

BGer 4A 9/2017 vom 6. März 2017

Bundesgericht, 2017-03-06, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_9_2017

FR: TF 4A 9/2017 du 6 mars 2017

IT: TF 4A 9/2017 del 6 marzo 2017

Regeste

Mietausweisung | Vertragsrecht

Erwägungen

E. 1

Der angefochtene Entscheid betrifft eine Zivilsache (Art. 72 BGG), das obere kantonale Gericht hat als Rechtsmittelinstanz (Art. 75 BGG) die Ausweisung der Beschwerdeführerin aus dem Mietobjekt angeordnet (Art. 90 BGG), der Streitwert ist erreicht, die Beschwerdeführerin ist beschwert (Art. 76 BGG) und hat die Beschwerde fristgerecht eingereicht (Art. 100 in Verbindung mit Art. 46 Abs. 1 lit. c BGG). Auf die Beschwerde ist - unter Vorbehalt hinreichender Begründung (Art. 42 Abs. 2 BGG) - einzutreten.

E. 2.1

Gemäss Art. 148 Abs. 1 ZPO kann das Gericht auf Gesuch einer säumigen Partei eine Nachfrist gewähren oder zu einem Termin erneut vorladen, wenn die Partei glaubhaft macht, dass sie kein oder nur ein leichtes Verschulden trifft. Die Versäumnis muss auf einem fehlenden oder leichten Verschulden beruhen. Die Voraussetzungen des Art. 148 Abs. 1 ZPO sind insofern weniger streng als diejenigen von Art. 50 Abs. 1 BGG , Art. 13 BZP , Art. 33 Abs. 4 SchKG und Art. 94 Abs. 1 StPO , welche die Wiederherstellung nur bei Fehlen jeglichen Verschuldens zulassen (Urteil 4A_163/2015 vom 12. Oktober 2015 E. 4.1 mit Hinweisen). Das leichte Verschulden umfasst jedes Verhalten, das - ohne dass es akzeptierbar oder entschuldbar wäre - nicht zum schwerwiegenden Vorwurf gereicht. Dabei ist Tatfrage, wie sich die die Wiederherstellung begehrende Partei verhalten hat, während Rechtsfrage ist, ob das tatsächlich festgestellte Verhalten als leichtes Verschulden zu qualifizieren ist (Urteil 5A_927/2015 vom 22. Dezember 2015 E. 5.1 mit Hinweisen).

E. 2.2

Die Vorinstanz hat in Würdigung der Beweise festgestellt, dass die Beschwerdeführerin nicht glaubhaft machen konnte, dass sie bzw. ihr Geschäftsführer zur Verhandlung vom 27. Juli 2016 wegen Krankheit nicht erscheinen konnte. Sie hat insofern mit der ersten Instanz namentlich erwogen, dass das Arztzeugnis erst vom 12. August 2016 datiere und damit die Arbeitsunfähigkeit des Geschäftsführers der Beschwerdeführerin einzig aufgrund der rückwirkenden Schilderungen des Patienten bescheinigen könne. Mit dem mehr als zwei Wochen nach der angeblich akuten und plötzlichen Erkrankung eingeholten Arztzeugnis vermöge die Beschwerdeführerin die Verhinderung ihres Organs nicht glaubhaft zu machen.

E. 2.3

Die Vorbringen der Beschwerdeführerin vermögen nicht, diese Würdigung der Beweise durch die Vorinstanz als willkürlich auszuweisen. Dass ihr Geschäftsführer nicht gewusst habe, dass er seine Verhinderung durch ein Arztzeugnis werde belegen müssen, vermag jedenfalls die Würdigung nicht willkürlich erscheinen zu lassen. Es ist allgemein bekannt, dass Verhinderungen nicht nur behauptet, sondern belegt werden müssen und es ist notorisch, dass Krankheiten - zumal akut auftretende - durch Arztzeugnis zu belegen sind. Es spielt daher entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin keine Rolle, ob ihn die Kanzlei des Gerichts noch eigens auf das Erfordernis der Beibringung eines Arztzeugnisses hingewiesen hat. Die Vorinstanz konnte, ohne in Willkür zu verfallen verneinen, dass die Beschwerdeführerin den ihr obliegenden Beweis für die unverschuldete oder nur leicht verschuldete Verhinderung ihres Geschäftsführers mit dem Beweismass der Glaubhaftmachung erbracht habe.

E. 3.1

Die Beschwerdeführerin hält daran fest, dass die ausserordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs unwirksam sei, weil die Mahnung mit Androhung der Kündigung in französischer Sprache erklärt wurde. Sie bestreitet dabei zu Recht nicht, dass die Androhung sämtliche Voraussetzungen erfüllt, welche an die Klarheit der Mahnung zu stellen sind (vgl. Urteile 4A_541/2015 vom 20. Mai 2016 E. 4.2; 4A_585/2010 vom 2. Februar 2011 E. 2; je mit Hinweisen). Die Beträge der rückständigen Zahlungen sind denn auch klar und eindeutig mit fetter Schrift unmissverständlich hervorgehoben. Die Beschwerdeführerin behauptet nur, ihr Geschäftsführer sei der französischen Sprache nicht mächtig und habe die Mahnung nicht verstanden und da das Mietobjekt im deutschen Sprachraum liege, müsse die Vermieterin die Mahnung in deutscher Sprache abfassen.

E. 3.2

Die Vorinstanz hat festgestellt, dass der Mietvertrag vorliegend in französischer Sprache abgefasst wurde, von beiden Parteien unterschrieben und offensichtlich auch verstanden wurde. Die Beschwerdeführerin bestreite die Gültigkeit des Mietvertrages nicht, sondern leite im Gegenteil daraus ihre Ansprüche ab. Nach den Erwägungen des angefochtenen Entscheids verhält sie sich daher widersprüchlich und ihr Vorbringen verstösst gegen Treu und Glauben, nachdem sie den Mietvertrag in französischer Sprache akzeptierte und offensichtlich auch verstand, womit die Beschwerdegegnerin davon ausgehen durfte, dass sie das Mahnschreiben in derselben Sprache ebenfalls verstehen werde. Dies gilt nach den Erwägungen im angefochtenen Urteil umso mehr, als das Mahnschreiben keineswegs komplex ist.

E. 3.3

Der Beschwerdeführerin kann nicht gefolgt werden, wenn sie die Auffassung vertritt, die Klarheit und Deutlichkeit einer Abmahnung hänge allgemein - und unbesehen der von den Parteien gewählten Sprache - von der Amtssprache ab, welche im Gebiet des Mietobjekts gelte. Die Vorinstanz hat zutreffend festgehalten, dass die Mahnung so abgefasst sein muss, dass die Adressatin deren Tragweite verstehen kann; diesen Zweck kann die Mahnung unbesehen der Amtssprache des Belegenheitskantons erfüllen. Die Vorinstanz hat sodann auch zutreffend festgehalten, dass sich die Beschwerdeführerin widersprüchlich und rechtsmissbräuchlich verhält, wenn sie einerseits den Mietvertrag (ausschliesslich) in französischer Sprache abschliesst, diesen durch ihre Organe vorbehaltlos unterschreibt und anschliessend - wenn die Vertragspartnerin die Erfüllung des Vertrags einfordert -

behauptet, sie verstehe diese Sprache nicht. Dass die Umstände des Vertragsschlusses sich von der Situation der Durchsetzung des Vertrags unterscheiden mögen, ändert nichts daran, dass die Beschwerdegegnerin von der Kenntnis der französischen Sprache durch die Organe der Beschwerdeführerin ausgehen durfte - oder sogar annehmen konnte, es sei in der Sprache des Vertrags, in französischer Sprache zu verfahren. Der Beschwerde ist nicht zu entnehmen, dass die Beschwerdeführerin sich vor der Mahnung gegen die Verwendung der französischen Sprache irgendwie verwahrt hätte. Die Vorinstanz hat zutreffend geschlossen, dass sich die Beschwerdeführerin mit der Behauptung, sie habe die Mahnung wegen der Sprache nicht verstanden, jedenfalls widersprüchlich verhält. Die Vorinstanz hat zutreffend angenommen, dass die Schutzbehauptung der Beschwerdeführerin die Ausweisung im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen nicht verhindert (vgl. zur Berücksichtigung eines offenkundigen Rechtsmissbrauchs im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen nach Art. 257 ZPO Urteile 4A_350/2015 vom 25. August 2015 E. 4.2; 4A_329/2013 vom 10. Dezember 2013 E. 6.1).

E. 4

Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist im Verfahren nach Art. 109 Abs. 2 lit. a BGG abzuweisen. Damit wird das Gesuch um aufschiebende Wirkung gegenstandslos. Die Gerichtskosten sind dem Ausgang entsprechend der Beschwerdeführerin zu auferlegen. Sie hat der Beschwerdegegnerin eine reduzierte Parteientschädigung für das Verfahren um die aufschiebende Wirkung zu bezahlen. Da keine Beschwerdeantwort eingeholt wurde und die Beschwerdegegnerin erst in ihrer Vernehmlassung zum Gesuch um aufschiebende Wirkung um Sicherstellung der Parteikosten ersucht hat, waren ihr im Zeitpunkt der Gesuchstellung sämtliche Parteikosten bereits entstanden, so dass das Sicherstellungsgesuch gegenstandslos ist (BGE 118 II 87 E. 2 S. 88).

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