

BGer 4A_212/2018 vom 22. Mai 2018

Bundesgericht, 2018-05-22, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_212_2018

FR: TF 4A_212/2018 du 22 mai 2018

IT: TF 4A_212/2018 del 22 maggio 2018

Erwägungen

E. 1

Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist (Art. 29 Abs. 1 BGG ; BGE 141 III 395 E. 2.1).

E. 1.1

Die Beschwerde richtet sich gegen den Endentscheid (Art. 90 BGG) eines oberen kantonalen Gerichts, das in einer Zivilsache (Art. 72 BGG) als Rechtsmittelinstanz entschieden (Art. 75 BGG) und die Anträge der Beschwerdeführerin abgewiesen hat (Art. 76 BGG). Der Streitwert in der vorliegenden mietrechtlichen Streitigkeit (Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG) ist erreicht und die Beschwerdefrist (Art. 100 BGG) ist eingehalten.

Unbeachtlich sind die Ausführungen in der Beschwerde, soweit sie sich gegen den erstinstanzlichen Entscheid richten. Die Beschwerde ist nur gegen den letztinstanzlichen Entscheid zulässig (Art. 75 Abs. 1 BGG).

Da im Übrigen die Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist - unter Vorbehalt zulässiger Anträge (Art. 42 Abs. 1 BGG) und einer hinreichenden Begründung (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG) - auf die Beschwerde einzutreten.

E. 1.2

Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es ist somit weder an die in der Beschwerde geltend gemachten Argumente noch an die Erwägungen der Vorinstanz gebunden; es kann eine Beschwerde aus einem anderen als dem angerufenen Grund gutheissen oder eine Beschwerde mit einer von der Argumentation der Vorinstanz abweichenden Begründung abweisen. Mit Blick auf die Begründungspflicht der beschwerdeführenden Partei (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG) behandelt es aber grundsätzlich nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel nicht geradezu offensichtlich sind; es ist jedenfalls nicht gehalten, wie eine erstinstanzliche Behörde alle sich stellenden rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn diese vor Bundesgericht nicht mehr vorgetragen werden (BGE 140 III 115 E. 2 S. 116; 137 III 580 E. 1.3; 135 III 397 E. 1.4). Eine qualifizierte Rügepflicht gilt hinsichtlich der Verletzung von Grundrechten und von kantonalem und interkantonalem Recht. Das Bundesgericht prüft eine solche Rüge nur insofern, als sie in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG). Stützt sich der angefochtene Entscheid auf mehrere selbständige Begründungen, so muss sich die Beschwerde mit jeder einzelnen auseinandersetzen, sonst wird darauf nicht eingetreten (BGE 142 III 364 E. 2.4 S. 368 mit Verweisen; vgl. auch BGE 143 IV 40 E. 3.4 S. 44).

Unerlässlich ist im Hinblick auf Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG , dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen

aufzeigt, worin eine Rechtsverletzung liegt. Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerdeschrift nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im vorinstanzlichen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (BGE 140 III 86 E. 2 S. 89, 115 E. 2 S. 116). Die Begründung hat ferner in der Beschwerdeschrift selbst zu erfolgen und der blosser Verweis auf Ausführungen in anderen Rechtsschriften oder auf die Akten reicht nicht aus.

E. 1.3

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Dazu gehören sowohl die Feststellungen über den streitgegenständlichen Lebenssachverhalt als auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen). Es kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 Abs. 2 BGG).

"Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (BGE 143 IV 241 E. 2.3.1; 140 III 115 E. 2 S. 117, 264 E. 2.3 S. 266). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können (Art. 97 Abs. 1 BGG).

Für eine Kritik am festgestellten Sachverhalt gilt das strenge Rügeprinzip von Art. 106 Abs. 2 BGG (BGE 140 III 264 E. 2.3 S. 266 mit Hinweisen). Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern diese Voraussetzungen erfüllt sein sollen (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 18 mit Hinweisen). Wenn sie den Sachverhalt ergänzen will, hat sie zudem mit präzisen Aktenhinweisen darzulegen, dass sie entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat (BGE 140 III 86 E. 2 S. 90).

E. 1.4

Die Beschwerdeführerin formuliert hinsichtlich der Verfahrenskosten im kantonalen Verfahren separate Rechtsbegehren (Antrags-Ziffer 5). Aus ihrer Beschwerdebegründung, der sich keine Rüge der bundesrechtswidrigen Festsetzung der Prozesskosten entnehmen lässt, ergibt sich jedoch, dass sie den vorinstanzlichen Kostenentscheid nicht gesondert, d.h. unabhängig vom Ausgang in der Hauptsache, anfechten will.

E. 2

Die Beschwerdeführerin bringt vor, die Beschwerdegegnerin sei entgegen dem angefochtenen Entscheid weder im Zeitpunkt der Kündigung noch der Klageerhebung "Eigentümerin und damit Vermieterin der prozessrelevanten Liegenschaft gewesen", weshalb sie weder ein schutzwürdiges Interesse an der Klage gehabt habe noch aktivlegitimiert gewesen sei.

E. 2.1

Ihr kann nicht gefolgt werden, wenn sie vorbringt, die Vorinstanz hätte von Amtes wegen Einblick ins Grundbuch nehmen und im Hinblick auf die Prozessvoraussetzung des schutzwürdigen Interesses (Art. 59 Abs. 2 lit. a ZPO) die Eigentumsverhältnisse an der Liegenschaft abklären müssen, in denen sich die gemieteten Räumlichkeiten befinden. Die Beschwerdeführerin hat die von der Beschwerdegegnerin am 9. Juni 2016 ausgesprochene Kündigung des zwischen den Parteien abgeschlossenen Mietverhältnisses bei der

Schlichtungsbehörde angefochten. Nachdem diese den Parteien einen Urteilsvorschlag unterbreitet hatte, der die Kündigung für ungültig erklärte, konnte der Beschwerdegegnerin ein schutzwürdiges Interesse an der Klage nicht abgesprochen werden, hätte der Urteilsvorschlag doch sonst nach Art. 211 Abs. 3 ZPO als anerkannt gegolten und die Wirkungen eines rechtskräftigen Entscheids gehabt.

Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin konnte der Beschwerdegegnerin ein schutzwürdiges Interesse an der Klage nicht mit dem Einwand angesprochen werden, sie sei in Tat und Wahrheit gar nicht Vermieterin gewesen. Die Vorbringen zur Vermieterstellung der Beschwerdegegnerin betreffen nicht die - von Amtes wegen zu prüfende (Art. 60 ZPO) - Prozessvoraussetzung nach Art. 59 Abs. 2 lit. a ZPO , sondern die Aktivlegitimation und damit die materielle Begründetheit des eingeklagten Anspruchs (Urteil 4A_35/2008 vom 13. Juni 2008 E. 2.3). Entsprechend erübrigte sich eine amtswegige Tatsachenforschung, wie sie von der Beschwerdeführerin unter Berufung auf Art. 60 ZPO und das Urteil 4A_229/2017 vom 7. Dezember 2017 gefordert wird, und es braucht auf die Ausführungen in der Beschwerdeschrift zur Zulässigkeit von Noven im Berufungsverfahren nicht eingegangen zu werden. Entgegen der in der Beschwerde vertretenen Ansicht ist der Vorinstanz keine Bundesrechtsverletzung vorzuwerfen, indem sie die Prozessvoraussetzungen als erfüllt erachtete. Von nichtigen Entscheiden kann keine Rede sein.

E. 2.2

Die Beschwerdeführerin bringt im Zusammenhang mit der von ihr bestrittenen Aktivlegitimation der Beschwerdegegnerin vor Bundesgericht nunmehr vor, die Beschwerdegegnerin sei seit 2013, spätestens ab dem 12. Juli 2017, nicht Vermieterin gewesen, weshalb sie eine Kündigung gar nicht wirksam aussprechen können und sie zur Klage nicht aktivlegitimiert sei. Sie stützt sich in tatsächlicher Hinsicht insbesondere auf einen Grundbuchauszug, aus dem unter anderem hervorgeht, dass seit dem Jahre 2013 bis zum 12. Juli 2017 die F. _____ AG Alleineigentümerin der fraglichen Liegenschaft gewesen sei und nicht die Beschwerdegegnerin, wobei sie unter anderem eine Sachverhaltsrüge nach Art. 97 Abs. 1 BGG erhebt und zudem geltend macht, es handle sich bei ihren Vorbringen um zulässige Noven (Art. 99 Abs. 1 BGG) bzw. um notorische Tatsachen (Art. 151 ZPO).

Der Beschwerdeführerin kann nicht gefolgt werden, selbst wenn auf die von der Vorinstanz als unzulässige Noven unberücksichtigt gelassenen Unterlagen abgestellt würde. Bei Mietverträgen ist zu beachten, dass die Rechtsstellung der Vermieterin deren Eigentum an der Mietsache nicht voraussetzt (Urteile 4A_35/2008 vom 13. Juni 2008 E. 2.3; 4C.245/1993 vom 19. April 1994 E. 5b). Der fragliche Mietvertrag vom 9. September 2004 wurde nach den - für das Bundesgericht verbindlichen (Art. 105 Abs. 1 BGG) - Sachverhaltsfeststellungen im angefochtenen Entscheid zwischen der Beschwerdeführerin und der Beschwerdegegnerin abgeschlossen. Aus dem eingereichten Grundbuchauszug vom 10. April 2018 ergibt sich abgesehen von der Eigentumsübertragung von der F. _____ AG an die G. _____ AG vom 12. Juli 2017, dass die Beschwerdegegnerin weder im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags vom 9. September 2004 noch später Eigentümerin der fraglichen Liegenschaft war. Ein gesetzlicher Vertragsübergang nach Massgabe von Art. 261 OR scheidet deshalb aus, weil die Mietsache nicht durch den Vermieter veräussert wurde (Urteil 4C.245/1993 vom 19. April 1994 E. 5a). Einen rechtsgeschäftlichen Eintritt der Erwerberin in den zwischen den Parteien abgeschlossenen

Mietvertrag behauptet auch die Beschwerdeführerin nicht (vgl. Urteile 4A_35/2008 vom 13. Juni 2008 E. 2.4/2.5; 4C.245/1993 vom 19. April 1994 E. 5a). Im Gegenteil legt sie in keiner Weise dar, auf welche Weise der Mietvertrag von der Beschwerdegegnerin auf eine andere Vermieterin übergegangen sein soll, womit sie die gesetzlichen Anforderungen an eine hinreichende Beschwerdebegündung verfehlt.

Entsprechend stossen die Vorbringen ins Leere, die Beschwerdegegnerin sei weder im Zeitpunkt der Kündigung noch der Klage Vermieterin der fraglichen Liegenschaft gewesen, weshalb die von ihr ausgesprochene Kündigung nichtig sei und ihr die Aktivlegitimation fehle.

E. 3

Hinsichtlich der von der Vorinstanz verneinten Missbräuchlichkeit der Kündigung beruft sich die Beschwerdeführerin auf verschiedene Sachverhaltselemente, die sich dem angefochtenen Entscheid nicht entnehmen lassen. Sie bringt zwar vor, die Vorinstanz habe das Novenrecht in verschiedener Hinsicht falsch angewendet, vermag jedoch mit ihren Ausführungen nicht aufzuzeigen, dass der angefochtene Entscheid im Ergebnis bundesrechtswidrig wäre. Insbesondere verkennt sie mit ihren Vorbringen, dass die Vorinstanz ihre Behauptung, die Vermieterin habe sich lediglich darum gegen die Nutzung als Kiosk gewendet, um mit der Mieterin einen günstigeren Vertrag abzuschliessen, in einer selbstständigen Eventualbegründung als unzutreffend erachtet hat. Damit stossen die novenrechtlichen Ausführungen in der Beschwerde ins Leere. Abgesehen davon vermag sie nicht mit Aktenhinweisen aufzuzeigen, entgegen den vorinstanzlichen Feststellungen bereits vor der Erstinstanz, und nicht bloss im Schlichtungsverfahren, entsprechende Behauptungen aufgestellt zu haben.

Insgesamt vermag die Beschwerdeführerin mit ihren Ausführungen nicht aufzuzeigen, dass die Vorinstanz eine nach Art. 271 f. OR missbräuchliche Kündigung zu Unrecht verneint hätte. Im Übrigen verlangt sie zwar subeventualiter eine weitergehende Erstreckung des Mietverhältnisses (Art. 272 ff. OR), geht jedoch mit keinem Wort auf die entsprechenden Erwägungen im angefochtenen Entscheid ein.

E. 4

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Dem Gesuch der Beschwerdeführerin um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für das bundesgerichtliche Verfahren kann nicht entsprochen werden, da die Beschwerde nach dem Gesagten von vornherein als aussichtslos erscheint (Art. 64 Abs. 1 BGG ; BGE 139 III 475 E. 2.2; 138 III 217 E. 2.2.4; je mit Hinweisen). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Die Beschwerdegegnerin hat keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung, da ihr aus dem bundesgerichtlichen Verfahren kein Aufwand erwachsen ist (Art. 68 Abs. 2 BGG).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.