

BGer 4A_34/2026 vom 22. April 2026

Bundesgericht, 2026-04-22, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_34_2026

FR: TF 4A_34/2026 du 22 avril 2026

IT: TF 4A_34/2026 del 22 aprile 2026

Erwägungen

E. 1

Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist (Art. 29 Abs. 1 BGG ; BGE 150 III 248 E. 1; 149 III 277 E. 3.1; 148 IV 155 E. 1.1).

E. 1.1

Die Beschwerde betrifft eine Zivilsache (Art. 72 Abs. 1 BGG) und richtet sich gegen einen Endentscheid (Art. 90 BGG) eines oberen kantonalen Gerichts, das als Rechtsmittelinstanz entschieden hat (Art. 75 Abs. 1 BGG). Die Beschwerdeführerin ist mit ihren 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). Stützt sich der angefochtene Entscheid auf mehrere selbständige 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 Rechtsschriften 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

Die Beschwerdeführerin verkennt diese Grundsätze über weite Strecken. Sie stellt ihren rechtlichen Ausführungen eine ausführliche Darstellung des Sachverhalts voran und breitet darin in unzulässiger Vermengung von Sach- und Rechtsfragen ihren eigenen Standpunkt aus. Dabei wiederholt sie lediglich ihre bereits im kantonalen Verfahren erhobenen Vorbringen, ohne jedoch eine hinreichende Sachverhaltsrüge zu erheben oder darzulegen, dass die Vorinstanz zu Unrecht einen Teil dieser Vorbringen als ungenügend erachtet hätte. Auch in ihrer weiteren Beschwerdebegründung ergänzt sie den Sachverhalt teilweise frei, ohne mittels präziser Aktenhinweise darzulegen, dass sie die entsprechenden Behauptungen und Beweismittel bereits vor der Vorinstanz prozesskonform eingebracht hat. Die Vorbringen haben unbeachtet zu bleiben.

Die rechtlichen Vorbringen der Beschwerdeführerin sind somit ausschliesslich auf der Grundlage des durch die Vorinstanz verbindlich festgestellten Sachverhalts zu prüfen. Indessen genügen auch die Rechtsrügen den Begründungsanforderungen kaum. Die Beschwerdeführerin geht über weite Strecken nicht auf die konkreten Erwägungen im

angefochtenen Entscheid ein und legt nicht dar, inwiefern der Vorinstanz eine Verletzung von Bundesrecht vorzuwerfen wäre. Vielmehr unterbreitet sie dem Bundesgericht losgelöst von den vorinstanzlichen Erwägungen und in teilweise wortwörtlicher Wiederholung ihrer Vorbringen aus der Berufung ihre Sicht der Dinge, als ob das Bundesgericht den Rechtsstreit von Grund auf neu beurteilen könnte. Damit genügt sie den Anforderungen an eine hinreichende Begründung nicht und es ist auf die entsprechenden Vorbringen nicht einzutreten.

E. 2

Die Beschwerdeführerin bestreitet das Vorliegen der Voraussetzungen für die Gewährung des Rechtsschutzes in klaren Fällen nach Art. 257 ZPO, da sie sich im Zeitpunkt der Kündigung nicht in einem Zahlungsverzug befunden habe. Sie wirft der Vorinstanz in diesem Zusammenhang eine Verletzung von Art. 257 ZPO, Art. 256 i.V.m. Art. 253 OR, Art. 20 OR und Art. 120 ff. OR i.V.m. Art. 265 OR sowie eine Verletzung des rechtlichen Gehörs (Art. 29 Abs. 2 BV) vor.

E. 2.1.1

Das Gericht gewährt Rechtsschutz im summarischen Verfahren gemäss Art. 257 Abs. 1 ZPO, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar ist (lit. a) und die Rechtslage klar ist (lit. b). Mit Blick darauf, dass ein Urteil, mit dem nach Art. 257 ZPO Rechtsschutz gewährt wird, der materiellen Rechtskraft fähig ist, wird von der klagenden Partei verlangt, dass sie sofort den vollen Beweis für die anspruchsbegründenden Tatsachen erbringt, so dass klare Verhältnisse herrschen (BGE 141 III 23 E. 3.2; 138 III 620 E. 5.1.1). Ein Sachverhalt ist dann sofort beweisbar, wenn er ohne zeitliche Verzögerung und ohne besonderen Aufwand nachgewiesen werden kann (BGE 141 III 23 E. 3.2; 138 III 620 E. 5.1.1). Eine klare Rechtslage ist gegeben, wenn sich die Rechtsfolge bei der Anwendung des Gesetzes unter Berücksichtigung der Lehre und Rechtsprechung ohne Weiteres ergibt und damit die Rechtsanwendung zu einem eindeutigen Ergebnis führt (BGE 141 III 23 E. 3.2; 138 III 123 E. 2.1.2 mit Hinweisen).

E. 2.1.2

Soweit die Gültigkeit der Kündigung des Mietvertrags im Ausweisungsverfahren als Vorfrage zu beurteilen ist, beziehen sich die Voraussetzungen von Art. 257 Abs. 1 ZPO auch darauf. Sind sie nicht erfüllt, ist kein Rechtsschutz in klaren Fällen zu gewähren. Auf das Gesuch ist diesfalls nach Art. 257 Abs. 3 ZPO nicht einzutreten (BGE 141 III 262 E. 3.2). Damit das vom Gesetzgeber mit Art. 243 Abs. 2 lit. c i.V.m. Art. 247 Abs. 2 lit. a ZPO für den mietrechtlichen Kündigungsschutz verfolgte Ziel nicht über den Rechtsschutz in klaren Fällen unterlaufen werden kann, ist dieser nur zu gewähren, wenn keine Zweifel an der Vollständigkeit der Sachverhaltsdarstellung bestehen und die Kündigung gestützt darauf als klar berechtigt erscheint (BGE 142 III 515 E. 2.2.4 mit Hinweisen). Für die Verneinung eines klaren Falls genügt es, dass die beklagte Partei substantiiert und schlüssig Einwendungen vorträgt, die in tatsächlicher Hinsicht nicht sofort widerlegt werden können und die geeignet sind, die bereits gebildete richterliche Überzeugung zu erschüttern. Demgegenüber ist ein klarer Fall zu bejahen, wenn das Gericht aufgrund der Aktenlage zur Überzeugung gelangt, der Anspruch der klagenden Partei sei ausgewiesen und eine eingehende Abklärung der beklagten Einwände könne daran nichts ändern. Offensichtlich unbegründete oder haltlose Bestreitungen des Anspruchs genügen für die Verneinung eines klaren Falls nicht (BGE 138 III 620 E. 5.1.1; Urteile 4A_211/2024 vom

11. Juni 2024 E. 3.1.1; 4A_718/2016 vom 21. Februar 2017 E. 2.2).

E. 2.1.3

Ist der Mieter nach der Übernahme der Sache mit der Zahlung fälliger Mietzinse oder Nebenkosten im Rückstand, so kann ihm der Vermieter schriftlich eine Zahlungsfrist setzen und ihm androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Diese Frist beträgt mindestens zehn Tage, bei Wohn- und Geschäftsräumen mindestens 30 Tage (Art. 257d Abs. 1 OR). Bezahlt der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Vermieter fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen (Art. 257d Abs. 2 OR). Der fristgerechten Zahlung gleichgestellt ist die fristgerechte Verrechnungserklärung. Diese ist zwingend innert der 30-tägigen Frist abzugeben (Urteile 4A_211/2024 vom 11. Juni 2024 E. 3.1.2; 4A_333/2022 vom 9. November 2022 E. 3.1, nicht publ. in: BGE 149 III 67 ; 4A_452/2021 vom 4. Januar 2022 E. 2.2; je mit Hinweisen).

E. 2.1.4

Will der Mieter eine Zahlungsverzugskündigung nach Art. 257d OR abwenden, indem er den abgemahnten Mietzinsausstand durch Verrechnung tilgt, so muss seine Verrechnungseinrede klar und eindeutig sein und dem Vermieter innert der Zahlungsfrist zugehen. Bringt der Mieter eine bestrittene Gegenforderung zur Verrechnung, so muss er deren Bestand und Höhe zur Abwendung der Ausweisung im summarischen Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen sofort und liquide beweisen können. Denn die Verrechnung von unklaren und streitigen Ansprüchen mit ausstehenden Mietzinsen darf nicht dazu führen, dass der Anspruch des Vermieters auf rasche Beendigung des Mietverhältnisses und Ausweisung der Mieterschaft vereitelt wird (Urteile 4A_239/2025 vom 12. August 2025 E. 2.4; 4A_186/2025 vom 6. Juni 2025 E. 4.2; 4A_211/2024 vom 11. Juni 2024 E. 3.4.1; je mit Hinweisen).

E. 2.2

Die Vorinstanz bejahte die Voraussetzungen von Art. 257 ZPO in Bezug auf den Ausweisungsanspruch der Beschwerdegegnerin gemäss Art. 257d OR . Sie erwog, der Mietzinsausstand verringere sich nicht automatisch, wenn ein Mieter meine, wegen zu viel bezahlter Mietzinsen über eine Gegenforderung gegenüber dem Vermieter zu verfügen. Hätte die Beschwerdeführerin ihren behaupteten, durch die Beschwerdegegnerin bestrittenen Anspruch in Höhe von Fr. 945'651.30 wegen angeblich zu viel bezahlter Mietzinse für das Mietobjekt 2 erfolgreich geltend machen wollen, so hätte sie rechtzeitig eine gültige Verrechnungserklärung abgeben müssen. Der Ausstand hätte sich frühestens dann verringert. Gleich verhalte es sich mit den angeblich zu viel bezahlten Mietzinsen von Fr. 52'681.50 für die Miete des Mietobjekts 1 während der ersten fünf Monate. Da nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts die Verrechnungseinrede des Mieters zwingend vor Ablauf der 30-tägigen Zahlungsfrist von Art. 257d OR erfolgen müsse und die Beschwerdeführerin ihre Verrechnungseinrede erst in der Gesuchsantwort erhoben habe, sei diese verspätet.

E. 2.3

Die Beschwerdeführerin behauptet pauschal, die Nichtigkeit der den Mietzinszahlungen zugrundeliegenden Vereinbarungen führe dazu, dass überhaupt keine Verrechnungserklärung habe erfolgen müssen. Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden. Selbst wenn sie einen Teil des Mietzinses gestützt auf nichtige Vereinbarungen

bezahlt hätte, würde dies nur dazu führen, dass ihr - unter dem Vorbehalt von Art. 63 Abs. 1 OR - ein bereicherungsrechtlicher Rückforderungsanspruch und damit eine Gegenforderung zustünde (vgl. Urteil 4A_73/2021 vom 1. Juni 2021 E. 4.3, in dem das Bundesgericht die Frage nach der Nichtigkeit einer Vereinbarung offenlassen konnte, da der Rückforderungsanspruch an Art. 63 Abs. 1 OR scheiterte). Dies ändert jedoch nichts daran, dass ein solcher Anspruch geltend gemacht werden muss, damit er im Zusammenhang mit einer Zahlungsverzugskündigung nach Art. 257d OR bzw. einem darauffolgenden Ausweisungsverfahren Wirkungen zeitigen kann. Die Frage, ob eine Gegenforderung grundsätzlich besteht, ist mithin von der Frage zu unterscheiden, ob diese auch erfolgreich und rechtzeitig geltend gemacht wurde. Unbehelflich ist daher auch das Argument der Beschwerdeführerin, die geltend gemachte Nichtigkeit ergebe sich direkt aus Art. 256 Abs. 2 OR, nicht aus dem allgemeinen Nichtigkeitsartikel (Art. 20 Abs. 1 OR). Hätte sie eine Reduktion ihres Mietzinsausstandes durch die Geltendmachung ihrer (bestrittenen) Gegenforderungen erreichen wollen, so hätte die Beschwerdeführerin innerhalb der 30-tägigen Zahlungsfrist die Verrechnung erklären müssen. Dies tat sie unstrittig nicht. Die (bestrittenen) Gegenforderungen der Beschwerdeführerin haben mithin keinen Einfluss auf den Mietzinsausstand.

Daran vermag auch ihre Behauptung, sie habe die Verrechnung im erstmöglichen Zeitpunkt erklärt, nichts zu ändern. Die Vorinstanz hat dargelegt, dass es eine offensichtliche Schutzbehauptung ist, wenn die Beschwerdeführerin vorbringt, sie habe bis zur Zustellung des Ausweisungsgesuchs nicht gewusst, dass auch die Beschwerdegegnerin von der Nichtübergabe des Mietobjekts 2 ausgehe, und es sei ihr daher nicht möglich gewesen, die Verrechnung innert der 30-tägigen Frist zu erklären. Zudem erwog sie, es sei auch nicht ersichtlich, inwiefern die Situation betreffend das Mietobjekt 2 einen Einfluss auf den behaupteten Anspruch infolge zu viel bezahlter Mietzinse für das Mietobjekt 1 gehabt haben solle. Die Beschwerdeführerin setzt sich mit diesen Erwägungen der Vorinstanz nicht auseinander. Damit verfehlt sie die gesetzlichen Begründungsanforderungen.

Unbegründet ist auch die Rüge der Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV). Die Vorinstanz setzte sich im Detail mit der Behauptung der Beschwerdeführerin auseinander, es habe aufgrund angeblich zu viel bezahlter Mietzinsen kein Zahlungsverzug vorgelegen. Mangels rechtzeitiger Verrechnungserklärung bejahte sie das Bestehen eines Mietzinsausstandes.

E. 2.4

Die Rügen der Beschwerdeführerin sind unbegründet, soweit darauf eingetreten werden kann. Die Vorinstanz bejahte die Voraussetzungen von Art. 257 ZPO in Bezug auf den Ausweisungsanspruch der Beschwerdegegnerin zu Recht.

E. 3

Im Eventualstandpunkt beantragt die Beschwerdeführerin die Ansetzung einer Räumungsfrist von mindestens drei Monaten statt der vorinstanzlich angesetzten Frist bis zum 15. Januar 2026.

E. 3.1

Die Beschwerdeführerin hatte bereits vor der Vorinstanz eventualiter die Ansetzung einer Räumungsfrist von mindestens sechs Monaten beantragt, statt der von der Erstinstanz bis zum 3. Dezember 2025 angesetzten Frist. Die Vorinstanz war in diesem Punkt mangels

genügender Begründung auf die Berufung nicht eingetreten. Wäre jedoch dennoch darauf einzutreten, ergäbe sich - so die Vorinstanz - aus den Behauptungen der Beschwerdeführerin keine übermässige Härte, die eine längere Auszugsfrist rechtfertige. Soweit dies aufgrund fehlender konkreter Angaben überhaupt annähernd beurteilt werden könne, erscheine eine Auszugsfrist von einem Monat ab Entscheiddatum angemessen. Dies insbesondere, wenn berücksichtigt werde, dass die Beschwerdeführerin wegen des Ausweisungsverfahrens (ohne Rechtsmittelverfahren) faktisch bereits eine Verlängerung von rund drei Monaten erwirkt habe und sich der Mietzinsausstand inzwischen auf einen sechsstelligen Betrag belaufen dürfte.

E. 3.2

Nach Art. 311 Abs. 1 ZPO muss die Berufung eine Begründung enthalten. Die Begründung muss hinreichend genau und eindeutig sein, um von der Berufungsinstanz mühelos verstanden werden zu können. Dies setzt voraus, dass die Berufungsklägerin im Einzelnen die erstinstanzlichen Erwägungen bezeichnet, die sie anfecht, und die Aktenstücke nennt, auf denen ihre Kritik beruht (BGE 141 III 569 E. 2.3.3; 138 III 374 E. 4.3.1). Es ist damit nicht überspitzt formalistisch - wie die Beschwerdeführerin behauptet - von ihr zu verlangen, jeweils die exakte Stelle anzugeben, an welcher sie eine bestimmte Behauptung bereits im erstinstanzlichen Verfahren aufgestellt haben will.

Sodann verkennt die Beschwerdeführerin auch vor Bundesgericht die Anforderungen an eine hinreichende Begründung und stützt sich wiederum auf vorinstanzlich nicht festgestellte Sachverhaltselemente. So verweist sie auf "diverse Investitionen", die sie getätigt haben will und bringt vor, in Anbetracht der "hohen Aufwendungen" und der "ausserordentlichen Härte" für die Beschwerdeführerin sei die Auszugsfrist auf drei Monate anzusetzen. Damit zeigt sie nicht hinreichend auf, inwiefern es unverhältnismässig sein soll, wenn die Vorinstanz unter Berücksichtigung der durch das Ausweisungsverfahren faktisch bereits erwirkten Verlängerung und der Weihnachtstage die Auszugsfrist auf den 15. Januar 2026 ansetzte. Zu Recht erwog die Vorinstanz auch, die Auszugsfrist dürfe nur kurz sein und nicht auf eine Erstreckung des Mietverhältnisses hinauslaufen (vgl. Urteile 4A_333/2022 vom 9. November 2022 E. 8, nicht publ. in BGE 149 III 67 ; 4A_162/2021 vom 12. Mai 2021 E. 6.2; 4A_175/2020 vom 30. Juni 2020 E. 6; je mit Hinweisen). Im Übrigen hätte die Beschwerdeführerin das Mietobjekt per 31. August 2025 verlassen müssen. Mithin profitierte sie als Folge dieses Verfahrens von einer Verlängerung von rund acht Monaten.

E. 3.3

Das angefochtene Urteil hält somit auch hinsichtlich der Dauer der Räumungsfrist der bundesgerichtlichen Überprüfung stand.

E. 4

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

Mit dem Entscheid in der Sache wird das Gesuch um aufschiebende Wirkung gegenstandslos.

Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend wird die Beschwerdeführerin kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 2 BGG).

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