

Tribunal fédéral - 4A_667/2014
Ire Cour de droit civil
Arrêt du 12 mars 2015

Expulsion ; procédure

Expulsion en procédure
dans les cas clairs ; moyen
du locataire tiré de la
compensation

Art. 257d CO ; 257 CPC



Pour **s'opposer** à l'admission d'un **cas clair**, le défendeur doit présenter des **objections motivées et concluantes** ; tel n'est pas le cas lorsque le locataire se contente de **déclarer avoir pensé que les frais accessoires** réclamés par le bailleur **seraient compensés** (c. 3.2).

Besetzung

Bundesrichterin Kiss, Präsidentin,
Bundesrichterin Klett,
nebenamtlicher Bundesrichter Berti,
Gerichtsschreiberin Reitze.

Verfahrensbeteiligte

A.,
vertreten durch Rechtsanwalt Josef Shabo,
Beschwerdeführerin,

gegen

B.,
vertreten durch Rechtsanwalt Theo Kuny,
Beschwerdegegner.

Gegenstand

Mietrecht, Ausweisung,

Beschwerde gegen den Beschluss des Kantonsgerichts Schwyz, 2. Zivilkammer, vom 20. Oktober 2014.

Sachverhalt:

A.

Gemäss Mietvertrag vom 3. Januar 2006 vermietete B. (Vermieter, Gesuchsteller, Beschwerdegegner) Erd- und Untergeschoss sowie Gartenterrasse der Liegenschaft an der Strasse U. in V. zum Betrieb eines Restaurants/Pizzeria an A. (Mieterin, Gesuchsgegnerin, Beschwerdeführerin). Nebst dem monatlichen Mietzins von Fr. 3'100.-- wurden pauschale Akontozahlungen für Nebenkosten von Fr. 200.-- vereinbart.

Die C. AG stellte der Mieterin am 15. Juli 2013 für die Periode vom 1. Juni 2012 bis 31. Mai 2013 die Nachzahlung effektiver Heiz- und Wasserkosten von Fr. 1'647.15 in Rechnung. Sie mahnte die ausstehende Nachzahlung ein erstes Mal am 2. September 2013 und ein zweites Mal unter Androhung der Kündigung des Mietverhältnisses nach Art. 257d OR am 26. September 2013. Am 13. November 2013 kündigte der Vermieter das Mietverhältnis wegen Zahlungsausstands per 31. Dezember 2013. Am 18. November 2013 bezahlte die Mieterin die ausstehenden Nebenkosten.

B.

B.a. Am 8. Januar 2014 beantragte der Vermieter gestützt auf Art. 257 Abs. 1 ZPO dem Einzelrichter am Bezirksgericht March die Ausweisung der Mieterin innert zehn Tagen. An der Ausweisungsverhandlung vom 24. Februar 2014 bestritt die Mieterin ohne Anwalt ihren Zahlungsrückstand nicht, machte indes geltend, die Kündigung sei zufolge fehlender Vollmacht nichtig und sie habe gedacht, es werde wie in einem früheren Wasserschadensfall verrechnet, weil ihr Exmann mit dem in Kanada weilenden Vermieter gesprochen hatte.

Mit Verfügung vom gleichen Tag (24. Februar 2014) befahl der Einzelrichter des Bezirksgerichts March der Gesuchsgegnerin unter Strafandrohung, den Geschäfts-/Gewerbebetrieb "Pizzeria/Restaurant D." mit Restaurant im Erdgeschoss, Gartenterrasse, Lager/Keller im Untergeschoss, Strasse U. in V., bis spätestens am Mittwoch, 30. April 2014, ordnungsgemäss zu räumen und zu verlassen.

B.b. Gegen diese Verfügung erhob die Gesuchsgegnerin Berufung an das Kantonsgericht Schwyz, welches diese mit Beschluss vom 20. Oktober 2014 abwies, soweit es darauf eintrat. Die angefochtene Verfügung wurde unter Neuansetzung des spätesten Räumungstermins auf den 28. November 2014 bestätigt.

C.

Mit Beschwerde in Zivilsachen beantragt die Gesuchsgegnerin dem Bundesgericht, der Beschluss des Kantonsgerichts Schwyz vom 20. Oktober 2014 sei aufzuheben. Es sei festzustellen, dass die Voraussetzungen des Rechtsschutzes in klaren Fällen nach Art. 257 ZPO nicht erfüllt seien und die Sache im ordentlichen Verfahren beurteilt werden müsse.

Der Beschwerdegegner beantragt die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Die Vorinstanz hat sich nicht vernehmen lassen.

Die Beschwerdeführerin hat unaufgefordert eine Replik, der Beschwerdegegner eine Duplik eingereicht.

D.

Mit Präsidialverfügung vom 5. Januar 2015 wurde der Beschwerde die aufschiebende Wirkung erteilt.

Erwägungen:

1.

Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist (BGE 139 III 133 E. 1; 137 III 417 E. 1).

1.1. Die Beschwerde richtet sich gegen einen verfahrensabschliessenden Endentscheid eines oberen kantonalen Gerichts (Art. 90 BGG i.V.m. Art. 75 BGG). Sie wurde innert der Beschwerdefrist (Art. 100 BGG) von der mit ihren Rechtsbegehren unterlegenen und damit beschwerdeberechtigten Partei (Art. 76 Abs. 1 BGG) eingereicht. Da die Mieterin im Rahmen des Ausweisungsverfahrens die Nichtigkeit der Kündigung geltend macht, mithin nicht allein die Ausweisung, sondern auch die Kündigung streitig ist, übersteigt der Streitwert bei einem Monatsmietzins von Fr. 3'100.-- die Grenze nach Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG in mietrechtlichen Fällen (Urteil 4A_581/2013 vom 7. April 2014 E. 1.1).

1.2. Die Beschwerdeschrift hat ein Rechtsbegehren zu enthalten (Art. 42 Abs. 1 BGG). Da die Beschwerde in Zivilsachen ein reformatorisches Rechtsmittel ist (Art. 107 Abs. 2 BGG), darf sich die Beschwerdeführerin grundsätzlich nicht darauf beschränken, die Aufhebung des angefochtenen Entscheids zu beantragen, sondern sie muss einen Antrag in der Sache stellen. Neue Begehren sind unzulässig (Art. 99 Abs. 2 BGG).

Die Beschwerdeführerin beantragt die Aufhebung des angefochtenen Beschlusses sowie die Feststellung, dass die Voraussetzungen von Art. 257 ZPO nicht erfüllt seien, weshalb die Sache im ordentlichen Verfahren beurteilt werden müsse. Die Beschwerdeführerin formuliert ihr Begehren damit formell als Feststellungsbegehren. Dass sie dieses dem Bundesgericht unterbreitete Feststellungsbegehren bereits im kantonalen Verfahren prozesskonform erhoben hätte, zeigt sie nicht auf und ist auch nicht festgestellt. Insoweit ist ihr Antrag neu und damit grundsätzlich unzulässig (Art. 99 Abs. 2 BGG). Aus ihrer Beschwerdebeurteilung geht jedoch hervor, dass sie damit sinngemäss beantragen will, auf das Ausweisungsgesuch des Beschwerdegegners hätte nicht eingetreten werden dürfen, da die Voraussetzungen für den Rechtsschutz in klaren Fällen (Art. 257 ZPO) nicht erfüllt seien. Unter diesen Umständen kann ihr Rechtsbegehren als ausreichend betrachtet werden.

2.

2.1. Mit Beschwerde in Zivilsachen können Rechtsverletzungen nach Art. 95 und 96 BGG gerügt werden. Die Beschwerde ist hinreichend zu begründen, andernfalls wird darauf nicht eingetreten. In der Beschwerdeschrift ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG). Unerlässlich ist, dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Verletzung von Bundesrecht liegt.

2.2. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Es kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 Abs. 2 BGG). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (BGE 140 III 115 E. 2 S. 117; 135 III 397 E. 1.5 S. 401). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein (Art. 97 Abs. 1 BGG). Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen nur soweit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG).

Die Beschwerdeführerin weicht in ihrer Beschwerde unter dem Titel "Zusätzliche Erläuterungen" in beliebiger Weise vom festgestellten Sachverhalt ab, ohne eine rechtsgenügende Sachverhaltsrüge zu erheben. Damit kann sie nicht gehört werden. Ihre diesbezüglichen Vorbringen haben im bundesgerichtlichen Verfahren unbeachtet zu bleiben.

Unbeachtet zu bleiben haben auch ihre Ausführungen in ihrer Replik, in welcher sie zu den "Anschuldigungen seitens der Gegenpartei" Stellung nimmt, darin jedoch ebenfalls beliebig den festgestellten Sachverhalt erweitert und neue Beweismittel einreicht. Entgegen ihrer Ansicht kann eine Replik nicht dazu dienen, die Beschwerdeschrift zu ergänzen oder unzulässige Noven einzureichen (BGE 135 I 19 E. 2.2 S. 21). Entsprechend ist ihre Replik nicht zu berücksichtigen, womit auch die Duplik und die damit neu eingereichten Beweismittel unbeachtet zu bleiben haben.

3.

3.1. Die Vorinstanz erwog, der Sachverhalt sei sofort beweisbar und die Rechtslage klar, so dass die Erstinstanz zu Recht die Voraussetzungen nach Art. 257 ZPO für den Rechtsschutz in klaren Fällen als gegeben erachtet und die Ausweisung angeordnet habe:

Die Beschwerdeführerin sei mit der Zahlung ihrer Nebenkosten in der Höhe von Fr. 1'647.15 im Rückstand gewesen. Dieser Ausstand könne nicht als gering betrachtet werden, womit die Kündigung gültig erfolgt sei. Die Beschwerdeführerin habe im erstinstanzlichen Verfahren zur Begründung, weshalb sie die Nebenkostenabrechnung nicht bzw. nicht innert Frist bezahlt habe, lediglich vorgebracht, "sie habe gedacht, die fraglichen Nebenkosten würden wie im ersten Fall verrechnet, weil ihr Ex-Mann noch mit dem Vermieter gesprochen habe". Diese Einwendung der Verrechnung habe sich jedoch in einer blossen Mutmassung erschöpft und habe somit keine beweiserhebliche

Tatsachenbehauptung dargestellt, weshalb die erste Instanz diese zu Recht nicht als hinreichende Bestreitung des klaren Zahlungsrückstandes zugelassen habe. Die Beschwerdeführerin lege nicht dar, weshalb es ihr vor erster Instanz nicht zumutbar gewesen sei, konkrete Tatsachen und Beweise zum zweiten Schadensereignis, gestützt auf welches sie die Nebenkostenzahlung verweigert habe, vorzubringen und damit die behauptete Verrechnungsabrede ihres Ex-Ehemannes mit dem in Kanada weilenden Vermieter zu belegen.

3.2. Die Beschwerdeführerin rügt eine Verletzung von Art. 257 und Art. 317 ZPO sowie eine unrichtige Feststellung des Sachverhaltes durch die Vorinstanz (Art. 95 i.V.m Art. 97 BGG).

3.2.1. Dabei macht sie geltend, die von ihr im Berufungsverfahren eingereichten Unterlagen betreffend das Wasserschadensereignis seien nicht neu. Sie habe dieselben Unterlagen bereits im erstinstanzlichen Verfahren eingereicht, die erste Instanz habe diese jedoch weder zu den Akten genommen noch im Protokoll aufgelistet. Dies habe auch die Vorinstanz erkannt, wobei sie denn auch festgehalten habe, dass die protokollarische Feststellung der Erstinstanz, wonach sich diese Unterlagen nur auf den früheren bzw. ersten Wasserschadensfall beziehen würden, nicht überprüft werden könne. Stehe somit fest, dass aufgrund der Akten nicht festgestellt werden könne, ob sich die von der Beschwerdeführerin im erstinstanzlichen Verfahren eingereichten Unterlagen auf den ersten oder (auch) auf den zweiten Schadensfall beziehen würden, hätte die Vorinstanz die Sache an die Erstinstanz zurückweisen müssen oder jedenfalls die im Berufungsverfahren eingereichten Unterlagen nicht unberücksichtigt lassen dürfen.

Die Beschwerdeführerin bringt damit selber vor, dass es sich bei den im vorinstanzlichen Verfahren eingereichten Unterlagen um dieselben gehandelt hat, die sie bereits im erstinstanzlichen Verfahren eingereicht hat. Von dieser Annahme scheint denn auch die Vorinstanz auszugehen. Insofern bringt die Beschwerdeführerin zutreffend vor, dass die Vorinstanz diese nicht gestützt auf Art. 317 ZPO hätte unberücksichtigt lassen dürfen, da es sich ja offensichtlich nicht um "neue" Beweismittel gehandelt hat. Allerdings verkennt die Beschwerdeführerin, dass bereits die erste Instanz festgehalten hat, diese Unterlagen würden sich einzig auf das erste Wasserschadensereignis beziehen, weshalb diese nicht entscheidrelevant wären. Dies wurde von der Beschwerdeführerin vor der Vorinstanz nicht gerügt; weder aus dem angefochtenen Beschluss noch aus ihren Ausführungen in ihrer Beschwerde geht hervor, dass sie im vorinstanzlichen Verfahren geltend gemacht hätte, die vor erster Instanz eingereichten Unterlagen würden sich (auch) auf das zweite Wasserschadensereignis beziehen, weshalb bereits die erste Instanz diese hätte würdigen müssen. Vielmehr wurde von der Vorinstanz festgehalten, die Beschwerdeführerin habe nicht bestritten, der ersten Instanz nur solche (unerheblichen) Unterlagen eingereicht zu haben. Mit dieser Feststellung setzt sich die Beschwerdeführerin im bundesgerichtlichen Verfahren nicht auseinander und legt denn auch insbesondere nicht dar, dass diese Unterlagen entgegen beiden Vorinstanzen entscheidrelevant gewesen wären, weshalb diese hätten gewürdigt werden müssen. Vielmehr scheint sie selber in Frage zu stellen, auf welches Schadensereignis sich diese Unterlagen überhaupt beziehen würden. Damit ist keine Verletzung von Bundesrecht ersichtlich.

3.2.2. Weiter macht die Beschwerdeführerin geltend, die erste Instanz habe ihre Verrechnungseinrede ignoriert, die Vorinstanz habe diese als blosse Mutmassung eingestuft. Es könne nicht sein, dass nur weil sich die Beschwerdeführerin anlässlich der Verhandlung vor der ersten Instanz nicht richtig habe ausdrücken können, "ein juristischer Strick" aus ihren Ausführungen bzw. ihrem Wortlaut gezogen werde. Entgegen der Ansicht beider kantonalen Instanzen habe die im erstinstanzlichen Verfahren nicht anwaltlich vertretene Beschwerdeführerin schlüssig und genügend substantiiert zum Ausdruck gebracht, dass sie von einer Verrechnung der ausstehenden Nebenkosten - in der Höhe von "läppischen" Fr. 1'600.-- - mit dem neuen Wasserschaden ausgegangen sei. Diese glaubhafte Tatsachenbehauptung habe ausgereicht, um die klare Sach- und Rechtslage im Sinne von Art. 257 ZPO zu verneinen.

Mit diesen Ausführungen scheint die Beschwerdeführerin jedoch zu verkennen, dass es sich bei

einem Zahlungsrückstand des Mieters für Nebenkosten in der Höhe von Fr. 1'647.15 keineswegs um einen unbedeutenden bzw. "läppischen" Betrag handelt. In einem kürzlich ergangenen Entscheid hat das Bundesgericht festgehalten, dass selbst ein Zahlungsrückstand von Fr. 164.-- nicht als unbedeutend angesehen werden kann (Urteil 4A_271/2014 vom 19. November 2014 E. 2; zur Publikation vorgesehen). Entsprechend hat die Vorinstanz zutreffend erwogen, dass die Kündigung nicht rechtsmissbräuchlich und damit gültig erfolgt ist. Weiter ist unbestritten, dass die Beschwerdeführerin im erstinstanzlichen Verfahren nicht anwaltlich vertreten war. **Entgegen ihrer Ansicht ist jedoch auch einem juristischen Laien durchaus zumutbar, bezüglich der von ihm geltend gemachten Verrechnung konkrete und klare Ausführungen zu machen, nachdem er auf kein einziges Schreiben des Vermieters und damit auch nicht auf die angedrohte Kündigung reagiert hat.**

Für die Verneinung eines klaren Falles im Sinne von Art. 257 ZPO ist erforderlich, dass die Gegenpartei, welche die Ausführungen der gesuchstellenden Partei bestreitet, substantiierte und schlüssige Einwendungen vorträgt, die in tatsächlicher Hinsicht nicht sofort widerlegt werden können und die geeignet sind, die bereits gebildete richterliche Überzeugung zu erschüttern (BGE 138 III 620 E. 5.1.1 S. 621 ff. mit Hinweisen). Die Beschwerdeführerin hat jedoch weder im erst- noch im zweitinstanzlichen Verfahren konkret dargelegt, worin dieses zweite Wasserschadensereignis überhaupt bestehen sollte und wie hoch der Schaden zu stehen kommen würde. Ebenso wenig hat sie genauere Angaben bezüglich des von ihr behaupteten Telefonats ihres Ex-Ehemannes mit dem in Kanada wohnhaften Vermieter gemacht. **Es ist damit keine Verletzung von Bundesrecht ersichtlich, wenn die Vorinstanz die Aussage der Beschwerdeführerin, wonach sie gedacht hätte, die ausstehenden Nebenkosten würden verrechnet werden, als blosser Mutmassung und damit eben nicht als beweishebliche Tatsachenbehauptung bzw. als substantiierte und schlüssige Einwendung angesehen hat.**

3.3. Die Vorinstanz hat somit ohne Verletzung von Bundesrecht erkannt, dass sowohl die Sach- als auch die Rechtslage genügend klar waren, um einen Rechtsschutz in klaren Fällen zu gewähren.

4.

Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde als unbegründet, soweit überhaupt darauf eingetreten werden kann. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend wird die Beschwerdeführerin kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 4'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

Die Beschwerdeführerin hat den Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 5'000.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht Schwyz, 2. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 12. März 2015

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Kiss

Die Gerichtsschreiberin: Reitze