

BGer 4A 336/2017 vom 30. August 2017

Bundesgericht, 2017-08-30, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_336_2017

FR: TF 4A 336/2017 du 30 août 2017

IT: TF 4A 336/2017 del 30 agosto 2017

Regeste

Mietrecht | Vertragsrecht

Volltext

Bundesgericht I. Zivilrechtliche Abteilung 30.08.2017 4A 336/2017 (4A_336/2017)
Tribunal fédéral Ire Cour de droit civil 30.08.2017 4A 336/2017 (4A_336/2017) Tribunale federale I Corte di diritto civile 30.08.2017 4A 336/2017 (4A_336/2017)

Mietrecht | Vertragsrecht

Bundesgericht Tribunal fédéral Tribunale federale Tribunal federal 4A_336/2017 Urteil vom 30. August 2017 I. zivilrechtliche Abteilung Besetzung Bundesrichterin Kiss, Präsidentin, Bundesrichterinnen Klett, Hohl, Gerichtsschreiber Widmer.
Verfahrensbeteiligte A. _____ AG, vertreten durch Rechtsanwalt Patrick Walker, Beschwerdeführerin, gegen Personalvorsorgestiftung B. _____, vertreten durch Rechtsanwalt Urs Pfister, Beschwerdegegnerin. Gegenstand Mietrecht, Beschwerde gegen den Entscheid 400 16 341 des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, vom 11. April 2017. In Erwägung, dass die Beschwerdegegnerin das mit der Beschwerdeführerin geschlossene Mietverhältnis über Geschäftsräumlichkeiten in der Liegenschaft "C. _____" an der Strasse X. _____ in U. _____ (Obergeschosse 5, 6 und 7 sowie 5 Parkplätze) am 30. Juni 2014 per 31. August 2014 kündigte; dass der Präsident des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft West eine Klage der Beschwerdeführerin, mit der diese die Aufhebung dieser Kündigung, eventuell die Erstreckung des Mietverhältnisses verlangt hatte, mit Urteil vom 6. Juni 2016 abwies und gleichzeitig auf die Widerklage der Beschwerdegegnerin auf Ausweisung der Beschwerdeführerin aus dem Mietobjekt nicht eintrat, da für die Widerklage nicht die gleiche Verfahrensart (vereinfachtes Verfahren) zur Anwendung komme; dass das Kantonsgericht Basel-Landschaft mit Entscheid 400 16 350 vom 11. April 2017 eine Berufung der Beschwerdeführerin gegen den ihre Klage abweisenden Entscheid abwies; dass das Kantonsgericht Basel-Landschaft ferner mit reformatorischem Entscheid 400 16 341 vom gleichen Tag eine von der Beschwerdegegnerin gegen den erstinstanzlichen Nichteintretensentscheid auf ihre Widerklage erhobene Berufung guthiess und die Beschwerdeführerin unter Androhung von Ungehorsamsstrafe für den Unterlassungsfall verpflichtete, die Mieträumlichkeiten bis spätestens 30. Juni 2017 zu räumen und zu verlassen und der Berufungsklägerin die Schlüssel auszuhändigen; dass die Beschwerdeführerin mit zwei Eingaben vom 19. Juni 2017 je gegen die beiden genannten Entscheide des Kantonsgerichts Beschwerde in Zivilsachen erhob, wobei die Beschwerde gegen den Entscheid 400 16 350 im Parallelverfahren 4A_332/2016 behandelt und mit heutigem Tag durch einen Nichteintretensentscheid erledigt wurde; dass die Beschwerdeführerin im vorliegenden Verfahren mit Verfügung vom 22. Juni 2017 zur

Leistung eines Kostenvorschusses aufgefordert und gleichzeitig ihr Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung abgewiesen wurde; dass die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 21. Juli 2017 ein Schreiben bzw. einen Entscheid der Vollzugsbehörde Basel-Landschaft vom 12. Juli 2017 einreichte, gemäss dem die Behörde auf das Vollzugsbegehren der Beschwerdegegnerin nicht eingetreten ist, u.a. weil der Umfang der Räumungspflicht nicht klar sei, und dass die Beschwerdeführerin darum ersucht, diesen Entscheid bei der Frage der aufschiebenden Wirkung und bei der Beurteilung der Beschwerde zu berücksichtigen; dass in einer Beschwerde an das Bundesgericht unter Bezugnahme auf die Erwägungen des angefochtenen Entscheides dargelegt werden muss, welche Rechte der beschwerdeführenden Partei durch das kantonale Gericht verletzt worden sind (Art. 42 Abs. 1 BGG), wobei eine allfällige Verletzung der bundesrechtlichen Verfassungsrechte vom Bundesgericht nicht von Amtes wegen geprüft wird, sondern nur dann, wenn solche Rügen in der Beschwerdeschrift ausdrücklich erhoben und detailliert begründet werden (Art. 106 Abs. 2 BGG); dass das Kantonsgericht den mit der vorliegend zu behandelnden Beschwerde angefochtenen Entscheid - unter Berücksichtigung des bundesgerichtlichen Urteils 4A_300/2016 vom 5. Oktober 2016 sowie BGE 142 III 690 E. 3.1 - damit begründete, es fielen sämtliche mietrechtliche Ausweisklagen unter den Begriff des Kündigungsschutzes im Sinne von Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO , weshalb auf die Ausweisklage das vereinfachte Verfahren zur Anwendung komme und sie daher von der Erstinstanz als Widerklage hätte zugelassen werden müssen; der Zivilkreisgerichtspräsident habe die Kündigung als rechtswirksam eingestuft und das Kantonsgericht habe diesen Entscheid im Parallelverfahren 400 16 350 geschützt, weshalb davon auszugehen sei, dass der Zivilkreisgerichtspräsident, nachdem nun feststehe, dass auf die Widerklage einzutreten sei, dem Ausweisklagen entsprechen würde; eine Rückweisung der Sache zur Wahrung des Instanzenzugs würde sich als prozessualer Leerlauf erweisen; zu den reformatorischen Anträgen der Beschwerdegegnerin habe die Beschwerdeführerin in ihrer Berufungsantwort Stellung nehmen können und sie beschränke sich dabei auf die Einwendung, der Vermieterschaft stehe kein Ausweisklagenanspruch zu, weil sie im Parallelverfahren betreffend Anfechtung der Kündigung eine Erstreckung des Mietverhältnisses beantragt habe; andere materielle Gründe gegen die Ausweisklage bringe sie nicht vor; nachdem die Kündigung wegen Zahlungsverzugs ausgesprochen wurde, sei eine Erstreckung des Mietverhältnisses ausgeschlossen und nachdem sich die Beschwerdeführerin im Übrigen dem Ausweisklagenbegehren im Rechtsmittelverfahren nicht mehr widersetze, seien die entsprechenden Anträge der Beschwerdegegnerin zum Urteil zu erheben; dass die Rechtswirksamkeit der Kündigung nach dem Ausgeführten mangels Bestreitung im Berufungsverfahren 400 16 341 nicht Gegenstand des darin ergangenen, hier angefochtenen Entscheids ist und dass sich das Kantonsgericht in der Entscheidungsbegründung entsprechend nicht damit befasst hat; dass die Beschwerdeführerin sich in ihrer Beschwerdeingabe gegen den Entscheid 400 16 341 dennoch grösstenteils - unter Rüge der Erwägungen der Vorinstanz zum Entscheid im Parallelverfahren 400 16 350 wie in ihrer parallel eingereichten Beschwerde in Zivilsachen - darauf beschränkt, die Wirksamkeit der Kündigung zu bestreiten bzw. deren Missbräuchlichkeit zu behaupten, worauf im vorliegenden Verfahren nicht eingetreten werden kann; dass die Beschwerdeführerin allerdings dafür hält, die Vorinstanz habe von sich aus das Verfahren über die Frage der Wirksamkeit der Kündigung vom Verfahren auf Ausweisung abgetrennt; im (hier) angefochtenen Entscheid sei die Frage der Wirksamkeit der Kündigung nicht mehr behandelt worden, sondern sei es ausschliesslich um die Frage der Ausweisung gegangen;

damit die Ausweisung isoliert behandelt werden könne, bedürfe es indessen entweder eines bereits rechtskräftigen Entscheides, der die Rechtmässigkeit der Kündigung bejahe, oder die die Angelegenheit beurteilende Instanz habe zugleich auch die Gültigkeit der Kündigung zu beurteilen; beides sei vorliegend nachweislich nicht passiert, da die Vorinstanz das Verfahren abgetrennt habe; mit ihrem Entscheid, die widerklageweise beantragte Ausweisung gutzuheissen, habe sie Bundesrecht verletzt; dass die Beschwerdeführerin damit keine Bundesrechtsverletzung aufzuzeigen vermag; die Vorinstanz eröffnete nach ihren verbindlichen Feststellungen (Art. 105 Abs. 2 BGG) von Beginn weg je ein separates Verfahren für die Berufung der Beschwerdeführerin und für diejenige der Beschwerdegegnerin und instruierte die Verfahren getrennt, was nicht zu beanstanden ist; die Beschwerdeführerin bestritt nach den weiteren Feststellungen der Vorinstanz die Wirksamkeit der Kündigung im Berufungsverfahren 400 16 341, in dem die Beschwerdegegnerin (Berufungsklägerin) das Ausweisungsbegehren gestellt hatte, im Rahmen ihrer Berufungsantwort nicht, weshalb die Vorinstanz die betreffende Frage in diesem Verfahren nicht prüfen musste (vgl. BGE 142 III 413 E. 2.2.4 S. 417 mit Hinweisen), zumal sie diese im Parallelverfahren bereits positiv beurteilt hatte; bei der gegebenen Sachlage musste sie die Sache auch nicht zu deren (nochmaligen) Beurteilung an den Präsidenten des Zivilkreisgerichts zurückweisen, nachdem dieser die Rechtswirksamkeit der Kündigung im Entscheid vom 6. Juni 2016 bereits bejaht hatte; vielmehr hielt die Vorinstanz zu Recht dafür, dass unter dem Gesichtspunkt der Wirksamkeit der Kündigung der Gutheissung des Ausweisungsbegehrens nichts mehr im Wege stand; dass der mit Schreiben vom 21. Juli 2017 eingereichte Entscheid der Vollzugsbehörde vom 12. Juli 2017 keinen Einfluss auf das vorliegende Urteil sowie auf den (bereits mit Verfügung vom 22. Juni 2017 gefällten) Entscheid über die Erteilung der aufschiebenden Wirkung hat; dass die Beschwerde damit im Verfahren nach Art. 109 Abs. 2 lit. a und Abs. 3 BGG ohne Einholung von Vernehmlassungen und mit summarischer Begründung abzuweisen ist, soweit darauf eingetreten werden kann; dass die Gerichtskosten dem Ausgang des Verfahrens entsprechend der Beschwerdeführerin aufzuerlegen sind (Art. 66 Abs. 1 BGG); dass die Beschwerdegegnerin keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung hat, da ihr aus dem bundesgerichtlichen Verfahren kein Aufwand entstanden ist (Art. 68 Abs. 1 BGG); erkennt das Bundesgericht: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist. 2. Die Gerichtskosten von Fr. 1'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt. 3. Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, schriftlich mitgeteilt. Lausanne, 30. August 2017 Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung des Schweizerischen Bundesgerichts Die Präsidentin: Kiss Der Gerichtsschreiber: Widmer

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