

BL_GERICHTE 400 2015 113 vom 16. Juni 2015

BL Gerichte, 2015-06-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl_gerichte_400_2015_113

FR: BL_GERICHTE 400 2015 113 du 16 juin 2015

IT: BL_GERICHTE 400 2015 113 del 16 giugno 2015

Regeste

Mietrecht; Pacht

Erwägungen

E. 1

Die Erwägungen eines bundesgerichtlichen Rückweisungsurteils im Sinne von Art. 107 Abs. 2 BGG sind sowohl für das Gericht verbindlich, an das die Sache zurückgeht, als auch für das Bundesgericht selber, wenn dieses erneut über die Sache zu entscheiden hat. Wegen dieser Bindung der Gerichte ist es ihnen wie auch den Parteien, abgesehen von allenfalls zulässigen Noven, verwehrt, der Beurteilung des Rechtsstreits einen anderen als den bisherigen Sachverhalt zu unterstellen oder die Sache unter rechtlichen Gesichtspunkten zu prüfen, die im Rückweisungsentscheid ausdrücklich abgelehnt oder überhaupt nicht in Erwägung gezogen worden waren (Bger 4A_630/2014 vom 4. Februar 2015, E. 2.2; Bger 4A_130/2014 vom 14. Juli 2014, E. 1.3; BGE 135 III 334; BGE 133 III 201, E. 4.2; BGE 131 III 91). Das Bundesgericht kam im Rückweisungsentscheid vom 17. April 2015 zum Schluss, dass sich juristische Personen im Schlichtungsverfahren nicht von faktischen Organen vertreten lassen können bzw. dass solche die Voraussetzung des persönlichen Erscheinens gemäss Art. 204 Abs. 1 ZPO für eine juristische Person nicht erfüllen. Um die Voraussetzungen des persönlichen Erscheinens nach Art. 204 Abs. 1 ZPO zu erfüllen, könne sich eine juristische Person an der Schlichtungsverhandlung nebst im Handelsregister eingetragenen Organen und Prokuristen auch durch eine mit einer (kaufmännischen) Handlungsvollmacht ausgestattete, zur Prozessführung befugte und mit dem Streitgegenstand vertraute Person vertreten lassen. Die Ermächtigung zur Prozessführung nach Art. 462 Abs. 2 OR könne nur einer Person erteilt werden, die (bereits) Handlungsbevollmächtigte im Sinne von Art. 462 Abs. 1 OR sei. Die (kaufmännischen) Handlungsbevollmächtigten hätten eine Vollmacht zur Prozessführung in dieser Angelegenheit im Sinne von Art. 462 Abs. 2 OR vorzuweisen, aus der sich zudem ihre Handlungsvollmacht im Sinne von Art. 462 OR ergebe. In Bezug auf den vorliegenden Fall erwog das Bundesgericht, dass sich das Kantonsgericht Basel-Landschaft im Entscheid vom 15. Juli 2015 zur Begründung der Handlungsvollmacht i.S.v. Art. 462 Abs. 1 OR auf die Vollmacht zur Vertretung im Prozess gestützt habe. Aus der Vollmacht ergebe sich indessen nicht, dass E. eine (kaufmännische) Handlungsbevollmächtigte i.S.v. Art. 462 Abs. 1 OR der A. AG gewesen sei. Damit wären die Voraussetzungen für eine gültige Vertretung der A. AG durch eine (kaufmännische) Handlungsbevollmächtigte an sich nicht erfüllt. Das Bundesgericht habe diese Voraussetzungen vorliegend allerdings erstmals konkretisiert. Falls E. von D. daher tatsächlich als Handlungsbevollmächtigte nach Art. 462 OR bestellt gewesen sei und dies auch der Verpächterin bekannt gewesen sei, so könne im vorliegenden Fall aus Gründen des Vertrauensschutzes noch eine gültige Vertretung an der

Schlichtungsverhandlung angenommen werden. Es würden Indizien bestehen, dass E. nicht nur faktisch, sondern auch formell zur Vornahme aller Rechtshandlungen bevollmächtigt gewesen sei, die der Betrieb des Gewerbes der A. AG oder die Ausführung bestimmter Geschäfte in diesem Gewerbe gewöhnlich mit sich bringe. Die Streitsache sei daher zur Ergänzung des Sachverhalts dahingehend zurückzuweisen, ob eine solche formelle (kaufmännische) Handlungsvollmacht i.S.v. Art. 462 Abs. 1 OR bestand und ob die damit verbundene Vertretungsmacht auch der Beschwerdeführerin bekannt war oder bekannt gewesen sein musste. Falls die Vorinstanz zum Schluss gelange, dass keine Handlungsvollmacht im Sinne von Art. 462 Abs. 1 OR bestanden habe, so sei zu prüfen, ob die Beschwerdeführerin (das Kantonsgericht Basel-Landschaft geht davon aus, dass es sich um einen Verschrieb handelt und es „Beschwerdegegnerin“ heissen müsste) in der Vorladung zur Schlichtungsverhandlung auf die Pflicht des persönlichen Erscheinens nach Art. 204 Abs. 1 ZPO und die Folgen der Missachtung dieser Pflicht aufmerksam gemacht worden sei und – falls dies nicht der Fall sein sollte – ob aus Gründen des Vertrauensschutzes trotzdem von einer gültigen Klagebewilligung auszugehen wäre, da zum Zeitpunkt der Schlichtungsverhandlung noch nicht durch BGE 140 III 70, E. 4.3, geklärt gewesen sei, dass die Pflicht zum persönlichen Erscheinen auch für juristische Personen gelte. Das Bundesgericht hat mit diesen Erwägungen die noch zu entscheidenden Fragen festgelegt.

E. 2

Zwischen den Parteien sind im Nachgang zum Bundesgerichtsentscheid vom 17. April 2015 im nunmehr wiederaufgenommenen Berufungsverfahren vor dem Kantonsgericht Meinungsverschiedenheiten darüber entstanden, ob die von der Berufungsbeklagten mit Eingabe vom 20. Mai 2015 eingereichten Beilagen 2 bis 10 aus dem Recht zu weisen sind bzw. welche neu eingereichten Beweismittel berücksichtigt werden können.

E. 2.1

Die Berufungsklägerin führte dazu in der Eingabe vom 9. Mai 2015 aus, wenn das Bundesgericht den Streitfall zur Ergänzung des Sachverhalts an die Vorinstanz zurückweise, so werde auch eine allfällige Aktenergänzung vorgenommen. Es könnten mithin auch Beweisanträge gestellt und (unechte) Noven eingeführt werden, weil der Bundesgerichtsentscheid dazu Anlass gebe. Die Berufungsbeklagte schloss sich dieser Begründung an und reichte mit Eingabe vom 20. Mai 2015 verschiedene neue Beweismittel ein. In der Stellungnahme vom 27. Mai 2015 beantragte die Berufungsklägerin sodann, die Beilagen 2 bis 10 der Eingabe vom 20. Mai 2015 seien aus dem Recht zu weisen. Es handle sich bei diesen um unechte Noven, denn diese Unterlagen hätten im bisherigen Verfahren bei zumutbarer Sorgfalt bereits eingereicht werden können. Auch könnten nicht nochmals die gleichen Zeugen genannt werden. Bei den Beilagen Nrn. 3, 6 und 9 handle es sich um nachträgliche Bestätigungen, welche jetzt produziert worden seien. Die Berufungsbeklagte entgegnete mit Eingabe vom 4. Juni 2015, vor dem Urteil des Bundesgerichts habe keine Veranlassung bestanden, diese Beweismittel einzureichen. Zum Teil hätten sie zuvor auch noch nicht existiert.

E. 2.2

Wird ein Verfahren vom Bundesgericht an die Vorinstanz zurückgewiesen, hat die Vorinstanz das Verfahren erneut aufzunehmen und es kommt wieder das entsprechende Noven-Regime zur Anwendung, jedoch nur bezüglich der noch offenen Punkte. Das

bedeutet, dass im wieder aufzunehmenden Berufungsverfahren die Noven nach Massgabe von Art. 317 Abs. 1 ZPO zu berücksichtigen sind, wobei sich diese innerhalb des rechtlichen Rahmens zu bewegen haben, den das Bundesgericht durch seinen Rückweisungsentscheid vorgegeben hat (Daniel Schwander , Die Sachverhaltsrüge vor Bundesgericht unter besonderer Berücksichtigung der Schweizerischen ZPO, in: Walter Fellmann/Stephan Weber [Hrsg.], Haftpflichtprozess 2012, Rechtsmittel nach neuer ZPO und BGG, Zürich/Basel/Genf 2012, S. 91, 145; Benedikt Seiler , Die Berufung nach ZPO, Zürich/Basel/Genf 2013, N 1368 f.; Peter Reetz , in Thomas Sutter- Somm/Franz Hasenböhler/Christoph Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2013, Vorbemerkungen zu den Art. 308-318, N 53; BGE 135 III 334).

E. 2.3

Vorliegend hat das Bundesgericht die Sache an das Kantonsgericht zurückgewiesen zur Ergänzung des Sachverhalts dahingehend, ob eine Handlungsvollmacht im Sinne von Art. 462 Abs. 1 OR für E. bestand und die damit verbundene Vertretungsmacht auch der Berufungsklägerin bekannt war oder bekannt gewesen sein musste. Die Klärung dieser Punkte entscheidet darüber, ob die Berufungsbeklagte an der Schlichtungsverhandlung im Sinne von Art. 204 Abs. 1 ZPO persönlich erschienen war und mithin, ob eine gültige Klagebewilligung vorliegt. Eine gültige Klagebewilligung stellt eine Prozessvoraussetzung im Sinne von Art. 59 ZPO dar, welche das Gericht gemäss Art. 60 ZPO von Amtes wegen abzuklären hat (Bger 5A_597/2014 vom 19. November 2014, E. 2; BGE 140 III 227, E. 3.2; BGE 139 III 273, E. 2.1). Beziehen sich neue Tatsachen und/oder Beweismittel auf Prozessvoraussetzungen, gilt die Novenschanke nach Art. 317 Abs. 1 ZPO nicht und die entsprechenden Noven sind bis zum Beginn der Urteilsberatung der Berufungsinstanz uneingeschränkt zulässig, da Prozessvoraussetzungen in jedem Stadium des Verfahrens von Amtes wegen und ohne Bindung an Parteianträge zu berücksichtigen sind (Peter Reetz / Stephanie Hilber , in: Thomas Sutter-Somm/Franz Hasenböhler/Christoph Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2013, Art. 317 N 15 und Peter Reetz in Vorbemerkungen zu den Art. 308-318, N 17; Benedikt Seiler , Die Berufung nach ZPO, Zürich/Basel/Genf 2013, N 1268 und N 1619). Indem die vorzunehmende Ergänzung des Sachverhalts betreffend Handlungsvollmacht im Zusammenhang mit der Gültigkeit der Klagebewilligung und folglich der Klärung einer Prozessvoraussetzung steht, findet entsprechend diesen Ausführungen Art. 317 Abs. 1 ZPO keine Anwendung. Folglich sind sämtliche von der Berufungsbeklagten neu eingereichten Unterlagen zu berücksichtigen, zumal sich diese alle auf die Handlungsvollmacht beziehen und somit keine Ausweitung des vom Bundesgericht vorgegebenen Rahmens darstellen.

E. 2.4

Ergänzend ist festzuhalten, dass die Berücksichtigung der Beilagen 1a, 1b und 1c der Eingabe der Berufungsbeklagten vom 20. Mai 2015 (Lohnausweise der Jahre 2011, 2012 und 2013 von E.) nicht bestritten ist und die Edition dieser Lohnausweise sogar von der Berufungsklägerin beantragt wurde. Diese Lohnausweise können daher, selbst wenn Art. 317 Abs. 1 ZPO anwendbar wäre, ohne weiteres beachtet werden. Mit den Beilagen 2 und 3 wurden Unterlagen über die Zeichnungsberechtigung von E. für Konten der Berufungsbeklagten bei der J. Bank und bei der K. eingereicht. Es handelt sich dabei weder um neue Tatsachenbehauptungen noch um neue Beweisanträge. So brachte die Berufungsbeklagte schon bei der Erstinstanz vor, E. sei für die Konten bei der K. und bei

der J. Bank unterschriftsberechtigt und offerierte bereits damals die entsprechenden Belege der Unterschriftenregelung zur Edition (siehe Replik vom 5. September 2013, S. 4 f.). Die Vorschriften von Art. 317 Abs. 1 ZPO finden daher auf diese Beweismittel ohnehin keine Anwendung. Das Kantonsgericht hätte die Beilagen 2 und 3 gestützt auf Art. 316 Abs. 3 ZPO bereits für den ersten Berufungsentscheid von der Berufungsbeklagten einverlangen können. Für die nunmehr vorzunehmende Neuurteilung kann nichts anderes gelten, zumal diese Unterlagen der Klärung der Handlungsvollmacht von E. dienen und folglich mit den vom Bundesgericht festgelegten Punkten, welche noch zu beurteilen sind, im Zusammenhang stehen.

E. 2.5

Selbst wenn für die neu eingereichten Beweismittel die Novenschranke gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO anwendbar wäre, wären alle Beilagen der Eingabe der Berufungsbeklagten vom 20. Mai 2015 zu berücksichtigen. Gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO werden neue Tatsachen und Beweismittel berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden (lit. a), und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (lit. b). Im Fall von unechten Noven kann dies etwa dann der Fall sein, wenn eine bestimmte Thematik erstmals im Berufungsverfahren aufgebracht wird, weshalb kein Anlass bestanden hat, die im erstinstanzlichen Verfahren bekannten Tatsachen bzw. Beweismittel bereits dort vorzubringen. Ebenso, wenn eine Partei erst aufgrund des vorinstanzlichen Entscheids eine Tatsache als rechtserheblich betrachtet und ihr zudem durch die späte Erkennung der Rechtserheblichkeit dieser Tatsache keine fehlende Sorgfalt vorgeworfen werden kann (Bger 4A_305/2012 vom 6. Februar 2013, E. 3.3; Peter Reetz / Sarah Hilber, in: Thomas Sutter-Somm/Franz Hasenböhler/Christoph Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2013, Art. 317 N 61 ZPO; Benedikt Seiler, a.a.O, N 1349). Im vorliegenden Fall wurde erst durch den Rückweisungsentscheid des Bundesgerichts die Rechtserheblichkeit der Handlungsvollmacht im Sinne von Art. 462 Abs. 1 OR für E. sowie die Kenntnis der Berufungsklägerin von dieser Ermächtigung erkennbar. Vorher wurden diese Punkte weder von den Parteien noch von den Gerichten als wesentlich thematisiert. So schrieb denn die Berufungsklägerin im erstinstanzlichen Verfahren noch, es sei völlig unerheblich, ob E. für die K. und die J Bank bevollmächtigt sei (Duplik vom 3. Oktober 2013, N 5 der Begründung, S. 2). Das Bundesgericht führte im Rückweisungsentscheid vom 17. April 2015, E. 3.4, selber aus, es habe die Voraussetzungen für eine gültige Vertretung einer juristischen Person durch eine (kaufmännische) Handlungsbevollmächtigte nunmehr erstmals konkretisiert. Auch dies zeigt, dass diese Thematik von den Parteien vor dem Bundesgerichtsentscheid nicht als rechtserheblich betrachtet werden musste und dass ihnen fehlende Sorgfalt nicht vorgeworfen werden kann, wenn sie vorher keine entsprechenden Tatsachenbehauptungen vorgebracht und Beweismittel dazu eingereicht haben. Die nunmehr im Hinblick auf den kantonsgerichtlichen Neuentscheid von den Parteien vorgebrachten Tatsachenbehauptungen und Beweismittel sind daher selbst in Anwendung von Art. 317 Abs. 1 lit. b ZPO zuzulassen, da vor diesem wegweisenden Bundesgerichtsentscheid keine Veranlassung bestand, diese geltend zu machen. Auch die Voraussetzung von Art. 317 Abs. 1 lit. a ZPO ist erfüllt. So hat die Berufungsbeklagte in ihrer Stellungnahme vom 20. Mai 2015, ihrer ersten Eingabe an das Kantonsgericht nach dem Rückweisungsentscheid, die neuen Beweismittel eingereicht.

E. 2.6

Entsprechend den obigen Ausführungen sind sämtliche von den Parteien nach dem bundesgerichtlichen Rückweisungsentscheid vorgebrachten Noven, welche allesamt keine Ausweitung des vom Bundesgericht vorgegebenen Rahmens darstellen, zu berücksichtigen.

E. 3

Gemäss dem bundesgerichtlichen Rückweisungsentscheid vom 17. April 2015 gilt es zu prüfen, ob E. im Zeitpunkt der Schlichtungsverhandlung eine (kaufmännische) Handlungsbevollmächtigte im Sinne von Art. 462 Abs. 1 OR der Berufungsbeklagten war.

E. 3.1

Die Berufungsklägerin stellt sich auf den Standpunkt, E. habe im Betrieb ihrer Tochter mitgeholfen, sie sei jedoch nicht Entscheidungsträgerin gewesen, sondern hauptsächlich temporäre Helferin. Auch die eingereichten Lohnausweise würden zeigen, dass sie nur als Teilzeitangestellte mit einem Monatslohn von bloss CHF 500.00 beschäftigt gewesen sei. Sie habe offensichtlich im Betrieb ihrer Tochter nur mitgeholfen und kaum deren Geschäfte geführt oder entscheidend mitbestimmt.

E. 3.2

Die Berufungsbeklagte entgegnet, E. habe sich in der A. AG mit Wissen und Willen ihrer Tochter D. um alles, was an wichtigen Arbeiten anfalle, gekümmert. Sie habe folgende Aufgaben selbständig wahrgenommen: die Betreuung der Buchhaltung und des Finanzwesens, die Behandlung aller Bankgeschäfte wie die Regelung von hypothekarischen Darlehen und den Zahlungsverkehr, die Absprachen mit der Treuhandfirma über Geschäftsabschlüsse, Steuererklärungen und sonstige wichtige Angelegenheiten, die Führung des Personalwesens inklusive Lohnbuchhaltung, die kommerzielle Betreuung der 30 Pensionäre und die administrative Planung der Reitstunden von über 100 Reitschülern. Sie habe sich auch um alle Belange bezüglich der hinzugepachteten Grundstücke gekümmert. Bei der Wahrnehmung der ihr übertragenen Aufgaben sei sie regelmässig gegenüber Dritten verbindlich für die Berufungsbeklagte aufgetreten, was von Drittpersonen auch so wahrgenommen worden sei. Aus der Höhe des Lohnes von E. könne nicht auf deren Tätigkeiten und Funktionen geschlossen werden. Zum einen sei die Berufungsbeklagte keine Geldmaschine und zum anderen würden die familiären Bande die Lohnansprüche limitieren.

E. 3.3

Eine Handlungsvollmacht im Sinne von Art. 462 OR liegt vor, wenn der Inhaber eines Handels-, Fabrikations- oder eines anderen nach kaufmännischer Art geführten Gewerbes jemanden ohne Erteilung der Prokura, sei es zum Betriebe des ganzen Gewerbes, sei es zu bestimmten Geschäften in seinem Gewerbe, als Vertreter bestellt; die Vollmacht erstreckt sich dabei auf alle Rechtshandlungen, die der Betrieb eines derartigen Gewerbes oder die Ausführung derartiger Geschäfte gewöhnlich mit sich bringt (Art. 462 Abs. 1 OR). Der Umfang der Handlungsvollmacht hängt davon ab, ob eine Generalhandlungsvollmacht oder eine Spezialhandlungsvollmacht erteilt wurde. Die Generalhandlungsvollmacht ermächtigt zu allen Rechtsgeschäften, die der Betrieb eines derartigen Gewerbes gewöhnlich mit sich bringt. Die Spezialhandlungsvollmacht wird für eine durch ihren Anlass oder der Art nach näher bestimmte Gruppe von Geschäften erteilt und ermächtigt grundsätzlich zu allen Rechtshandlungen, die ein derartiges Geschäft gewöhnlich mit sich bringt (Peter Jung , in: Heinrich Honsell [Hrsg.], Kurzkommentar OR, Basel 2014, Art. 462 N 6 f.). Die Handlungsvollmacht kann nicht im Handelsregister eingetragen werden (Bger 4D_2/2013

vom 1. Mai 2013, E. 2.2.1). Die Bevollmächtigung kann auch stillschweigend oder durch konkludentes Verhalten des Geschäftsherrn erfolgen. Die Entstehung der Handlungsvollmacht durch konkludentes Verhalten darf sogar als Regelfall, die ausdrückliche Erteilung eher als Ausnahme betrachtet werden (Rolf Watter , in: Heinrich Honsell / Nedim Peter Vogt / Wolfgang Wiegand [Hrsg.], Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 5. Aufl., Basel 2011, Art. 462 N 2). Von der Handlungsvollmacht ausgenommen sind nach Art. 462 Abs. 2 OR das Eingehen von Wechselverbindlichkeiten, die Aufnahme von Darlehen sowie das Führen von Prozessen. Für diese Handlungen ist eine ausdrückliche Ermächtigung erforderlich. Die Ermächtigung zur Prozessführung nach Art. 462 Abs. 2 OR kann nur einer Person erteilt werden, die (bereits) Handlungsbevollmächtigte im Sinne von Art. 462 Abs. 1 OR ist (bundesgerichtlicher Rückweisungsentscheid in vorliegender Sache vom 17. April 2015, E. 3.3).

E. 3.4

Bereits im ersten Berufungsentscheid vom 15. Juli 2014 wurde gestützt auf die damals vorgelegenen Akten ausgeführt, dass E. vor der Erstinstanz glaubhaft ausgeführt habe, dass F. krank geworden war, sich ihre Tochter um ihn gekümmert und ihn gepflegt habe und dass sie selber sich seither im Betrieb eingesetzt und ihre Tochter unterstützt habe. Die Würdigungen der Aussagen von E. sowie der erstinstanzlich vorgelegenen Beweismittel gelten nach wie vor und können wiederholt werden. Aus den Aussagen der erstinstanzlichen Befragung von E. geht hervor, dass diese aktiv in der A. AG mitarbeitet, indem sie sich um die Administration und das Personal kümmert. Auch war sie an der Sitzung mit G. und H. betreffend Schreiben vom 23. Juni 2011 dabei. Sie unterstützt ihre Tochter D. , das alleinige und einzelzeichnungsberechtigte Mitglied der A. AG, und führt deren Geschäfte mit. Dies insbesondere in der Zeit, in welcher sich die Tochter um den erkrankten F. kümmerte und auch in der für ihre Tochter schweren Zeit nach dessen Tod. Dass E. aktiv bei der Berufungsbeklagten mitarbeitet, geht auch aus dem Kontrollrapport des Tierschutzes beider Basel hervor. Diesen Rapport vom 12. März 2010 hat E. unterzeichnet (dies ergibt sich aus dem Vergleich der Unterschriften auf dem Kontrollrapport und auf dem Rückschein der Post für die vorinstanzliche Zeugenvorladung), so dass davon ausgegangen werden kann, dass am besagten Kontrolltag nur sie auf dem Pferdesportzentrum anwesend war und nicht ihre Tochter. Seit dem Jahr 2005 ist D. einziges formelles Organ der Aktiengesellschaft. Indem E. seit längerer Zeit, und insbesondere auch im Zeitraum des Schlichtungsverfahrens, für ihre Tochter einspringt, sich um das Administrative und das Personal kümmert, an der Besprechung mit G. und H. dabei war und für die Konten der Berufungsbeklagten gemäss Ausführungen in der Replik vom 5. September 2013, S. 4, unterschriftsberechtigt ist, besorgt sie die eigentliche Geschäftsführung und nimmt Leitungsfunktionen wahr, zumal es kein anderes formelles Organ in der Gesellschaft gibt, welches D. in jener Zeit, in welcher sie mit der Pflege von F. absorbiert war, die Geschäfte hätte weiterführen können. Aus den Aussagen von E. geht zudem hervor, dass sie über die finanziellen Verhältnisse der A. AG Bescheid weiss. Die nunmehr mit Eingabe der Berufungsbeklagten vom 20. Mai 2015 neu eingereichten Beilagen bestätigen diese Ausführungen des ersten Berufungsentscheides. Aus den Lohnausweisen (Beilagen 1a, 1b und 1c) geht hervor, dass E. bei der Berufungsbeklagten angestellt ist und dort aktiv mitarbeitet. Die Beilagen 2 und 3 belegen, dass E. bei der J. Bank und bei der K. für die Berufungsbeklagte einzelzeichnungsberechtigt ist und somit die Bankgeschäfte selbständig führen konnte und kann. Bei der J. Bank wurde die Unterschriftenregelung bereits im Jahr 2005 eingerichtet und gilt als Generalvollmacht. Aus

den Beilagen 5a bis 5i wird zudem ersichtlich, dass E. mit der J. Bank mindestens seit Dezember 2011 und bis heute betreffend Regelung der Hypotheken für die Berufungsbeklagte selbständig korrespondierte und verhandelte und sie den Kontakt mit den Kundenbetreuern der Bank pflegte. Die Einzelzeichnungsberechtigung sowie die Korrespondenzen mit der Bank zeigen die Kompetenz von E. in finanziellen Belangen auf. Die Beilagen 4 bestätigen, dass E. auch die Kontaktperson für die Treuhandfirma war und den Geschäftsverkehr der Berufungsbeklagten mit dieser abwickelte. Seitens der Treuhandfirma wird bestätigt, dass die Treuhandfirma die Berufungsbeklagte in den Bereichen Finanz- und Rechnungswesen, Lohnbuchhaltung und Personaladministration sowie bei der Erstellung der Steuererklärung unterstützt und dass dabei E. vordergründig ihre Ansprechperson sei. Daraus folgt, dass E. innerhalb der A. AG die Buchhaltung, das Finanzwesen und das Personalwesen betreut und in diesen Bereichen selbständig mit der Treuhandfirma die erforderlichen Absprachen trifft. Aus den Beilagen 6 und 7a bis 7f ergibt sich, dass E. im Zusammenhang mit einem schweren Pferdeunfall vom 1. Oktober 2012 die Interessen der Berufungsbeklagten vertrat und selbständig den für diesen Rechtsfall eingesetzten Anwalt instruierte, vor Gericht als Vertreterin der A. AG auftrat und ebenfalls selbständig mit der Betriebs-Haftpflichtversicherung betreffend diesem Haftpflichtprozess korrespondierte. Aus den Beilagen 8a bis 8f geht hervor, dass E. im vorliegenden Streitfall mit dem Anwalt, welcher im Schlichtungsverfahren von der Berufungsbeklagten mandatiert war, korrespondierte. Aus all diesen Kompetenzen von E. innerhalb des Betriebs der Berufungsbeklagten ist erkennbar, dass E. als Vertreterin zum Betriebe des ganzen Gewerbes, mindestens jedoch für bestimmte Geschäfte wie das ganze Finanz- und Personalwesen, bestellt war und dies auch im Zeitpunkt der Schlichtungsverhandlung vom 26. April 2013 bereits zutraf. Die Erteilung der entsprechenden Vollmacht hat D. als alleiniges und einzelzeichnungsberechtigtes Organ der Berufungsbeklagten bestätigt und auch die Treuhandfirma hat ausgeführt, dass sie die mit E. für die A. AG getroffenen Absprachen als rechtsgültig erachtete und diese auch immer von D. als verbindlich anerkannt worden seien. Somit war und ist E. Handlungsbevollmächtigte für die Berufungsbeklagte im Sinne von Art. 462 Abs. 1 OR. Der Lohn von E. bei der A. AG von jährlich CHF 6'000.00 steht dem nicht entgegen. So ist es in Familienbetrieben – wie hier vorliegend – durchaus üblich, dass Familienangehörige keine marktüblichen Löhne beziehen bzw. dass sie Arbeiten unentgeltlich leisten. Soweit die Berufungsklägerin vorbringt, E. sei nur temporäre Helferin gewesen, andernfalls ihre Tochter sie nicht zusätzlich für die Vertretung hätte bevollmächtigen müssen, kann ihr nicht gefolgt werden. Denn gemäss Art. 462 Abs. 2 OR sind bereits berufene Handlungsbevollmächtigte zur Prozessführung eben gerade zusätzlich ausdrücklich zu ermächtigen.

E. 3.5

Selbst wenn ein strenges Novenregime anwendbar wäre und von den mit der Eingabe vom 20. Mai 2015 von der Berufungsbeklagten neu eingereichten Beweismittel lediglich die Beilagen 1 (Lohnausweise) und die Beilagen 2 und 3 (Nachweis der Zeichnungsberechtigungen für die Konten), welche auf jeden Fall zuzulassen sind (siehe Erwägung 2.4 hiervor), zu berücksichtigen wären, wäre das Bestehen einer Handlungsvollmacht im Sinne von Art. 462 Abs. 1 OR zu bejahen. Denn bereits aus den Aussagen von E. im erstinstanzlichen Verfahren sowie den Lohnausweisen und den Zeichnungsberechtigungen für die Konten geht einerseits ihre regelmässige Mitarbeit und andererseits ihre selbständige Kompetenz in finanziellen Belangen im Betrieb der A. AG und somit eine Handlungsbevollmächtigung zumindest für bestimmte Geschäfte – nämlich

die Geschäfte im Finanzbereich – hervor.

E. 3.6

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass E. eine (kaufmännische) Handlungsbevollmächtigte im Sinne von Art. 462 Abs. 1 OR für die Berufungsbeklagte ist und dies auch bereits im Zeitpunkt des Schlichtungsverfahrens war.

E. 4

Weiter ist entsprechend dem bundesgerichtlichen Rückweisungsentscheid vom 17. April 2015 zu prüfen, ob der Berufungsklägerin die Handlungsvollmacht für E. und die damit verbundene Vertretungsmacht bekannt war oder bekannt gewesen sein musste.

E. 4.1

Die Berufungsklägerin führte dazu in ihrem Gesuch vom 9. Mai 2015 aus, sie habe im Korrespondenzwechsel beim vorliegenden Streitfall immer mit dem Rechtsanwalt der A. AG zu tun gehabt. Sie habe an die A. AG geschrieben und nicht an E. und Briefe von der A. AG oder von deren Rechtsanwalt erhalten. Der Name von E. sei nirgends erwähnt und tauche in den Unterlagen nicht auf. Auch die Vollmacht an den Rechtsanwalt sei von D. unterschrieben und das Friedensrichteramt habe jeweils die Rechtsanwälte der A. AG als Vertreter genannt. Als Verpächterin habe sie immer mit D. verkehrt. Es sei für sie nicht ersichtlich gewesen, dass E. für die A. AG handeln würde. Die Hochstilisierung von E. zur Handlungsbevollmächtigten sei erst nachträglich erfolgt. In der Klageschrift sei nicht erwähnt, dass sie Verhandlungen geführt habe. Erst nachdem in der Klageantwort auf das fehlende persönliche Erscheinen der A. AG in der Schlichtungsverhandlung hingewiesen worden sei, habe die Gegenpartei die Taktik in der Replik geändert.

E. 4.2

Die Berufungsbeklagte entgegnete in der Stellungnahme vom 20. Mai 2015, im Nachgang zum Schreiben vom 23. Juni 2011 sei mit der Gegenpartei eine Besprechung geführt worden, an welcher nebst dem genannten Schreiben der konkrete Inhalt der Pachtverträge, die bestehenden Vorkaufsrechte sowie ein allfälliger Erwerb der Pachtobjekte durch die Pächterin thematisiert worden seien. Entgegen den Ausführungen der Berufungsklägerin habe E. an dieser Besprechung nicht nur teilgenommen, sondern sie habe diese im Namen der Berufungsbeklagten geführt. Spätestens dann habe der Berufungsklägerin klar sein müssen, dass E. mit einer kaufmännischen Handlungsvollmacht ausgestattet sei. E. habe im Jahr 2005, als die Berufungsklägerin Eigentümerin der Pachtobjekte geworden sei, mit dieser im Namen der Berufungsbeklagten über den Inhalt der Pachtverträge kommuniziert. Die Berufungsklägerin habe die Äusserungen von E. durchaus als solche der Berufungsbeklagten wahrgenommen. So hätten die von der Berufungsklägerin an die Berufungsbeklagte adressierten Schreiben die Anrede „sehr geehrte Damen und Herren“ enthalten und es sei nicht D. direkt angesprochen worden. An der Schlichtungsverhandlung sei E. ganz selbstverständlich für die Berufungsbeklagte aufgetreten und es seien damals, ohne dass seitens der Berufungsklägerin irgendwelche Einwendungen erhoben worden seien, auch substantielle Vergleichsgespräche geführt worden. Hätte die Gegenseite Zweifel daran gehabt, dass E. rechtsgültig für die Berufungsbeklagte handeln könnte, hätte sie dies damals geäußert. E. sei entgegen den gegnerischen Ausführungen auch nicht nachträglich zur Handlungsbevollmächtigten hochstilisiert worden. Die Berufungsklägerin habe erst in der Klageantwort die Gültigkeit der Klagebewilligung in Zweifel gezogen, so dass in der Klageschrift noch keine Veranlassung bestanden habe, auf diese Frage einzugehen.

E. 4.3

In den Beilagen der vorinstanzlichen Akten befinden sich diverse Schreiben der Berufungsbeklagten an die Berufungsklägerin, wobei aus diesen nicht hervorgeht, wer diese Briefe im Namen der Berufungsbeklagten unterschrieben hat, so dass daraus hinsichtlich Kenntnis der Berufungsklägerin über die Vertretungsmacht von E. nichts abgeleitet werden kann. Es ist umstritten und nicht belegt, wer von der Berufungsbeklagten mit der Berufungsklägerin kommunizierte. Unbestritten ist, dass gestützt auf das Schreiben vom 23. Juni 2011 der Berufungsklägerin an die Berufungsbeklagte im Juli 2011 eine Besprechung stattfand, an welcher seitens der Berufungsbeklagten D., F. und E. und seitens der Berufungsklägerin G. und H. (Söhne der Berufungsklägerin) anwesend waren. Das allfällige Wissen bzw. die allfällige Erkenntnis von diesen beiden Söhnen über eine Vertretungsmacht von E., ist der Berufungsklägerin anzurechnen, da die beiden Söhne sie vertraten. Für G. liegt zudem eine schriftliche Vollmacht von der Berufungsklägerin vom 22. Juni 2011 vor (Beilage 18 der Klage vom 27. Mai 2013). Er unterschrieb in der Folge auch diverse Briefe an die Berufungsbeklagte, so die Schreiben vom 23. Juni 2011 und vom 1. Oktober 2011 (Klagbeilagen 18 und 14). Zwischen den Parteien ist strittig, welche Rolle E. an besagter Besprechung im Juli 2011 zukam. Die Berufungsbeklagte führte aus, E. habe an dieser Sitzung nicht nur teilgenommen, sondern die Besprechung selbständig geführt. Die Berufungsklägerin stellt sich demgegenüber auf den Standpunkt, E. sei lediglich Hilfsperson und nicht Handlungsbevollmächtigte. Sie habe nicht mit E. verkehrt, sondern mit D.. In der Beschwerde an das Bundesgericht vom 15. September 2014, N 6, stellte sie sich überdies auf den Standpunkt, dass nicht E., sondern die Tochter D. selbst die besagte Besprechung mit den Söhnen der Berufungsklägerin betreffend Pachtverhältnis geführt habe und die Mutter nur Begleitperson gewesen sei. Aufgrund der Stellung und der Kompetenzen von E. im Betrieb der Berufungsbeklagten (siehe Erwägung Ziff. 3.4) kann nicht davon ausgegangen werden, dass diese an besagter Besprechung im Juli 2011 lediglich Begleitperson gewesen sein soll und sich nicht aktiv am Gespräch beteiligt haben soll. Auch die Tatsache, dass F. an der Besprechung ebenfalls dabei war, spricht dagegen. So ist nicht nachvollziehbar, weshalb D. nebst F. zu diesem Gespräch zusätzlich eine lediglich zuhörende Begleitperson hätte mitnehmen sollen. Gegen die Darstellung der Berufungsklägerin spricht ebenfalls, dass in den Schreiben vom 23. Juni 2011 und vom 1. Oktober 2011 von der Berufungsklägerin bzw. deren bevollmächtigten Sohn G. an die Berufungsbeklagte die Anreden „Sehr geehrte Damen und Herren“ oder „Sehr geehrte Damen und Herren Pächter“ verwendet wurden. Wäre von Seiten der Berufungsklägerin lediglich D. als alleinige Ansprechpartnerin betrachtet worden, wäre diese mit den Schreiben in der Anrede auch direkt angesprochen worden. Der Ablauf der Schlichtungsverhandlung selber spricht ebenfalls dagegen, dass E. von Seiten der Berufungsklägerin bzw. deren Söhnen nicht als Handlungsbevollmächtigte betrachtet worden sein soll. So führte E. an der erstinstanzlichen Verhandlung aus, sie sei zu der Friedensrichterverhandlung erschienen und es sei überhaupt kein Thema gewesen, dass sie dort anwesend war. Weder wurde nachgefragt wer sie sei, noch ob es in Ordnung sei, dass sie an der Schlichtungsverhandlung teilnahm. Diese Fragen wurden nur bezüglich der auf Seiten der Verpächterschaft ebenfalls anwesenden Frau I. gestellt. E. sagte ebenfalls aus, dass man Vergleichsgespräche geführt habe. Diese Ausführungen wurden von Seiten der Berufungsklägerin nie bestritten. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Herren H. und G. damals E. bereits kannten und schon mit ihr kommuniziert hatten. Sie wussten, dass diese nicht bloss eine Hilfskraft im Betrieb der Berufungsbeklagten war,

sondern für diese handeln konnte, ansonsten an der Friedensrichterverhandlung nicht nur die Anwesenheit von Frau I. , sondern auch jene von E. thematisiert worden wäre, und man keine substantiellen Vergleichsgespräche mit dieser geführt hätte. Spätestens nach der Besprechung vom Juli 2011 musste ihnen das zumindest bewusst sein. Dass E. allgemein gegenüber Dritten selbstverständlich und für diese in erkennbarer Weise als Handlungsbevollmächtigte der Berufungsbeklagten auftrat, geht aus den Schreiben der J. Bank, der Treuhandfirma, der Haftpflichtversicherung und den Korrespondenzen mit den Anwälten hervor, welche alle in wichtigen Geschäften (Hypotheken, Geschäftsabschlüsse, Haftpflichtprozess, Bankgeschäfte) direkt mit E. kommunizierten. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass E. gegenüber der Berufungsklägerin bzw. ihren Söhnen sowohl in der Besprechung vom Juli 2011 wie auch an der Friedensrichterverhandlung anders aufgetreten ist als gegenüber anderen Dritten. Vielmehr sprechen die Anreden in den bereits erwähnten Schreiben sowie das Verhalten der Söhne der Berufungsklägerin an der Friedensrichterverhandlung dafür, dass man auch von Seiten der Berufungsklägerin E. als Handlungsbevollmächtigte wahrnahm.

E. 4.4

Entsprechend diesen Ausführungen gelangt das Kantonsgericht zum Schluss, dass die Berufungsklägerin Kenntnis von der Vertretungsmacht von E. hatte oder spätestens anlässlich der Besprechung vom Juli 2011 haben musste, da ihr auch die Kenntnisse ihrer Söhne, welche sie vertraten, anzurechnen sind.

E. 5

Indem E. als Handlungsbevollmächtigte im Sinne von Art. 462 Abs. 1 OR für die Berufungsbeklagte zu qualifizieren ist und ebenfalls bejaht wird, dass die Berufungsklägerin die damit verbundene Vertretungsmacht kannte oder zumindest kennen musste, konnte E. entsprechend den bundesgerichtlichen Erwägungen aus Gründen des Vertrauensschutzes die Berufungsbeklagte an der Schlichtungsverhandlung gültig vertreten. Die Pflicht zum persönlichen Erscheinen nach Art. 204 Abs. 1 ZPO ist somit durch die Teilnahme von E. an der Schlichtungsverhandlung erfüllt. Folglich ist auch die Klagebewilligung gültig. Die weiteren vom Bundesgericht aufgeführten, allfällig zu prüfenden Fragen hinsichtlich der Vorladung zur Schlichtungsverhandlung brauchen daher nicht mehr beantwortet zu werden. Ebenso braucht auch auf die Eventualbegründung der Berufungsbeklagten, wonach D. vom persönlichen Erscheinen an der Friedensrichterverhandlung dispensiert gewesen sein soll, nicht eingegangen zu werden. Die im ersten Berufungsentscheid vom 15. Juli 2014 ausgeführten Erwägungen und Schlüsse hinsichtlich der Pachtverträge und der Unwirksamkeit der Kündigung wurden vor Bundesgericht nicht angefochten und bilden daher keinen Streitgegenstand mehr. Das Kantonsgericht gelangt somit auch in der Neuurteilung wiederum zum Schluss, dass die Klagebewilligung gültig und die Berufung abzuweisen ist.

E. 6

Im Übrigen stellt sich angesichts der hier konkret vorliegenden Konstellation die Frage, ob die Berufung der Verpächterin auf die Ungültigkeit der Klagebewilligung mangels persönlichen Erscheinens der Gegenpartei rechtsmissbräuchlich ist, auch wenn Rechtsmissbrauch nur sehr zurückhaltend anzunehmen ist. Der Sinn und Zweck der Schlichtungsverhandlung besteht darin, diejenigen Personen zu einer Aussprache zusammen zu bringen, die sich miteinander im Streit befinden; diese Personen sollen sich

persönlich und vorbehaltlos selber äussern (BGE 140 III 70, E. 4.3, 4.4). Die Verpächterin musste nicht persönlich zur Schlichtungsverhandlung erscheinen und durfte sich vertreten lassen, da sie ausserkantonalen Wohnsitz hat (Art. 204 Abs. 3 lit. a ZPO). Sie hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und ihre beiden Söhne als ihre Vertreter zu der Schlichtungsverhandlung geschickt. Damit konnte der Zweck der Schlichtungsverhandlung, nämlich dass sich die miteinander im Streit befindenden Personen persönlich äussern sollen, zum vornherein nicht mehr erreicht werden. An der Schlichtungsverhandlung waren auf beiden Seiten als Vertretungen keine im Vorfeld nicht involvierte Drittpersonen anwesend, sondern es erschienen die Söhne der Berufungsklägerin und für die Gegenseite E. . Dabei handelt es sich um jene Personen, welche an der bereits mehrmals erwähnten Sitzung im Juli 2011 dabei waren und auch damals schon miteinander über das Pachtverhältnis verhandelten. Diese Personen kannten sich bereits, machten entsprechend keine Einwendungen an der Schlichtungsverhandlung und diskutierten dort auch substantiell über Vergleichsmöglichkeiten. Nachdem die Berufungsklägerin selber nicht persönlich zur Schlichtungsverhandlung erschienen ist und damit den Zweck der Schlichtungsverhandlung vereitelt hat, an dieser Verhandlung jedoch von beiden Seiten involvierte Personen anwesend waren, welche in der vorliegenden Streitsache bereits miteinander kommunizierten und mit der Angelegenheit bestens vertraut waren, grenzt es an Rechtsmissbrauch, wenn die Berufungsklägerin nunmehr moniert, dass D. selber an der Schlichtungsverhandlung nicht anwesend war.

E. 7

.3 Da der unterliegenden Berufungsklägerin die unentgeltliche Rechtspflege bewilligt wurde, ist deren unentgeltlichen Rechtsbeistand, Dr. Hans Joos, in Anwendung von Art. 122 Abs. 1 lit. a ZPO vom Kanton angemessen zu entschädigen. Diesem wurde im ersten Berufungsentscheid vom 15. Juli 2014 ein Honorar von CHF 2'175.00 zuzüglich Spesen von CHF 65.25 und Mehrwertsteuer von CHF 179.22, total ausmachend CHF 2'419.50, zugesprochen und auch bereits ausbezahlt. Für die Neuurteilung ist ihm daher lediglich noch der Zusatzaufwand zu vergüten. Nachdem er keine Honorarnote für den Zusatzaufwand eingereicht hat, ist seine Entschädigung nach Ermessen festzusetzen. Die Berufungsklägerin hat nach dem bundesgerichtlichen Rückweisungsentscheid das Gesuch vom 9. Mai 2015, welches etwas mehr als vier Seiten umfasst, sowie die Stellungnahme vom 27. Mai 2015, welche rund eine Seite umfasst, eingereicht. Der Aufwand des Rechtsvertreters für diese beiden Eingaben wird auf rund vier Stunden geschätzt. Der Stundenansatz bei unentgeltlicher Verbeiständung beträgt CHF 200.00 (§ 3 Abs. 2 TO), so dass die Entschädigung inkl. Auslagen auf CHF 800.00 zuzüglich 8 % Mehrwertsteuer festgelegt wird. Die Berufungsklägerin ist zur Nachzahlung der Gerichtskosten und der Entschädigung an den unentgeltlichen Rechtsbeistand verpflichtet, sobald sie dazu in der Lage ist. Der Anspruch des Kantons verjährt zehn Jahre nach Abschluss des Verfahrens (Art. 123 ZPO).

E. 7.1

Die Gerichtsgebühr wurde im ersten Berufungsentscheid vom 15. Juli 2014 auf CHF 1'500.00 festgelegt. Für die Neuurteilung werden keine zusätzlichen Gebühren erhoben. Zufolge Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege für die Berufungsklägerin gehen die Gerichtskosten von CHF 1'500.00 zu Lasten des Staates.

E. 7.2

Die Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege befreit die Berufungsklägerin nicht von der Bezahlung einer Parteientschädigung an die Gegenpartei (Art. 118 Abs. 3 ZPO und Art. 122 Abs. 1 lit. d ZPO). Für die Parteientschädigung der obsiegenden Berufungsbeklagten wurde im ersten Berufungsentscheid das Grundhonorar gestützt auf § 7 Abs. 1 i.V.m. § 10 der Tarifordnung für die Anwältinnen und Anwälte vom 17. November 2003 (TO, SGS 178.112) entsprechend dem Streitwert auf CHF 3'000.00 festgelegt. Das kantonsgerichtliche Neubeurteilungsverfahren nach der bundesgerichtlichen Rückweisung stellt kein neues Verfahren dar, sondern ist eine Weiterführung desselben Berufungsverfahrens, so dass für die Neubeurteilung kein zweites volles Honorar festzulegen ist. Den zusätzlichen anwaltlichen Bemühungen im Neubeurteilungsverfahren kann mittels Zuschlägen gemäss § 8 Abs. 1 lit. b TO hinreichend Rechnung getragen werden. Der Rechtsvertreter der Berufungsbeklagten hat für die Neubeurteilung keine Honorarnote eingereicht, sodass die zusätzliche Parteientschädigung nach Ermessen festgesetzt wird (§ 18 Abs. 1 TO). Gemäss § 8 Abs. 1 lit. b ZPO kann zum Grundhonorar für jede weitere Prozessschrift oder Eingabe ein Zuschlag bis zu 30% erhoben werden. Die Berufungsbeklagte hat nach dem bundesgerichtlichen Rückweisungsentscheid die Eingaben vom 20. Mai 2015 und vom 4. Juni 2015 eingereicht. Die Eingabe vom 20. Mai 2015 umfasst insgesamt 17 Seiten (wobei rund fünf Seiten auf die Aufzählung von Beweismittel und Beweisanträgen entfallen) und beinhaltet 10 Beilagen. Die Eingabe vom 4. Juni 2015 beschränkt sich auf zwei Seiten mit Stellungnahmen zu den Ausführungen der gegnerischen Eingabe vom 27. Mai 2015. Ein Zuschlag auf das Grundhonorar von insgesamt 30% bzw. CHF 900.00 für diese beiden Eingaben scheint angemessen, so dass die Parteientschädigung auf insgesamt CHF 3'900.00 (inklusive Auslagen) festgelegt wird. Zuzüglich Mehrwertsteuer von 8% resultiert sodann eine Parteientschädigung von CHF 4'212.00.

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