

BL_GERICHTE 400 16 341 vom 11. April 2017

BL Gerichte, 2017-04-11, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl_gerichte_400_16_341

FR: BL_GERICHTE 400 16 341 du 11 avril 2017

IT: BL_GERICHTE 400 16 341 del 11 aprile 2017

Regeste

Zivilprozessrecht/Obligationenrecht Mietausweisung als Widerklage; Verfahrensart bei mietrechtlichen Ausweisungsklagen

Erwägungen

E. 1

Gegen einen erstinstanzlichen Endentscheid in einer vermögensrechtlichen Angelegenheit ist die Berufung zulässig, sofern der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens CHF 10'000.00 beträgt (Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO). Bei Mietausweisungsverfahren entspricht der Streitwert den kumulierten, während der Dauer des Exmissionsverfahrens fälligen Mieten (KGEBL 410 11 348 vom 10. Januar 2012 E. 1 sowie KGEBL vom 26. April 2016 E. 1.1). Mit Berufung kann gemäss Art. 310 ZPO unrichtige Rechtsanwendung oder/und unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden. Die Berufung ist schriftlich und begründet innert 30 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheides bzw. seit der nachträglichen Zustellung der Entscheidbegründung bei der Rechtsmittelinstanz einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Der Mietzins für die Rohbaumiete für einen Monat in Höhe von CHF 38'262.50 (exkl. 8% MWSt) übersteigt den erforderlichen Streitwert bereits. Der angefochtene Entscheid vom 6. Juni 2016 wurde der Berufungsklägerin mit schriftlicher Begründung am 17. August 2016 zugestellt. Die Rechtsmittelfrist von 30 Tagen ist durch die Postaufgabe der Berufung am 12. September 2016 eingehalten (Art. 142 Abs. 1 ZPO i.V.m. Art. 143 Abs. 1 ZPO). Sachlich zuständig für die Beurteilung der vorliegenden Berufung ist laut § 6 Abs. 1 lit. c EG ZPO (SGS 221) die Dreierkammer der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts. Der Kostenvorschuss für das Rechtsmittelverfahren in Höhe von CHF 7'500.00 wurde am 22. September 2016 geleistet. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Berufung einzutreten.

E. 1.1

In Gutheissung der Widerklage wird die Berufungsbeklagte verurteilt, die Mieträumlichkeiten in der Liegenschaft X.____strasse in Y.____, d.h. die Obergeschosse 5, 6 und 7, 10 Parkplätze im 1. UG sowie den Lagerraum mit ca. 156 m² im 1. UG bis spätestens 30. Juni 2017 zu räumen und zu verlassen und der Berufungsklägerin die Schlüssel auszuhändigen.

E. 1.2

Dieser Entscheid ist gemäss Art. 337 ZPO direkt vollstreckbar.

E. 1.3

Diese Anordnung ergeht unter Androhung der Straffolgen gemäss Art. 292 StGB gegenüber den Organen der Berufungsbeklagten im Missachtungsfall. Art. 292 StGB (Ungehorsam gegen amtliche Verfügung) lautet: "Wer der von einer zuständigen Behörde oder einem zuständigen Beamten unter Hinweis auf die Strafdrohung dieses Artikels an ihn erlassenen Verfügung nicht Folge leistet, wird mit Busse bestraft."

E. 1.4

Die Gerichtskosten des vorinstanzlichen Verfahrens, bestehend aus der Gerichtsgebühr von CHF 8'000.00 und den Zeugengeldern von CHF 1'500.00, werden der Berufungsbeklagten auferlegt. Die Berufungsbeklagte hat der Berufungsklägerin für das vorinstanzliche Verfahren eine Parteientschädigung von CHF 57'073.80 (inkl. Auslagen) zu bezahlen. 2. Die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens von CHF 2'500.00 werden der Berufungsbeklagten auferlegt. Die Berufungsbeklagte hat der Berufungsklägerin eine Parteientschädigung von CHF 18'811.50 (inkl. Auslagen) zu bezahlen. Präsident Roland Hofmann Gerichtsschreiber Rageth Clavadetscher Gegen den vorliegenden Entscheid wurde am 19. Juni 2017 beim Schweizerischen Bundesgericht Beschwerde erhoben (Geschäftsnummer 4A_336/2017).

E. 2

Gemäss Art. 267 Abs. 1 OR muss der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses das Mietobjekt in dem Zustand zurückgeben, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt. Das Korrelat zur Rückgabepflicht des Mieters ist der klagbare Anspruch des Vermieters auf Rückgabe der Mietsache gegenüber dem Mieter nach Ablauf des Mietvertrags, sofern dieser seiner Pflicht nicht fristgerecht nachkommt. Die Schweizerische Zivilprozessordnung stellt einem Vermieter für liquide Fälle, in welchen der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar ist und die Rechtslage klar ist, das Verfahren betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen zur Verfügung (Art. 257ff. ZPO). Eine Pflicht zur Einleitung eines solchen dem Befehlsverfahren aus den früheren kantonalen Prozessordnungen nachempfundenen, raschen Ausweisungsverfahrens (vgl. Hofmann, in: BSK-ZPO, Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], 2. Aufl., Basel 2013, Art. 257 ZPO N 7) besteht allerdings nicht und führt vor allem in Fällen, in welchen die Beendigung des Mietverhältnisses und der relevante Sachverhalt dazu strittig sind, aus der Sicht der Vermieterschaft nicht zum erwünschten Ziel. In solchen Fällen hat ein Vermieter die Möglichkeit, einen materiellen Zivilprozess zu führen. Über die Verfahrensart, welche für derartige Klagen zu wählen ist, bestehen in der Lehre unterschiedliche Meinungen. Einige Autoren sprechen sich für das vereinfachte Verfahren gemäss Art. 243 Abs. 1 lit. c ZPO aus (wie zum Beispiel Maag, in: MRA 1/14, S. 1 (6ff.); Staehelin, in: Anwaltsrevue 2016, S. 225ff. (226); Mazan in: BSK ZPO, Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], 2. Aufl., Basel 2013, Art. 243 ZPO N 19a oder Hauck, in: ZPO-Komm.; Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], 3. Aufl., Basel 2016, Art. 243 ZPO N 20). Nach einer anderen Lehrmeinung bestimme sich die Verfahrensart nach dem Streitwert, so dass bei einem solchen über CHF 30'000.00 gemäss Art. 243 Abs. 1 ZPO i.V.m. Art. 219 ZPO das ordentliche Verfahren zum Zug kommen soll (vgl. etwa Schneider, in Handbücher für die Anwaltspraxis [HAP], Wohn- und Geschäftsraummiete, 2016, 11.73; Lachat, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, S. 133; Bohnet, Le droit du bail en procédure civile suisse, in: 16e séminaire sur le droit du bail, 2010, Rz. 112, 141 und 143). Bis zum Entscheid des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft West vom 6. Juni 2016 blieb die Frage in der bundesgerichtlichen Rechtsprechung offen. Seither zeichnete sich eine Tendenz hin zur

Anwendbarkeit von Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO und somit zum vereinfachten Verfahren ab. Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO schreibt unter anderem für Streitigkeiten aus Miete von Wohn- und Geschäftsräumen, welche den Kündigungsschutz betreffen, zwingend das vereinfachte Verfahren vor. Das Bundesgericht betonte zunächst in zwei Entscheiden, dass der Begriff des "Kündigungsschutzes" im Sinne von Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO weit aufzufassen sei. In den Entscheiden BGE 142 III 402 (E. 2.5, insb. 2.5.4) sowie BGE 142 III 515 (E. 2.2.4) wollte das Bundesgericht die Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens bei Ausweisungsklagen noch davon abhängig machen, ob das Gericht auch die Gültigkeit einer Kündigung zu beurteilen habe. Dieses Kriterium birgt für die Abgrenzung der geltenden Verfahrensart jedoch einige Schwierigkeiten in sich. Ob zum Beispiel auch eine vorfrageweise Überprüfung der rechtsgültigen Beendigung eines Mietverhältnisses, ohne dass die Kündigung angefochten wurde, gemeint ist oder nicht, bleibt unklar. Ebenso wäre im vorliegenden Fall, würde man die widerklageweise geltend gemachte Ausweisung isoliert betrachten, die Gültigkeit der Kündigung nicht (mehr) Prozessthema, wenn die Anfechtungsklage abzuweisen wäre. Diesen Fragen braucht aber nicht mehr weiter nachgegangen zu werden. Das Bundesgericht hat nunmehr in 4A_300/2016 entschieden, dass allgemein ein Fall von Kündigungsschutz dann vorliege, wenn das Gericht über die Beendigung des Mietverhältnisses befinden müsse, sei es zufolge einer ordentlichen oder ausserordentlichen Kündigung. Zudem subsumierte es auch Fälle unter den Begriff des Kündigungsschutzes, in welchen Mietverträge durch Ablauf einer vereinbarten Dauer beendet werden und stellte schliesslich klar, "dass sämtliche mietrechtliche Ausweisungsklagen unter den Begriff des «Kündigungsschutzes» im Sinne von Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO fallen" (BGer 4A_300/2016 vom 5. Oktober 2016 E. 2.3 mit Verweis auf BGer 4A_47_2016 vom 3. Oktober 2016 E. 3.1, zur Publikation vorgesehen). Diese dogmatische Einordnung unter den Kündigungsbegriff ist in Fällen, in welchen ein Mietverhältnis ohne Kündigung durch Zeitablauf beendet wurde, sicher diskutabel. Aus praktischer Sicht verdient die höchstrichterliche Meinung jedoch uneingeschränkte Zustimmung.

E. 3

Sind für sämtliche mietrechtlichen Ausweisungsverfahren die Bestimmungen des vereinfachten Verfahrens anwendbar, hat dies auch für eine widerklageweise beantragte Exmission zu gelten. Daraus folgt im vorliegenden Fall, dass der Entscheid der Vorinstanz, mit welchem das Zivilkreisgericht wegen fehlender Identität der Verfahrensarten der Haupt- und Widerklage auf Nichteintreten auf die Widerklage erkannt hat, vor der zwischenzeitlich etablierten bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht mehr Stand hält. In diesem Sinne krankt der angefochtene Entscheid an einer unrichtigen Anwendung von Art. 224 Abs. 1 ZPO, weshalb Ziffer 2 des Entscheids des Zivilkreisgerichts aufzuheben ist. 4.1 Gemäss Art. 318 Abs. 1 lit. b ZPO kann die Rechtsmittelinstanz in der Sache einen reformatorischen Entscheid treffen. Obwohl die Vorinstanz über das Ausweisungsbegehren keinen materiellen Entscheid gefällt hat, erscheint eine Rückweisung aus prozessökonomischen Überlegungen nicht zweckmässig. Das Zivilkreisgericht hat die ausgesprochene Kündigung als rechtswirksam eingestuft und das Kantonsgericht hat diesen Entscheid der Vorinstanz geschützt (vgl. Entscheid im Berufungsverfahren 400 16 350 vom 11. April 2017). Es ist deshalb davon auszugehen, dass der Zivilkreisgerichtspräsident dem Ausweisungsbegehren, nachdem nun feststeht, dass auf die Widerklage einzutreten ist, entsprechen würde. Eine Rückweisung zur Wahrung des Instanzenzugs stellte bei dieser Ausgangslage einen prozessualen Leerlauf dar, zumal die Sache spruchreif ist. Die

Berufungsklägerin stellt in ihrer Berufungsschrift reformatorische Anträge, zu welchen die Berufungsbeklagte in der Berufungsantwort Stellung nehmen konnte. Dort beschränkt sich die Berufungsbeklagte aber auf die Einwendung, der Vermieterschaft stehe kein Ausweisungsanspruch zu, weil sie im Parallelverfahren betreffend Anfechtung der Kündigung eine Erstreckung des Mietverhältnisses beantragt habe. Andere materielle Gründe, welche gegen die Ausweisungsklage sprechen könnten, bringt die Berufungsbeklagte im Rechtsmittelverfahren nicht mehr vor.

4.2 Wie vorstehend unter Ziffer 2 bereits ausgeführt, steht dem Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses ein klagbarer Anspruch auf Rückgabe der Mietsache gegenüber dem Mieter und auf Ausweisung des Mieters zu, wenn dieser das Mietobjekt nicht von sich aus verlässt (zum Ganzen, statt vieler: Weber, in: BSK OR I, Honsell/Vogt/Wiegand [Hrsg.], 5. Aufl., Basel 2011, Art. 267 OR N 3). Die Vermieterin hat vorliegend am 30. Juni 2014 mit Wirkung per 31. August 2014 eine rechtsgültige Kündigung des Mietvertrags vom 17. Februar 2013 ausgesprochen. (vgl. Entscheid des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abt. Zivilrecht, im Berufungsverfahren Nr. 400 16 350; E. 3.1 – 3.6). Gemäss Art. 272a Abs. 1 lit. a OR ist sodann eine Erstreckung des Mietverhältnisses nach erfolgter rechtsgültiger Kündigung ausdrücklich ausgeschlossen, wenn diese wegen Zahlungsrückstand des Mieters ausgesprochen wurde.

4.3 Nachdem sich die Berufungsbeklagte im Übrigen dem Ausweisungsbegehren im Rechtsmittelverfahren nicht mehr widersetzt, sind die entsprechenden Anträge der Berufungsklägerin zum Urteil zu erheben. In zeitlicher Hinsicht erscheint allerdings eine sofortige Räumung der vorliegenden Mieträumlichkeiten nicht umsetzbar, weil sich dort nebst Büroeinrichtungen, eine IT-Infrastruktur und eine Vielzahl medizinischer Gerätschaften befinden. Die Berufungsbeklagte wusste schon seit August 2015, als die Ausweisungswiderklage im erstinstanzlichen Verfahren erhoben wurde, dass der Zeitpunkt kommen könnte, in welchem dem Begehren der Vermieterin entsprochen wird. Zudem ist für die Räumung kein übermässiger Aufschub zu gewähren. Eine grosszügige Fristansetzung würde einer faktischen Erstreckung gleichkommen, was dem Erstreckungsausschluss gemäss Art. 272a Abs. 1 lit. a OR zuwider laufen würde. Das Kantonsgericht erachtet unter den gegebenen Umständen eine Frist für die Räumung bis Ende Juni a.c. als angemessen.

4.4 Wird Ziffer 1.1 der Rechtsbegehren der Berufung zum Urteil erhoben und die Mieterin gerichtlich zur Räumung des fraglichen Mietobjekts bis zum 30. Juni 2017 aufgefordert, stellt dies nebst einem Leistungsurteil auch eine Anordnung der Räumung manu militari als Vollstreckungsmassnahme im Sinne von Art. 337 Abs. 1 i.V.m. Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO dar, sofern die Mieterin dieser Aufforderung keine Folge leistet. Für den Fall, dass die Berufungsbeklagte die Mieträumlichkeiten nicht fristgerecht verlassen sollte, kann die Berufungsklägerin deshalb bei der zuständigen kantonalen Stelle (Sicherheitsdirektion Basel-Landschaft, Vollzugsbehörde Zivil- und Verwaltungsrecht, Rathausstrasse 2, 4410 Liestal) nach dem 30. Juni 2017 direkt die Räumung verlangen. Streng genommen könnte deshalb auf das Rechtsbegehren gemäss Ziffer 1.2 der Berufung, wo um Vollstreckbarerklärung des Räumungsbefehls ersucht wird, gar nicht eingetreten werden. Ein Nichteintreten stünde jedoch einer direkten Vollstreckung nicht entgegen, weil sie von Gesetzes wegen möglich ist. Zur Verdeutlichung ist die direkte Vollstreckbarkeit im Sinne von Art. 337 ZPO im Berufungsentscheid jedoch festzuhalten.

4.5 Die in Art. 343 ZPO vorgesehenen Vollstreckungsmassnahmen für persönliche Leistungen gemäss den Buchstaben a bis e können auch miteinander kombiniert werden. Immer ist bei deren Anordnung das Gebot der Verhältnismässigkeit zu wahren (Zinsli, in: BSK ZPO, Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], 2. Aufl., Basel 2013, Art. 343 ZPO N 4). Die

Räumung der Mietsache im vorliegenden Fall dürfte sich bei der Grösse des Mietobjekts und dem Umfang der zu entfernenden Einrichtung als beschwerlich und kostenintensiv gestalten. Verhält sich die Berufungsbeklagte renitent, wird die im Recht stehende Berufungsklägerin für die Räumung kostenvorschusspflichtig. Ohne weitere Sanktionen läge es alleine an der Vermieterin, ob die Räumung vollzogen wird oder nicht. Diesem Ungleichgewicht lässt sich mit der Erhöhung des Drucks auf die leistungspflichtige Berufungsbeklagte begegnen. Die beantragte Verbindung der Ausweisung mit einer Strafantrohung gemäss Art. 343 Abs. 1 lit. a ZPO an die Organe der Berufungsbeklagten erscheint unter diesen Umständen gerechtfertigt.

E. 5

Nach den vorstehenden Erwägungen ist die Berufung vollumfänglich gutzuheissen. Die Vorinstanz hätte auf die widerklageweise erhobene Ausweisungsklage im Sinne von Art. 267 OR eintreten müssen. In der Sache sind die Voraussetzungen für eine Ausweisung der Berufungsbeklagten erfüllt, nachdem sich herausgestellt hat, dass die Kündigung der Berufungsklägerin wegen Zahlungsverzug rechtsgültig ausgesprochen wurde und auch sonst keine Gründe ersichtlich sind, welche einer Räumung der Geschäftsräumlichkeiten der Berufungsbeklagten (Obergeschoss 5, 6 und 7, 10 Parkplätze im 1. UG sowie den Lagerraum mit ca. 156 m² im 1. UG) an der X.____strasse 100 in Y.____ entgegenstehen könnten.

E. 6

Abschliessend ist über die Verlegung der Prozesskosten für das Berufungsverfahren zu entscheiden. Massgebend für die Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen sind die Bestimmungen der Art. 95 ff. ZPO. Gemäss Art. 106 Abs. 1 ZPO werden die Prozesskosten der unterliegenden Partei auferlegt. Die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens sind deshalb vollumfänglich der Berufungsbeklagten aufzuerlegen. Zudem hat diese der Gegenpartei eine Parteientschädigung zu entrichten. Die Entscheidgebühr für das vorliegende zweitinstanzliche Verfahren mit einem Streitwert von deutlich über CHF 100'001.00 wird in Anwendung von § 9 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 1 lit. f Ziff. 4 der Verordnung über die Gebühren der Gerichte (Gebührentarif, GebT, SGS 170.31) auf CHF 2'500.00 festgelegt. Der Rechtsvertreter der Berufungsklägerin, Rechtsanwalt Urs Pfister, hat an der Hauptverhandlung vom 11. April 2017 eine Honorarrechnung eingereicht, in welcher die beantragten Parteientschädigungen sowohl für das vorliegende Berufungsverfahren als auch für dasjenige betreffend Anfechtung der Kündigung (Verfahren 400 16 350) aufgeführt sind. Die Parteientschädigung ist gemäss Art. 105 Abs. 2 ZPO gestützt auf die kantonale Tarifordnung für die Anwältinnen und Anwälte (TO; SGS 178.112) festzusetzen, wobei für die Bemessung derselben § 10 i.V.m. § 7 TO massgebend sind. Der Rechtsvertreter der Berufungsklägerin hat sich dabei an der Streitwertberechnung der Vorinstanz orientiert, welche im erstinstanzlichen Entscheid von einem Streitwert von CHF 11 Mio. ausgegangen ist. Dies wird von der Berufungsbeklagten nicht beanstandet. Auch das Kantonsgericht sieht keinen Grund, eine andere Berechnung vorzunehmen. Das für beide Verfahren berechnete Honorar von CHF 37'500.00 und die Ausscheidung der Parteientschädigungen auf die beiden Rechtsmittelverfahren je zur Hälfte (d.h. je CHF 18'750.00) stehen im Einklang mit den einschlägigen Bestimmungen der TO. Hinzu kommen Auslagen von CHF 30.00 sowie ein hälftiger Reisespesenanteil in der Höhe von CHF 31.50. Der obsiegenden Partei sind die Vertretungskosten nur dann zuzüglich Mehrwertsteuer zuzusprechen, sofern sie dies beantragt und sofern sie ihrem Anwalt die

Zahlung der Mehrwertsteuer schuldet und letztere nicht als Vorsteuer abziehen kann (KGEBL 400 11 38 vom 9. Mai 2011, E. 4.5). Daraus folgt für den vorliegenden Fall, dass auf der Parteientschädigung zugunsten der Berufungsklägerin keine Mehrwertsteuer zuzusprechen ist. Denn es ist davon auszugehen, dass sie mehrwertsteuerpflichtig und somit auch berechtigt ist, die ihr von ihrem Anwalt in Rechnung gestellte Mehrwertsteuer als Vorsteuer abzuziehen. Bei der Redaktion des Urteilsdispositivs, welches den Parteien vorab und informell verschickt wurde, wurde dieser Umstand übersehen. Da das vorliegende, begründete Berufungsurteil Anfechtungsobjekt für einen allfälligen Weiterzug der Streitsache an das Bundesgericht darstellt, kann dieses Versehen noch behoben werden. Die Parteientschädigung beträgt demnach für den Kostenentscheid des Berufungsverfahrens CHF 18'811.50 (inkl. Auslagen, aber ohne Mehrwertsteuer). Im vorliegenden Berufungsentscheid wird in Gutheissung der Berufung der Nichteintretensentscheid des Zivilkreisgerichts in Bezug auf die Widerklage aufgehoben und das Ausweisungsbegehren gutgeheissen. Dadurch unterliegt die berufungsbeklagte Mieterin sowohl mit ihrer Anfechtungsklage als auch im widerklageweise geführten Exmissionsverfahren, weshalb ihr nicht nur die erstinstanzlichen Gerichtskosten vollumfänglich aufzuerlegen sind, sondern sie auch für das erstinstanzliche Verfahren zur Bezahlung einer vollen, anstatt lediglich reduzierten Parteientschädigung an die Gegenseite zu verpflichten ist. Der Kostenentscheid der Vorinstanz ist deshalb dahingehend abzuändern, als der Berufungsklägerin als obsiegende Widerklägerin eine volle Parteientschädigung in der Höhe von CHF 57'073.80 (inklusive Auslagen) zuzusprechen ist. Es wird erkannt: ://: 1. In Gutheissung der Berufung vom 12. September 2016 werden die Ziffern 2 und 3 des Urteils des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft West vom 6. Juni 2016 (Verfahren 150 2015 1711 IV) durch nachstehendes Erkenntnis ersetzt:

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