a) Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts hat die Berufungseingabe einen Antrag zu enthalten; ein Rechtsbegehren muss so bestimmt sein, dass es im Falle der Gutheissung der Klage unverändert zum Urteil erhoben werden kann (BGE 137 III 617 E. 4.2.2 und 4.3; BGer 4D\_71/2020 E. 3.1; CHK ZPO-SUTTER-SOMM/SEILER, 2021, Art. 321 N 13; FREIBURGHaus/AFHELDT, in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler, ZPO Komm., 4. Aufl., Art. 321 N 14). Zwar stellt die Beschwerde dem Grundsatz nach ein



kassatorisches Rechtsmittel dar, doch kann die Beschwerdeinstanz bei Spruchreife auch reformatorisch entscheiden (Art. 327 Abs. 3 ZPO). Soweit ein Entscheid in der Sache in Frage kommt, muss daher zwingend ein reformatorisches Rechtsbegehren gestellt werden (BGer 5A\_342/2022 E. 2.1.1; BGer 5A\_775/2018 E. 3.4). Die Rechtsfolge des Nichteintretens wegen eines ungenügenden Rechtsbegehrens steht jedoch unter dem Vorbehalt des überspitzten Formalismus. Auf eine Klage mit formell mangelhaften Rechtsbegehren ist ausnahmsweise einzutreten, wenn sich aus der Begründung zweifelsfrei ergibt, was in der Sache verlangt wird (BGE 137 III 617 E. 6.2; BGer 4A\_383/2013 E. 3.2.1). Unklare oder unbestimmte Rechtsbegehren sind nach Treu und Glauben und im Lichte der Begründung auszulegen (LEUENBERGER, in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler, ZPO Komm., 4. Aufl., Art. 221 N 38).

b) Die anwaltlich vertretene Gesuchsgegnerin stellt keinen Antrag in der Sache, sondern verlangt einzig, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben. Im vorinstanzlichen Verfahren liess sich die Gesuchsgegnerin nicht vernehmen und brachte folglich ebenfalls keine Rechtsbegehren vor, weshalb auch nicht auf diese abgestützt werden kann. Der Beschwerdebegründung ist immerhin zu entnehmen, dass die Gesuchsgegnerin die Wohnung nicht verlassen möchte. Ob dies ausreicht, um auf einen Nichteintretensantrag zu schliessen (vgl. Art. 257 Abs. 3 ZPO), kann mit Blick auf die folgenden Erwägungen offenbleiben.

4.a) Mit der Beschwerde nach Art. 319 ff. ZPO können die unrichtige Rechtsanwendung und/oder die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO).

Dem Beschwerdeführer obliegt eine Begründungspflicht (Art. 321 Abs. 1 ZPO). In der Beschwerdeschrift hat er sich daher sachbezogen mit dem Entscheid der Vorinstanz auseinandersetzen und darzutun, warum dieser in den angefochtenen Punkten Mängel aufweisen und darin ein Beschwerdegrund liegen soll (FREIBURGH/AUFHELDT, ZPO Komm., Art. 321 N 15; STAEHELIN A./MOSIMANN, in: Staehelin/Grolimund, Zivilprozessrecht, 4. Aufl., § 26 N 42; ZPO-Rechtsmittel-KUNZ, 2013, Art. 321 N 38 f. i.V.m. Art. 311 N 92; DIKE ZPO-HUNGERBÜHLER, 3. Aufl., Art. 321 N 17 ff. i.V.m. Art. 311 N 30 ff., insb. N 32; BGer 5D\_65/2014 E. 5.4.1; vgl. auch BGE 138 III 374 E. 4.3.1 und SEILER, Die Berufung nach ZPO, 2013, N 893). In seiner Begründung hat sich der Beschwerdeführer sachbezogen mit dem Entscheid der Vorinstanz auseinandersetzen und unter Bezugnahme auf die erstinstanzlichen Erwägungen im Einzelnen darzulegen, warum dieser in den angefochtenen Punkten unrichtig sein soll. Fehlt eine hinreichende Begründung, ist auf die



Beschwerde nicht einzutreten (BGer 5D\_65/2014 E. 5.4.1; ZPO-Rechtsmittel-KUNZ, Art. 321 N 30 i.V.m. Art. 311 N 84; STAEHELIN A./BACHOFNER, in: Staehelin/Staehelin/Grolimund, Zivilprozessrecht, 4. Aufl., § 26 N 42).

b) Die Vorinstanz begründete ihren Entscheid (stark) zusammengefasst wie folgt:

Der Gesuchsteller habe der Gesuchsgegnerin mit Schreiben vom 21. August 2024 unter Hinweis auf Art. 257d OR eine Frist von 30 Tagen zur Begleichung der ausstehenden Mietzinse angesetzt, unter gleichzeitiger Androhung der ausserordentlichen Kündigung bei Nichteinhaltung der Frist (vi-Entscheid, S. 4 f.). Die Zahlungsaufforderung habe sich auf Ausstände von insgesamt Fr. 19'932.00 bezogen, beinhaltend eine "Restforderung" aus einem früheren Ausstand in der Höhe von Fr. 14'844.00 (für Mietzinse März 2020, Juni 2020, August 2020, Oktober 2020 sowie Januar bis Oktober 2021) sowie auf die ausstehenden Mietzinse für die Monate Juni 2022, August 2023 und April 2024. Dieser Ausstand bzw. der Verzug der genannten Mietzinse habe die Gesuchsgegnerin nicht bestritten. Gemäss Auszug aus dem Sendungsverlauf der Post sei die per Einschreiben versendete Zahlungsaufforderung mit Kündigungsandrohung von der Gesuchstellerin nicht entgegengenommen worden. In Bezug auf den Beginn der dreissigtägigen Frist könne festgehalten werden, dass am 22. August 2024 ein erfolgloser Zustellversuch seitens der Post erfolgt sei, die siebentägige Abholfrist am 23. August 2024 zu laufen begonnen habe und demzufolge am 29. August 2024 abgelaufen sei. Die dreissigtägige Zahlungsfrist habe somit am 30. August 2024 zu laufen begonnen und sei am 29. September 2024 abgelaufen. Da es sich dabei um einen Sonntag gehandelt habe, habe sich die Frist bis zum 30. September 2024 verlängert. Nach Ablauf dieser Frist habe der Gesuchsteller am 14. Oktober 2024 mit gesetzlich vorgeschriebenem Formular die Kündigung auf den 30. November 2024 ausgesprochen. Damit sei das Verfahren nach Art. 257d OR eingehalten worden. Dies werde von der Gesuchsgegnerin im Übrigen auch nicht bestritten. Insbesondere mache sie nicht geltend, die Ausstände innerhalb der dreissigtägigen Zahlungsfrist beglichen zu haben. Die Kündigung sei somit gültig und habe die Beendigung des Mietverhältnisses bewirkt. Das Mietverhältnis der Parteien bestehe seit dem 30. November 2024 nicht mehr. Die Gesuchsgegnerin sei gestützt auf Art. 267 Abs. 1 OR verpflichtet, den Mietgegenstand zurückzugeben. Dem Ausweisungsbegehren sei deshalb zu entsprechen und der Gesuchsgegnerin zu befehlen, die 4½-Zimmer-Wohnung unverzüglich zu räumen und dem Gesuchsteller ordnungsgemäss zu übergeben.

c) Die Gesuchsgegnerin setzt sich in ihrer Beschwerdeschrift mit diesen Erwägungen des angefochtenen Entscheids nicht auseinander. Sie legt insbesondere nicht dar,



weshalb sie trotz gültiger Kündigung und dadurch beendetem Mietverhältnis nicht verpflichtet sein sollte, das Mietobjekt zurückzugeben bzw. berechtigt sein sollte, darin zu verbleiben. Sie führt auch nicht aus, weshalb die Kündigung – entgegen den vorinstanzlichen Erwägungen – nicht wirksam sein sollte.

Sie bringt – soweit ihre Ausführungen zu berücksichtigen sind (vgl. E. 3.b hiervor) – einzig vor, es liege kein klarer Fall nach Art. 257 ZPO vor, ohne allerdings konkret darzulegen, weshalb dem so sein sollte (Beschwerde, S. 2). Sodann trifft wohl zu, dass die Kündigung – wie die Gesuchsgegnerin anführt – aufgrund von "rein zivilrechtlichen Forderungen" (namentlich Mietzinsforderungen) ausgesprochen wurde. Das Gesetz sieht allerdings – wie bereits die Vorinstanz festhielt (vi-Entscheid, S. 4) – eine ausserordentliche Kündigungsmöglichkeit des Vermieters bei Mietzinsrückständen der Mieterin explizit vor (Art. 257d OR). Dazu äussert sich die Gesuchstellerin nicht. Nicht nachvollziehbar sind die Äusserungen der Gesuchsgegnerin zur "nicht mehr zu heilenden Vorwegnahme der Hauptsache", geht es hier doch nicht um eine vorsorgliche Massnahme, sondern um einen rechtskräftigen und vollstreckbaren Entscheid mit voller materieller Rechtskraft (vgl. anstelle Vieler: Botschaft ZPO, BBl 2006 7221 ff., 7351 f.).

Sodann stellt die Gesuchsgegnerin den prozessualen Antrag, dem Gesuchsteller sei ein Kostenvorschuss für das Beschwerdeverfahren aufzuerlegen sowie ein Vorschuss für die entstandenen und entstehenden Anwaltskosten (Beschwerde, S. 6 unten). Dies könnte als Gesuch um Sicherheitsleistung i.S.v. Art. 99 ZPO verstanden werden. Allerdings fehlt es an jeglicher Begründung dazu, womit darauf ohnehin nicht einzutreten wäre.

Insgesamt bringt die Gesuchsgegnerin mit der Beschwerdeschrift in keiner Weise zum Ausdruck, inwiefern und warum die Vorinstanz das Recht unrichtig angewendet oder den Sachverhalt offensichtlich unrichtig festgestellt haben und der angefochtene Entscheid daher unrichtig sein soll. Damit fehlt es an einer hinreichenden Begründung und auf die Beschwerde ist nicht einzutreten.

III.

Bei diesem Verfahrensausgang sind die Prozesskosten der Gesuchsgegnerin aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO).



Die Beschwerde erweist sich im Lichte des hiavor Dargelegten als offensichtlich aussichtslos i.S.v. Art. 117 lit. b ZPO. Das Gesuch von A.\_\_\_\_ um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Beschwerdeverfahren (Beschwerde, S. 6) ist daher abzuweisen.

Die Gerichtskosten sind auf Fr. 400.00 festzusetzen (Art. 10 Ziff. 211 GKV).

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



## Entscheid

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Das Gesuch von A.\_\_\_\_ um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Beschwerdeverfahren wird abgewiesen.
3. Die Entscheidgebühr von Fr. 400.00 hat A.\_\_\_\_ zu bezahlen.