



Entscheidung des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht

vom 14. Juli 2020 (400 20 69)

Zivilprozess

Das Rechtsschutzinteresse an einer Überprüfung der vermierterseitig erfolgten Kündigung des Mietverhältnisses ist dann zu verneinen, wenn der Mieter bereits von sich aus das Mietobjekt verlassen hat, ohne dem Vermieter mitzuteilen, dass er mit dem Auszug nicht einverstanden ist.

Besetzung

Präsident Roland Hofmann, Richter Philippe Spitz (Ref.), Richterin Barbara Jermann Richterich; Gerichtsschreiberin Nicole Schneider

Parteien

A._____

vertreten durch Advokat Roman Zeller, und/oder Rechtsanwalt David Grimm, Wasserturmplatz 3, Postfach 578, 4410 Liestal,
Kläger und Berufungskläger

gegen

B._____

vertreten durch Advokatin Bettina Brodbeck, Waldmann/Petitpierre Rechtsanwälte, Gerbergasse 1, 4001 Basel,
Beklagter

Gegenstand

Miete

Berufung gegen das Urteil der Zivilkreisgerichtspräsidentin Basel-Landschaft Ost vom 16. Januar 2020

A. Mit Klage vom 28. August 2019 beantragte A.____ beim Zivilkreisgericht Basel-Landschaft Ost, es sei die Nichtigkeit der Kündigung des Beklagten vom 29. März 2019 betreffend das Restaurant mit Gartenwirtschaft und Lagerraum an der X.____-Strasse in Y.____ festzustellen. Eventualiter sei die Kündigung des Beklagten betreffend das Restaurant mit Gartenwirtschaft und Lagerraum für unwirksam resp. missbräuchlich zu erklären und demgemäss vollumfänglich aufzuheben.

Die zuständige Zivilkreisgerichtspräsidentin Ost trat mit Urteil vom 16. Januar 2020 auf diese Klage nicht ein (Ziff. 1). Sie auferlegte dem Kläger die Gerichtskosten von CHF 12'000.00 und verpflichtete ihn, dem Beklagten eine Parteientschädigung von CHF 21'505.25 (inkl. Auslagen und MWSt) zu bezahlen (Ziff. 2).

B. Gegen dieses Urteil erhob der Kläger (nachfolgend nur noch Berufungskläger genannt) mit Eingabe vom 9. März 2020 Berufung und stellte folgende Rechtsbegehren:

- «1. Es sei das Urteil der Gerichtspräsidentin des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft Ost vom 16. Januar 2020 (Dossier 150 19 1606 I) aufzuheben und auf die Klage einzutreten.
2. Eventualiter sei die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Subeventualiter seien die Gerichtskosten der Vorinstanz auf CHF 2'000.00 und die vom Kläger für das Verfahren vor der Vorinstanz an den Beklagten zu bezahlende Parteientschädigung auf CHF 4'275.00 zu reduzieren.
4. Unter o-/e-Kostenfolge.»

Mit Berufungsantwort vom 8. Mai 2020 reichte der Berufungsbeklagte folgende Begehren ein:

- «1. Es sei die Berufung vollumfänglich abzuweisen und es sei das Urteil der Gerichtspräsidentin des Zivilkreisgerichtes Basel-Landschaft Ost vom 16. Januar 2020 (Dossier 150 19 1606 I) zu bestätigen.
2. Unter o/e Kostenfolge.»

Der Berufungsbeklagte stellte zudem die nachfolgenden Verfahrensanhträge:

- «1. Es seien die Verfahrensakten des erstinstanzlichen Gerichts (Zivilkreisgericht Basel-Landschaft Ost, Dossier 150 19 1606 I) von Amtes wegen beizuziehen.
2. Es seien die Verfahrensakten betreffend das Verfahren um Gesuch vorsorglicher Massnahmen (Zivilkreisgericht Basel-Landschaft Ost, Dossier 170 19 761 I) von Amtes wegen beizuziehen.
3. Es sei der Berufungskläger zur Leistung einer Sicherheit für die Parteientschädigung in der Höhe von mind. CHF 17'100.00 zu verpflichten.»

Der Berufungskläger beantragte diesbezüglich mit Eingabe vom 28. Mai 2020:

- «1. An den mit Berufung vom 9. März 2020 gestellten Rechtsbegehren wird festgehalten.
2. Es seien die mit Berufungsantwort vom 8. Mai 2020 gestellten Verfahrensanhträge 2 und 3 des Berufungsbeklagten vollumfänglich abzuweisen.
3. Es sei der Berufungsbeklagte zu verpflichten, die unnötig verursachten Prozesskosten für die vorliegende Stellungnahme und den diesbezüglichen Entscheid des Kantonsgerichts zu bezahlen.»

Mit Verfügung vom 2. Juni 2020 wurde der Schriftenwechsel geschlossen. Die Zeugenanträge des Berufungsklägers sowie die Anträge des Berufungsbeklagten auf Beizug der Akten des Verfahrens Nr. 170 19 761 I des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft Ost sowie auf Sicherstellung seiner Parteientschädigung wurden abgewiesen. Zu guter Letzt wurde darauf hingewiesen, dass die Dreierkammer des Kantonsgerichts, Abteilung Zivilrecht, aufgrund der Akten entscheiden werde.

Erwägungen

1.1 Erstinstanzliche Endentscheide sind mit Berufung anfechtbar, wenn in vermögensrechtlichen Angelegenheiten der Streitwert der zuletzt im vorinstanzlichen Verfahren aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens CHF 10'000.00 beträgt (Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO). Wird die Kündigung eines Mietvertrags angefochten, so entspricht der Streitwert dem Mietzins, der bis zum Zeitpunkt geschuldet ist, auf den frühestens und unter Berücksichtigung der dreijährigen Sperrfrist nach Art. 271a Abs. 1 lit. e OR erneut gekündigt werden könnte, wenn sich die angefochtene Kündigung als ungültig erweisen sollte (vgl. BGE 137 III 389 E. 1.1). Gemäss § 6 Abs. 1 lit. c EG ZPO ist die Dreierkammer der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts für die Beurteilung von Berufungen gegen Entscheide der Präsidien der Zivilkreisgerichte sachlich zuständig. Die Berufung ist innert 30 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheids bzw. seit der nachträglichen Zustellung der Entscheidbegründung bei der Rechtsmittelinstanz einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO).

1.2 Die vorliegende Berufung richtet sich gegen das Urteil der Zivilkreisgerichtspräsidentin Basel-Landschaft Ost vom 16. Januar 2020. Dabei handelt es sich um einen anfechtbaren Endentscheid. Das begründete Urteil wurde dem Kläger am 7. Februar 2020 zugestellt. Seine Berufung vom 9. März 2020 erfolgte rechtzeitig innert der gemäss Art. 142 Abs. 3 ZPO bis Montag, 9. März 2020 verlängerten Frist. Die Streitwertgrenze von CHF 10'000.00 ist zweifelslos erreicht. Der Mietvertrag vom 1. Dezember 2017 wurde für eine feste Dauer von 5 Jahren bis zum 31. Dezember 2022 abgeschlossen. Ausgehend von der angefochtenen, per 30. April 2019 ausgesprochenen Kündigung beläuft sich der Streitwert angesichts des vereinbarten Mietzinses von CHF 4'500.00 pro Monat auf total CHF 198'000.00 (44 Monate à CHF 4'500.00). Die Dreierkammer der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts ist für die Beurteilung der vorliegenden Berufung zuständig.

1.3 Der Berufungskläger macht geltend, dass die Vorinstanz einerseits die Beweise falsch gewürdigt und andererseits gegen Art. 59 Abs. 2 lit. a ZPO verstossen habe. Er bringt damit zulässige Berufungsgründe im Sinne von Art. 310 ZPO vor. Der mit kantonsgerichtlicher Verfügung vom 11. März 2020 auf CHF 4'000.00 festgesetzte Kostenvorschuss (Art. 98 ZPO) wurde vom Berufungskläger rechtzeitig bezahlt.

Damit sind sämtliche Prozessvoraussetzung (Art. 59 f. ZPO) erfüllt, so dass auf die Berufung eingetreten werden kann.

2.1 Die Vorinstanz ging in ihrem Urteil vom 16. Januar 2020 davon aus, dass der Berufungskläger das Mietobjekt am 2. Juli 2019 freiwillig geräumt habe. Für seine gegenteilige Behauptung,

wonach die Räumung unter Androhung von Gewalt erzwungen worden sei, gebe es keinen hinreichenden Beweis. Der Berufungskläger habe auch nicht überzeugend dargelegt, dass er sich gegen die Räumung gewehrt bzw. sich tatsächlich für einen Verbleib im Mietobjekt eingesetzt hätte. Selbst sein Angestellter, C.____, der als Zeuge anlässlich der erstinstanzlichen Hauptverhandlung befragt worden sei, habe ausgesagt, dass man über die Kündigung, die per Ende April 2019 wirksam geworden sei, gesprochen habe, dass der Räumungstermin vom 2. Juli 2019 bekannt gewesen und dass man an diesem Tag auch mit der Räumung fertig geworden sei. Des Weiteren habe der Berufungskläger nach dem Auszug keine Mietzinse mehr bezahlt und sich zudem mit der Anfechtung der Kündigung, die erst rund zwei Monate nach der Räumung erfolgt sei, viel Zeit gelassen. Dies spreche ebenfalls gegen einen beabsichtigten Verbleib im Mietobjekt. Aus all diesen Gründen stehe für die Vorderrichterin fest, dass der Berufungskläger kein schutzwürdiges Interesse habe und daher auf seine Klage vom 28. August 2019 nicht eingetreten werden könne (vgl. Urteil vom 16. Januar 2020, S. 7 f.).

2.2 Der Berufungskläger macht im zweitinstanzlichen Verfahren im Wesentlichen geltend, dass ihm die gemieteten Räumlichkeiten, nämlich das Restaurant mit Gartenwirtschaft an der X.____-Strasse in Y.____ sowie ein dazugehöriges Lager mit Kühlraum, nicht im ursprünglich bei Vertragsunterzeichnung besichtigten Zustand übergeben worden seien und er deshalb von Anfang des Mietverhältnisses an zu viel Miete bezahlt habe. Da der Berufungsbeklagte mit der vorgeschlagenen Mietzinssenkung nicht einverstanden gewesen sei, habe er – so der Berufungskläger weiter – seine Mietzinsszahlungen im Jahr 2018 für 6 Monate um 33.33% reduziert. Per Januar 2019 habe er zudem keine Akontozahlungen für Nebenkosten mehr geleistet, weil diese zu hoch gewesen seien und der Berufungsbeklagte die halbjährliche Nebenkostenabrechnung nicht erstellt habe. Die fristlose und wegen Zahlungsrückstand ausgesprochene Kündigung vom 29. März 2019 habe der Berufungskläger erstmals am 12. April 2019 zu Gesicht bekommen, worauf er diese kurz danach, am 24. April 2019, bei der Schlichtungsstelle angefochten habe. Von Mitte Juni 2019 bis anfangs Juli 2019 sei das Restaurant wegen Betriebsferien geschlossen gewesen. Nach seiner Rückkehr aus den Ferien habe der Berufungsbeklagte ihn auf den 2. Juli 2019 zum Restaurant bestellt. Am besagten Tag sei er dann aufgefordert worden, das Mietobjekt innert 2 Stunden zu räumen. Der Berufungskläger führt diesbezüglich konkret aus, der Vermieter habe ihm angedroht, dass er alle Gegenstände, die nicht gleichentags aus dem Restaurant entfernt würden, vernichten oder verkaufen werde. Diese Drohung sei auch auf dem Abnahmeprotokoll vermerkt. Gemäss Darstellung des Berufungsklägers habe er nur aufgrund dieser Androhung, des zeitlichen und psychischen Drucks sowie aus Angst um seine teure Einrichtung das Geschäftslokal geräumt und das Abnahmeprotokoll unterzeichnet (vgl. Berufung vom 9. März 2020, S. 4 ff.).

Der Berufungskläger moniert des Weiteren, dass die Aussagen des Zeugen C.____ nicht ganz korrekt und auch nicht vollständig im schriftlichen Protokoll der Vorinstanz wiedergegeben worden seien. So habe dieser anlässlich der erstinstanzlichen Hauptverhandlung etwa erklärt, dass er über den Abgabetermin nicht informiert gewesen sei. Der Zeuge habe auch bestätigt, dass nach den Betriebsferien eine Weiterführung des Restaurants geplant gewesen sei. Der Berufungskläger stellt sich im Weiteren auf den Standpunkt, dass angesichts des Schlichtungsge- suchs vom 24. April 2019, mit dem er die Kündigung angefochten habe, keine Rede davon sein könne, dass er sich nicht gegen die Räumung gewehrt habe. Er macht sodann geltend, dass die

Doppelrelevanz der Frage, ob die Räumung des Mietobjekts erzwungen worden sei, ein weiterer Grund für das Eintreten auf die Klage darstelle. Schliesslich beanstandet der Berufungskläger den erstinstanzlichen Kostenentscheid (vgl. Berufung vom 9. März 2020, S. 10 ff.).

Nachfolgend ist somit zu prüfen, ob die Vorinstanz zu Unrecht angenommen hat, der Berufungskläger könne kein schutzwürdiges Interesse an der Beurteilung der mit Klage vom 28. August 2019 anhängig gemachten Kündigungsanfechtung darlegen.

3.1 Gemäss Art. 59 Abs. 1 ZPO tritt das Gericht auf eine Klage ein, sofern die Prozessvoraussetzungen erfüllt sind. Es darf sich also nur dann mit einer Klage in materieller Hinsicht befassen, d.h. darauf eintreten, und in der Folge über die zur Diskussion stehende Sache entscheiden, wenn alle Bedingungen dafür vorliegen. Das angerufene Gericht hat dies laut Art. 60 ZPO von Amtes wegen zu prüfen und – um eine unnötige Behandlung des eingeklagten Anspruchs zu vermeiden – möglichst früh damit zu beginnen (vgl. ALEXANDER ZÜRCHER, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO-Kommentar, 3. Aufl. 2016, Art. 59 N 2 und Art. 60 N 13). Die Prüfungspflicht bezieht sich auch auf die Ermittlung des für die Beurteilung der Prozessvoraussetzungen relevanten Sachverhalts. Insofern gilt eine eingeschränkte Untersuchungsmaxime. Bei der Prüfung der Prozessvoraussetzungen sind die von den Parteien diesbezüglich geltend gemachten Tatsachen und Beweismittel gestützt auf Art. 229 Abs. 3 ZPO daher bis zur Urteilsberatung zu berücksichtigen. Eine Sonderstellung nehmen die doppelrelevanten Tatsachen ein. Dabei handelt es sich um Tatsachen, die sowohl für die Zulässigkeit als auch für die Begründetheit der Klage bedeutsam sind. Doppelrelevante Tatsachen werden grundsätzlich nur einmal, nämlich auf der Stufe der Begründetheit untersucht. Allfällige Einwände der Gegenpartei sind im Rahmen der Prüfung der Prozessvoraussetzungen in der Regel unbeachtlich. Davon ist aber immer dann eine Ausnahme zu machen, wenn der klägerische Tatsachenvortrag auf Anhieb fadenscheinig oder inkohärent erscheint und durch die Klagantwort sowie die von der Gegenseite produzierten Dokumente unmittelbar und eindeutig widerlegt werden kann (ALEXANDER ZÜRCHER, a.a.O., Art. 60 N 16; TANJA DOMEJ, ZPO-Kurzkommentar, 2. Aufl. 2013, Art. 60 N 5 f.; BGE 137 III 32 E. 2.2 f.).

Eine der grundlegendsten Eintretensvoraussetzungen bezieht sich auf den Streitgegenstand resp. auf die Frage nach dem Interesse daran. Der Staat soll nicht mit unnötigen Prozessen belastet werden und der staatliche Rechtsschutz nur dann in Anspruch genommen werden, wenn auch effektiv ein Interesse daran besteht, dass über die streitige Angelegenheit ein Sachentscheid ergeht. Die klagende Partei muss daher laut Art. 59 Abs. 2 lit. a ZPO ein «schutzwürdiges Interesse» am anhängig gemachten Verfahren haben. Dieses Interesse kann rechtlicher oder tatsächlicher Art sowie wirtschaftlicher oder ideeller Natur sein. Generell ist es dann vorhanden, wenn die Durchsetzung des materiellen Rechts gerichtlichen Rechtsschutz nötig macht. Es fehlt indessen an einem solchen Rechtsschutzinteresse, wenn die klagende Partei nicht darlegen kann, worin ihr Interesse am Erlass eines autoritativen Entscheids des angerufenen Gerichts bestehen könnte. Ob ein schutzwürdiges Interesse besteht, ist anhand der materiellen Umstände im Rahmen einer summarischen Überprüfung zu beurteilen (ALEXANDER ZÜRCHER, a.a.O., Art. 59 N 12; MYRIAM A. GEHRI, in: BSK ZPO-Kommentar, 3. Aufl. 2017, Art. 59 N 5 ff. sowie TANJA DOMEJ, a.a.O., Art. 59 N 24).

3.2 Im Bereich des Mietrechts wird das Rechtsschutzinteresse an einer Überprüfung der erfolgten Kündigung des Mietverhältnisses regelmässig verneint, wenn der Mieter bereits von sich aus das Mietobjekt verlassen hat oder zwangsweise ausgewiesen worden ist. Das Verfahren betreffend Anfechtung der Kündigung ist diesfalls als gegenstandslos abzuschreiben (vgl. BGer 4A_364/2014 vom 18. September 2014, E. 1.1 sowie BGE 131 I 242 E. 3.3).

4.1 Am 1. Dezember 2017 schlossen der Berufungskläger und der Berufungsbeklagte einen Geschäftsmietvertrag über das Restaurant mit Gartenwirtschaft und einem Lager mit Kühlraum an der X.____-Strasse in Y.____ ab. Das Mietverhältnis wurde für eine Dauer von 5 Jahren, beginnend ab 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2022, vereinbart und der Mietzins auf CHF 4'000.00 pro Monat, zuzüglich einer monatlichen Akontozahlung für die Nebenkosten von CHF 500.00, total CHF 4'500.00, festgesetzt (vgl. Klagbeilage 3). Nach Antritt der Miete verlangte der Berufungskläger wegen geltend gemachten Mängeln am Mietobjekt eine Mietzinsreduktion, die vom Berufungsbeklagten abgelehnt wurde. Der Berufungskläger kürzte in der Folge seine Mietzinszahlungen im Jahr 2018 – wie er selber zugesteht (vgl. Klage vom 28. August 2019, S. 5) – eigenmächtig während 6 Monaten um 33.33%. Daraufhin kündigte der Berufungsbeklagte am 29. März 2019 mit dem dafür vorgesehenen Formular den Mietvertrag wegen Zahlungsverzug gemäss Art. 257d OR per 30. April 2019 (vgl. Klagbeilage 4). Mit Schreiben vom 24. April 2019 beantragte der Berufungskläger bei der Kantonalen Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten, es sei die Nichtigkeit der Kündigung vom 29. März 2019 festzustellen, eventualiter sei die Kündigung für unwirksam resp. missbräuchlich zu erklären und aufzuheben. Subeventualiter sei das Mietverhältnis für 6 Jahre bis 30. April 2025 zu erstrecken. Der Gesuchsbeklagte sei des Weiteren zur Zahlung von CHF 35'000.00 zuzüglich Zins zu 5% seit dem 24. April 2019 zu verurteilen, unter Kostenfolge zu Lasten des Gesuchsbeklagten. Da an der Schlichtungsverhandlung vom 27. Juni 2019 keine Einigung zustande kam, wurden gleichentags zwei Klagebewilligungen ausgestellt, nämlich eine betreffend die Kündigungsanfechtung und eine betreffend die eingeklagte Forderung im Betrag von CHF 35'000.00 (vgl. Dossier der Kantonalen Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten; bei den Vorakten). Am 2. Juli 2019 räumte der Berufungskläger das Mietobjekt. Im Abnahmeprotokoll vom 2. Juli 2019 wurden die vom Berufungskläger zu tragenden Instandstellungsarbeiten sowie die von ihm ausgehändigten Schlüssel aufgeführt. Im Weiteren wurde folgender Passus festgehalten: «Was heute 2. Juli 19 vom Mieter nicht mitgenommen wird, gehört ab dann dem Eigentümer der Liegenschaft» (vgl. Klagbeilage 16). Am 28. August 2019 reichte der Berufungskläger Klage beim Zivilkreisgericht Basel-Landschaft Ost ein und verlangte die Feststellung der Nichtigkeit der Kündigung sowie eventualiter die Aufhebung derselben wegen Unwirksamkeit bzw. Missbräuchlichkeit. Mit Verfügung vom 4. September 2019 beschränkte die zuständige Präsidentin des Zivilkreisgerichts Ost das Verfahren auf die Frage des Eintretens.

4.2 Anlässlich der erstinstanzlichen Hauptverhandlung wurden die Parteien sowie die Zeugen C.____ und D.____ zum Sachverhalt, insbesondere zur Räumung des Geschäftslokals, befragt. Der Berufungskläger erklärte zunächst, dass er immer noch Interesse an der Weiterführung des Restaurants habe. Er gab sodann an, dass etwa Ende Juni 2019 ein Termin für die Räumung des Mietobjekts festgesetzt worden sei. Genau wisse er es nicht mehr, aber der Vermieter habe ihm mindestens einen halben Tag zuvor den Termin bekannt gegeben. Er sei mit C.____ zum Restaurant gegangen. Er habe dann Hilfe organisieren müssen, um die Waren rauszubringen. Er

sei total überrascht gewesen. Man habe ihm mit Erschiessen gedroht. Ausserdem habe man angedroht, dass der Vermieter die Sachen behalten würde, die nicht innerhalb von zwei Stunden weggeräumt seien. Er habe das Abnahmeprotokoll nur aufgrund dieser Androhung unterschrieben. Der Berufungsbeklagte führte dagegen aus, dass der Berufungskläger das Mietobjekt freiwillig geräumt habe. Der Termin für die Abnahme sei gemeinsam per Telefon vereinbart worden. Er sei – so der Berufungsbeklagte weiter – zusammen mit D.____ am Tag der Übergabe um 9:00 Uhr zum Restaurant gegangen. Der Berufungskläger habe um Aufschub gebeten. Die Abnahme sei dann auf 14:00 Uhr verschoben worden. Zuvor sei das Restaurant geschlossen gewesen (Protokoll der erstinstanzlichen Hauptverhandlung vom 16. Januar 2020, S. 2 ff.).

C.____, der damals beim Berufungskläger angestellt war, gab als Zeuge zu Protokoll, er habe gewusst, dass der Berufungskläger die Kündigung erhalten habe. Am Tag der Abnahme sei er als Fahrer dabei gewesen, weil der Berufungskläger keinen Führerschein habe. Sie hätten bereits am Vortag gewusst, dass sie zum Restaurant fahren werden. Dass es an diesem Tag geräumt werden sollte, habe er aber nicht gewusst. Nach den Betriebsferien hätte es eigentlich wieder aufgemacht werden sollen. Der Berufungskläger hätte das Lokal bis um 10:00 Uhr räumen und danach die Schlüssel abgeben sollen. Der Zeuge führte sodann wörtlich aus: «Alles was nicht geräumt werde, gehört Bkl. (dem Berufungsbeklagten)». Sie hätten den Vermieter um mehr Zeit für die Räumung gebeten. Der Berufungsbeklagte, der zusammen mit einer Person von der Verwaltung zum Abnahmetermin erschienen sei, habe ihnen dann bis um 17:00 Uhr Zeit gegeben. Auf die Frage der Gerichtspräsidentin, ob es während der Räumung Diskussionen gegeben habe, erklärte C.____, dass es um Schlüssel, Unterschriften und darum gegangen sei, was mitgenommen werde (separates Protokoll der erstinstanzlichen Hauptverhandlung vom 16. Januar 2020, S. 1 f.).

D.____, der für den Berufungsbeklagten seit 1. Januar 2019 unter anderem für die Verwaltung des Mietobjekts an der Schlossstrasse in Y.____ verantwortlich war, sagte anlässlich der erstinstanzlichen Hauptverhandlung als Zeuge aus, zunächst habe er die Mietzinsausstände betrieben, dann sei dem Berufungskläger im Februar 2019 der «30-Tage-Brief» geschickt worden und schliesslich sei die Kündigung erfolgt. Die Parteien hätten den Abnahmetermin festgelegt. Dieser sei auf den 2. Juli 2019, 8:30 Uhr vereinbart worden. Die Frage der Gerichtspräsidentin, ob er das Abnahmeprotokoll unterzeichnet habe, konnte der Zeuge nicht beantworten, weil er dies nicht mehr wisse. Am Tag der Abnahme habe er festgestellt, dass keine Lagerbestände, d.h. keine Getränke-, Wein- oder Öllager mehr vorhanden gewesen seien. Es habe aber noch vereinzelt Sachen gehabt, wie Vasen, Pfannen, Flaschen, also Gegenstände, die man weggeschmissen hätte. Es sei dann abgemacht worden, dass die Sachen noch geräumt werden. Weil der Berufungskläger aber nicht immer zuverlässig gewesen sei, habe man ihm gesagt, dass die Gegenstände entsorgt würden, wenn er sie nicht wegbringe. Gemäss Darstellung von D.____ habe man ganz normal miteinander reden können. Der Berufungskläger habe gesagt, er könne die Sachen nachher abtransportieren. Es sei einvernehmlich gewesen. Zum Passus im Abnahmeprotokoll vom 2. Juli 2019, wonach die zurückgebliebenen Gegenstände dem Eigentümer gehören sollten, erklärte der Zeuge, dass diese Sachen entsorgt worden wären. Er habe diesen Satz verfasst, weil der Berufungskläger nicht immer zuverlässig gewesen sei. Das Abnahmeprotokoll sei in seiner Anwesenheit unterzeichnet worden und er habe es dann auch mitgenommen. Auf die Frage, ob der Berufungskläger freiwillig gegangen sei, sagte D.____ wörtlich aus: «Es gab kein böses

Wort zwischen den Parteien. Es war keine super Stimmung. Aber ich hatte das Gefühl nicht.» (separates Protokoll der erstinstanzlichen Hauptverhandlung vom 16. Januar 2020, S. 1 ff.).

5.1 Aufgrund der dargelegten Fakten steht also fest, dass der Berufungskläger von der auf den 30. April 2019 hin ausgesprochenen Kündigung Kenntnis hatte. Es steht sodann ebenfalls fest, dass anlässlich der am 27. Juni 2019 erfolgten Aussöhnungsverhandlung vor der Kantonalen Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten keine Einigung erzielt wurde. Der Berufungskläger musste daher damit rechnen, dass der Berufungsbeklagte die Räumung des Mietobjekts verlangen würde. Er stellt vor erster Instanz denn auch gar nicht in Abrede, dass ihm der Abgabetermin im Vorfeld bekannt gegeben worden war. Insoweit erscheint die Bemerkung des Berufungsklägers, wonach er total überrascht gewesen sei, als er am 2. Juli 2019 zur Räumung des Restaurants angehalten worden sei, nicht nachvollziehbar. Ausserdem ist es einerlei, ob sein Fahrer C.____ vom Abgabetermin wusste oder nicht. Es gibt sodann – entgegen seiner Darstellung – keinerlei Hinweise darauf, dass der Berufungskläger zur sofortigen Räumung genötigt worden resp. die Gewährung einer längeren Räumungsfrist an die Bedingung der Unterzeichnung des Abnahmeprotokolls und die Rückgabe der Schlüssel geknüpft gewesen wäre. Selbst sein Angestellter C.____ konnte diese Version der Geschehnisse nicht bestätigen, sondern untermauerte mit seiner Aussage, dass ihnen auf blosser Anfrage hin, länger Zeit zur Räumung gewährt worden sei, die Darstellung des Berufungsbeklagten. Aus der Zeugenaussage von C.____ ergeben sich auch keine Anhaltspunkte für die Behauptung des Berufungsklägers, dass er direkt bedroht worden sei – dafür gibt es überhaupt keine Beweise – und man ihm die Vernichtung seines ganzen Hab und Guts angedroht habe, wenn er das Abnahmeprotokoll nicht unterzeichne. Der Zeuge erklärte vor erster Instanz lediglich, es sei davon die Rede gewesen, dass alles, was nicht geräumt werde, dem Berufungsbeklagten gehöre. Damit bestätigte er aber bloss den entsprechenden Hinweis auf das weitere Vorgehen, der sich ohnehin bereits aus dem Abnahmeprotokoll vom 2. Juli 2019 ergibt. Gemäss der Aussage des Zeugen D.____ sei dieser Passus nur deshalb von ihm persönlich verfasst worden, weil der Berufungskläger nicht immer zuverlässig gewesen sei. Es sollte dadurch womöglich ein gewisser Druck auf den Berufungskläger ausgeübt und ihm die Konsequenzen bei einer nicht gehörigen Räumung vor Augen geführt werden. Da aber weder ein rechtswidriges Übel geschweige denn ein schwerer Nachteil im Sinne eines Vergehens oder gar eines Verbrechens zur Diskussion stand, bleibt nicht nur die Qualität einer eigentlichen Straftat gemäss Art. 180 StGB (vgl. dazu STEFAN TRECHSEL/MARTINO MONA, Praxiskommentar zum StGB, 3. Aufl. 2018, Art. 180 N 1 f.) bei weitem unerreicht. Es kann auch keine Rede von einer Drohung nach Art. 29 OR sein (vgl. dazu INGEBORG SCHWENZER/CHRISTIANA FOUNTOLAKIS, Basler Kommentar zum OR, 7. Aufl. 2020, Art. 29/30 N 3 ff.). Die Räumung und Unterzeichnung des Abnahmeprotokolls ist also aus freien Stücken erfolgt.

5.2 Der Berufungskläger macht wiederholt geltend, dass die Weiterführung des Restaurationsbetriebs geplant gewesen sei. Wenn er aber im Vorfeld oder im Moment der Räumung des Mietobjekts effektiv die Absicht hatte, das Restaurant weiterzuführen, dann hätte der Berufungskläger dies in irgendeiner Form dem Vermieter gegenüber zum Ausdruck bringen müssen, z.B. durch einen entsprechenden Vorbehalt auf dem Abnahmeprotokoll. Eine derartige Willensäusserung als klares Zeichen für seinen Widerstand gegen die Kündigung resp. die Ausweisung aus dem

Mietobjekt ist nicht dokumentiert. Der Hinweis auf das Schlichtungsgesuch vom 24. April 2019, mit dem er die Kündigung angefochten habe, nützt dem Berufungskläger nichts, weil er diese Willensbekundung nachträglich durch sein eigenes, gegenteiliges Verhalten widerlegt hat. In Anbetracht der freiwillig erfolgten Räumung und der vorbehaltlosen Unterzeichnung des Abnahmeprotokolls ist es also irrelevant, ob der Berufungskläger grundsätzlich die Fortsetzung des Gastronomieunternehmens beabsichtigt hatte. Es kann daher auch offenbleiben, ob sein Angestellter C.____ von diesem Vorhaben Kenntnis hatte und dies anlässlich der erstinstanzlichen Hauptverhandlung zu Protokoll gab.

5.3 Im vorliegenden Fall gibt es sodann weitere Indizien, die gegen eine ernsthaft geplante Weiterführung des Restaurationsbetriebs sprechen. So bezahlte der Berufungskläger – wie bereits im erstinstanzlichen Urteil festgestellt wurde – nach dem Auszug aus dem Mietlokal keinen Mietzins mehr. Wenn er nun aber tatsächlich auf den Weiterbestand des Restaurants erpicht gewesen wäre, hätte der Berufungskläger den Mietzins zumindest hinterlegen sollen, um so sein echtes Interesse an einem weiteren Betrieb des Lokals zu bekunden. Dass er die Klagebewilligung sodann erst am 28. August 2019, also zwei Monate nach der Schlichtungsverhandlung vom 27. Juni 2019 resp. nach der Räumung des Restaurants am 2. Juli 2019 beim Zivilkreisgericht einreichte, wirkt sich ebenfalls nicht zu Gunsten der berufungsklägerischen Darstellung aus. Zu guter Letzt erscheint es auch nicht nachvollziehbar, dass der Berufungskläger die Betriebsferien ausgerechnet auf den Monat Juni legte und das Lokal, das er trotz erfolgter Kündigung weiterführen wollte, just während einer Zeit, in der gerade bei einer Gartenwirtschaft eigentlich ein besonders guter Umsatz gemacht werden könnte, für mehrere Wochen schloss.

Aufgrund all dieser Umstände steht zweifelsfrei fest, dass die Räumung des Mietlokals nicht nur vorbehaltlos und aus freien Stücken erfolgt ist, sondern dass es auch keine konkreten Anhaltspunkte dafür gibt, dass der Berufungskläger ernsthaft eine Weiterführung des Restaurants beabsichtigt hat. Es ist daher kein schutzwürdiges Interesse des Berufungsklägers an der materiellen Beurteilung seiner Klage betreffend Kündigungsanfechtung ersichtlich. Mit Bezug auf die vom Berufungskläger geltend gemachte Doppelrelevanz seiner Behauptung, er sei zum Auszug gezwungen worden, kann schliesslich festgehalten werden, dass diese Darstellung offensichtlich fadenscheinig und inkohärent ist und dieses Argument daher nicht verfängt. Die Vorinstanz hat somit zu Recht entschieden, mangels schutzwürdigen Interesses auf die Klage vom 28. August 2019 nicht einzutreten. Das angefochtene Urteil ist in diesem Punkt zu bestätigen.

6.1 Die Berufung richtet sich auch gegen den Kostenentscheid der Vorderrichterin. Der Berufungskläger beanstandet diesbezüglich, dass die Gerichtskosten auf CHF 12'000.00 festgesetzt worden seien, obwohl die Vorinstanz das Verfahren auf die Frage der Zulässigkeit beschränkt und einen Nichteintretensentscheid gefällt habe. Er beantragt stattdessen eine erstinstanzliche Gerichtsgebühr von CHF 2'000.00. Mit Bezug auf die ihm auferlegte Parteientschädigung von CHF 21'505.25 macht der Berufungskläger geltend, dass ein offenes Missverhältnis zwischen Streitwert einerseits und den Bemühungen des Anwalts sowie der Bedeutung der Sache andererseits vorliege. Das Honorar müsse deshalb angemessen herabgesetzt werden. Der Berufungsbeklagte habe im vorinstanzlichen Verfahren lediglich eine auf die Vorfrage des Eintretens beschränkte Klageantwort eingereicht. Weitere Ausführungen des Berufungsbeklagten seien in diesem Stadium überflüssig und für das Verfahren nicht dienlich gewesen. Die Gegenpartei habe

mithin maximal einen Viertel der sonst üblichen Bemühungen, für die grundsätzlich ein Honorar von CHF 17'100.00 geschuldet gewesen wäre, aufgewendet. Die Parteientschädigung sei daher auf CHF 4'275.00 zu reduzieren.

6.2 Die Vorinstanz legte die Gerichtsgebühr in Anwendung von § 8 Abs. 1 lit. f Ziff. 4 GebT auf CHF 12'000.00 fest und überwältzte diese vollumfänglich dem unterliegenden Berufungskläger. Angesichts des nicht bestrittenen Streitwerts von CHF 198'000.00 ist die Höhe der erstinstanzlichen Gebühr grundsätzlich nicht zu beanstanden. Die Vorinstanz hat jedoch bei ihrem Kostenentscheid – wie der Berufungskläger zu Recht geltend macht – der Tatsache, dass sie das Verfahren auf die Frage des Eintretens beschränkt und in der Folge lediglich ein Prozessurteil gefällt hat, nicht Rechnung getragen. Bei einer Erledigung des Verfahrens ohne Sachentscheid darf die Gebühr gemäss § 8 Abs. 3 lit. d GebT bis zur Hälfte der Gebühr des Endentscheids betragen. Im vorliegenden Fall ist das Verfahren bereits zu einem sehr frühen Zeitpunkt auf die Eintretensfrage beschränkt und der Aufwand des Gerichts dadurch massgeblich reduziert worden. Es erscheint daher angebracht, die erstinstanzliche Gerichtsgebühr, die von Gesetzes wegen ohnehin nur maximal CHF 6'000.00 betragen dürfte, um 2/3 auf CHF 4'000.00 zu kürzen.

6.3 Was die Parteientschädigung betrifft, so machte die Vertreterin des Berufungsbeklagten für ihre Bemühungen im erstinstanzlichen Verfahren mit Rechnung vom 15. Januar 2020 ein Honorar von insgesamt CHF 21'505.25 geltend. Dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen: CHF 15'000.00 (Honorar gemäss § 7 Abs. 1 lit. g TO), Zuschlag von 30% resp. CHF 4'500.00 für die Schlichtungsverhandlung (§ 8 Abs. 1 lit. b TO), Zuschlag für Reisezeit von CHF 225.00 (§ 8 Abs. 1 lit. c TO), Barauslagen von CHF 149.90 (§ 15 TO), Mehrwertsteuer à 7.7% resp. CHF 1'530.35 sowie Fahrtauslagen von CHF 10.00 (§ 19 Abs. 2 TO). Die Vorinstanz ging in ihrem Urteil davon aus, dass die vom Berufungsbeklagten verlangte Parteientschädigung angesichts des Streitwerts im Rahmen von § 7 ff. TO liege. Dem ist Folgendes entgegenzuhalten: Es trifft zwar zu, dass bei einem Streitwert von CHF 100'000.00 – 200'000.00 gemäss § 7 Abs. 1 lit. g TO das Grundhonorar zwischen CHF 9'750.00 bis maximal CHF 17'250.00 festgelegt werden kann. Bei der Bestimmung des angemessenen Honorars ist indessen nicht nur der Streitwert zu berücksichtigen. Wie in § 7 Abs. 1 TO explizit statuiert wird, muss vielmehr auch den Schwierigkeiten des Falles und dem Umfang der Bemühungen Rechnung getragen werden. Je nachdem wie hoch die effektiven Aufwendungen in einer konkreten Streitsache ausgefallen sind, ist der untere, obere oder mittlere Ansatz innerhalb des Honorarrahmens zur Anwendung zu bringen. In Anbetracht, dass der Berufungsbeklagte im erstinstanzlichen Verfahren auf die Klage hin direkt eine beschränkte Klagantwort einreichte, verbunden mit dem Antrag, ihm die Frist zur umfassenden Klagbeantwortung abzunehmen und vorerst nur die Eintretensfrage zu beurteilen, ist in casu von einem geringen Aufwand auszugehen. Der vorliegende Fall ist im Übrigen vom Schwierigkeitsgrad her als einfach einzustufen. Es erscheint daher angebracht, das Grundhonorar im unteren Bereich des Rahmens anzusetzen. Nach Ansicht des Kantonsgerichts werden die anwaltlichen Bemühungen der Gegenpartei in Beachtung des Streitwerts mit einem Grundhonorar von CHF 10'000.00 ausreichend entschädigt. Mit Bezug auf den für die Schlichtungsverhandlung in Rechnung gestellten Betrag von CHF 4'500.00 ist sodann festzuhalten, dass gemäss § 8 Abs. 1 lit. b TO ein Zuschlag zum Grundhonorar von bis zu 30% erhoben werden darf. Im vorliegenden Fall ist der Zuschlag auf CHF 2'000.00 festzusetzen, da kein Anlass für eine maximale Ausschöpfung desselben besteht.

Insgesamt beträgt das angemessene Honorar also CHF 12'000.00, zuzüglich der für die effektive Reisezeit gemäss § 8 Abs. 1 lit. c TO geltend gemachte und nicht zu beanstandende Betrag von CHF 225.00 sowie die ebenfalls zulässigen Barauslagen von CHF 149.90, total somit CHF 12'374.90. Zu diesem Betrag kommen noch die Mehrwertsteuer à 7.7%, d.h. CHF 952.85, sowie die Fahrauslagen von CHF 10.00. Insgesamt beläuft sich die Parteientschädigung, die dem Berufungsbeklagten für die Bemühungen seiner Vertreterin im erstinstanzlichen Verfahren zuzusprechen ist, demnach auf CHF 13'337.75.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass der Berufungskläger mit seinen Anträgen bezüglich des Kostenentscheids der Vorinstanz massgeblich durchdringt.

7.1 Zu guter Letzt ist über die Kosten des Berufungsverfahrens zu entscheiden. Obsiegt keine Partei vollständig, so werden gemäss Art. 106 Abs. 2 ZPO die Prozesskosten nach dem Ausgang des Verfahrens verteilt. Im vorliegenden Fall unterliegt der Berufungskläger im Hauptpunkt, obsiegt jedoch weitgehend mit seinen Beanstandungen hinsichtlich des erstinstanzlichen Kostenentscheids. Das Kantonsgericht veranschlagt das Ausmass des Obsiegens auf etwa 20% der vom Berufungskläger gestellten Anträge. Dementsprechend gilt er im Umfang von 80% als unterliegend. Die Gerichtsgebühr der Dreierkammer des Kantonsgerichts, die gemäss § 9 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 1 lit. f Ziff. 4 GebT zwischen CHF 2'000.00 und CHF 30'000.00 betragen darf, ist vorliegend auf CHF 3'000.00 festzusetzen. Davon gehen also 80% resp. CHF 2'400.00 zu Lasten des Berufungsklägers und 20% resp. CHF 600.00 zu Lasten des Berufungsbeklagten. In Anbetracht, dass der Berufungskläger für das zweitinstanzliche Verfahren einen Kostenvorschuss von CHF 4'000.00 bezahlt hat, ist ihm ein Betrag von CHF 1'000.00 zurückzuerstatten. Der Berufungsbeklagte hat dem Berufungskläger CHF 600.00 für seinen Gerichtskostenanteil zu ersetzen.

7.2 Mit Bezug auf die Parteientschädigung für das Berufungsverfahren ist zunächst auf § 10 TO hinzuweisen, wonach das Honorar für die Vertretung vor zweiter Instanz entsprechend den für die erste Instanz geltenden Grundsätzen zu berechnen ist. Davon kann in Fällen ohne schriftliche Berufungsbegründung 50% und in Fällen mit einer solchen bis zu 100% in Rechnung gestellt werden.

Im vorliegenden Fall hat keine der involvierten Parteien eine Honorarnote eingereicht. Für die Bemessung der zweitinstanzlich geschuldeten Parteientschädigung ist vom Grundhonorar, das für das Verfahren vor erster Instanz festgesetzt wurde, d.h. von CHF 10'000.00, auszugehen und dieses laut § 10 TO entsprechend anzupassen. Nach Ansicht der zuständigen Dreierkammer des Kantonsgerichts ist das für die Vertretung vor zweiter Instanz als angemessen betrachtete Honorar für beide Parteien auf CHF 6'000.00 festzusetzen. Davon geht insgesamt 60% zu Lasten des Berufungsklägers. Er ist somit zu verpflichten, dem Berufungsbeklagten eine reduzierte Parteientschädigung von CHF 3'600.00 pauschal, zuzüglich Mehrwertsteuer à 7.7% resp. CHF 277.20, total demnach CHF 3'877.20, für das Berufungsverfahren zu bezahlen.

7.2 Mit Bezug auf die ausserordentlichen Kosten ist zunächst festzuhalten, dass diese wiederum dem Ausgang des Verfahrens entsprechend im Umfang von 80% zu Lasten des Berufungsklägers und im Umfang von 20% zu Lasten des Berufungsbeklagten gehen. Im Hinblick auf die

Bemessung der Parteientschädigung für das Berufungsverfahren ist sodann auf § 10 TO hinzuweisen, wonach das Honorar für die Vertretung vor zweiter Instanz entsprechend den für die erste Instanz geltenden Grundsätzen zu berechnen ist. Davon kann in Fällen ohne schriftliche Berufungsbegründung 50% und in Fällen mit einer solchen bis zu 100% in Rechnung gestellt werden.

Im vorliegenden Fall hat keine der involvierten Parteien eine Honorarnote eingereicht. Für die Festlegung der zweitinstanzlich geschuldeten Parteientschädigung ist vom Grundhonorar, das für das Verfahren vor erster Instanz festgesetzt wurde, d.h. von CHF 10'000.00, auszugehen und dieses laut § 10 TO entsprechend anzupassen. Nach Ansicht der zuständigen Dreierkammer des Kantonsgerichts ist das für die Vertretung vor zweiter Instanz als angemessen betrachtete Honorar für beide Parteien auf CHF 6'000.00 festzusetzen. Angesichts des massgeblichen Verteilschlüssels von 80% zu Lasten des Berufungsklägers resp. 20% zu Lasten des Berufungsbeklagten, hat der Berufungskläger insgesamt 60% der gegnerischen Parteientschädigung zu tragen. Er ist somit zu verpflichten, dem Berufungsbeklagten eine reduzierte Parteientschädigung von CHF 3'600.00 pauschal, zuzüglich Mehrwertsteuer à 7.7% resp. CHF 277.20, total demnach CHF 3'877.20, für das Berufungsverfahren zu bezahlen.

Demnach wird erkannt:

- ://:
- I. Das Urteil der Präsidentin des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft Ost vom 16. Januar 2020 wird in teilweiser Gutheissung der Berufung in Ziff. 2 aufgehoben und wie folgt neu gefasst:
*«2. Die Gerichtskosten von CHF 4'000.00 werden dem Kläger auferlegt.
Der Kläger hat dem Beklagten eine Parteientschädigung von total CHF 13'337.75 (inkl. Auslagen und MWSt) zu bezahlen.»*
 - II. Die Entscheidgebühr für das Berufungsverfahren von CHF 3'000.00 geht im Umfang von CHF 2'400.00 zu Lasten des Berufungsklägers und im Umfang von CHF 600.00 zu Lasten des Berufungsbeklagten.
Der Kostenvorschuss von CHF 4'000.00 wird dem Berufungskläger im zu viel geleisteten Umfang von CHF 1'000.00 zurückerstattet. Der Berufungsbeklagte hat dem Berufungskläger CHF 600.00 zu ersetzen.
 - III. Der Berufungskläger hat dem Berufungsbeklagten eine reduzierte Parteientschädigung von CHF 3'600.00 (inkl. Auslagen), zuzüglich MWSt von CHF 277.20, total CHF 3'877.20, zu bezahlen.

Präsident

Gerichtsschreiberin

Roland Hofmann

Nicole Schneider