



ZA 21 20

**Urteil vom 25. August 2021
Zivilabteilung**

Besetzung

Vizepräsidentin Barbara Brodmann, Vorsitz,
Oberrichter Franz Odermatt,
Oberrichter Albert Odermatt,
Gerichtsschreiber Silvan Zwysig.

Verfahrensbeteiligte

A.__ AG,
Z.__,

Berufungsklägerin/Mieterin,

gegen

B.__ AG,
Y.__,

Berufungsbeklagte/Vermieterin.

Gegenstand

**Rechtsschutz in klaren Fällen gemäss Art. 257 ZPO
(Mieterausweisung);**

Berufung gegen das Urteil des Kantonsgerichts Nidwalden,
Zivilabteilung/Einzelgericht, vom 23. Juli 2021 (ZE 21 176).

Sachverhalt:**A.**

Gemäss Mietvertrag vom 16. Mai 2019 übernahm die A.___ AG (Berufungsklägerin/Mieterin) per 1. Juni 2019 das Mietobjekt (Büro- und Produktionsgebäude, Z.___) gegen Bezahlung eines jährlichen Basismietzinses von Fr. 625'000.– brutto bzw. eines Basisquartalmietzinses von Fr. 168'281.25 brutto. Aufgrund von Mietzinsausständen kündigte die B.___ AG (Berufungsbeklagte/Vermieterin) das Mietverhältnis auf den 31. März 2021.

Am 1. Juli 2021 stellte die Berufungsbeklagte beim Kantonsgericht Nidwalden ein Ausweisungsbegehren. Mit Urteil vom 23. Juli 2021 wurde das Begehren gutgeheissen und die Berufungsklägerin verpflichtet, das Mietobjekt innert 10 Tagen nach Rechtskraft des Ausweisungsurteils geräumt und gereinigt zu übergeben.

B.

Dagegen erhob die Berufungsbeklagte mit Eingabe vom 5. August 2021 Berufung mit den Anträgen:

- «1. Der Entscheid des Kantonsgerichts sei aufzuheben und das Ausweisungsbegehren ist abzulehnen.
2. Die Kosten sind ebenfalls zu revidieren. Die Gesuchsgegnerin ist von sämtlichen Kosten zu entlasten. Ihr sind Ihre Auslagen zu erstatten.»

Der von der Prozessleitung eingeforderte Kostenvorschuss im Betrage von Fr. 4'500.– wurde rechtzeitig überwiesen.

C.

Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen. In Anwendung von Art. 312 Abs. 1 ZPO wurde davon abgesehen, der Berufungsbeklagten Frist zur Beantwortung der Berufung anzusetzen. Das Verfahren ist spruchreif.

Erwägungen:

1.

1.1

Mit der Berufung sind erstinstanzliche Endentscheide anfechtbar (vgl. Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO), wobei in vermögensrechtlichen Angelegenheiten der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.– betragen muss (vgl. Art. 308 Abs. 2 ZPO). Geht es im Verfahren – wie hier – nur um die Frage der Ausweisung, ist für die Berechnung des Streitwerts von sechs Bruttomietzinsen auszugehen (vgl. BGE 144 III 346 ff. E. 1.2.1). Der monatliche Bruttomietzins liegt bei Fr. 56'093.75, womit der Streitwert zweifelsohne erreicht wird. Berufungsinstanz gegen Urteile des Kantonsgerichts Nidwalden, Einzelgericht, ist die Zivilabteilung des Obergerichts Nidwalden (Art. 27 GerG [NG 261.1]), die in Dreierbesetzung entscheidet (Art. 22 Ziff. 2 GerG). Da die Berufungsklägerin am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen hat und durch das angefochtene Urteil unmittelbar betroffen ist, ist sie unstrittig zur Berufung berechtigt. Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Berufung ist einzutreten.

1.2

Mit Berufung kann eine unrichtige Rechtsanwendung und eine unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Die Berufungsinstanz verfügt über eine vollständige Überprüfungsbefugnis der Streitsache, mithin über unbeschränkte Kognition bezüglich Tat- und Rechtsfragen. In der schriftlichen Berufungsbegründung (Art. 311 Abs. 1 ZPO) ist hinreichend genau aufzuzeigen, inwiefern der erstinstanzliche Entscheid in den angefochtenen Punkten als fehlerhaft zu betrachten ist und deshalb abgeändert werden müsste. Dazu hat sich der Berufungskläger inhaltlich mit den vorinstanzlichen Erwägungen auseinanderzusetzen und mittels genügend präziser Verweisungen auf die Akten aufzuzeigen, woraus sich der geltend gemachte Berufungsgrund ergeben soll. Pauschale Verweisungen auf frühere Rechtsschriften oder Vorbringen genügen hierfür nicht (vgl. BGE 141 III 569 E. 2.3.3; 138 III 374 E. 4.3.1). Bei Rechtsmitteleingaben von Laien genügt als Antrag eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Berufungsgericht entscheiden soll. Zur Begründung reicht aus, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck

kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet resp. weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Berufung führenden Partei unrichtig sein soll. Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, ist auf die Berufung nicht einzutreten.

2.

2.1

Die Vorinstanz erwog, gemäss eingereichten Unterlagen habe die Berufungsbeklagte die Berufungsklägerin mit Schreiben vom 14. Januar 2021 unstrittig aufgefordert, die ausstehenden Mietzinsen des zweiten, dritten und vierten Quartals 2020 zu bezahlen. Der Ausstand sei innert Frist nicht beglichen worden. Die Berufungsbeklagte sei zur ausserordentlichen Kündigung berechtigt gewesen. Es sei weder aktenkundig noch von der Berufungsklägerin dargetan, dass die von ihr geltend gemachte Verrechnungseinrede innert der gesetzlichen Frist von Art. 257d Abs. 1 OR erklärt worden sei. Eine Verrechnung mit den Mietzinsansprüchen sei ausgeschlossen. Eine erst im Ausweisungsverfahren vorgebrachte Verrechnung könne die Kündigung nicht mehr rückgängig machen. Die Voraussetzungen für die Ausweisung seien belegt und die Rechtslage klar, weshalb sich die Kündigung per 31. März 2021 als gültig erweise. Seit diesem Zeitpunkt halte sich die Berufungsklägerin unberechtigt im Mietobjekt auf, weshalb ihr die Räumung und das Verlassen zu befehlen sei.

2.2

Mit diesen Erwägungen setzt sich die Berufungsklägerin nicht auseinander. Sie legt auch nicht in rudimentärer Weise dar, inwiefern die Vorinstanz ihrer Auffassung nach das Recht unrichtig angewendet oder den Sachverhalt unzutreffend festgestellt haben soll. Sie rekapituliert (weitgehend wortgetreu) ihre bereits vor Vorinstanz angeführten Argumente und schliesst mit der Feststellung, dass die Ausführungen des Kantonsgerichts zwar formal korrekt sein mögen, sachlich aber falsch seien. Es werde ausser Acht gelassen, dass die Berufungsbeklagte ihr ein Weiterverbleiben in der Liegenschaft eingeräumt habe, wenn die Ausstände beglichen seien. Die Berufungsbeklagte habe mit E-Mail vom 30. März 2021 das Ausweisungsbegehren formal zurückgezogen. Deshalb hätte sie ein neues Begehren stellen müssen. Ausserdem seien sich die Beteiligten einig, dass die Angelegenheit konstruktiv gelöst werden müsse.

2.3

Da die Rechtsmitteleingabe jegliche Auseinandersetzung mit der vorinstanzlichen Entscheidungsbegründung vermissen lässt, vermag sie selbst den bei Laien reduzierten gesetzlichen Anforderungen an eine Berufungsschrift nicht zu genügen. Verfahrensmängel wurden nicht gerügt. Auf die Berufung ist bereits aus diesem Grund nicht einzutreten.

Lediglich der Vollständigkeit halber ist festzuhalten, dass die Gültigkeit der Kündigung nicht mehr Thema des Ausweisungsbegehrens sein kann. Ob die Berufungsbeklagte bereits Ende März 2021 konkret ein Ausweisungsbegehren stellte oder aber der Berufungsklägerin bloss in Aussicht stellte, ist vorliegend nicht von Belang. Massgebend ist das Ausweisungsbegehren vom 1. Juli 2021, das der Berufungsklägerin zur Stellungnahme unterbreitet und am 23. Juli 2021 beurteilt worden ist. Im Übrigen steht es der Berufungsbeklagten frei, auf den Vollzug der Ausweisung zu verzichten und mit der Berufungsklägerin einen neuen Mietvertrag abzuschliessen.

3.

3.1

Die Prozesskosten bestehen aus den Gerichtskosten und der Parteientschädigung (Art. 95 Abs. 1 ZPO) und werden der unterliegenden Partei auferlegt. Bei Nichteintreten und bei Klagerückzug gilt die klagende Partei, bei Anerkennung der Klage die beklagte Partei als unterliegend (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

3.2

Die Entscheidgebühr vor Obergericht als Berufungsinstanz richtet sich nach dem, im Verfahren vor dem Kantonsgericht als erster Instanz massgebenden Tarif, wird um einen Drittel reduziert, beträgt jedoch mindestens Fr. 500.– (Art. 8 Abs. 1 Ziff. 2 PKoG [NG 261.2]). In Verfahren vor Kantonsgericht beträgt die Gebühr bei einem Streitwert von Fr. 336'562.50 (Fr. 56'093.75 x 6 [vgl. E. 1.1]) Fr. 6'731.25 bis Fr. 11'779.65 (Art. 7 Abs. 2 PKoG). Wird ein Streitfall ohne materiellen Entscheid erledigt, beträgt die Gebühr höchstens drei Viertel der ordentlichen Gebühr (Art. 4 Abs. 2 PKoG).

Die Gerichtskosten werden auf Fr. 1'000.– festgesetzt, mit dem von der Berufungsklägerin geleisteten Gerichtskostenvorschuss von Fr. 4'500.– verrechnet und sind bezahlt. Die Gerichtskasse wird angewiesen die Vorschussrestanz von Fr. 3'500.– zurückzuerstatten.

3.3

Eine Parteienschädigung ist weder der unterliegenden Berufungsklägerin zuzusprechen noch der Berufungsbeklagten. Letzterer sind im Berufungsverfahren nämlich keine Umtriebe entstanden, die zu entschädigen wären.

Demnach erkennt das Obergericht:

1. Auf die Berufung wird nicht eingetreten.
2. Die Gerichtskosten von Fr. 1'000.– werden der unterliegenden Berufungsklägerin auferlegt, mit dem von ihr geleisteten Gerichtskostenvorschuss von Fr. 4'500.– verrechnet und sind bezahlt.

Die Gerichtskasse wird angewiesen die Vorschussrestanz von Fr. 3'500.– zurückzuerstatten.

3. Es wird keine Parteientschädigung gesprochen.
4. Zustellung dieses Urteils an:

Stans, 25. August 2021

OBERGERICHT NIDWALDEN**Zivilabteilung**

Die Vizepräsidentin

lic. iur. Barbara Brodmann

Der Gerichtsschreiber

MLaw Silvan Zwysig V

Versand: _____

Rechtmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in Zivilsachen eingereicht werden (Art. 72 ff. in Verbindung mit Art. 90 ff. BGG). Die Beschwerde hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten; der angefochtene Entscheid sowie die als Beweismittel angeführten Urkunden sind beizulegen, soweit die Partei sie in Händen hat (Art. 42 BGG). Für den Fristenlauf gelten die Art. 44 ff. BGG.

Es handelt sich um eine mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beläuft sich auf über Fr. 336'562.–. Die Beschwerde ans Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.