

Le fait que le bailleur continue à encaisser un loyer et des frais accessoires alors que le locataire aurait déjà dû remettre l'objet loué et qu'il requiert l'expulsion que dans un deuxième temps ne suffit pas pour considérer que les parties ont conclu un nouveau bail par acte concluant.

Besetzung

Bundesrichterin Kiss, Präsidentin,
Bundesrichterin Klett, Bundesrichter Kolly,
Gerichtsschreiber Leemann.

Verfahrensbeteiligte

A. GmbH,
vertreten durch Rechtsanwalt Markus Wytttenbach,
Beschwerdeführerin,

gegen

Erbengemeinschaft B., bestehend aus:

1. C.,
 2. D.,
- beide vertreten durch Rechtsanwalt Riet A. Ganzoni,
Beschwerdegegner.

Gegenstand

Mieterausweisung,

Beschwerde gegen das Urteil des Kantonsgerichts von
Graubünden, II. Zivilkammer, vom 14. Dezember 2015.

Sachverhalt:

A.

A.a. Mit Vertrag vom 30. Juli 2008 vermietete B. sel. der A. GmbH (Mieterin, Gesuchsgegnerin, Beschwerdeführerin) die Halle im Erdgeschoss samt Eingangsbereich sowie Einstellraum und Vorplatz auf der Parzelle Nr. xxx an der Strasse U. in V. Die Mieterin betreibt in einem Teil der gemieteten Räumlichkeiten einen Nachtclub; andere Teile vermietete sie an Untermieter weiter.

Nachdem B. sel. verstorben war, forderten dessen Erben C. und D. (Vermieter, Gesuchsteller, Beschwerdegegner) die Mieterin mehrmals schriftlich dazu auf, ihnen die Untermietbedingungen offenzulegen. Die Mieterin verweigerte dies.

Am 1. November 2010 kündigten die Vermieter den Mietvertrag aus wichtigem Grund auf den 31. Mai 2011. Die Mieterin stellte sich auf den Standpunkt, die Kündigung sei nichtig.

A.b. Am 10. Februar 2011 klagten die Vermieter auf Feststellung der Rechtsgültigkeit der

ausgesprochenen Kündigung; die Mieterin beantragte widerklageweise die Feststellung der Nichtigkeit.

Mit Entscheid vom 26. September 2012 hiess das Bezirksgericht Maloja die Klage gut und stellte fest, dass die am 1. November 2010 per 31. Mai 2011 ausgesprochene Kündigung des Mietvertrags rechtsgültig sei.

Auf Berufung der Mieterin gegen den bezirksgerichtlichen Entscheid hin bestätigte das Kantonsgericht von Graubünden mit Urteil vom 13. Mai 2014 die Gültigkeit der ausgesprochenen Kündigung.

Eine von der Mieterin gegen den kantonsgerichtlichen Entscheid vom 13. Mai 2014 erhobene Beschwerde wies das Bundesgericht mit Urteil vom 10. März 2015 ab, soweit es darauf eintrat (Verfahren 4A_379/2014).

B.

B.a. Mit Eingabe vom 19. März 2015 machten die Vermieter beim Bezirksgericht Maloja ein Begehren um Mieterausweisung gemäss Art. 257 ZPO (Rechtsschutz in klaren Fällen) anhängig. Die Gesuchsgegnerin widersetzte sich dem Ausweisungsbegehren und beantragte, es sei auf das Gesuch nicht einzutreten, eventualiter sei dieses abzuweisen; subeventualiter sei ihr eine Frist zur Räumung des Mietobjekts bis 1. Mai 2016 zu gewähren.

Mit Entscheid vom 23. September 2015 hiess der Einzelrichter am Bezirksgericht Maloja das Gesuch gut und verpflichtete die Gesuchsgegnerin, die Halle im Erdgeschoss samt Eingangsbereich und Einstellraum in der Liegenschaft Nr. xxx an der Strasse U. in V. den Gesuchstellern bis spätestens 31. Oktober 2015 zurückzugeben. Die Gesuchsteller wurden ermächtigt, die Liegenschaft - nötigenfalls mit Hilfe der Polizei - zu räumen oder durch Dritte räumen zu lassen.

B.b. Mit Urteil vom 14. Dezember 2015 wies das Kantonsgericht von Graubünden eine von der Gesuchsgegnerin gegen den einzelrichterlichen Entscheid vom 23. September 2015 erhobene Berufung ab.

C.

Mit Beschwerde in Zivilsachen beantragt die Gesuchsgegnerin dem Bundesgericht, es sei das Urteil des Kantonsgerichts von Graubünden vom 14. Dezember 2015 aufzuheben und auf das Begehren vom 19. März 2015 betreffend Mieterausweisung nach Art. 257 ZPO nicht einzutreten. Eventualiter sei die Sache zu neuer Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Subeventualiter sei der Beschwerdeführerin eine Frist zur Räumung des Mietobjekts bis am 1. Mai 2016 zu gewähren.

Auf die Einholung von Vernehmlassungen wurde verzichtet.

D.

Mit Verfügung vom 7. Januar 2016 erteilte das Bundesgericht der Beschwerde die aufschiebende Wirkung.

Erwägungen:

1.

Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist (Art. 29 Abs. 1 BGG; BGE 140 IV 57 E. 2 S. 59; 139 III 133 E. 1 S. 133; je mit Hinweisen).

1.1. Die Beschwerde richtet sich gegen einen verfahrensabschliessenden Entscheid (Art. 90 BGG) einer oberen kantonalen Instanz, die auf ein Rechtsmittel hin kantonal letztinstanzlich in einer Zivilsache entschieden hat (Art. 75 i.V.m. Art. 72 BGG), die Rechtsbegehren der Beschwerdeführerin sind im kantonalen Verfahren nicht geschützt worden (Art. 76 Abs. 1 BGG), der massgebende

Streitwert beträgt mehr als Fr. 15'000.-- (Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG) und die Beschwerdefrist ist eingehalten (Art. 100 Abs. 1 BGG). Auf die Beschwerde in Zivilsachen ist somit - unter Vorbehalt einer rechtsgenügenden Begründung (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG) - einzutreten.

1.2. Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es ist somit weder an die in der Beschwerde geltend gemachten Argumente noch an die Erwägungen der Vorinstanz gebunden; es kann eine Beschwerde aus einem anderen als dem angerufenen Grund gutheissen oder eine Beschwerde mit einer von der Argumentation der Vorinstanz abweichenden Begründung abweisen. Mit Blick auf die Begründungspflicht der beschwerdeführenden Partei (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG) behandelt es aber grundsätzlich nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel nicht geradezu offensichtlich sind; es ist jedenfalls nicht gehalten, wie eine erstinstanzliche Behörde alle sich stellenden rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn diese vor Bundesgericht nicht mehr vorgetragen werden (BGE 140 III 115 E. 2 S. 116; 137 III 580 E. 1.3; 135 III 397 E. 1.4). Eine qualifizierte Rügepflicht gilt hinsichtlich der Verletzung von Grundrechten und von kantonalem und interkantonalem Recht. Das Bundesgericht prüft eine solche Rüge nur insofern, als sie in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG).

1.3. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Dazu gehören sowohl die Feststellungen über den Lebenssachverhalt, der dem Streitgegenstand zugrunde liegt, als auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt, namentlich die Anträge der Parteien, ihre Tatsachenbehauptungen, rechtlichen Erörterungen, Prozessklärungen und Beweisvorbringen, der Inhalt einer Zeugenaussage, einer Expertise oder die Feststellungen anlässlich eines Augenscheins (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen). Das Bundesgericht 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, 264 E. 2.3 S. 266; 135 III 397 E. 1.5). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein (Art. 97 Abs. 1 BGG).

Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern diese Voraussetzungen erfüllt sein sollen; andernfalls kann ein Sachverhalt, der vom im angefochtenen Entscheid festgestellten abweicht, nicht berücksichtigt werden (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 18, 264 E. 2.3 S. 266 mit Hinweisen). Wenn sie den Sachverhalt ergänzen will, hat sie zudem mit Aktenhinweisen darzulegen, dass sie entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat (BGE 140 III 86 E. 2 S. 90).

1.4. Die Beschwerdeführerin verfehlt die gesetzlichen Begründungsanforderungen an eine hinreichende Sachverhaltsrüge, wenn sie die vorinstanzliche Feststellung, wonach sie von Anfang an die Gültigkeit der Kündigung bestritten habe, lediglich als falsch bezeichnet.

2.

Die Beschwerdeführerin bringt vor, die Vorinstanz hätte auf das Ausweisungsbegehren nicht eintreten dürfen (Art. 257 Abs. 3 ZPO), weil die Voraussetzungen für die Gewährung des Rechtsschutzes im summarischen Verfahren nach Art. 257 Abs. 1 ZPO nicht erfüllt seien.

2.1. Die Vorinstanz liess den von der Beschwerdeführerin erhobenen Einwand nicht gelten, die Parteien hätten ungeachtet der am 1. November 2010 von den Beschwerdegegnern per 31. Mai 2011 ausgesprochenen Kündigung ab dem 1. Juni 2011 das Mietverhältnis weiter gelebt und damit ein neues, zumindest durch konkludentes Verhalten abgeschlossenes und ungekündigtes Mietverhältnis begründet, weshalb kein liquider Sachverhalt vorliege. Sie erwo, das konkludente Zustandekommen eines neuen Mietvertrags nach erfolgter Kündigung sei nur mit Zurückhaltung

anzunehmen. Auch für den konkludenten Abschluss eines Vertrags bedürfe es übereinstimmender Willensäußerungen der Vertragsparteien. Dabei gelte als unerlässliche Voraussetzung für die Annahme eines stillschweigenden Vertragsabschlusses im Anschluss an eine Kündigung, dass der Vermieter die Kündigung und den sich daraus ergebenden Rückgabeanspruch während längerer Zeit nicht durchsetze. Ein solcher Fall liege ganz offensichtlich nicht vor. Insbesondere seien die Beschwerdegegner nicht einfach untätig geblieben, sondern hätten umgehend die ihnen richtig erscheinenden Schritte zur Durchsetzung ihres Rückgabeanspruchs eingeleitet. Die Feststellungsklage sei eingereicht worden, um im Hinblick auf die Ausweisung klare Verhältnisse zu schaffen. Aufgrund der Einreichung der Klage einerseits und der Parteidispositionen im Feststellungsprozess andererseits sei völlig klar gewesen, dass die Beschwerdegegner das Mietobjekt möglichst rasch zurückerstattet haben wollten und keineswegs am Abschluss eines neuen Mietvertrags interessiert waren. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin könne weder aus der vorläufig unterlassenen Ausweisung noch aus dem Umstand der während der Prozessdauer entgegengenommenen Mietzinszahlungen und erstellten Nebenkostenabrechnungen ein konkludenter Vertragsabschluss abgeleitet werden. Die gegenteilige Auffassung der Beschwerdeführerin sei völlig haltlos und widerspreche offenkundig den Fakten.

Die Vorinstanz führte weiter aus, der Anspruch auf Ausweisung ergebe sich aus dem Rückgabeanspruch der Vermieter nach aufgelöstem Mietverhältnis (Art. 267 Abs. 1 OR) sowie aus dem Eigentumsrecht (Art. 641 Abs. 2 ZGB). Ein neues Mietverhältnis durch konkludentes Verhalten sei zwischen den Parteien offensichtlich nicht zustande gekommen, weshalb dem Ausweisungsbegehren im summarischen Verfahren nach Art. 257 ZPO entsprochen werden könne.

2.2.

2.2.1. Das Gericht gewährt nach Art. 257 Abs. 1 ZPO Rechtsschutz im summarischen Verfahren, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar ist (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 klagenden 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; 138 III 620 E. 5.1.1 S. 622 f.). 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. Dagegen ist die Rechtslage nicht klar, wenn die Anwendung einer Norm einen Ermessens- oder Billigkeitsentscheid des Gerichts mit wertender Berücksichtigung der gesamten Umstände erfordert (BGE 141 III 23 E. 3.2 S. 26; 138 III 123 E. 2.1.2 mit Hinweisen).

Für die Verneinung eines klaren Falles genügt es, dass die beklagte Partei substantiiert und schlüssig Einwendungen vorträgt, die in tatsächlicher Hinsicht nicht sofort widerlegt werden können und die geeignet sind, die bereits gebildete richterliche Überzeugung zu erschüttern. Demgegenüber ist ein klarer Fall zu bejahen, wenn das Gericht aufgrund der Aktenlage zur Überzeugung gelangt, der Anspruch der klagenden Partei sei ausgewiesen und eine eingehende Abklärung der beklagten Einwände könne daran nichts ändern; offensichtlich unbegründete oder haltlose Bestreitungen des Anspruchs genügen für die Verneinung eines klaren Falles nicht (BGE 138 III 620 E. 5.1.1 mit Hinweisen).

2.2.2. Die Beschwerdeführerin vermag mit ihren Vorbringen keine Bundesrechtsverletzung aufzuzeigen. **Die Vorinstanz ist zu Recht davon ausgegangen, dass der ins Feld geführte Umstand, dass die Beschwerdegegner Mietzinszahlungen entgegengenommen und auch für die Zeit nach dem 31. Mai 2011 Nebenkostenabrechnungen erstellt bzw. Nebenkosten eingefordert hätten, im konkreten Fall offensichtlich nicht auf den konkludenten Abschluss eines neuen Mietvertrags schliessen lässt. Die Beschwerdeführerin verkennt, dass die Beschwerdegegner am 10. Februar 2011 auf Feststellung der Rechtsgültigkeit der per 31. Mai 2011 ausgesprochenen Kündigung klagten; damit musste ihr klar sein, dass die Vermieter das Mietverhältnis nach dem 31. Mai 2011**

nicht weiterführen bzw. kein neues Mietverhältnis eingehen wollten (vgl. BGE 119 II 147 E. 5). Die Beschwerdegegner haben demnach keineswegs darauf verzichtet, die Kündigung durchzusetzen, womit ein konkludenter Vertragsschluss (Art. 1 Abs. 2 OR), der nur mit Zurückhaltung anzunehmen ist, ausser Betracht fällt (vgl. BGE 119 II 147 E. 5 S. 156; Urteile 4A_499/2013 vom 4. Februar 2014 E. 3.3.1; 4A_247/2008 vom 19. August 2008 E. 3.2.1).

Entgegen der in der Beschwerde vertretenen Ansicht lässt sich auch der Umstand, dass die Beschwerdegegner zunächst auf Feststellung der Gültigkeit der Kündigung vom 1. November 2010 klagten und die Ausweisung erst in einem zweiten Schritt beantragten, nicht als stillschweigende Zustimmung zum Abschluss eines neuen Vertrags deuten. Daran ändert nichts, dass auch ein anderes Vorgehen denkbar gewesen wäre und eine Ausweisung bereits zu einem früheren Zeitpunkt im ordentlichen Verfahren hätte beantragt werden können.

Die Vorinstanz hat den Einwand der Beschwerdeführerin, aufgrund der Entgegennahme von Zahlungen nach dem 31. Mai 2011 sowie der Einleitung des Ausweisungsverfahrens erst nach dem rechtskräftigen Entscheid über die Gültigkeit der ausgesprochenen Kündigung vom 1. November 2010 sei von einem konkludent abgeschlossenen neuen Mietvertrag auszugehen, zutreffend als offensichtlich unbegründet erachtet. Entgegen der in der Beschwerde vertretenen Ansicht sind die Voraussetzungen für die Gewährung des Rechtsschutzes in klaren Fällen nach Art. 257 Abs. 1 ZPO erfüllt, weshalb die Vorinstanz die im summarischen Verfahren angeordnete Ausweisung zu Recht geschützt hat.

3.

Die Vorinstanz hat eingehend begründet, weshalb sich der angeordnete Räumungstermin im konkreten Fall als verhältnismässig erweist. Mit diesen Erwägungen setzt sich die Beschwerdeführerin nicht auseinander. Soweit sie sich hinsichtlich ihres Subeventualbegehrens (Einräumung einer Frist zur Räumung des Mietobjekts bis 1. Mai 2016) auf den allgemeinen Hinweis beschränkt, sie betreibe im Mietobjekt einen Gastronomiebetrieb und habe diverse Mieterbauten vorgenommen, die allenfalls zu entfernen seien, zeigt sie keine Verletzung des Grundsatzes der Verhältnismässigkeit (Art. 5 Abs. 2 BV) auf.

4.

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Die Beschwerdeführerin wird bei diesem Verfahrensausgang kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Die Beschwerdegegner, die sich mit der beantragten Erteilung der aufschiebenden Wirkung einverstanden erklärten, haben keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung, da auf die Einholung einer Beschwerdeantwort verzichtet worden und ihnen im bundesgerichtlichen Verfahren insoweit kein Aufwand erwachsen ist (Art. 68 Abs. 1 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 5'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht von Graubünden, II. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 26. Januar 2016

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Kiss

Der Gerichtsschreiber: Leemann