lc KANTON URI

OBERGERICHT

Zivilrechtliche Abteilung

OG Z 26 18

Entscheid vom 2. September 2026

Besetzung

Vizepräsidentin Lenka Ziegler, Vorsitz
Oberrichter/in Max Gisler-Zgraggen, Yvonne Baumann, Sven Infanger und Peter Sommer
Gerichtsschreiberin Serena Simmen

Verfahrensbeteiligte

A.___ und B.___

Berufungskläger

gegen

C.____

vertreten durch RA lic. iur. Monika Inderbitzin, Baumann Rechtsanwälte und Notare, Rathausplatz 5, Postfach, 6460 Altdorf

Berufungsbeklagte

Gegenstand

Ausweisung aus Mietobjekt

(Berufung gegen Entscheid Landgerichtspräsidium I Uri [LGP 26 281] vom 07.08.2026)

Prozessgeschichte:

A.

Mit Entscheid vom 7. August 2026 erkannte das Landgerichtspräsidium I Uri (nachfolgend: Vorinstanz) im Verfahren LGP 26 281 betreffend Ausweisung aus Mietobjekt in Sachen C.____ (Gesuchstellerin; nachfolgend Berufungsbeklagte) gegen A.___ und B.___ (Gesuchsgegner 1 und 2; nachfolgend: Berufungskläger) wie folgt (act. 01.09 LGP):

«1.

Den Gesuchsgegnern 1 und 2 wird befohlen, die von ihnen gemäss Mietvertrag vom 27. Januar / 3. Februar 2021 gemietete 5.5-Zimmer-Wohnung in XY bis spätestens am 7. September 2026 vollständig geräumt und einwandfrei gereinigt mit allen Schlüsseln zurückzugeben.

2.

Kommen die Gesuchsgegner 1 und 2 dem Befehl gemäss Ziffer 1 nicht nach, so können sie nach Art. 292 StGB mit Busse bestraft werden.

3.

Nach unbenütztem Ablauf der Frist gemäss Ziffer 1 ist die Gesuchstellerin berechtigt, ab dem 8. September 2026 die Räumung der Wohnung auf Kosten der Gesuchsgegner 1 und 2 vorzunehmen oder eine Drittperson mit der Räumung zu betrauen. Sie kann zu diesem Zweck die Hilfe der Polizei in Anspruch nehmen. Die Gesuchstellerin ist für die daraus entstehenden Kosten vorschusspflichtig.

4.

Auf die Rechtsbegehren Ziffern 1 bis 6 sowie 10 bis 13 der Gesuchsgegner 1 und 2 wird nicht eingetreten.

5.

5.1

Die Gerichtskosten werden auf pauschal CHF 800.00 festgesetzt und den Gesuchsgegnern 1 und 2 – unter deren solidarischen Haftung – auferlegt.

5.2

Der von der Gesuchstellerin einbezahlte Gerichtskostenvorschuss von CHF 800.00 wird der Gesuchstellerin vom Kanton Uri vollumfänglich zurückerstattet.

6.

Die Gesuchsgegner 1 und 2 werden unter solidarischer Haftung verpflichtet, der Gesuchstellerin eine Parteientschädigung von pauschal CHF 800.00 (inkl. Barauslagen und Mehrwertsteuer) zu bezahlen.

7./8.

Rechtsmittelbelehrung/Zustellung.»

B.

Gegen diesen Entscheid reichten die Berufungskläger am 20. August 2026 beim Obergericht des Kantons Uri Berufung ein (act. 2.1). Sie stellten folgende Rechtsbegehren (Schreibweise und Satzstellung nachfolgend wortwörtlich wiedergegeben):

«1. Es sei wohlwollend zu berücksichtigen, dass es sich bei der eingereichten Eingabe um eine Laieneingabe handelt, also nicht um eine Eingabe eines erfahrenen und versierten Rechtsanwalts.

2. Auf alle Rechtsbegehren, welche die Gesuchsgegner (Kläger) am 30. Juli 2026 beantragten und in dieser vorliegenden Eingabe beantragen sei gänzlich einzutreten und diese seien vollumfänglich gutzuheissen.

3. Im Sinne von Art. 116 Abs. 1 ZPO und Artikel 2 GGebR 2.3232 sei auf die Erhebung eines Kostenvorschusses und allfälliger Prozesskosten gänzlich zu verzichten, sei den Klägern (Gesuchsgegner) die vollständige Befreiung von Prozesskosten zu gewähren, seien bei einer allfälligen Verrechnung der Gerichtskosten zulasten der Gesuchsgegner (Kläger) die besonderen Umstände (Notlage, Härtefall) bei der Bemessung der Gebühren und Entschädigungen gebührend zu berücksichtigen und die Mindestgebühren zu unterschreiten.

4. Es sei sowohl der Berufung, als auch der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu gewähren (Art. 315 Abs. 1 und 4 lit. b ZPO und Art. 325 Abs. 2 ZPO im Sinne von Art. 319 lit. b Ziff. 2 ZPO, Art. 261 Abs. 1 ZPO).

5. Der angefochtene Entscheid vom 07. August 2026 (LGP 26 281) sei in allen Punkten als nichtig und ungültig zu erklären, die Rechtskraft und Vollstreckbarkeit des angefochtenen Entscheids sei gänzlich aufzuheben, die auferlegten Prozesskosten zulasten der Gesuchsgegner (Kläger) seien vollumfänglich abzuschreiben zulasten des Kantons Uri.

6. Die im angefochtenen Entscheid LGP 26 281 vom 07. August 2026 zulasten der Gesuchsgegner (Kläger) auferlegten Prozesskosten (Gerichtskosten von pauschal CHF 800.00, sowie Parteientschädigung von pauschal CHF 800.00) seien den Gesuchsgegnern (Kläger) - aufgrund der besonderen Umstände (Notlage, Härtefall) - gänzlich zu erlassen im Sinne von Art. 1 16 Abs. 1 ZPO und Artikel 2 Abs. 2 GGebR 2.3232.

7. Sämtliche Vollstreckungsmassnahmen, Ersatzvornahmen, Ausweisungsbefehle, Befehle, Berechtigungen, Anordnungen, Rechte, Zugeständnisse, Kosten usw., welche das Landgerichtspräsidium Uri im Entscheid LGP 26 281 vom 07. August 2026 der Gesuchstellerin (Beklagten) gutgeheissen und zugesprochen hat und den Gesuchsgegnern (Kläger) befohlen und auferlegt hat, seien vollumfänglich zu widerrufen, gänzlich aufzuheben und deren Rechtskraft, Vollstreckbarkeit, Vollstreckung im Sinne von Art. 325 Abs. 2 ZPO und Art. 315 Abs. 1 und 4 lit. b ZPO aufzuschieben.

8. Bei einer allfälligen Ausweisung sei die Ausweisungs-/Räumungsfrist - entgegen des Entscheids LGP 26 281 vom 07. August 2026 - aufgrund der besonderen Umstände (Notlage, Härtefall) bis mindestens am 30. April 2027 zu erstrecken.

9. Es sei festzustellen, dass für das Verfahren LGP 26 281

a) die Prozessvoraussetzungen nicht erfüllt waren (Art. 59 Abs. 1 und Abs. 2 lit. b, d, e ZPO),

b) die Zuständigkeit unrichtig war,

c) die mit dem Gesuch vom 02.07.2026 eingereichte Vollmacht vom 25.07.2023 (Urkunde im Gesuch vom 02.07.2026, Beilage 1) veraltet, nicht mehr aktuell und somit ungültig ist, folgedessen die Eingabe vom 02. Juli 2026 als nicht erfolgt gilt (Art. 132 Abs. 1 ZPO),

d) die gerichtliche Zustellung der Eröffnungsverfügung nicht gemäss Art. 136 ZPO und Art. 138 ZPO erfolgte und somit ein schwerer Eröffnungsfehler vorliegt, welcher Nichtigkeit des Verfahrens und des Entscheids LGP 26 281 zur Folge hat,

e) das Recht unrichtig angewandt wurde,

f) der Sachverhalt mangel-, lückenhaft und unrichtig ermittelt wurde,

g) das Verfahren nicht gemäss der Zivilprozessordnung eröffnet, durchgeführt und entschieden wurde,

h) schlussfolgernd der Entscheid LGP 26 281 nichtig ist.

10. Es sei festzustellen, dass im Entscheid LGP 26 281:

    a) das Recht unrichtig angewandt wurde,

    b) der Sachverhalt offensichtlich unrichtig festgestellt wurde,

    c) der Notlage (Härtefall) der Gesuchsgegner (Kläger) keine Beachtung geschenkt wurde,

    d) Bundesrecht, verfassungsmässiges Recht und Völkerrecht verletzt wurde.

11. Sämtliche, im Gesuch vom 02. Juli 2026 der Gesuchstellerin (Beklagte) beantragten Rechtsbegehren seien in allen Punkten - entgegen dem Entscheid LGP 26 281 vom 07. August 2026 - gänzlich abzuweisen.

12. Entgegen des Entscheids LGP 26 281 sei der Gesuchstellerin (Beklagten) Folgendes zu verbieten:

    a) die Mietausweisung ab 08. September 2026 zu vollstrecken,

    b) irgendwelche Vollstreckungsmassnahmen vorzunehmen,

    c) irgendwelche Ersatzvornahmen anzuordnen und vorzunehmen,

    d) den Gesuchsgegnern (Klägern) eine Busse anzudrohen und/oder aufzuerlegen,

    e) das Mietobjekt ab 08. September 2026 auf Kosten der Gesuchsgegner (Kläger) zu räumen und

    f) bei der Kantonspolizei Uri polizeiliche Hilfe anzufordern und/oder Dritte mit der Räumung sowie Reinigung des Mietobjektes auf Kosten der Gesuchsgegner (Kläger) zu betrauen oder zu beauftragen.

13. Es sei festzustellen, dass die Rückerstattung des einbezahlten Gerichtskostenvorschusses von CHF 800.00 an die Beklagte (Gesuchstellerin) unerhört und unethisch ist und dadurch die Beklagte belohnt, darin bestärkt und animiert wird, weiterhin widerrechtlich zu Handeln ohne Konsequenzen befürchten

zu müssen, obwohl sie durch ihr mannigfaltiges, wiederholt widerrechtliches Verhalten die Auslöserin der Rechtsstreitigkeiten ist und die Kläger dadurch in die aktuelle Notlage gebracht hat.

14. Die Obergerichtspräsidentin Frau Agnes H. Planzer Stüssi und die Obergerichtsvizepräsidentin Frau Lenka Ziegler haben aufgrund von Befangenheit in den Ausstand zu treten.

15. Im Falle einer Neubeurteilung durch das Landgerichtspräsidium, haben folgende Personen infolge Befangenheit in den Ausstand zu treten:

    a) Landgerichtspräsident l, Herr Philipp Arnold

    b) Gerichtsschreiberin Frau Vivien Gamma-Czekalla

    c) Landgerichtspräsident II, Herr Christian Arnold

    d) Gerichtsschreiberin Frau Karin Müller

16. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beklagten (Gesuchstellerin), eventualitär zulasten des Kantons Uri.»

C.

Mit verfahrensleitender Verfügung vom 21. August 2026 wurde das eingereichte Rechtsmittel in das Geschäftsprotokoll des Obergerichts des Kantons Uri (Zivilrechtliche Abteilung) aufgenommen (act. 1.1). Die Vorinstanz wurde um Edition der Verfahrensakten LGP 26 281 innert 10 Tagen ersucht.

D.

Am 24. August 2026 edierte die Vorinstanz die Verfahrensakten LGP 26 281 an das Obergericht des Kantons Uri (act. 4.1).

E.

Mit Eingabe vom 25. August 2026 wies die Berufungsbeklagte auf die Dringlichkeit der Angelegenheit hin und bat um eine beförderliche Behandlung und rasche Erledigung des Verfahrens (act. 3.1). Zur Begründung führte sie aus, das betreffende Mietobjekt sei per 1. Oktober 2026 bereits an neue Mieter weitervermietet worden.

F.

Die Eingabe der Berufungsbeklagten wurde den Berufungsklägern zur Kenntnisnahme zugestellt (act. 1.2).

G.

Am 27. August 2026 reichten die Berufungskläger eine unaufgeforderte Eingabe ein (act. 2.2).

Erwägungen:

1. Formelles

1.1

Die Mieterausweisung wurde im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen gemäss Art. 257 Zivilprozessordnung (ZPO, SR 272) beurteilt. Ordentliches Rechtsmittel gegen einen Entscheid in einem solchen Verfahren ist die Berufung. Liegt eine vermögensrechtliche Sache vor und ist der für die Berufung geforderte Streitwert von CHF 10'000.00 (Art. 308 Abs. 2 ZPO) nicht erreicht, steht das ausserordentliche Rechtsmittel der Beschwerde gemäss Art. 319 ff. ZPO offen (Dieter Hofmann, in Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 4. Aufl., Basel 2024, N. 28d zu Art. 257). Vorliegend hat die Vorinstanz einen Endentscheid gefällt. Der Streitwert beträgt CHF 10'200.00, womit die Berufung zulässig ist. Die Berufung ist fristgerecht eingereicht worden (Art. 311 Abs. 1 ZPO i.V.m. Art. 314 Abs. 1 ZPO). Das Obergericht ist sachlich und funktionell zuständig (Art. 4 Abs. 1 ZPO i.V.m. Art. 37a Abs. 2 Gerichtsorganisationsgesetz [GOG, RB 2.3221]) und spruchfähig (Art. 33 Abs. 3 i.V.m. Art. 34 Abs. 1 GOG).

1.2

Mit der Berufung können unrichtige Rechtsanwendung und unrichtige Feststellung des Sachverhaltes gerügt werden (Art. 310 ZPO). Die Berufungskläger machen beide Berufungsgründe geltend.

1.3

Das Berufungsverfahren ist als eigenständiges Verfahren ausgestaltet. Es dient nicht der Vervollständigung des vorinstanzlichen Verfahrens, sondern der Überprüfung und Korrektur des erstinstanzlichen Entscheids im Lichte konkret dagegen vorgebrachter Beanstandungen (BGE 142 III 413 E. 2.2.2 mit Hinweisen). Entsprechend ist die Berufung begründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). In der Berufungsschrift haben sich die Berufungskläger sachbezogen mit dem Entscheid der Vorinstanz auseinanderzusetzen und unter Bezugnahme auf die erstinstanzlichen Erwägungen im Einzelnen darzutun, weshalb dieser in den angefochtenen Punkten mangelhaft ist und ein Berufungsgrund vorliegt. Diesen Anforderungen genügt eine Partei nicht, wenn sie lediglich auf ihre vor erster Instanz vorgetragenen Vorbringen verweist oder den angefochtenen Entscheid in allgemeiner Weise kritisiert. Die Begründung muss hinreichend genau und eindeutig sein, damit sie von der Rechtsmittelinstanz ohne Weiteres verstanden werden kann. Dies setzt voraus, dass die berufungsführende Partei im Einzelnen die vorinstanzlichen Erwägungen bezeichnet, die sie anficht, und die Aktenstücke nennt, auf denen ihre Kritik beruht (BGE 138 III 374 E. 4.3.1; BGer 4A_255/2021 vom 22.03.2022 E. 3.1.6; Karl Spühler, in: Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 4. Aufl., Basel 2024, N. 15 f. zu Art. 311; Ivo Hungerbühler, in: Brunner/Schwander/Vischer [Hrsg.], ZPO Schweizerische Zivilprozessordnung, Kommentar, 3. Aufl., Zürich/St. Gallen 2025, N. 30 f. zu Art. 311; Myriam A. Gehri, in: Gehri/Jent-Sørensen/Sarbach

[Hrsg.], ZPO Kommentar, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl., Zürich 2023, N. 4 f. zu Art. 311).

Während sich bei anwaltlich vertretenen Parteien eine gewisse Strenge rechtfertigt (vgl. BGE 134 II 244 E. 2.4 zum bundesgerichtlichen Verfahren), dürfen an die Begründung von Eingaben nicht anwaltlich vertretener Parteien – unter Vorbehalt querulatorischer und rechtsmissbräuchlicher Eingaben (Art. 132 Abs. 3 ZPO) – keine überspitzten Anforderungen gestellt werden (BGer 4A_117/2022 vom 08. 04.2022 E. 2.1.1; BGer 4A_56/2021 vom 30.04.2021 E. 5.2; BGer 5A_577/2020 vom 16.12.2020 E. 5; BGer 5A_635/2015 vom 21.06.2016 E. 5.2).

Bei der Begründung handelt es sich um eine gesetzliche, von Amtes wegen zu prüfende Zulässigkeitsvoraussetzung. Wird die in Art. 311 Abs. 1 ZPO statuierte Begründungspflicht nicht erfüllt, ist auf die Berufung nicht einzutreten (BGer 5A_452/2022 vom 11.04.2023 E. 4.2.1; Peter Reetz, in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 4. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2025, N. 38 zu Art. 311). Das Berufungsgericht ist nicht verpflichtet, die Berufung zur Verbesserung zurückzuweisen, da eine ungenügende Begründung keinen verbesserlichen Mangel im Sinne von Art. 132 Abs. 1 ZPO darstellt. Eine Nachreichung oder Ergänzung der Begründung nach Ablauf der Rechtsmittelfrist ist unzulässig. Auch ein zweiter Schriftenwechsel, auf dessen Durchführung kein absoluter Anspruch besteht, gestattet es nicht, die Berufungsschrift nachzubessern oder zu ergänzen. Dasselbe gilt erst recht für die Ausübung des sogenannten Replikrechts, das lediglich dazu dient, zu neu in die Verfahrensakten aufgenommenen Eingaben Stellung nehmen zu können (BGer 5A_7/2021 vom 02.09.2021 E. 2.2 mit weiteren Hinweisen).

Stützt sich der angefochtene Entscheid auf mehrere selbstständige Begründungen, hat sich die berufungsführende Partei in ihrer Berufungsschrift mit jeder einzelnen auseinanderzusetzen (BGE 142 III 364 E. 2.4; BGer 4A_52/2025 vom 16.06.2025 E. 1.2). Sie hat keinen Anspruch auf die Beurteilung einer Rechtsfrage, die sich nicht auf das Ergebnis des Verfahrens auswirkt (BGer 5A_5/2024 vom 14.03.2024 E. 1.4.3.2; BGer 5A_292/2022 vom 27. 09.2022 E. 2.2).

Soweit sich die Berufungskläger darauf beschränken, ihre bereits vor der Vorinstanz vorgebrachten Tatsachenbehauptungen oder rechtlichen Argumente zu wiederholen, ohne sich mit den einschlägigen Erwägungen des angefochtenen Entscheids auseinanderzusetzen und aufzuzeigen, weshalb diese fehlerhaft sein sollen, genügen sie den Begründungsanforderungen von Art. 311 Abs. 1 ZPO nicht und sind sie mit ihren entsprechenden Vorbringen nicht zu hören.

1.4

Die Berufungsinstanz wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO). Sie ist daher weder an die Argumente der Parteien noch an die Begründung des vorinstanzlichen Entscheides gebunden. Der

Anspruch auf rechtliches Gehör und die daraus fliessende Begründungspflicht (Art. 29 Abs. 2 Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [BV, SR 101]; Art. 53 ZPO) verpflichten das Gericht nicht dazu, sich mit jedem einzelnen rechtlichen oder tatsächlichen Einwand der Parteien eingehend auseinanderzusetzen. Vielmehr darf es sich in der Begründung seines Entscheids auf die wesentlichen Überlegungen beschränken, von denen es sich hat leiten lassen und auf die sich sein Entscheid stützt, sofern dieser dadurch sachgerecht angefochten werden kann (BGE 145 III 324 E. 6.1; BGE 142 III 433 E. 4.3.2; BGE 142 II 49 E. 9.2; BGE 136 I 229 E. 5.2).

Soweit die Berufungskläger in ihren Eingaben gesetzliche Bestimmungen, Literatur und Rechtsprechung anführen, ist das Gericht an deren rechtliche Würdigung nicht gebunden. Aufgrund des Grundsatzes der Rechtsanwendung von Amtes wegen ist es insbesondere nicht gehalten, sich mit jeder einzelnen angeführten Rechtsnorm, Literaturstelle oder Rechtsprechung ausdrücklich auseinanderzusetzen.

1.5

Die Berufung hemmt die Rechtskraft und die Vollstreckbarkeit des angefochtenen Entscheides im Umfang der Berufungsanträge (Art. 315 Abs. 1 ZPO).

Da der Berufung bereits von Gesetzes wegen aufschiebende Wirkung zukommt und es keiner zusätzlichen gerichtlichen Anordnung bedarf, fehlt es den Berufungsklägern hinsichtlich ihres Gesuchs um Erteilung der aufschiebenden Wirkung an einem schutzwürdigen Interesse. Auf das Gesuch ist daher nicht einzutreten.

1.6

Die Rechtsmittelinstanz stellt die Berufung der Gegenpartei zur schriftlichen Stellungnahme zu, es sei denn, die Berufung sei offensichtlich unzulässig oder offensichtlich unbegründet (Art. 312 Abs. 1 ZPO). Um festzustellen, ob die Berufungsschrift diesen (negativen) Anforderungen genügt, wird nach Eingang der Berufungsschrift des Berufungsklägers eine Vorprüfung durch die Berufungsinstanz vorgenommen. Diese Vorprüfung soll der Berufungsinstanz dazu dienen, in Fällen offensichtlicher Chancenlosigkeit der Berufung schnell und unkompliziert über Nichteintreten bzw. Abweisung derselben zu entscheiden. Ergibt die Vorprüfung, dass einer dieser beiden Gründe tatsächlich vorliegt, so kann die Berufungsinstanz unmittelbar und ohne Anhörung des Berufungsbeklagten einen Entscheid aufgrund der Akten fällen (Peter Reetz, in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 4. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2025, N. 14 zu Art. 312; Ivo Hungerbühler, in: Brunner/Schwander/Vischer [Hrsg.], ZPO Schweizerische Zivilprozessordnung, Kommentar, 3. Aufl., Zürich/St. Gallen 2025, N. 3 zu Art. 312).

Offensichtlich unbegründet ist eine Berufung, wenn sie bereits bei der Vorprüfung als in materieller Hinsicht klarerweise unberechtigt erweist, d.h., wenn ihr bereits aufgrund einer summarischen Prüfung keinerlei Erfolgschancen eingeräumt werden können und sie materiell schlicht aussichtlos ist (Peter Reetz, in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 4. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2025, N. 18 zu Art. 312; Ivo Hungerbühler, in: Brunner/Schwander/Vischer [Hrsg.], ZPO Schweizerische Zivilprozessordnung, Kommentar, 3. Aufl., Zürich/St. Gallen 2025, N. 7 f. zu Art. 312). Die materielle Chancenlosigkeit der Berufung muss klar zutage treten bzw. geradezu in die Augen springen. Erforderlich ist somit eine klare Sach- und Rechtslage; ansonsten darf nicht auf offensichtliche Unbegründetheit geschlossen werden (Peter Reetz, in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 4. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2025, N. 18 zu Art. 312).

Wie die nachfolgenden Erwägungen zeigen, erweist sich die Berufung vorliegend als offensichtlich unbegründet. Auf die Einholung einer Berufungsantwort ist daher zu verzichten.

1.7 Ausstand

1.7.1

Die Berufungskläger beantragen ausserdem, die Obergerichtspräsidentin, Agnes H. Planzer Stüssi, und die Obergerichtsvizepräsidentin, Lenka Ziegler, hätten aufgrund von Befangenheit in den Ausstand zu treten. Die Obergerichtspräsidentin wirkt am vorliegenden Berufungsverfahren nicht mit. Dieses wird unter der Verfahrensleitung der Obergerichtsvizepräsidentin geführt. Eine materielle Beurteilung des gegen die Obergerichtspräsidentin, Agnes H. Planzer Stüssi, gerichteten Ausstandsbegehrens erübrigt sich daher. Das Ausstandsbegehren ist insoweit gegenstandslos.

Zur Begründung des Ausstandsbegehrens gegen die Obergerichtsvizepräsidentin, Lenka Ziegler, verweisen die Berufungskläger auf Art. 47 Abs. 1 lit. b ZPO. Das Recht auf einen unparteiischen und unbefangenen Richter sei zu garantieren (act. 2.1).

1.7.2

Nach Art. 30 Abs. 1 BV und Art. 6 Ziff. 1 Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten (EMRK, SR 0.101) hat jede Person, deren Sache in einem gerichtlichen Verfahren beurteilt werden muss, Anspruch darauf, dass ihre Streitsache von einem unbefangenen, unvoreingenommenen und unparteiischen Gericht beurteilt wird. Es dürfen keine sachfremden Umstände, die ausserhalb des Prozesses liegen, in sachwidriger Weise zugunsten oder zulasten einer Partei auf das gerichtliche Urteil einwirken. Art. 30 Abs. 1 BV soll zu einer Entscheidoffenheit führen, wie sie für einen korrekten und fairen Prozess nötig ist, und auf diese Weise ein gerechtes Urteil ermöglichen (BGE 149 I 14 E. 5.3.2; BGE 147 III 89 E. 4.1; BGE 144 I 159 E. 4.3). Die Garantie des verfassungsmässigen Richters wird bereits verletzt, wenn bei objektiver Betrachtung Gegebenheiten vorliegen, die den Anschein der

Befangenheit oder die Gefahr der Voreingenommenheit zu begründen vermögen. Voreingenommenheit und Befangenheit in diesem Sinne werden nach der Rechtsprechung angenommen, wenn im Einzelfall anhand aller tatsächlichen und verfahrensrechtlichen Umstände Gegebenheiten aufscheinen, die geeignet sind, Misstrauen in die Unparteilichkeit des Richters zu erwecken. Dabei ist nicht auf das subjektive Empfinden einer Partei abzustellen. Das Misstrauen in die Unvoreingenommenheit muss vielmehr in objektiver Weise begründet erscheinen. Es genügt, wenn Umstände vorliegen, die bei objektiver Betrachtung den Anschein der Befangenheit und Voreingenommenheit hervorrufen. Für die Ablehnung wird nicht verlangt, dass der Richter tatsächlich befangen ist (BGE 140 III 221 E. 4.1 mit Hinweisen; vgl. auch BGE 147 I 173 E. 5.1).

1.7.3

Art. 47 ZPO konkretisiert und umschreibt die Ausstandsgründe für die Zivilgerichte auf Gesetzesebene. Nach Art. 47 Abs. 1 a) – f) ZPO tritt eine Gerichtsperson in den Ausstand, wenn einer der dort genannten Ausstandsgründe vorliegt.

Der Ausstand nach Art. 47 ZPO bezieht sich auf einzelne Gerichtspersonen und nicht auf einen Spruchkörper oder eine Institution als solche. Wer eine Gerichtsperson ablehnt, hat deshalb die Ausstandsgründe substanziiert und bezogen auf die konkret abgelehnte Person vorzubringen. Nach Art. 49 Abs. 1 ZPO sind die Tatsachen, welche den Ausstand begründen sollen, glaubhaft zu machen. Die gesuchstellende Partei hat mithin konkrete Umstände darzulegen, welche objektiv geeignet sind, Zweifel an der Unvoreingenommenheit der betroffenen Gerichtsperson zu begründen. Die blosse Behauptung fehlender Unabhängigkeit, das Äussern einer subjektiven Befürchtung oder der blosse Hinweis auf eine gesetzliche Ausstandsbestimmung genügt diesen Anforderungen nicht (vgl. Marc Weber, in: Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 4. Aufl., Basel 2024, N. 2a und 4 zu Art. 49; Stephan Wullschleger, in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 4. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2025, N. 3 zu Art. 49). Ein pauschales und unsubstanziiertes Ausstandsbegehren ist unzulässig. Dies trägt zugleich dem Anspruch sämtlicher Verfahrensparteien auf das gesetzmässige Gericht Rechnung, da die gesetzliche Zuständigkeitsordnung nicht durch unsubstanziierte Ausstandsbegehren umgangen werden darf (BGer 4A_604/2025 vom 22.04.2026 E. 2.2.3).

1.7.4

Die Berufungskläger berufen sich auf Art. 47 Abs. 1 lit. b ZPO. Gemäss dieser Bestimmung hat eine Gerichtsperson in den Ausstand zu treten, wenn sie in einer anderen Stellung, insbesondere als Mitglied einer Behörde, als Rechtsbeiständin oder Rechtsbeistand, als Sachverständige oder Sachverständiger, als Zeugin oder Zeuge, als Mediatorin oder Mediator in der gleichen Sache tätig war. Die Aufzählung ist dabei nicht abschliessend. In allen Varianten verlangt Art. 47 Abs. 1 lit. b ZPO jedoch, dass

funktionale Mitwirkung mit Einflussmöglichkeit auf das konkrete Verfahren durch Verfahrensbeteiligung mit Antrags- oder (Mit-)Entscheidungsbefugnis im Instruktions- oder Entscheidverfahren vorgelegen hat (Stephan Wullschleger, in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 4. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2025, N. 18 zu Art. 47 mit weiteren Hinweisen). Zu Diskussionen kann die «gleiche Sache» Anlass geben. Voraussetzung für eine gleiche Sache ist aber immer, dass die Beteiligung sich nicht nur auf den gleichen Sachverhaltszusammenhang, sondern auf die im jeweiligen Verfahren konkret zu entscheidende Sache bezieht. Ein neues Verfahren in einer Kette von Auseinandersetzungen betrifft nicht im Sinne des Ausstandsrechts die «gleiche Sache». So ist beispielsweise die Abänderung des Unterhaltsbeitrages nicht das Gleiche wie der seinerzeitige Unterhaltsprozess, die Anordnung der Vollstreckung eines Ausweisungsurteils nicht das Gleiche wie das Verfahren betreffend Anfechtung der Kündigung (Stephan Wullschleger, in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 4. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2025, N. 17 zu Art. 47; Peter Diggelmann, in: Brunner/Schwander/Vischer [Hrsg.], ZPO, Schweizerische Zivilprozessordnung, Kommentar, 3. Aufl., Zürich 2025, N. 14 zu Art. 47).

1.7.5

Wenn sich ein Ausstandsbegehren als rechtsmissbräuchlich oder offensichtlich unbegründet oder unzulässig erweist (BGer 4A_604/2025 vom 22.04.2026 E. 2.3.1; BGer 4A_596/2021 vom 08.02.2022 E. 5.2; BGer 4A_155/2021 vom 30.09.2021 E. 5.4; BGer 5A_308/2020 vom 20.05.2020 E. 2), ist keine andere Gerichtsperson oder ausserordentliche Besetzung einzig zu dem Zweck einzusetzen, über die Unzulässigkeit des Ausstandsbegehrens zu befinden. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung kann das betroffene Gericht vielmehr unter Mitwirkung der abgelehnten Gerichtspersonen selbst auf ein offensichtlich unzulässiges, untaugliches oder rechtsmissbräuchliches Ausstandsbegehren nicht eintreten, selbst wenn nach dem anwendbaren Verfahrensrecht für die materielle Beurteilung eines Ausstandsgesuchs grundsätzlich eine andere Instanz zuständig wäre (BGE 129 III 445 E. 4.2.2; BGE 105 Ib 301 E. 1c; BGer 4A_604/2025 vom 22.04.2026 E. 2.3.1 f.; BGer 2C_912/2017 vom 18.12.2017 E. 2.2). Die offensichtliche Unzulässigkeit, Untauglichkeit oder Rechtsmissbräuchlichkeit eines Ausstandsgesuchs darf jedoch nicht leichthin angenommen werden, da es sich um eine Ausnahme vom Grundsatz handelt, dass das zuständige Gericht über den Ausstand einer Gerichtsperson in deren Abwesenheit zu befinden hat (BGer 1B_236/2019 vom 09.07.2019 E. 1.4).

1.7.6

Die Berufungskläger nennen hinsichtlich der abgelehnten Obergerichtsvizepräsidentin lediglich Art. 47 Abs. 1 lit. b ZPO, ohne darzulegen, aufgrund welcher konkreten früheren Tätigkeit in der gleichen Sache ein Ausstandsgrund gegeben sein soll. Sie zeigen insbesondere nicht auf, in welcher anderen Stellung

die betroffene Gerichtsperson in der vorliegenden Sache bereits tätig gewesen wäre und inwiefern diese Tätigkeit geeignet sein könnte, ihre Unvoreingenommenheit in Frage zu stellen. Der blosse Verweis auf Art. 47 Abs. 1 lit. b ZPO vermag die nach Art. 49 Abs. 1 ZPO erforderliche Darlegung und Glaubhaftmachung der ausstandsbegründenden Tatsachen nicht zu ersetzen.

Soweit die Berufungskläger mit ihrem Hinweis auf Art. 47 Abs. 1 lit. b ZPO sinngemäss auf die frühere Mitwirkung der abgelehnten Obergerichtsvizepräsidentin in einem anderen, sachlich mit dem vorliegenden Verfahren zusammenhängenden Verfahren Bezug nehmen sollten, vermöchte auch dies für sich allein keinen Ausstandsgrund zu begründen. Ein blosser sachlicher Zusammenhang zwischen verschiedenen Verfahren genügt für die Annahme der «gleichen Sache» im Sinne von Art. 47 Abs. 1 lit. b ZPO nicht.

Das Ausstandsbegehren ist damit nicht hinreichend substanziiert und erweist sich als offensichtlich haltlos. Auf das Gesuch ist daher nicht einzutreten. Ob das Ausstandsbegehren darüber hinaus als offensichtlich rechtsmissbräuchlich oder querulatorisch zu qualifizieren ist, kann vorliegend offenbleiben.

Über das Ausstandsbegehren ist im Rahmen des vorliegenden Berufungsverfahrens zu befinden. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung steht der Mitwirkung der abgelehnten Gerichtsperson am Entscheid über ein offensichtlich unbegründetes bzw. untaugliches Ausstandsgesuch nichts entgegen. In einer solchen Konstellation bedarf es insbesondere keiner besonderen Besetzung des Gerichts mit nicht abgelehnten Gerichtspersonen. Vielmehr kann das betroffene Gericht unter Mitwirkung der abgelehnten Obergerichtsvizepräsidentin selbst auf das Ausstandsbegehren nicht eintreten.

2. Materielles

2.1

Am 27. Januar / 3. Februar 2021 schlossen die Parteien einen schriftlichen Mietvertrag über die 5.5-Zimmer-Wohnung in XY ab (act. 02.01 LGP, Beilage 2). Das Mietverhältnis begann am 1. Mai 2021 und wurde unbefristet abgeschlossen. Die Berufungsbeklagte kündigte den Berufungsklägern mit separaten Einschreiben vom 20. Januar 2023 unter Verwendung des amtlichen Formulars auf den 30. April 2023 (act. 02.01 LGP, Beilage 3), unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen und -termine.

Die Berufungskläger haben die Kündigung des Mietverhältnisses angefochten und unter anderem dessen Erstreckung beantragt. Mit Teilentscheid vom 19. Februar 2024 hat das Landgericht des Kantons Uri im Verfahren LGZ 23 10 die Rechtsmässigkeit der Kündigung festgestellt und das Mietverhältnis bis zum 31. Mai 2024 erstreckt (act. 02.01 LGP, Beilage 4). Dieser Entscheid ist inzwischen in Rechtskraft erwachsen, nachdem das Obergericht des Kantons Uri die dagegen erhobene Berufung mit Entscheid vom 4. Februar 2026 im Verfahren OG Z 24 8 und OG Z 24 9 abgewiesen hat (act. 02.01 LGP, Beilage 5)

und das Bundesgericht mit Urteil 4A_138/2026 vom 21. April 2026 auf die dagegen erhobene Beschwerde nicht eingetreten ist (act. 02.01 LGP, Beilage 6). Das Mietverhältnis ist folglich per 31. Mai 2024 rechtsgültig beendet worden.

Die Vorinstanz hat Rechtsschutz in klaren Fällen gewährt und das Ausweisungsbegehren gestützt auf die Akten gutgeheissen. Sie hat erwogen, die Rechtslage sei klar und der Sachverhalt durch die eingereichten Urkunden sofort beweisbar. Hinsichtlich des Zeitpunkts der Beendigung des Mietverhältnisses liege ein rechtskräftiger letztinstanzlicher gerichtlicher Entscheid vor (E. 1.3 erstinstanzliche Urteilsbegründung).

2.2

2.2.1

Die Berufungskläger beanstanden sinngemäss, die Vorinstanz sei zu Unrecht von einem klaren Fall ausgegangen und habe damit Art. 257 ZPO verletzt. Die Rechtslage sei unklar, der Sachverhalt werde bestritten und sei nicht sofort beweisbar. Aufgrund von Eingaben vom 11. Mai 2026 und vom 5. Juni 2026 beim Bundesgericht in Lausanne seien Revisionsverfahren hängig, weshalb der Entscheid des Obergerichts des Kantons Uri OG Z 24 8 und OG Z 24 9 noch nicht rechtskräftig geworden sei. Die Berufungskläger hätten beim Bundesgericht die aufschiebende Wirkung gestützt auf Art. 103 Abs. 3 Bundesgerichtsgesetz (BGG, SR 173.110) beantragt.

Im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen muss die Gesuchsgegnerin ihre Einwendungen nicht beweisen. Das ändert allerdings nichts daran, dass sie gehalten ist, ihre Einwendungen substanziiert und schlüssig vorzutragen (BGE 138 III 620 E. 5.1.1). Ein Tatsachenvortrag ist schlüssig, wenn er bei Unterstellung, er sei wahr, den Schluss auf die verlangte Rechtsfolge zulässt. Substanziiert ist der Vortrag indessen erst, wenn er nicht nur in seinen Grundzügen, sondern in Einzeltatsachen zergliedert so umfassend und klar dargelegt wird, dass darüber Beweis abgenommen oder der Gegenbeweis angetreten werden kann (BGer 5A_144/2024 vom 22.05.2024 E. 4.1).

Die pauschale Behauptung der Berufungskläger, dass gegen den Entscheid des Obergerichts des Kantons Uri vom 4. Februar 2026 OG Z 24 8 und OG Z 24 9 Revisionsverfahren anhängig gemacht worden seien, genügt diesen Anforderungen an substantiierte Einwendungen nicht. Die Berufungskläger legen weder entsprechende Eingaben noch Mitteilungen des Bundesgerichts vor, aus denen hervorginge, dass hinsichtlich dieses Entscheids tatsächlich Revisionsverfahren eröffnet worden wären. Nach Kenntnisstand des Obergerichts ist kein entsprechendes Revisionsverfahren hängig.

Die Berufungskläger sind zudem bereits mit Urteil des Bundesgerichts 4A_138/2026 vom 21. April 2026 E. 5 darauf aufmerksam gemacht worden, dass weitere Eingaben dieser Art in der gleichen Sache

künftig ohne Antwort abgelegt werden. Das blosse Einreichen einer Eingabe beim Bundesgericht vermag daher noch nicht zu belegen, dass ein Revisionsverfahren tatsächlich durchgeführt wird.

Ohnehin vermöchte selbst ein hängiges Revisionsverfahren die Rechtskraft des angefochtenen Entscheids nicht zu beseitigen. Ein Revisionsgesuch hat keine aufschiebende Wirkung. Nach Art. 126 BGG kann der Instruktionsrichter oder die Instruktionsrichterin nach Eingang des Revisionsgesuchs von Amtes wegen oder auf Antrag den Vollzug des angefochtenen Entscheids aufschieben oder andere vorsorgliche Massnahmen treffen. Der blosse Antrag auf Erteilung der aufschiebenden Wirkung vermag daher weder die Rechtskraft des angefochtenen Entscheids zu beseitigen noch dessen Vollzug aufzuschieben. Dass das Bundesgericht eine entsprechende vorsorgliche Massnahme angeordnet hätte, machen die Berufungskläger nicht geltend und ist auch nicht ersichtlich.

Zusammengefasst haben die Berufungskläger keine substanziierten Einwendungen vorgebracht, die geeignet wären, Zweifel an dem von der Berufungsbeklagten dargelegten Sachverhalt zu wecken. Die Vorinstanz ist deshalb gestützt auf den rechtskräftigen Entscheid, mit welchem die Gültigkeit der Kündigung und die Beendigung des Mietverhältnisses festgestellt worden sind, zu Recht von einem klaren Fall ausgegangen. Die dagegen gerichtete Rüge der Berufungskläger ist unbegründet. Soweit sich ihre Ausführungen auf die allgemeinen Voraussetzungen des Rechtsschutzes in klaren Fällen nach Art. 257 ZPO beschränken, ohne sich mit der konkreten Beurteilung der Vorinstanz auseinanderzusetzen, gehen sie an der Sache vorbei.

2.2.2

Die Vorinstanz ist auf diverse Einwendungen bzw. Rechtsbegehren der Berufungskläger mangels Relevanz für das vorliegend zu beurteilende Verfahren nicht eingetreten (E. 3 erstinstanzliche Urteilsbegründung). Sie hat hierzu ausgeführt, dass in Bezug auf die Kündigung und die Erstreckung des Mietverhältnisses ein letztinstanzlicher Entscheid vorliege (E. 2.1 vorstehend) bzw. die Klage bezüglich der Mängelbehebung, Mietzinsreduktion und Hinterlegung des Mietzinses weiterhin beim Landgericht Uri hängig sei (LGZ 23 10). Auf damit zusammenhänge Einwendungen oder Rechtsbegehen sei folglich mit Verweis auf Art. 59 Abs. 1 und 2 lit. d ZPO nicht einzutreten, da die Sache bereits rechtskräftig entschieden bzw. anderweitig rechtshängig sei. Ebenso sei auf die Rechtsbegehren der Berufungskläger betreffend die verlangte strafrechtliche Verfolgung von C.___, mangels Vorliegens der Prozessvoraussetzungen, namentlich wegen fehlender Zuständigkeit und/oder fehlender Klagebewilligung, nicht einzutreten. Die Vollmacht der Rechtsvertreterin der Berufungsbeklagten hat die Vorinstanz als genügend erachtet, wobei sie festgehalten hat, es sei nicht ersichtlich, inwiefern diese Frage für die Beurteilung des vorliegenden Verfahrens überhaupt von Bedeutung sei.

Die Berufungskläger beantragen mit der Berufung das Eintreten auf sämtliche Rechtsbegehren, welche sie in ihrer Stellungnahme vom 30. Juli 2026 bei der Vorinstanz gestellt hätten, sowie deren vollumfängliche Gutheissung (act. 2.1, Rechtsbegehren Ziff. 2, act. 03.01 LGP).

Die Berufungskläger verkennen, dass sie den Anforderungen an eine genügende Berufungsbegründung nicht genügen, wenn sie lediglich auf die vor erster Instanz gestellten Rechtsbegehren oder die dort vorgetragenen Vorbringen verweisen (vgl. E. 1.3 vorstehend). Sie setzen sich insbesondere nicht mit den Erwägungen der Vorinstanz auseinander, aufgrund welcher diese auf die einzelnen Rechtsbegehren nicht eingetreten ist. Bereits aus diesem Grund ist auf den entsprechenden Berufungsantrag nicht einzutreten. Im Übrigen sind auch die diesbezüglichen Erwägungen der Vorinstanz nicht zu beanstanden, weshalb darauf verwiesen werden kann (E. 3 erstinstanzliche Urteilsbegründung).

2.2.3

Soweit sich die Berufungskläger mit den Erwägungen des angefochtenen Entscheids nicht hinreichend auseinandersetzen, genügt die Berufung den Begründungsanforderungen nicht (vgl. E. 1.3 vorstehend). Im Berufungsverfahren monieren die Berufungskläger erneut, es liege ein schwerer Eröffnungsfehler vor, da ihnen die Eröffnungsverfügung vom 3. Juli 2026 im vorinstanzlichen Verfahren nicht zugestellt worden sei, die Prozessvoraussetzungen – insbesondere Art. 59 Abs. 2 lit. a, b, d und e ZPO – nicht erfüllt gewesen seien und eine unrichtige Zuständigkeit vorgelegen habe. Nach Ansicht der Berufungskläger hätte dem Verfahren vor dem Landgerichtspräsidium Uri zudem ein Schlichtungsverfahren gemäss Art. 197 ZPO vorausgehen müssen, welches übersprungen worden sei.

Die Vorinstanz hat diese Einwendungen unter Hinweis auf die einschlägigen gesetzlichen Grundlagen zu Recht verworfen. Im summarischen Verfahren entfällt das Schlichtungsverfahren gemäss Art. 198 lit. a ZPO (E. 3 der erstinstanzlichen Urteilsbegründung). Für den Rechtsschutz in klaren Fällen ist das summarische Verfahren anwendbar (Art. 257 Abs. 1 ZPO). Streitigkeiten im summarischen Verfahren entscheidet das Landgerichtspräsidium (Art. 19a Abs. 1 lit. b GOG). Das Landgerichtspräsidium Uri war somit sachlich für die Beurteilung des Ausweisungsbegehrens zuständig.

Auch der Einwand eines schweren Eröffnungsfehlers geht fehl. Die Berufungskläger wurden mit Schreiben vom 3. Juli 2026 darüber informiert, dass in der vorliegenden Sache eine Eingabe beim Landgerichtspräsidium eingegangen sei und sie nach Eingang des Gerichtskostenvorschusses über den weiteren Verlauf des Verfahrens orientiert würden (act. 01.01 LPG). Damit wurde ihnen der Eingang der Eingabe im Sinne von Art. 62 Abs. 2 ZPO angezeigt. Eine besondere formelle Eröffnungsverfügung sieht das Gesetz nicht vor. Die Rechtshängigkeit wird zudem bereits durch die Einreichung des Gesuchs begründet (Art. 62 Abs. 1 ZPO) und hängt nicht von der Zustellung einer Eingangsbestätigung oder einer besonderen Eröffnungsverfügung ab.

Daran ändert nichts, dass die ebenfalls am 3. Juli 2026 an die Berufungsbeklagte gerichtete Eingangsbestätigung samt Aufforderung zur Leistung des Gerichtskostenvorschusses den Berufungsklägern nicht zugestellt wurde (act. 01.02 LGP). Art. 62 Abs. 2 ZPO verlangt nicht, dass den Parteien dieselbe Eingangsbestätigung zugestellt wird. Die an die Berufungsbeklagte gerichtete Aufforderung zur Leistung des Gerichtskostenvorschusses betraf zudem deren eigene prozessuale Verpflichtung. Entscheidend ist, dass die Berufungskläger über den Eingang des Verfahrens informiert worden sind und Gelegenheit erhalten haben, ihre Rechte im Verfahren wahrzunehmen. Nach Eingang des Gerichtskostenvorschusses wurde ihnen mit Schreiben vom 7. Juli 2026 denn auch Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt (act. 01.05 und 01.06). Inwiefern ihnen aus dem beanstandeten Vorgehen ein verfahrensrechtlicher Nachteil entstanden sein soll, legen die Berufungskläger nicht dar. Ein schwerer Eröffnungs- oder Verfahrensfehler ist unter diesen Umständen nicht ersichtlich.

Auch hinsichtlich dieser Rügen fehlt es im Übrigen an einer hinreichenden Auseinandersetzung mit den Erwägungen der Vorinstanz. Die Berufungskläger begnügen sich im Wesentlichen damit, ihre bereits vor der Vorinstanz erhobenen Einwendungen sowie allgemeine Ausführungen zur Verletzung von Bundesrecht, verfassungsmässigen Rechten und Völkerrecht zu wiederholen, ohne konkret aufzuzeigen, inwiefern die einschlägigen Erwägungen der Vorinstanz unrichtig sein sollen. Dies genügt den Anforderungen an eine hinreichende Berufungsbegründung nicht, weshalb auf die entsprechenden Rügen nicht einzutreten ist (vgl. E. 1.3 vorstehend).

Selbst wenn darauf einzutreten wäre, wären die Einwände auch in der Sache unbegründet. Die Vorinstanz hat die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen zutreffend angewandt. Auf ihre Erwägungen kann ergänzend verwiesen werden (E. 1.2 und 3 erstinstanzliche Urteilsbegründung).

2.2.4

Sodann monieren die Berufungskläger, die Vorinstanz habe den Sachverhalt unrichtig festgestellt. Die tatsächlichen Verhältnisse der Berufungskläger, namentlich der Härtefall, die Notlage, ihre schutzwürdigen und rechtlich geschützten Interessen sowie die drohende Obdachlosigkeit, seien von der Vorinstanz völlig ignoriert und abgetan worden. Die Vorinstanz habe in allen Punkten einseitig zugunsten der Berufungsbeklagten entschieden. Das mehrfach rechtswidrige Verhalten der Berufungsbeklagten sei zu Unrecht gedeckt und begünstigt worden, dies auf Kosten der Berufungskläger.

In der Berufungsbegründung ist darzutun, inwiefern und weshalb sich bei richtiger und vollständiger Sachverhaltsfeststellung am Ausgang des Verfahrens etwas ändern würde. Wird neben der beanstandeten Sachverhaltsfeststellung deren Entscheidrelevanz nicht aufgezeigt und ist eine solche auch nicht offensichtlich, kann die Frage, ob ein Sachverhalt von der Vorinstanz richtig oder unrichtig festgestellt wurde, im Rechtsmittelverfahren offenbleiben. An der Beurteilung von Fragen, die sich nicht auf das

Ergebnis des Verfahrens auswirken, besteht kein schutzwürdiges Interesse (BGer 5A_984/2023 vom 04.06.2024 E. 4.1; BGer 5A_817/2021 vom 17.05.2022 E. 2.2).

Die von den Berufungsklägern erhobenen Rügen betreffend die angeblich unrichtige Sachverhaltsfeststellung sind für den Ausgang des vorliegenden Verfahrens nicht entscheidrelevant. Die Berufungskläger verkennen insoweit den Gegenstand des vorliegenden Ausweisungsverfahrens. Die von ihnen angerufene Härte, ihre persönliche Notlage, die drohende Obdachlosigkeit sowie ihre sonstigen Interessen an einem Verbleib im Mietobjekt betreffen im Wesentlichen die Frage der Kündigung und einer allfälligen Erstreckung des Mietverhältnisses. Darüber ist indessen bereits rechtskräftig entschieden worden. Diese Fragen können im vorliegenden Ausweisungsverfahren nicht erneut beurteilt werden.

Um die Ausweisung in Frage zu stellen, hätten die Berufungskläger vielmehr substanziierte Tatsachen vorbringen müssen, aus denen sich trotz der rechtskräftig festgestellten Beendigung des Mietverhältnisses ein fortbestehendes Recht zum Verbleib im Mietobjekt oder ein anderer Umstand ergeben würde, welcher dem geltend gemachten Rückgabe- und Ausweisungsanspruch entgegensteht. Denkbar wären namentlich eine nachträglich zwischen den Parteien getroffene Vereinbarung über die Fortsetzung oder Verlängerung des Mietverhältnisses, der Abschluss eines neuen Mietvertrags oder eine gerichtliche Anordnung, welche der Ausweisung bzw. deren Vollstreckung entgegensteht. Solche Tatsachen legen die Berufungskläger nicht dar. Insbesondere zeigen sie nicht auf, inwiefern die von ihnen behaupteten persönlichen Umstände die rechtskräftig festgestellte Beendigung des Mietverhältnisses oder ihre Pflicht zur Rückgabe des Mietobjekts in Frage stellen könnten.

Ob die Vorinstanz die von den Berufungsklägern angerufenen persönlichen Verhältnisse im Einzelnen richtig festgestellt hat, kann daher offenbleiben. Die entsprechenden Vorbringen vermögen am Ausgang des vorliegenden Verfahrens nichts zu ändern. Die Rüge der unrichtigen Sachverhaltsfeststellung erweist sich damit als unbegründet.

2.3

Im Ergebnis erweisen sich sämtliche Rügen der Berufungskläger gegen den angefochtenen Entscheid in den vorstehend behandelten Punkten als unbegründet. Die Berufung ist daher insoweit abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

3. Ausweisung

3.1

Die Berufungskläger rügen sodann, die von der Vorinstanz angesetzte Räumungsfrist von zehn Tagen sei zu kurz bemessen. Aufgrund besonderer Umstände, namentlich ihrer behaupteten Notlage und des geltend gemachten Härtefalls, sei die Räumungsfrist bis mindestens 30. April 2027 zu erstrecken.

3.2

Die zwangsweise Räumung eines Mietobjekts ist vom Gericht gestützt auf Art. 236 Abs. 3 und Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO anzuordnen. Die ZPO sieht bei der Anordnung von Vollstreckungsmassnahmen grundsätzlich keine Verpflichtung des Gerichts vor, dem Schuldner eine Schonfrist zu gewähren. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung kann das Gericht jedoch insbesondere bei der Ausweisung aus Wohnräumen vorerst eine Frist zur freiwilligen Erfüllung ansetzen. Dies kommt namentlich in Betracht, wenn humanitäre Gründe einen Aufschub gebieten oder konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass der Schuldner das Mietobjekt innert angemessener Frist freiwillig verlassen wird. Auch in einem solchen Fall darf die zusätzliche Frist jedoch nur kurz bemessen sein und nicht auf eine faktische Erstreckung des Mietverhältnisses hinauslaufen (BGer 4A_162/2021 vom 12.05.2021 E. 6.2; BGer 4A_39/2018 vom 06.06.2018 E. 6; BGer 4A_389/2017 vom 26.09.2017 E. 8; BGer 4A_207/2014 vom 19.05.2014 E. 3.1).

3.3

Indem die Vorinstanz den Berufungsklägern im angefochtenen Entscheid vom 7. August 2026 für die Räumung des Mietobjektes eine Frist bis spätestens 7. September 2026 gewährt hat (Dispositiv Ziff. 1 erstinstanzliche Urteilsbegründung), hat sie der bundesgerichtlichen Rechtsprechung hinreichend Rechnung getragen. Weder sind humanitäre Gründe ersichtlich, die einen weitergehenden Aufschub gebieten würden, noch bestehen konkrete Anhaltspunkte dafür, dass die Berufungskläger das Mietobjekt innert einer längeren Frist freiwillig verlassen würden (act. 02.01 LGP).

Im Übrigen hätten die Berufungskläger das Mietobjekt bereits nach Ablauf der Erstreckung des Mietverhältnisses per 31. Mai 2024 räumen und zurückgeben müssen. Spätestens seit dem Urteil des Bundesgerichts 4A_138/2026 vom 21. April 2026 betreffend Anfechtung der Kündigung und Erstreckung des Mietverhältnisses mussten sie endgültig davon ausgehen, dass ihnen kein Recht zum weiteren Verbleib im Mietobjekt zusteht. Sie verfügten damit bereits über einen erheblichen Zeitraum, um sich auf die Räumung einzustellen.

Eine weitere Verlängerung der Räumungsfrist bis zum 30. April 2027 würde unter diesen Umständen weit über eine kurze Schonfrist hinausgehen und käme im Ergebnis einer unzulässigen Erstreckung des Mietverhältnisses gleich. Sie fällt deshalb ausser Betracht. Die Berufung erweist sich somit auch in diesem Punkt als unbegründet.

3.4

Nach dem Gesagten ist die Berufung abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist, und der angefochtene Entscheid ist zu bestätigen. Da der Berufung von Gesetzes wegen aufschiebende Wirkung zukommt (Art. 315 Abs. 1 ZPO) und die Berufungsbeklagte kein Gesuch um vorzeitige Vollstreckbarkeit im Sinne von Art. 315 Abs. 4 lit. a ZPO gestellt hat, ist der Ausweisungstermin neu festzusetzen. Den Berufungsklägern ist daher zu befehlen, die 5.5-Zimmer-Wohnung in XY, bis spätestens **Mittwoch,**

16. September 2026, 12.00 Uhr, zu verlassen und in vertragsgemässem Zustand, vollständig geräumt und einwandfrei gereinigt sowie unter Rückgabe sämtlicher Schlüssel zurückzugeben.

4. Vollstreckung

Die Berufungskläger rügen sodann die von der Vorinstanz angeordneten Vollstreckungsmassnahmen (Art. 219 i.V.m. Art. 236 Abs. 3 ZPO, Art. 343 Abs. 1 und 3 ZPO). Die Vorinstanz hat auf Gesuch der Berufungsbeklagten eine Bussenandrohung sowie eine Ermächtigung zur Ersatzvornahme angeordnet (E. 5 erstinstanzliche Urteilsbegründung).

Die Berufungskläger wenden dagegen ein, dass die Möglichkeit der Auferlegung einer Busse oder der Vornahme einer Zwangsräumung angesichts des ihnen durch das angeblich wiederholte rechtswidrige und strafbare Verhalten der Berufungsbeklagten entstandenen materiellen und immateriellen Schadens «unerhört und inakzeptabel» sei. Die Berufungsbeklagte habe ihre Pflichten als Vermieterin und Behörde verletzt. Die angeordneten Vollstreckungsmassnahmen seien daher zu widerrufen.

Auch diesbezüglich fehlt es an einer hinreichenden Auseinandersetzung mit den Erwägungen der Vorinstanz. Die Berufungskläger beschränken sich im Wesentlichen darauf, der Berufungsbeklagten die Verantwortung für den Verlauf des Verfahrens und die ihnen entstandenen Nachteile zuzuschreiben sowie ihre Unzufriedenheit mit dem angefochtenen Entscheid zum Ausdruck zu bringen. Inwiefern die von der Vorinstanz angeordneten Vollstreckungsmassnahmen gegen die massgeblichen Bestimmungen der Zivilprozessordnung verstossen oder unverhältnismässig sein sollen, legen sie dagegen nicht dar. Damit setzen sie sich nicht in der gebotenen Weise mit dem angefochtenen Entscheid auseinander. Die Begründungsanforderungen sind folglich nicht erfüllt, weshalb auf die entsprechenden Rügen nicht einzutreten ist (vergleiche E. 1.3 vorstehend).

Selbst wenn auf die Rügen einzutreten wäre, erwiesen sie sich als unbegründet. Hat bereits das urteilende Gericht konkrete Vollstreckungsmassnahmen angeordnet, kann der Entscheid unmittelbar vollstreckt werden (Art. 337 Abs. 1 ZPO). Die Vorinstanz war gestützt auf Art. 236 Abs. 3 i.V.m. Art. 343 Abs. 1 ZPO befugt, die zur Durchsetzung der Rückgabepflicht erforderlichen Vollstreckungsmassnahmen, namentlich eine Bussenandrohung und die Ersatzvornahme, bereits im Sachentscheid anzuordnen. Auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz kann verwiesen werden (E. 5 erstinstanzliche Urteilsbegründung). Soweit im Rahmen der Ersatzvornahme Kosten anfallen, sind diese von der Berufungsbeklagten vorzuschiessen und von den Berufungsklägern als verpflichtete Partei zu ersetzen.

5. Prozesskosten

5.1 Gerichtskosten

Die Gerichtskosten werden von Amtes wegen festgesetzt und verteilt (Art. 105 Abs. 1 ZPO) und grundsätzlich der unterliegenden Partei auferlegt (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Nachdem die Berufung abzuweisen ist, soweit darauf einzutreten ist, gelten die Berufungskläger als unterliegende Parteien und haben die Gerichtskosten zu tragen. Sind mehrere Personen als Haupt- oder Nebenparteien an einem Prozess beteiligt, bestimmt das Gericht ihren Anteil an den Prozesskosten und kann auf solidarische Haftung erkennen (Art. 106 Abs. 3 ZPO). Vorliegend rechtfertigt es sich, den Berufungsklägern die Gerichtskosten unter solidarischer Haftbarkeit aufzuerlegen.

Die Kantone setzen die Tarife für die Prozesskosten fest (Art. 96 ZPO). Die Gerichtsgebühr für das Berufungsverfahren richtet sich gemäss Art. 9 Abs. 1 Reglement über die Gebühren und Entschädigungen vor Gerichtsbehörden (Gerichtsgebührenreglement, GGebR; RB 2.3232) nach demselben Gebührenrahmen wie vor der Vorinstanz. Für das summarische Verfahren beträgt die Gerichtsgebühr CHF 200.00 bis CHF 20'000.00 (Art. 7 GGebR). Unter Berücksichtigung des gerichtlichen Aufwands sowie der Schwierigkeit des Sachverhalts und der Rechtsfragen (Art. 3 Abs. 1 Verordnung über die Gebühren und Entschädigungen vor Gerichtsbehörden [Gerichtsgebührenverordnung, GGebV; RB 2.3231]) ist die Entscheidgebühr für das Berufungsverfahren auf CHF 1'200.00 festzusetzen und den Berufungsklägern unter solidarischer Haftung aufzuerlegen.

5.2 Parteientschädigung

Mangels eines im Berufungsverfahren entstandenen entschädigungspflichtigen Aufwands ist der Berufungsbeklagten keine Parteientschädigung zuzusprechen.

5.3 Erstinstanzliche Gerichtskosten und Parteientschädigung

Die Berufungskläger wenden sich sodann gegen die Höhe und die Auferlegung der vorinstanzlichen Gerichts- und Parteikosten. Sie beantragen die Kostenauferlegung zulasten der Berufungsbeklagten als Auslöserin der Rechtsstreitigkeiten, eventualiter zulasten des Kantons Uri.

Hinsichtlich der Gerichtskosten erwog die Vorinstanz, dass die Gerichtsgebühr im summarischen Verfahren zwischen CHF 200.00 und CHF 20'000.00 betrage (Art. 7 GGebR). Innerhalb dieses Gebührenrahmens sei die konkrete Gebühr nach dem Aufwand der Gerichtsbehörde festzulegen. Dieser hänge namentlich von der Anzahl der Verhandlungen, dem Umfang der Beweisführung sowie der Schwierigkeit des Sachverhalts und der Rechtsfragen ab. Die Gerichtsgebühr stelle eine Pauschale dar, welche auch sämtliche Kanzleikosten und Barauslagen des Gerichts abdecke (Art. 95 Abs. 2 lit. b ZPO sowie Art. 3 GGebV und Art. 25 GGebR). Unter Berücksichtigung des im konkreten Fall angefallenen Aufwands setzte die Vorinstanz die Gerichtsgebühr pauschal auf CHF 800.00 fest und auferlegte sie den

unterliegenden Berufungsklägern unter solidarischer Haftung (E. 6.1 erstinstanzliche Urteilsbegründung).

Die auf CHF 800.00 festgesetzte Gerichtsgebühr bewegt sich im unteren Bereich des gesetzlichen Gebührenrahmens und ist unter Berücksichtigung des vorinstanzlichen Verfahrensaufwands nicht zu beanstanden. Ebenso wenig besteht Anlass, von der vorinstanzlichen Kostenverteilung abzuweichen. Nach Art. 106 Abs. 1 ZPO werden die Prozesskosten grundsätzlich der unterliegenden Partei auferlegt. Die Berufungskläger sind im erstinstanzlichen Verfahren unterlegen. Ihr Vorbringen, die Berufungsbeklagte habe die Rechtsstreitigkeiten durch ihr angeblich rechtswidriges und strafbares Verhalten verursacht und ihre Pflichten als Vermieterin und Behörde verletzt, vermag keine abweichende Kostenverteilung zu rechtfertigen. Die vorinstanzliche Auferlegung der Gerichtskosten ist daher nicht zu beanstanden.

Hinsichtlich der Parteientschädigung erwog die Vorinstanz, dass die obsiegende Partei Anspruch auf eine Parteientschädigung habe (Art. 95 Abs. 3 i.V.m. Art. 106 ZPO). Die Parteientschädigung umfasse den Ersatz notwendiger Auslagen sowie die Kosten einer berufsmässigen Vertretung (Art. 95 Abs. 3 lit. a und b ZPO). Im summarischen Verfahren betrage die Anwaltsentschädigung bei einem Streitwert von über CHF 5'000.00 bis CHF 20'000.00 maximal 50 % von CHF 6'000.00 (Art. 28 Abs. 1 und 4 GGebR). Die anwaltlich vertretene Berufungsbeklagte habe eine Parteientschädigung beantragt. In Anbetracht der eher einfachen Verhältnisse und des bereits bekannten Sachverhalts setzte die Vorinstanz die Anwaltsentschädigung ermessensweise auf CHF 800.00 fest und auferlegte diesen den Berufungsklägern unter solidarischer Haftung (E. 6.2 erstinstanzliche Urteilsbegründung).

Auch die Rüge gegen die Höhe und Auferlegung der Parteientschädigung erweist sich als unbegründet. Die Berufungskläger legen nicht dar, inwiefern die auf pauschal CHF 800.00 inklusive Barauslagen und Mehrwertsteuer festgesetzte Entschädigung ausserhalb des anwendbaren Tarifrahmens liegen oder angesichts des notwendigen anwaltlichen Aufwands unangemessen sein sollte. Ihr Einwand, es sei «unerhört und inakzeptabel», der Berufungsbeklagten als angeblicher Auslöserin der Rechtsstreitigkeiten eine Parteientschädigung bezahlen zu müssen, erschöpft sich wiederum in Vorwürfen betreffend deren angeblich rechtswidriges und strafbares Verhalten sowie die behauptete Verletzung ihrer Pflichten als Vermieterin und Behörde. Daraus ergibt sich kein Grund, von der gesetzlichen Kostenverteilung nach Obsiegen und Unterliegen abzuweichen.

Der vorinstanzliche Kostenentscheid ist damit sowohl hinsichtlich der Gerichtskosten als auch hinsichtlich der Parteientschädigung zu bestätigen. Die Berufung erweist sich auch in diesem Punkt als unbegründet.

6. Mitteilungen

Gemäss Art. 5 Abs. 3 Reglement zum Miet- und Pachtrecht im Obligationsrecht (RB 9.4222) stellen die kantonalen Gerichte der Schlichtungsbehörde die mietrechtlichen Urteile regelmässig in geeigneter Form zu. Gestützt auf diese Bestimmung ist das vorliegende Urteil der Schlichtungsbehörde mitzuteilen.

Das Obergericht erkennt:

1. Auf das Ausstandsgesuch gegen die Vizepräsidentin, Lenka Ziegler, wird nicht eingetreten.

2. Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird. Der Entscheid des Landgerichtspräsidiums I Uri LGP 26 281 vom 07. August 2026 wird – mit Ausnahme des Ausweisungstermins gemäss Ziff. 1 und Ziff. 3 – bestätigt.

3. Der Ausweisungstermin wird neu auf **Mittwoch, 16. September 2026, 12.00 Uhr**, festgesetzt. Den Berufungsklägern wird befohlen, die von ihnen gemäss Mietvertrag vom 27. Januar / 3. Februar 2021 gemietete 5.5-Zimmer-Wohnung in XY, bis spätestens am Mittwoch, 16. September 2026, 12.00 Uhr, zu verlassen und ordnungsgemäss vollständig geräumt und einwandfrei gereinigt mit allen Schlüsseln zurückzugeben.

4. Die Verfahrenskosten des Rechtsmittelverfahrens, bestehend aus

   CHF 1'200.00 Entscheidgebühr

   werden den Berufungsklägern, unter deren solidarischer Haftung, auferlegt.

5. Eine Parteientschädigung wird nicht zugesprochen.

6. Eröffnung
   - Berufungskläger
   - Berufungsbeklagte, vertreten durch RA lic. iur. Monika Inderbitzin

   Mitteilung
   - Landgerichtspräsidium Uri
   - Kantonale Schlichtungsbehörde

Altdorf, 2. September 2026

OBERGERICHT DES KANTONS URI
Zivilrechtliche Abteilung

Die Vizepräsidentin Die Gerichtsschreiberin

Rechtsmittelbelehrung

Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert nach Art. 51 ff. i.V.m. Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG beträgt weniger als CHF 15'000.00.

Gegen diesen Entscheid kann subsidiäre Verfassungsbeschwerde gemäss Art. 113 ff. BGG erhoben werden. Die Beschwerde ist innert **30 Tagen** seit der Eröffnung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Die Beschwerdelegitimation und die zulässigen Beschwerdegründe richten sich nach den massgeblichen Bestimmungen des Bundesgerichtsgesetzes.

Versand: