

BGer 4A_296/2024 vom 17. Juli 2024

Bundesgericht, 2024-07-17, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_296_2024

FR: TF 4A_296/2024 du 17 juillet 2024

IT: TF 4A_296/2024 del 17 luglio 2024

Erwägungen

E. 1

Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist (Art. 29 Abs. 1 BGG ; BGE 149 III 277 E. 3.1; 148 IV 155 E. 1.1; 143 III 140 E. 1).

E. 1.1

Die Beschwerde betrifft eine Zivilsache (Art. 72 Abs. 1 BGG) und richtet sich gegen den Endentscheid (Art. 90 BGG) eines oberen kantonalen Gerichts, das als Rechtsmittelinstanz entschieden hat (Art. 75 BGG). Der Beschwerdeführer ist mit seinen Anträgen unterlegen (Art. 76 Abs. 1 BGG), der Streitwert ist erreicht (Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG) und die Beschwerdefrist (Art. 100 Abs. 1 BGG) ist eingehalten.

Auf die Beschwerde ist unter Vorbehalt hinreichender Begründung (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG) 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; 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). Macht die beschwerdeführende Partei beispielsweise eine Verletzung des Willkürverbots (Art. 9 BV) geltend, genügt es nicht, wenn sie einfach behauptet, der angefochtene Entscheid sei willkürlich; sie hat vielmehr im Einzelnen zu zeigen, inwiefern der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist (BGE 141 III 564 E. 4.1; 140 III 16 E. 2.1, 167 E. 2.1; je mit Hinweisen). Willkür liegt nicht schon dann vor, wenn eine andere Lösung ebenfalls vertretbar oder gar vorzuziehen wäre, sondern nur, wenn der angefochtene Entscheid im Ergebnis offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft (BGE 144 II 281 E. 3.6.2; 141 III 564 E. 4.1; 140 III 16 E. 2.1; je mit

Hinweisen). Stützt sich der angefochtene Entscheid auf mehrere selbstständige Begründungen, so muss sich die Beschwerde zudem mit jeder einzelnen auseinandersetzen, sonst wird darauf nicht eingetreten (BGE 142 III 364 E. 2.4 mit Hinweisen; vgl. auch BGE 143 IV 40 E. 3.4).

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, 115 E. 2). Die Begründung hat ferner in der Beschwerdeschrift selbst zu erfolgen und der blosser Verweis auf Ausführungen in anderen Rechtschriften oder auf die Akten reicht nicht aus (BGE 143 II 283 E. 1.2.3; 140 III 115 E. 2).

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; zudem muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können (Art. 97 Abs. 1 und Art. 105 Abs. 2 BGG). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (BGE 145 V 188 E. 2; 140 III 115 E. 2; 135 III 397 E. 1.5). Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG).

Für eine Kritik am festgestellten Sachverhalt gilt ebenfalls das strenge Rügeprinzip von Art. 106 Abs. 2 BGG (BGE 140 III 264 E. 2.3 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 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). Genügt die Kritik diesen Anforderungen nicht, können Vorbringen mit Bezug auf einen Sachverhalt, der vom angefochtenen Entscheid abweicht, nicht berücksichtigt werden (BGE 140 III 16 E. 1.3.1).

E. 1.4

Der Beschwerdeführer verkennt diese Anforderungen über weite Strecken. Er schildert unter dem Titel "Prozessthema" unter Berufung auf verschiedene Aktenstücke des kantonalen Verfahrens den Ablauf der Geschehnisse sowie den Inhalt der Korrespondenz und der Gespräche zwischen den Parteien wie auch deren Absichten aus eigener Sicht. Soweit er darin von den tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Entscheid abweicht oder diese erweitert, haben seine Ausführungen unbeachtet zu bleiben.

E. 2

Der Beschwerdeführer wirft der Vorinstanz vor, sie habe die Voraussetzungen der vorzeitigen Rückgabe der Mietsache zu Unrecht als nicht erfüllt erachtet und damit Art. 264 Abs. 1 OR verletzt.

E. 2.1

Die Vorinstanz führte aus, die vom Mieter vorgeschlagene Ersatzmieterin E. _____ AG habe ihrem Schreiben vom 19. November 2020 an die Vermieterin einen Handelsregisterauszug und eine Informationsbroschüre zum Projekt "X. _____" beigelegt. Die Broschüre enthalte jedoch keine Informationen zur finanziellen Situation der E. _____ AG. Ein Handelsregisterauszug genüge für den Nachweis der Zahlungsfähigkeit einer juristischen Person nicht, da gestützt darauf nicht geprüft werden könne, ob der Mietzins und die Nebenkosten regelmässig und pünktlich bezahlt werden können. Mit Schreiben vom 25. November 2020 habe sich der Mieter an die Vermieterin gewandt und betreffend die Zahlungsfähigkeit geltend gemacht, bei der E. _____ AG handle es sich um eine Konzerngesellschaft des X. _____-Konzerns, der offensichtlich solvent und zahlungsfähig sei. Aufgrund der Haftungsbeschränkung einer Konzernmuttergesellschaft für die Verpflichtungen ihrer Tochtergesellschaft, so die Vorinstanz, sei die geltend gemachte Geschäftsverbindung zum X. _____-Konzern für den Nachweis der Zahlungsfähigkeit der E. _____ AG jedoch nicht von Relevanz und der Mieter mache auch nicht geltend, der Vermieterin eine Patronatserklärung oder eine ähnliche Erklärung des X. _____-Konzerns angeboten zu haben. Die Vermieterin habe den Mieter mit Schreiben vom 4. Dezember 2020 über den fehlenden Solvenznachweis informiert und ihm mitgeteilt, die E. _____ AG werde auch deshalb als Ersatzmieterin abgelehnt. In der Folge habe weder der Mieter noch die E. _____ AG der Vermieterin Unterlagen zu deren finanziellen Situation unterbreitet. Als geschäftserfahrener Mieter sei sich der Beschwerdeführer seiner Pflicht bewusst gewesen, einen zahlungsfähigen Ersatzmieter vorzuschlagen und die notwendigen Informationen der Vermieterin zu liefern; dies unabhängig davon, ob die Solvenz zuvor zwischen den Parteien besprochen wurde. Mit der E. _____ AG habe der Beschwerdeführer der Beschwerdegegnerin keine nachgewiesenermassen zahlungsfähige Ersatzmieterin vorgeschlagen.

Der Ablehnungsgrund der fehlenden bzw. nicht nachgewiesenen Solvenz sei von der Vermieterin auch nicht etwa unrechtmässig nachgeschoben worden. Nachdem die E. _____ AG ihr Interesse an der Übernahme des Mietvertrags bekundet hatte, habe die Beschwerdegegnerin die vorgeschlagene Ersatzmieterin geprüft. Am 25. und 26. November 2020 sowie am 4. Dezember 2020 habe sie dem Beschwerdeführer mitgeteilt, die E. _____ AG werde wegen der beabsichtigten Nutzung der Räumlichkeiten (vorgebracht am 25. und 26. November 2020 sowie am 4. Dezember 2020) und da keine Unterlagen zur Solvenz der E. _____ AG vorlägen (vorgebracht am 4. Dezember 2020) abgelehnt. Die Beschwerdegegnerin habe dem Beschwerdeführer das Prüfungsergebnis aller Voraussetzungen, die gemäss Art. 264 Abs. 1 OR an einen Ersatzmieter gestellt würden, innert 15 Tagen nachdem die E. _____ AG Interesse an der Übernahme des Mietvertrags bekundet hatte, mitgeteilt. Dies liege klar innerhalb der Zeitspanne, die einem Vermieter zur Prüfung eines Ersatzmieters zu gewähren sei. Der Argumentation des Beschwerdeführers, aus der zeitlich gestaffelten Mitteilung könne geschlossen werden, die später mitgeteilten Ablehnungsgründe seien vorgeschoben, könne nicht gefolgt werden. Die angemessene Zeitspanne solle dem Vermieter eine genaue Prüfung des vorgeschlagenen Ersatzmieters ermöglichen, wobei es sein könne, dass die Überprüfung der einzelnen

Voraussetzungen unterschiedlich lange dauere und die jeweiligen Resultate entsprechend zeitlich gestaffelt mitgeteilt werden bzw. sich im Rahmen der Prüfung Weiterungen einzelner Punkte ergeben. Unter Wahrung der Prüfungsfrist habe die Beschwerdegegnerin somit rechtmässig die Ablehnungsgründe zeitlich versetzt mitteilen können.

Da der geschäftserfahrene Beschwerdeführer der Beschwerdegegnerin keine Informationen zur Solvenz der E._____ AG zur Verfügung gestellt habe, habe er keine nachweislich zahlungsfähige Ersatzmieterin vorgeschlagen. Auch in prozessualer Hinsicht habe er den Beweis für die Solvenz der E._____ AG nicht erbracht. Diese sei daher keine gültige Ersatzmieterin nach Art. 264 OR und die Beschwerdegegnerin habe mit deren Ablehnung diese Gesetzesbestimmung nicht verletzt. Entsprechend sei der Beschwerdeführer nicht aus seinen Verpflichtungen entlassen und der Mietzins sei weiterhin geschuldet.

E. 2.2

Der Beschwerdeführer stellt die vorinstanzliche Erwägung zu Recht nicht in Frage, wonach es dem Mieter obliegt, der die Mietsache gestützt auf Art. 264 OR ungeachtet der Kündigungsfristen oder -termine zurückgeben will, einen Ersatzmieter zu finden. Ebenso wenig stellt er in Abrede, dass die Zahlungsunfähigkeit anhand der konkreten Umstände des Einzelfalls zu beurteilen ist und zum Zeitpunkt gegeben sein muss, zu dem der Ersatzmieter vorgeschlagen wird. Er wirft der Vorinstanz jedoch zu Unrecht vor, sie habe es unterlassen, die Rechtslage für den Fall zu schildern, dass die Lieferung von Unterlagen zur Bonität des Ersatzmieters durch die Vermieterin als gar nicht relevant qualifiziert werde, entweder weil die Bonität des vorgeschlagenen Ersatzmieters für die Vermieterin ohne Zweifel feststehe und daher gar nicht thematisiert werde, oder aber, weil die Vermieterin den vorgeschlagenen Ersatzmieter als nicht zumutbar qualifiziere und ihn daher ungeachtet der Bonitätsfrage ablehne. Der Beschwerdeführer verkennt zum einen, dass die Sachverhaltsfeststellungen im angefochtenen Entscheid den Schluss nicht zulassen, die Beschwerdegegnerin habe auf die Lieferung von Unterlagen zur Bonität verzichtet; im Gegenteil bestand sie mit Schreiben vom 4. Dezember 2020 darauf. Sein unter Berufung auf den Grundsatz der Privatautonomie gestütztes Argument, der Vermieterin stehe es frei, von einer Prüfung der Solvenz abzusehen, verfängt daher nicht. Zum anderen verkennt der Beschwerdeführer mit seinen Ausführungen, dass die Ablehnung eines vorgeschlagenen Nachmieters aus einem der in Art. 264 Abs. 1 OR vorgesehenen Gründe (fehlende Bereitschaft zur Übernahme des Mietvertrags zu den gleichen Bedingungen) die Ablehnung aus dem weiteren Grund (Zahlungsunfähigkeit) nicht ausschliesst.

Die Vorinstanz ist zudem zu Recht davon ausgegangen, dass die Prüfung der Voraussetzungen für eine vorzeitige Rückgabe der Mietsache durch den Vermieter nach Art. 264 Abs. 1 OR durchaus eine gewisse Zeit in Anspruch nehmen kann. Inwiefern sich aus den Erklärungen der Parteien ableiten liesse, die Beschwerdegegnerin habe die Zahlungsfähigkeit der vorgeschlagenen Nachmieterin als hinreichend akzeptiert bzw. auf eine entsprechende Prüfung verzichtet, leuchtet entgegen den Vorbringen in der Beschwerde nicht ein. Indem der Beschwerdeführer in seiner weiteren Beschwerdebegründung behauptet, die Bonität der E._____ AG sei für alle beteiligten Parteien über jeden Zweifel erhaben gewesen oder deren definitive Ablehnung durch die Beschwerdegegnerin sei aus ganz anderen Gründen erfolgt, setzt er sich in unzulässiger Weise über die vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellungen hinweg. Damit zielt auch sein Vorbringen ins Leere, er sei nach der angeblich definitiven Ablehnung der Ersatzmieterin nicht mehr in der Lage gewesen, den Nachweis der Zahlungsfähigkeit zu erbringen.

Der Vorinstanz ist keine Verletzung von Art. 264 Abs. 1 OR vorzuwerfen, wenn sie die Voraussetzungen einer vorzeitigen Rückgabe der Mietsache mangels nachgewiesener Zahlungsfähigkeit der vorgeschlagenen Nachmieterin als nicht erfüllt erachtete. Damit erübrigt es sich, auf die Vorbringen in der Beschwerde zur weiteren Voraussetzung (Bereitschaft der Übernahme des Mietvertrags zu den gleichen Bedingungen) der vorzeitigen Rückgabe einzugehen. Erweist sich die Gutheissung der Hauptklage als bundesrechtskonform, ist auch der vom Beschwerdeführer erhobenen Widerklage (Herausgabe des Saldos des Mieterkautions-Sparkontos) die Grundlage entzogen.

E. 3

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Der Beschwerdegegnerin steht keine Parteientschädigung zu, 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.