

SO_GERICHTE ZKBER.2021.86 vom 27. Januar 2022

SO Obergericht, 2022-01-27, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_ZKBER.2021.86

FR: SO_GERICHTE ZKBER.2021.86 du 27 janvier 2022

IT: SO_GERICHTE ZKBER.2021.86 del 27 gennaio 2022

Erwägungen

E. 1

Die B.____ AG als Vermieterin einerseits sowie die A.____ GmbH andererseits unterzeichneten am 25. März 2019 einen Mietvertrag über einen Laden mit einer Gesamtfläche von ca. 527m

E. 1.1

Gegen erstinstanzliche Entscheide im summarischen Verfahren ist die Berufung als ordentliches Rechtsmittel mit Devolutiveffekt in vermögensrechtlichen Angelegenheiten zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrecht erhaltenen Rechtsbegehren mindestens CHF 10'000.00 beträgt (vgl. Art. 308 Abs. 2 ZPO). Mit der Beschwerde als ausserordentliches, devolutives und meist subsidiäres Rechtsmittel, sind unter anderem nicht berufungsfähige erstinstanzliche Entscheide, Zwischenentscheide sowie Entscheide über vorsorgliche Massnahmen anfechtbar (vgl. Art. 319 lit. a ZPO, vgl. auch Adrian Staehelin/Daniel Staehelin/Pascal Grolimund, Zivilprozessrecht, Basel/Zürich/Genf 2019, § 26 N 5 und 29).

E. 1.2

Geht es in einem Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen nach Art. 257 ZPO nicht nur um die Frage der Ausweisung der Mieterin als solche, sondern ist vorfrageweise auch die Gültigkeit der Kündigung beziehungsweise der Fortbestand des Mietverhältnisses umstritten, so ist nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung die drohende dreijährige Sperrfrist gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. e Obligationenrecht (OR, SR 220) bei der Berechnung des Streitwerts zu berücksichtigen – ohne Hinzurechnung der voraussichtlichen Verfahrensdauer (BGE 144 III 346 E. 1.2.2). Zusätzlich zur dreijährigen Sperrfrist gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. e OR ist sodann zu berücksichtigen, auf welchen Zeitpunkt hin nach Ablauf der Sperrfrist das Mietverhältnis frühestens gekündigt werden kann (vgl. BGE 144 III 346 E. 1.2.2.3 mit Verweis auf BGE 137 III 389 E. 1.1).

E. 1.3

Aus dem angefochtenen Entscheid geht hervor, dass der Amtsgerichtspräsident über die Gültigkeit der Kündigung vorfrageweise entschieden hat (vgl. S. 3 des angefochtenen Entscheids). Die Parteien vereinbarten mit Mietvertrag vom 25. März 2019 einen Mietzins von CHF 4'500.00 pro Quartal beziehungsweise CHF 18'000.00 pro Jahr. Der massgebende Streitwert übersteigt somit die Streitwertgrenze von CHF 10'000.00 bei weitem (vgl. Art. 308 Abs. 2 ZPO). Zulässiges Rechtsmittel ist folglich die Berufung. Die Prozessvoraussetzungen der Berufung liegen grundsätzlich vor. Auf die Berufung ist somit einzutreten. Auf die gleichzeitig erhobene Beschwerde – mit denselben Rechtsbegehren – kann infolgedessen nicht eingetreten werden.

E. 1.4

Der von der Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerdeschrift gestellte Sistierungsantrag und die beantragte aufschiebende Wirkung der Beschwerde erweisen sich bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens als gegenstandslos.

E. 1.5

Und auch den Verfahrensanträgen der Berufungsbeklagten und Beschwerdegegnerin ist kein Erfolg beschieden: Sie verlangt sowohl in ihrer Beschwerde- als auch in der Berufungsantwort eine Sicherheit für die Parteientschädigung wegen angeblicher Zahlungsunfähigkeit der Beschwerdeführerin und Berufungsklägerin (vgl. Art. 99 Abs. 1 ZPO). Entsprechende Nachweise wurden indessen nicht erbracht. Die Anträge erweisen sich damit als unbegründet und sind abzuweisen. Sodann verlangt die Berufungsbeklagte in ihrer Berufungsantwort die vorzeitige Vollstreckung des angefochtenen Entscheids. Gemäss Art. 315 Abs. 1 ZPO hemmt die Berufung die Rechtskraft und die Vollstreckung des angefochtenen Entscheids im Umfang der Anträge. Über die zur Diskussion stehenden Rechtsmittel wird umgehend entschieden. Gründe, weshalb die vorzeitige Vollstreckung des angefochtenen Entscheids bewilligt werden müsste, sind damit weder ersichtlich, noch werden diese rechtsgenügend geltend gemacht. Auch dieser Antrag erweist sich folglich als unbegründet und ist abzuweisen.

E. 2

Am 23. Juli 2021 kündigte die B. ___ AG das Mietverhältnis per 30. August 2021 zufolge Zahlungsverzug.

E. 2.1

Das Gericht gewährt nach Art. 257 Abs. 1 ZPO Rechtsschutz im summarischen Verfahren, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar (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 gesuchstellenden 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). 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. 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 (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_609/2020 vom 26. März 2021 E. 4 mit Verweis auf BGE 141 III 262 E. 3.2).

E. 2.2

Der Vorderrichter erwog zusammenfassend und im Wesentlichen, der Zahlungsverzug über 50% der Miete werde im Grundsatz von der Gesuchsgegnerin nicht bestritten. Die Gesuchsgegnerin habe am 25. März 2019 einen Mietvertrag über den Laden im 2. Obergeschoss, ca. 527m², davon 125m² vermietet, in der [...] in [...] unterzeichnet. Die Gesuchstellerin sei Eigentümerin des genannten Gewerberaums. Die Eigentümerin habe die Gesuchsgegnerin mit eingeschriebenem Brief vom 17. Juni 2021 gemäss Art. 257d OR eine Zahlungsfrist gesetzt und die Kündigung des Mietverhältnisses angedroht. Die

Gesuchsgegnerin habe diese Frist unbenutzt verstreichen lassen und nicht bezahlt. Mit Einschreiben vom 23. Juli 2021 habe die Gesuchstellerin der Gesuchsgegnerin mit dem amtlich vorgeschriebenen Formular per 31. August 2021 gekündigt. Diese Kündigung sei von der Gesuchsgegnerin vor der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht Olten-Gösgen angefochten worden. Die Schlichtungsverhandlung sei auf den 4. November 2021 angesetzt worden. Im vorliegenden summarischen Verfahren dürfe vorfrageweise über die Gültigkeit der Kündigung entschieden werden, damit in liquiden Fällen mittels Gutheissung der klägerischen Rechtsbegehren eine Verzögerung der Ausweisung durch Abwarten des mietrechtlichen Kündigungsschutzverfahrens vermieden werden könne. Vorliegend mache die Gesuchsgegnerin keine Hinterlegung der Mietzinse geltend. Die Kündigung entfalte somit ihre Gültigkeit. In sachverhaltmässiger und rechtlicher Hinsicht sei damit klar, dass die Gesuchsgegnerin seit 1. September 2021 keinen Rechtstitel zum Verbleib im Mietobjekt habe. Die Mieterin habe deshalb das Mietobjekt zu räumen und zu verlassen. Das Ausweisungsgesuch sei folglich gutzuheissen.

E. 2.3

Die Berufungsklägerin bringt dagegen vor, bereits in ihrer Stellungnahme vom 15. Oktober 2021 habe sie dargelegt, dass die Berufungsbeklagte diverse Mietvertragsverletzungen begangen habe. So habe sie in unbefugter Weise Gäste der Sisha-Lounge mitten durch den Laden der Berufungsklägerin geschleust und dies obwohl die Berufungsklägerin ein uneingeschränktes Nutzungsrecht an der von ihr gemieteten Fläche habe. Ferner habe die Berufungsklägerin dargelegt, dass die Berufungsbeklagte Gäste der [...] Lounge auch zu geschlossenen Zeiten mitten durch den Laden der Berufungsklägerin schleuse, das Ladenlokal der Berufungsklägerin jederzeit unverschlossen bleibe und es deshalb regelmässig zu Diebstählen von Schuhen und Textilien komme. Zudem würden die Mitarbeiter der Berufungsklägerin mit Überwachungskameras schikaniert. Die Berufungsklägerin habe sich dagegen mit Strafanzeige vom 2. Juli 2021 zur Wehr gesetzt. Vor diesem Hintergrund gehe die Berufungsklägerin davon aus, dass sie nicht mehr als 50% der Miete bezahlen müsse. Die Frage, wie hoch die konkrete Mietzinsreduktion ausfalle, sprengt den Rahmen des Ausweisungsverfahrens und müsse im ordentlichen Kündigungsanfechtungsverfahren ohne Beweismittelbeschränkung vorfrageweise geklärt werden. Es sei richtig, dass die Berufungsklägerin seit dem Ausbruch der Corona-Pandemie im April 2020 nur noch 50% des Mietzinses bezahlt habe. Sie habe aber darlegen können, dass sie die andere Hälfte des vereinbarten Mietzinses überhaupt nicht schulde und deshalb zum Zeitpunkt der Mahnung vom 17. Juni 2021 kein Mietzinsausstand bestanden habe. Indem die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid festgestellt habe, die Berufungsklägerin habe sich im Zahlungsverzug befunden und die Kündigung vom 23. Juli 2021 sei gültig, habe sie fälschlicherweise die Voraussetzungen des Rechtsschutzes in klaren Fällen als erfüllt erachtet und gegen Art. 257 Abs. 1 lit. a und b ZPO verstossen. 2.4.1 Vorliegend ist unbestritten, dass die Berufungsklägerin wegen angeblicher Mängel seit April 2020 nur noch 50% des vertraglich vereinbarten Mietzinses an die Berufungsbeklagte bezahlte. Gemäss Art. 259g Abs. 1 OR hat der Mieter einer unbeweglichen Sache, sofern er vom Vermieter die Beseitigung eines Mangels verlangt, ihm dazu schriftlich eine angemessene Frist zu setzen und er kann ihm androhen, dass er bei unbenütztem Ablauf der Frist Mietzinse die künftig fällig werden, bei einer vom Kanton bezeichneten Stelle hinterlegen wird. Er muss die Hinterlegung dem Vermieter schriftlich ankündigen. Mit der (rechtsgültigen) Hinterlegung gelten die Mietzinse als bezahlt (Abs. 2). Mit einer formell und materiell korrekten Hinterlegung sind sämtliche an den Zahlungsverzug anknüpfenden

Folgen ausser Kraft gesetzt (vgl. Roger Weber in: Corinne Widmer Lüchinger/David Oser, [Hrsg.], Basler Kommentar Obligationenrecht I, Basel 2019, Art. 259g N 13). Nach Angaben der Berufungsklägerin wurden die fälligen Restmietzinsen nicht bei der vom Kanton bezeichneten Stelle, beziehungsweise beim zuständigen Oberamt, hinterlegt und eine Mietvertragsanpassung zu ihren Gunsten vermochte die Berufungsklägerin ebenfalls nicht nachzuweisen. Seit April 2020 befindet sie sich folglich im Zahlungsverzug. Dass die Berufungsbeklagte die Berufungsklägerin erst mit Schreiben vom 17. Juni 2021 mahnte, vermag daran nichts zu ändern, zumal sich weder in den Mietvertragsklauseln noch im Mietrecht anderslautende Bestimmungen finden. Die ausserordentliche Kündigung des Mietvertrags vom 23. Juli 2021 per 31. August 2021 wegen Zahlungsverzug – auf dem dafür vorgeschriebenen amtlichen Formular – erfolgte zu Recht (vgl. Art. 257d OR). 2.4.2 In seiner mietrechtlichen Rechtsprechung ist das Bundesgericht wiederholt davon ausgegangen, dass über ein Ausweisungsbegehren im summarischen Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen gemäss Art. 257 ZPO auch dann entschieden werden darf, wenn die vorangehende ausserordentliche Kündigung wegen Zahlungsrückstand (Art. 257d OR) vom Mieter gerichtlich angefochten wurde und das resultierende mietrechtliche Verfahren noch nicht rechtskräftig erledigt ist (vgl. BGE 141 III 262 E. 3.2 mit Verweis auf Urteile des Bundesgerichts 4A_252/2014 vom 28. Mai 2014 E. 3 und 4; 4A_265/2013 vom 8. Juli 2013 E. 6; 4A_187/2012 vom 10. Mai 2012 E. 3; 4A_7/2012 vom 3. April 2012 E. 2; 4A_585/2011 vom 7. November 2011 E. 3 mit Hinweisen). Die Auffassung der Vorinstanz, wonach über die Zahlungsverzugskündigung vorfrageweise entschieden werden durfte, kann folglich nicht beanstandet werden. Zu Recht stellte der Vorderrichter zudem fest, dass die Zahlungsverzugskündigung rechtsgültig ausgesprochen wurde und die Berufungsklägerin seit dem 1. September 2021 über keinen Rechtstitel zum Verbleib im Mietobjekt verfügt. Die Rüge der Berufungsklägerin geht nach dem Gesagten ins Leere. Die Berufung erweist sich folglich als unbegründet und ist abzuweisen.

E. 2.5

Bei diesem Ausgang des Verfahrens ist die Frist zur Ausweisung neu festzulegen. Die Berufungsklägerin hat das Mietobjekt bis spätestens am 10. Februar 2022, mittags 12:00 Uhr, zu räumen und zu verlassen. Sie wird auf diesen Zeitpunkt richterlich ausgewiesen.

E. 3

Am 3. September 2021 liess die B.____ AG (nachfolgend die Gesuchstellerin) beim Richteramt Olten-Gösgen ein Gesuch im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen nach Art. 257 der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO, SR 272) betreffend Ausweisung und Vollstreckung gegen die A.____ GmbH (nachfolgend die Gesuchsgegnerin) mit folgenden Rechtsbegehren stellen: 1. Es sei die A.____ GmbH zu verpflichten, das Mietobjekt Laden mit 527m², wovon 125m² vermietet sind, 2. OG, [...], [...], umgehend zu räumen und zu verlassen und das Objekt der Gesuchstellerin zurückzugeben; die A.____ GmbH sei umgehend auszuweisen. 2. Es sei die Anordnung gemäss Ziffer 1 durch das angerufene Gericht zu vollstrecken und die Vollstreckungsmassnahmen seien festzusetzen. 3. Es sei der Ungehorsam gegen die Anträge in den Ziffern 1 und 2 mit der Strafandrohung der Ungehorsamstrafe nach Art. 292 StGB zu verbinden. 4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

E. 3.1

Damit bleibt über die Kosten zu befinden.

E. 3.2

Dem Ausgang des Beschwerde- und Berufungsverfahrens entsprechend sind die Prozesskosten der unterliegenden Beschwerdeführerin und Berufungsklägerin aufzuerlegen (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Diese werden für das Beschwerde- und Berufungsverfahren auf je CHF 1'000.00 festgesetzt und sind von der A.____ GmbH zu bezahlen. Die Gerichtskosten beider Verfahren werden mit den von der A.____ GmbH geleisteten Kostenvorschüssen in gleicher Höhe verrechnet.

E. 3.3

Die Berufungsbeklagte und Beschwerdegegnerin macht für beide Verfahren insgesamt CHF 1'724.20 geltend (Honorar: 5.49 Stunden à CHF 280.00, Auslagen: CHF 63.70, MWST: CHF 123.25). Eine Honorarvereinbarung reichte sie nicht zu den Akten. Praxismässig ist demnach ein Stundenansatz von CHF 260.00 zu entschädigen. Im Übrigen gibt die Honorarnote zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Parteientschädigung der B.____ AG ist demnach auf CHF 1'605.90 (Honorar: CHF 1'427.40, Auslagen: CHF 63.70, MWST: CHF 114.80) festzusetzen und von der A.____ GmbH zu bezahlen.

E. 4

Die Gesuchsgegnerin beantragte mit Stellungnahme vom 15. Oktober 2021 auf das Gesuch vom 3. September 2021 sei nicht einzutreten. Eventualiter sei das Gesuch vollumfänglich abzuweisen; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gesuchstellerin.

E. 5

Mit Entscheid vom 11. November 2021 hiess der Amtsgerichtspräsident von Olten-Gösgen das Ausweisungsbegehren gut und wies die Gesuchsgegnerin unter Androhung der Strafe nach Art. 292 des Schweizerischen Strafgesetzbuches (StGB, SR 311.0) an, den Laden, 2. Obergeschoss, ca. 527m², davon 125m² vermietet, [...], in [...], per 2. Dezember 2021, mittags 12:00 Uhr, zu räumen und zu verlassen. Die Gesuchsgegnerin wurde ferner verpflichtet, die Gerichtskosten von CHF 650.00 (ohne allfällige Vollstreckungskosten) zu tragen und der Gesuchstellerin eine Parteientschädigung von CHF 1'101.00 zu bezahlen.

E. 5.1

Dagegen liess die Gesuchsgegnerin (im Folgenden die Berufungsklägerin) am 29. November 2021 Berufung beim Obergericht des Kantons Solothurn einreichen. Sie stellt folgende Begehren: 1. Das Urteil vom 11. November 2021 des Amtsgerichtspräsidenten von Olten-Gösgen sei aufzuheben. Auf das Gesuch um Ausweisung und Vollstreckung der Berufungsbeklagten sei nicht einzutreten. 2. Der vorliegenden Berufung sei ordnungsgemäss im Sinne von Art. 315 Abs. 1 ZPO die aufschiebende Wirkung zu erteilen. 3. Die Berufungsbeklagte sei zu verpflichten, der Berufungsklägerin eine Parteientschädigung für das erstinstanzliche Verfahren von CHF 4'833.15 inkl. MWST sowie eine Parteientschädigung für das vorliegende Berufungsverfahren, welche am Ende des Verfahrens noch zu beziffern ist, zuzusprechen. 4. Die Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens und des vorliegenden Berufungsverfahrens seien der Berufungsbeklagten aufzuerlegen.

E. 5.2

Die Gesuchsgegnerin (im Folgenden die Berufungsbeklagte) beantragt in ihrer Berufungsantwort vom 13. Dezember 2021, auf die Berufung sei nicht einzutreten, eventualiter sei sie vollumfänglich abzuweisen. Ferner sei die vorzeitige Vollstreckung des

Urteils des Amtsgerichtspräsidenten von Olten-Gösigen vom 11. November 2021 zu bewilligen und die Berufungsklägerin sei zu verpflichten, für die Parteientschädigung angemessene Sicherheit, mindestens in der Höhe von CHF 2'000.00 zu leisten; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

E. 5.3

Mit denselben Rechtsbegehren wie in der Berufungsschrift erhebt die A.____ GmbH (im Folgenden die Beschwerdeführerin) Beschwerde gegen den Entscheid des Amtsgerichtspräsidenten. In verfahrensrechtlicher Hinsicht verlangt sie zusätzlich die Sistierung des Beschwerdeverfahrens, bis über die Zulässigkeit der Berufung befunden worden sei, sowie die aufschiebende Wirkung der Beschwerde.

E. 5.4

Die B.____ AG (im Folgenden die Beschwerdegegnerin) beantragt in ihrer Beschwerdeantwort vom 13. Dezember 2021, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne. Die Verfahrensanträge der Beschwerdeführerin seien ebenfalls abzuweisen. Ferner sei die Beschwerdeführerin zu verpflichten, für die Parteientschädigung angemessene Sicherheit, mindestens in der Höhe von CHF 2'000.00 zu leisten; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

E. 6

Die A.____ GmbH stellt sowohl in ihrer Berufungs- als auch in der Beschwerdeschrift dieselben Rechtsbegehren. Vor diesem Hintergrund rechtfertigt es sich, die erhobenen Rechtsmittel gemeinsam zu behandeln.

E. 7

Gestützt auf Art. 316 Abs. 1 Zivilprozessordnung (ZPO, SR 272) kann über die Rechtsmittel ohne Durchführung einer Verhandlung aufgrund der Akten entschieden werden. Für die Parteistandpunkte und die Erwägungen des Vorderrichters wird grundsätzlich auf die Akten verwiesen. Soweit erforderlich, ist nachstehend darauf einzugehen. II.

E. 23

Juli 2021 sei gültig, habe sie fälschlicherweise die Voraussetzungen des Rechtsschutzes in klaren Fällen als erfüllt erachtet und gegen Art. 257 Abs. 1 lit. a und b ZPO verstossen.

2.4.1 Vorliegend ist unbestritten, dass die Berufungsklägerin wegen angeblicher Mängel seit April 2020 nur noch 50% des vertraglich vereinbarten Mietzinses an die Berufungsbeklagte bezahlte. Gemäss Art. 259g Abs. 1 OR hat der Mieter einer unbeweglichen Sache, sofern er vom Vermieter die Beseitigung eines Mangels verlangt, ihm dazu schriftlich eine angemessene Frist zu setzen und er kann ihm androhen, dass er bei unbenütztem Ablauf der Frist Mietzinse die künftig fällig werden, bei einer vom Kanton bezeichneten Stelle hinterlegen wird. Er muss die Hinterlegung dem Vermieter schriftlich ankündigen. Mit der (rechtsgültigen) Hinterlegung gelten die Mietzinse als bezahlt (Abs. 2). Mit einer formell und materiell korrekten Hinterlegung sind sämtliche an den Zahlungsverzug anknüpfenden Folgen ausser Kraft gesetzt (vgl. Roger Weber in: Corinne Widmer Lüchinger/David Oser, [Hrsg.], Basler Kommentar Obligationenrecht I, Basel 2019, Art. 259g N 13). Nach Angaben der Berufungsklägerin wurden die fälligen Restmietzinsen nicht bei der vom Kanton bezeichneten Stelle, beziehungsweise beim

zuständigen Oberamt, hinterlegt und eine Mietvertragsanpassung zu ihren Gunsten vermochte die Berufungsklägerin ebenfalls nicht nachzuweisen. Seit April 2020 befindet sie sich folglich im Zahlungsverzug. Dass die Berufungsbeklagte die Berufungsklägerin erst mit Schreiben vom 17. Juni 2021 mahnte, vermag daran nichts zu ändern, zumal sich weder in den Mietvertragsklauseln noch im Mietrecht anderslautende Bestimmungen finden. Die ausserordentliche Kündigung des Mietvertrags vom 23. Juli 2021 per 31. August 2021 wegen Zahlungsverzug ■ auf dem dafür vorgeschriebenen amtlichen Formular ■ erfolgte zu Recht (vgl. Art. 257d OR).

2.4.2 In seiner mietrechtlichen Rechtsprechung ist das Bundesgericht wiederholt davon ausgegangen, dass über ein Ausweisungsbegehren im summarischen Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen gemäss Art. 257 ZPO auch dann entschieden werden darf, wenn die vorangehende ausserordentliche Kündigung wegen Zahlungsrückstand (Art. 257d OR) vom Mieter gerichtlich angefochten wurde und das resultierende mietrechtliche Verfahren noch nicht rechtskräftig erledigt ist (vgl. BGE 141 III 262 E. 3.2 mit Verweis auf Urteile des Bundesgerichts 4A_252/2014 vom 28. Mai 2014 E. 3 und 4; 4A_265/2013 vom 8. Juli 2013 E. 6; 4A_187/2012 vom 10. Mai 2012 E. 3; 4A_7/2012 vom 3. April 2012 E. 2; 4A_585/2011 vom 7. November 2011 E. 3 mit Hinweisen). Die Auffassung der Vorinstanz, wonach über die Zahlungsverzugskündigung vorfrageweise entschieden werden durfte, kann folglich nicht beanstandet werden. Zu Recht stellte der Vorderrichter zudem fest, dass die Zahlungsverzugskündigung rechtsgültig ausgesprochen wurde und die Berufungsklägerin seit dem 1. September 2021 über keinen Rechtstitel zum Verbleib im Mietobjekt verfügt. Die Rüge der Berufungsklägerin geht nach dem Gesagten ins Leere. Die Berufung erweist sich folglich als unbegründet und ist abzuweisen.

2.5 Bei diesem Ausgang des Verfahrens ist die Frist zur Ausweisung neu festzulegen. Die Berufungsklägerin hat das Mietobjekt bis spätestens am 10. Februar 2022, mittags 12:00 Uhr, zu räumen und zu verlassen. Sie wird auf diesen Zeitpunkt richterlich ausgewiesen.

3.1 Damit bleibt über die Kosten zu befinden.

3.2 Dem Ausgang des Beschwerde- und Berufungsverfahrens entsprechend sind die Prozesskosten der unterliegenden Beschwerdeführerin und Berufungsklägerin aufzuerlegen (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Diese werden für das Beschwerde- und Berufungsverfahren auf je CHF 1'000.00 festgesetzt und sind von der A.____ GmbH zu bezahlen. Die Gerichtskosten beider Verfahren werden mit den von der A.____ GmbH geleisteten Kostenvorschüssen in gleicher Höhe verrechnet.

3.3 Die Berufungsbeklagte und Beschwerdegegnerin macht für beide Verfahren insgesamt CHF 1'724.20 geltend (Honorar: 5.49 Stunden à CHF 280.00, Auslagen: CHF 63.70, MWST: CHF 123.25). Eine Honorarvereinbarung reichte sie nicht zu den Akten. Praxisgemäss ist demnach ein Stundenansatz von CHF 260.00 zu entschädigen. Im Übrigen gibt die Honorarnote zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Parteientschädigung der B.____ AG ist demnach auf CHF 1'605.90 (Honorar: CHF 1'427.40, Auslagen: CHF 63.70, MWST: CHF 114.80) festzusetzen und von der A.____ GmbH zu bezahlen.

Demnach wird erkannt:

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Die Berufung wird abgewiesen.

3. Die A.____ GmbH hat den Laden, 2. Obergeschoss, ca. 527m², davon 125m² vermietet, [...], in [...] bis 10. Februar 2022, mittags 12:00 Uhr, zu räumen und zu verlassen. Die A.____ GmbH wird auf diesen Zeitpunkt richterlich ausgewiesen.

4. Die A.____ GmbH hat die Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 1'000.00 zu bezahlen. Diese werden mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet.

5. Die A.____ GmbH hat die Kosten des Berufungsverfahrens von CHF 1'000.00 zu bezahlen. Diese werden mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet.

6. Die A.____ GmbH hat der B.____ AG eine Parteientschädigung für das Beschwerde- und Berufungsverfahren von insgesamt CHF 1'605.90 zu bezahlen.

Rechtsmittel: Der Streitwert liegt über CHF 15'000.00.

Gegen diese Entscheidung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung des begründeten Urteils beim Bundesgericht Beschwerde in Zivilsachen eingereicht werden (Adresse: 1000 Lausanne 14). Die Frist wird durch rechtzeitige Aufgabe bei der Schweizerischen Post gewahrt. Die Frist ist nicht erstreckbar. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten. Für die weiteren Voraussetzungen sind die Bestimmungen des Bundesgerichtsgesetzes massgeblich.

Im Namen der Zivilkammer des Obergerichts

Die Präsidentin

Hunkeler

Die Gerichtsschreiberin

Trutmann

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