

# **BS\_APPELLATIONSGERICHT ZB.2015.3 vom 22. April 2015**

BS Appellationsgericht, 2015-04-22, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs\\_appellationsgericht\\_ZB.2015.3](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_ZB.2015.3)

FR: BS\_APPELLATIONSGERICHT ZB.2015.3 du 22 avril 2015

IT: BS\_APPELLATIONSGERICHT ZB.2015.3 del 22 aprile 2015

## **Erwägungen**

### **E. 1**

1.1 Die von der B\_\_\_\_\_ SA beantragte Mieterausweisung wurde im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen gemäss Art. 257 ZPO beurteilt. Entscheide in miet- und pachtrechtlichen Ausweisungsverfahren, die im Verfahren nach Art. 257 ZPO ergangen sind, unterliegen nach den allgemeinen Voraussetzungen der Berufung oder der Beschwerde (Seiler, Die Berufung nach ZPO, Zürich/Genf/ Basel 2013, N 339). Massgebend für die Frage, welches Rechtsmittel zur Anwendung gelangt, ist der Streitwert. Sofern dieser mindestens CHF 10'000.■ beträgt, unterliegt der Entscheid der Berufung (Art. 308 Abs. 2 ZPO), ansonsten der Beschwerde.

Nach der Praxis des Appellationsgerichts (vgl. AGE BEZ.2012.59 vom 10. August 2012 E. 1.1) entspricht in einem Ausweisungsverfahren, bei dem jedenfalls sinngemäss die Gültigkeit der Kündigung und/oder eine Erstreckung des Mietverhältnisses strittig ist, der Streitwert dem Mietzins, der bis zum Zeitpunkt geschuldet ist, auf den frühestens eine neue Kündigung ausgesprochen werden könnte, sollte sich die Kündigung als ungültig erweisen. Dieser Zeitraum bestimmt sich unter Berücksichtigung der Sperrfrist von drei Jahren gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. e OR (sog. Sperrfristregel; vgl. BGer 4A\_176/2012 vom 28. August 2012 E. 1.2; BGE 137 III 389 E. 1.1 S. 390 f.; AGE BE.2011.105 vom 6. September 2011 E. 1.1 und ZB.2011.15 vom 9. September 2011 E. 1.2.). Dies gilt für das Rechtsmittelverfahren selbst dann, wenn mögliche Nichtigkeits- oder Unwirksamkeitsgründe vorinstanzlich nicht geltend gemacht worden sind, zumal das Gericht von Amtes wegen Nichtigkeits- und Unwirksamkeitsgründe überprüfen kann (AGE BEZ.2012.59 vom 10. August 2012 E. 1.1 und AGE BE.2011.105 vom 6. September 2011 E. 1.1), auch wenn der Mieter dies nicht oder nur ansatzweise moniert. Im vorliegenden Fall macht die A\_\_\_\_\_ GmbH als (angebliche) Untermieterin geltend, dass die Kündigung des Hauptmietvertrags nichtig und sie berechtigt sei, weiterhin im Mietobjekt zu verbleiben (Berufung, Rz 14■19). In einem solchen Fall ist zur Bestimmung des Streitwerts von der sog. Sperrfristregel auszugehen. Der monatliche Bruttomietzins beträgt CHF 3■700.■, womit der erforderliche Streitwert von CHF 10'000.■ gemäss Art. 308 Abs. 2 ZPO ohne Weiteres erreicht wird (36 Monate à CHF 3■700.■ = CHF 133■200.■). Das Rechtsmittel ist daher als Berufung zu behandeln.

1.2 Die vorliegende Berufung ist nach der Zustellung des begründeten Entscheids am 14. Januar 2014 innert der Frist von 10 Tagen (Art. 314 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 257 ZPO) und damit rechtzeitig erhoben worden. Für ihre Beurteilung ist der Ausschuss des Appellationsgerichts zuständig (§ 10 Abs. 2 des Gesetzes über die Einführung der Schweizerischen Zivilprozessordnung [EG ZPO; SG 221.100]).

Der Ausschuss kann sowohl die Rechtsanwendung als auch die Feststellung des Sachverhalts überprüfen (Art. 310 ZPO). Reicht die Berufungsbeklagte ■ wie im vorliegenden Fall ■ innert Frist keine Berufungsantwort ein, ist aufgrund der Akten zu entscheiden (Reetz/Theiler, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2013, Art. 312 N 8).

## E. 2

2.1 Das Zivilgericht führt im angefochtenen Entscheid einleitend aus, dass das Gericht gemäss Art. 257 Abs. 1 ZPO Rechtsschutz im summarischen Verfahren gewährt, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar ist und die Rechtslage klar ist. Im vorliegenden Fall seien die Rechtsbeziehungen zwischen den verschiedenen Beteiligten "zweifellos etwas verwickelt", aber für die Beurteilung der Frage, ob die Untermieterin auszuweisen sei, ohne Einfluss (E. 1.1). Das Zivilgericht fasst sodann die Auffassungen der Parteien zusammen: Die B\_\_\_\_\_ SA mache geltend, sie habe nur mit der C\_\_\_\_\_ AG einen Mietvertrag abgeschlossen und diesen per Ende Oktober 2014 gekündigt. Sofern die A\_\_\_\_\_ GmbH mit der C\_\_\_\_\_ AG einen Untermietvertrag abgeschlossen habe, könne dieser nicht länger als das Hauptmietverhältnis dauern. Die C\_\_\_\_\_ AG und die A\_\_\_\_\_ GmbH ■ so das Zivilgericht weiter ■ würden dagegen aber einwenden, dass zwischen ihnen beiden kein Mietvertrag zustande gekommen sei, da die unterzeichnenden Personen nicht befugt gewesen seien, einen solchen Vertrag zu unterzeichnen (E. 2.1, S. 4 f.).

Das Zivilgericht hält hierzu fest, dass es fraglich sei, ob zwischen der B\_\_\_\_\_ SA und der C\_\_\_\_\_ AG ein gültiger (Haupt)Mietvertrag zustande gekommen sei. Die Frage könne jedoch offen gelassen werden (E. 2.1, S. 5). Nehme man einen gültigen Hauptmietvertrag an, sei dieser rechtsgültig gekündigt worden. Das Schreiben vom 24. Juli 2014, mit welchem die B\_\_\_\_\_ SA der C\_\_\_\_\_ AG die Kündigung wegen Zahlungsverzugs angedroht habe, sei zwar in französischer Sprache erfolgt. Da aber nicht belegt sei, dass die Hauptmieterin dieses Schreiben nicht verstanden habe, sei die darauf folgende Kündigung vom 11. September 2014 berechtigterweise erfolgt. Die am 20. Oktober 2014 erfolgte Anfechtung der Kündigung sei verspätet und somit unbeachtlich. Die Untermieterin habe kein Recht, über das Ende des Hauptmietverhältnisses im Mietobjekt zu bleiben (E. 2.2). Gehe man dagegen davon aus, dass zwischen der B\_\_\_\_\_ SA und der C\_\_\_\_\_ AG kein Hauptmietvertrag zustande gekommen sei, könne die A\_\_\_\_\_ GmbH aus einem zwischen ihr und der C\_\_\_\_\_ AG abgeschlossenen Untermietvertrag (vom 20. Januar 2014) nichts gegen die B\_\_\_\_\_ SA als (angebliche) Hauptvermieterin ableiten (E. 2.3). Im Weiteren hat das Zivilgericht die Frage geprüft und verneint, ob zwischen der B\_\_\_\_\_ SA und der A\_\_\_\_\_ GmbH direkt ein mündlicher oder faktischer Mietvertrag zustande gekommen sei (E. 3).

2.2 Rechtsschutz in klaren Fällen setzt gemäss Art. 257 Abs. 1 ZPO voraus, dass der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar ist (lit. a) und dass die Rechtslage klar ist (lit. b).

Sofort beweisbar ist der Sachverhalt dann, wenn er ohne zeitliche Verzögerung und ohne besonderen Aufwand nachgewiesen werden kann. Der Kläger hat in der Regel durch Urkunden den vollen Beweis der anspruchsbegründenden Tatsachen zu erbringen. Bestreitet der Beklagte die Tatsachen, genügt es, wenn er substantiiert und schlüssig Einwendungen vorträgt, die in tatsächlicher Hinsicht nicht sofort widerlegt werden können

und die geeignet sind, die aufgrund der Aktenlage gebildete gerichtliche Überzeugung zu erschüttern. Glaubhaftmachung ist dazu nicht erforderlich, doch reichen offensichtlich unbegründete oder haltlose Bestreitungen nicht aus, um einen an sich bewiesenen Sachverhalt als illiquid erscheinen zu lassen (eingehend dazu BGE 138 III 620 E. 5.1.1 S. 621 ff.). Insoweit kommt der Beweislastverteilung keine entscheidende Bedeutung zu. Denn die Ausgangslage im summarischen Verfahren betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen, wonach der Kläger die anspruchsbegründenden Tatsachen voll zu beweisen hat und sich der Beklagte mit substantiierten und schlüssigen Einwendungen begnügen kann, führt dazu, dass der Kläger auch den Beweis für den Nichtbestand des diesen Einwendungen zugrunde gelegten Tatsachenfundaments erbringen muss, wenn er liquide Verhältnisse schaffen will (BGE 138 III 620 E. 6.2 S. 624 f.).

Die Rechtslage ist klar, 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. Dagegen ist die Rechtslage in der Regel nicht klar, wenn die Anwendung einer Norm einen Ermessens- oder Billigkeitsentscheid des Gerichts mit wertender Berücksichtigung der gesamten Umstände erfordert, wie dies namentlich bei der Beurteilung von Treu und Glauben zutrifft (BGE 138 III 123 E. 2.1.2 S. 126 und 138 III 728 E. 3.3 S. 734).

2.3 Im vorliegenden Fall macht die A\_\_\_\_\_ GmbH als Berufungsklägerin geltend, es liege weder ein sofort beweisbarer Sachverhalt vor noch sei die Rechtslage klar. Das Zivilgericht habe zunächst die zentrale Frage offen gelassen, ob zwischen der B\_\_\_\_\_ SA und der C\_\_\_\_\_ AG am 10. Januar 2014 ein Mietvertrag zustande gekommen sei. Aus diesem Grund habe das Zivilgericht auch die Gültigkeit der von der B\_\_\_\_\_ SA am 11. September 2014 ausgesprochenen Zahlungsverzugskündigung nicht geprüft (Berufung, Rz 5■7). Dieser Einwand ist unzutreffend. Das Zivilgericht hat ■ wie die Berufungsklägerin an anderer Stelle selbst festhält ■ zwei Sachverhaltsmöglichkeiten geprüft. Entweder sei ein Mietvertrag zwischen der B\_\_\_\_\_ SA und der C\_\_\_\_\_ AG zustande gekommen und die A\_\_\_\_\_ GmbH sei allenfalls Untermieterin (vgl. Berufung, Rz 11■19) oder aber zwischen der B\_\_\_\_\_ SA und der C\_\_\_\_\_ AG sei kein Mietvertrag zustande gekommen (vgl. Berufung, Rz 11 und 20■27). Im Rahmen der ersten Sachverhaltsmöglichkeit hat das Zivilgericht die Frage der Gültigkeit der Zahlungsverzugskündigung entgegen der Behauptung der Berufungsklägerin aber sehr wohl geprüft und bejaht (angefochtener Entscheid, E. 2.2).

2.4 Im Rahmen der ersten Sachverhaltsmöglichkeit (Zustandekommen eines Hauptmietvertrags zwischen der B\_\_\_\_\_ SA und der C\_\_\_\_\_ AG) wendet die A\_\_\_\_\_ GmbH als Berufungsklägerin ein, die am 11. September 2014 wegen Zahlungsverzug ausgesprochene Kündigung des Hauptmietvertrags sei ungültig. Eine solche Kündigung setze voraus, dass die Vermieterin der Hauptmieterin vorgängig und in unmissverständlicher Weise eine Zahlungsfrist ansetze und gleichzeitig die Kündigung androhe bei Nichtzahlung innert dieser Zahlungsfrist. Eine solche Fristansetzung und Kündigungsandrohung könne für die Mieterin nur dann unmissverständlich sein, wenn ihr diese in einer ihr verständlichen Sprache mitgeteilt werde. Im vorliegenden Fall sei diese Fristansetzung und Androhung mit einem in französischer Sprache abgefassten Schreiben vom 24. Juli 2014 erfolgt. Zuvor hätten die Parteien aber ausschliesslich auf Deutsch und Englisch korrespondiert. Die Hauptmieterin, die C\_\_\_\_\_ AG, habe der Vermieterin, die B\_\_\_\_\_ SA, mit Schreiben vom 5. August 2014 mitgeteilt, dass sie das Schreiben vom

24. Juli 2014 nicht verstanden habe (Berufung, Rz 15■18). Sodann habe die Hauptmieterin, vertreten durch D\_\_\_\_, die Kündigung des Hauptmietvertrags bei der Schlichtungsstelle angefochten. Die Anfechtung einer nichtigen Kündigung sei an keine Fristen gebunden (Berufung, Rz 19).

Es fragt sich, ob sich die A\_\_\_\_ GmbH als Untermieterin auf die Ungültigkeit der Kündigung des (allfällig zustande gekommenen) Hauptmietvertrags berufen könnte. Nach der gesetzlichen Regelung kann die Untermiete nur für die Dauer des Hauptmietverhältnisses erstreckt werden (vgl. Art. 273b Abs. 1 Satz 2 OR). Das Ende des Hauptmietverhältnisses setzt dem Erstreckungsrecht der Untermieterin ein absolutes Ende (Weber, in: Honsell/Vogt/Wiegand [Hrsg.], Basler Kommentar. Obligationenrecht I, 5. Auflage, Basel 2011, Art. 273b N 1; Tanner, Die Ausweisung des Mieters im Rechtsschutz in klaren Fällen gemäss Art. 257 ZPO, ZZZ 2010, S. 263 ff., 320). Allerdings muss das Hauptmietverhältnis gültig beendet worden sein (vgl. SVIT-Kommentar, Das schweizerische Mietrecht, 3. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2008, Art. 273b N 8). Die Untermieterin kann sich ■ wie im vorliegenden Fall die A\_\_\_\_ GmbH ■ grundsätzlich darauf berufen, dass die Kündigung des Hauptmietvertrags nichtig oder unwirksam sei und deshalb auch das Untermietverhältnis nicht beendet sei. Die Vorfrage, ob das Hauptmietverhältnis gültig beendet ist, ist diesfalls vom Ausweisungsgericht zu entscheiden (Heinrich, Die Untermiete, Zürich 2000, S. 228 ff.).

Aus den beigezogenen Zivilgerichtsakten im Verfahren V.2014.1671 (B\_\_\_\_ SA gegen C\_\_\_\_ AG) ergibt sich tatsächlich, dass die C\_\_\_\_ AG die B\_\_\_\_ SA mit Schreiben vom 5. August 2014 darauf hingewiesen hatte, dass Französisch nicht ihre Geschäftssprache sei, und dass sie deshalb um Übersetzung des Schreibens vom 24. Juli 2014 (Zahlungsaufforderung und Kündigungsandrohung) auf Deutsch gebeten hatte. Dieses Schreiben vom 5. August 2014 hat die C\_\_\_\_ AG im erwähnten Verfahren V.2014.1671 an der zivilgerichtlichen Verhandlung eingereicht (bei den Verfahrensakten V.2014.1671). Aus dem Verhandlungsprotokoll ergibt sich sodann, dass die C\_\_\_\_ AG bestritten hat, mit der B\_\_\_\_ SA einen Vertrag geschlossen zu haben (Verhandlungsprotokoll vom 19. Dezember 2014, S. 4 f., 7 oben, 9 unten und 11 f.). Folglich bestand für die C\_\_\_\_ AG auch kein Anlass, die Kündigung vom 11. September 2014 anzufechten. Die Kündigung wurde zwar von D\_\_\_\_ im Namen der C\_\_\_\_ AG mit Schreiben vom 20. Oktober 2014 angefochten. Zu einer solchen Anfechtung im Namen der C\_\_\_\_ AG war D\_\_\_\_ allein aber nicht befugt, da er für die C\_\_\_\_ AG bloss kollektivzeichnungsberechtigt war. Es steht nun im Belieben der C\_\_\_\_ AG, die Gültigkeit der Kündigung des Hauptmietvertrags anzufechten. Verzichtet die Hauptmieterin aber ■ wie im vorliegenden Fall die C\_\_\_\_ AG ■ darauf, die Gültigkeit der Kündigung des Hauptmietvertrags anzufechten, kann auf eine einvernehmliche Beendigung des Hauptmietvertrags geschlossen werden (vgl. Heinrich, a.a.O., S. 228 f. FN 922). Liegt eine einvernehmliche und damit gültige Beendigung des Hauptmietvertrags vor, sind der Untermieterin die Hände gebunden, da ■ wie ausgeführt ■ ein allfälliges Untermietverhältnis das Hauptmietverhältnis nicht überdauern kann. Das Zivilgericht hat dies zutreffend festgehalten (angefochtener Entscheid, E. 2.2, S. 6). Es ist deshalb nicht zu beanstanden, dass das Zivilgericht im Rahmen der ersten Sachverhaltsmöglichkeit (Zustandekommen eines Hauptmietvertrags) einen Ausweisungsanspruch der Vermieterin gegenüber der Untermieterin bejaht hat.

2.5 Im Rahmen der zweiten vom Zivilgericht geprüften Sachverhaltsmöglichkeit (kein Zustandekommen eines Hauptmietvertrags zwischen der B\_\_\_\_\_ SA und der C\_\_\_\_\_ AG) macht die A\_\_\_\_\_ GmbH geltend, zwischen ihr und der B\_\_\_\_\_ SA habe zumindest ein faktischer Mietvertrag bestanden. Zwischen ihnen sei faktisch ein Mietverhältnis gelebt worden: Die B\_\_\_\_\_ SA habe D\_\_\_\_\_, dem Geschäftsführer der A\_\_\_\_\_ GmbH, am 3. Februar 2014 die Schlüssel für die Räumlichkeiten übergeben, D\_\_\_\_\_ habe Investitionen von etwa CHF 100'000.000 getätigt und der B\_\_\_\_\_ SA drei Mietzinse überwiesen. Die A\_\_\_\_\_ GmbH behauptet in diesem Zusammenhang, dass zwischen ihr und der B\_\_\_\_\_ SA abgesprochen gewesen sei, dass der Vertrag mit der C\_\_\_\_\_ AG nur vorgeschoben worden sei, damit D\_\_\_\_\_ die Betreiberfirma ■ die A\_\_\_\_\_ GmbH ■ noch gründen könne. Schliesslich habe die B\_\_\_\_\_ SA mit E-Mail vom 21. März 2014 den Untermietvertrag zwischen ihr ■ der A\_\_\_\_\_ GmbH als Untermieterin ■ und der C\_\_\_\_\_ AG, der Hauptmieterin, genehmigt. Unter diesen Umständen sei von einem faktischen Mietvertrag zwischen der A\_\_\_\_\_ GmbH (Untermieterin) und der B\_\_\_\_\_ SA (Vermieterin) auszugehen (Berufung, Rz 20-27).

Die Lehre vom faktischen Vertrag betrifft im Wesentlichen zwei Fallgruppen, nämlich die tatsächliche Inanspruchnahme einer Leistung im Massenverkehr sowie Dauerschuldverhältnisse, die teilweise erfüllt worden sind und sich nachträglich als ungültig erweisen (Schwenzer, Schweizerisches Obligationenrecht. Allgemeiner Teil, 6. Auflage, Bern 2012, Rz. 28.59 ff.). Bei der zweiten Fallgruppe stellt sich die Frage, ob die während eines längeren Zeitraums erbrachten Leistungen nach Bereicherungsrecht rückabgewickelt werden sollen oder ob das Vertragsverhältnis für die Dauer seines faktischen Funktionierens als gültig zu betrachten ist. Für den Arbeitsvertrag hält Art. 320 Abs. 3 OR eine Regelung bereit: Der Ungültigkeitsgrund kann nur für die Zukunft geltend gemacht werden; für die Zeit des faktischen Vollzugs wird der Vertrag als gültig angesehen. Dieser Grundgedanke kann ohne weiteres auch auf andere Dauerschuldverhältnisse wie etwa den Mietvertrag angewandt werden (Schwenzer, a.a.O., Rz. 28.62; Bucher, in: Honsell/Vogt/Wiegand [Hrsg.], Basler Kommentar. Obligationenrecht I, 5. Auflage, Basel 2011, Art. 1 N 77; vgl. auch BGE 129 III 320 E. 7.1.2 und 7.1.3 S. 328 f.).

Im vorliegenden Fall hat das Zivilgericht zunächst den Abschluss eines mündlichen Mietvertrags zwischen der B\_\_\_\_\_ SA und der A\_\_\_\_\_ GmbH zu Recht verneint. Es weist zutreffend darauf hin, D\_\_\_\_\_ selbst habe an der mündlichen Verhandlung zugestanden, dass die von ihm geplante Übertragung des Mietverhältnisses von der Hauptmieterin, der C\_\_\_\_\_ AG, auf die Untermieterin, die A\_\_\_\_\_ GmbH, nie zustande gekommen sei (angefochtener Entscheid, E. 3 zweiter Absatz). Die A\_\_\_\_\_ GmbH behauptet, sie habe mit der Vermieterin vereinbart, dass der Mietvertrag von der Hauptmieterin auf sie ■ die Untermieterin ■ übertragen werde (Berufung, Rz 23). Diese Behauptung ist ■ wie die Untermieterin selbst einräumt (Berufung Rz. 23) ■ bestritten und bleibt unbewiesen. Selbst wenn eine entsprechende Behauptung nachgewiesen wäre, würde sie am Nichtabschluss eines direkten Mietvertrags zwischen der Vermieterin und der Untermieterin nichts ändern: Die Behauptung betrifft lediglich eine Absichtserklärung der Vermieterin, wonach der Mietvertrag auf die Untermieterin übertragen werde, nicht aber den tatsächlichen Abschluss eines solchen Vertrags. Ein mündlicher Mietvertrag zwischen der Vermieterin und der Untermieterin wäre mit anderen Worten auch dann zu verneinen, wenn die Behauptung der Untermieterin nachgewiesen wäre.

Das Zivilgericht hat sodann festgehalten, die A\_\_\_\_\_ GmbH habe das Bestehen eines faktischen Mietvertrags mit der B\_\_\_\_\_ SA nicht glaubhaft gemacht (angefochtener Entscheid, E. 3. dritter Absatz). Es kann offen bleiben, ob die Untermieterin das Bestehen eines faktischen Vertrags glaubhaft beziehungsweise ■ was genügt ■ substantiiert behauptet hat (vgl. dazu BGE 138 III 620 E. 5.1.1 S. 621 ff.). Das Bestehen eines faktischen Vertrags ist nämlich für die Frage, ob die Untermieterin weiterhin im Mietobjekt verbleiben darf, ohne Bedeutung. Das Vorliegen eines faktischen Vertrags würde nämlich lediglich bedeuten, dass das Vertragsverhältnis für die Zeit des faktischen Vollzugs als gültig betrachtet wird. Für die Zeit danach kann sich die Vermieterin im Einklang mit den obigen Erwägungen auf die analoge Anwendung von Art. 320 Abs. 3 OR berufen. Macht die B\_\_\_\_\_ SA die Ungültigkeit des angeblichen faktischen Mietvertrags geltend, kann sie diesem jederzeit ein Ende setzen (Bucher, a.a.O., Art. 1 N 77; zu Art. 320 Abs. 3 OR vgl. Streiff/von Kaenel/Rudolph, Arbeitsvertrag, 7. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2012 Art. 320 N 12). Mit der Aufhebung des (behaupteten) faktischen Mietvertrags entfällt aber die Berechtigung der A\_\_\_\_\_ GmbH, im Mietobjekt zu verbleiben. Es ist deshalb im Ergebnis richtig, dass das Zivilgericht auch im Rahmen der zweiten Sachverhaltsmöglichkeit (kein Zustandekommen eines Hauptmietvertrags) einen Ausweisungsanspruch der B\_\_\_\_\_ SA gegenüber der A\_\_\_\_\_ GmbH bejaht hat.

2.6 Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Zivilgericht zu Recht einen liquiden Sachverhalt und eine klare Rechtslage bejaht hat. Demgemäss ist es nicht zu beanstanden, dass es den Ausweisungsentscheid im summarischen Verfahren gemäss Art. 257 ZPO gefällt hat.

### **E. 3**

Nach dem Gesagten ist die Berufung abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat die Berufungsklägerin die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens von CHF 2■000.■ zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Eine Parteientschädigung steht der Berufungsbeklagten nicht zu, erweist sich doch ihre Eingabe vom 5. März 2015 als unnötig (vgl. Art. 108 ZPO).

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