



Entscheid des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht

vom 11. April 2017 (400 16 341)

Zivilprozessrecht / Obligationenrecht

Mietausweisung als Widerklage; Verfahrensart bei mietrechtlichen Ausweisungsklagen

_____ Besetzung

Präsident Roland Hofmann,
Richter Dieter Freiburghaus (Ref.),
Richterin Barbara Jermann Richterich;
Gerichtsschreiber Rageth Clavadetscher

_____ Parteien

A.____AG,
vertreten durch Rechtsanwalt Patrick Walker, Bielstrasse 8, Postfach
663, 4502 Solothurn,
Klägerin

gegen

Personalvorsorgestiftung B.____,
vertreten durch Rechtsanwalt Urs Pfister, LL.M. und/oder Mathias L.
Zürcher, Speichergasse 5, Postfach 484, 3000 Bern 7,
Beklagte und Berufungsklägerin

_____ Gegenstand

Mietrecht

A. Die Personalvorsorgestiftung **B.____** mit Sitz in **V.____** ist Eigentümerin der Liegenschaft „**W.____**“ an der **X.____** strasse in **Y.____**. Am 17. Februar 2013 schloss sie mit der **A.____AG** mit Sitz in **F.____** einen Mietvertrag über Geschäftsräumlichkeiten in besagter Liegenschaft (Obergeschoss 5, 6 und 7 sowie 5 Parkplätze) ab. Als Mietbeginn wurde der 1. April 2014 vereinbart. Der Mietzweck wurde im Vertrag mit Vermietung „für medizinisches Training, Operationstrakt, Schulung und Büro“ umschrieben. Das Mietobjekt befand sich im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch im Bau. Gemäss Mietvertrag wurde die Mieterin

ermächtigt, als selbständige Bauherrin an den Mieträumen nach eigenen Wünschen und Bedürfnissen auf eigene Rechnung bauliche Änderungen vorzunehmen. Das Mietverhältnis wurde für eine feste Dauer von 20 Jahren verabredet verbunden mit einer zweimaligen einseitigen Verlängerungsoption zugunsten der Mieterschaft um jeweils fünf Jahre. Die Mieterin verpflichtete sich, der Vermieterin für diese Rohbaumiete einen Netto-Mietzins von CHF 459'150.00 pro Jahr bzw. von CHF 38'262.50 pro Monat (jeweils exkl. 8% MWSt) zu bezahlen. Zum Mietvertrag vom 17. Februar 2013 wurden 5 Nachträge verfasst, mit welchen die Vertragsparteien Zusatzabreden getroffen haben.

B. Zum vereinbarten Mietbeginn waren die Ausbauarbeiten am Mietobjekt noch nicht fertiggestellt. Die Mieterin bezog die Räumlichkeiten trotzdem per 1. April 2014, nachdem sie ihren ehemaligen Standort in Z._____ per 31. März 2014 verlassen musste. Am 14. April 2014 fand der erste Kurs in den neuen Räumlichkeiten in Muttenz statt. Nachdem die ersten beiden Zahlungen der Monatsmieten für April und Mai 2014 ausblieben, mahnte die Liegenschaftsverwalterin der Vermieterin die Mieterin am 1. Mai 2014, die beiden Mietausstände von je CHF 139'630.15 zu begleichen. Da keine Zahlungen geleistet wurden, folgte mit Schreiben vom 15. Mai 2014 eine weitere Mahnung, dieses Mal unter Ansetzung einer Nachfrist von 30 Tagen unter Androhung der Kündigung des Mietverhältnisses bei anhaltendem Zahlungsverzug. Die Mieterin leistete innert dieser Nachfrist keine Zahlungen, so dass die Vermieterin das Mietverhältnis am 30. Juni 2014 per 31. August 2014 kündigte. Mit Eingabe vom 28. Juli 2014 gelangte die Mieterin an die Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten und focht die Kündigung der Vermieterschaft an. Die Parteien versuchten ihre Differenzen auszuräumen, weshalb das Schlichtungsverfahren zunächst sistiert wurde. Später schlossen sie ein bis Ende 2014 befristetes Stillhalteabkommen ab. Die Verhandlungen unter den Parteien blieben erfolglos. Auch an der auf den 28. April 2015 angesetzten Schlichtungsverhandlung konnte keine Einigung erzielt werden, weshalb der Mieterin die Klagebewilligung ausgestellt wurde.

C. Am 28. Mai 2015 erhob die Mieterin Klage beim Zivilkreisgericht Basel-Landschaft West und beantragte die Aufhebung der Kündigung vom 30. Juni 2014, eventualiter sei das Mietverhältnis bis am 31. Dezember 2016 zu erstrecken, unter o/e-Kostenfolge zu Lasten der Gegenpartei. Die beklagte Vermieterin beantragte mit Eingabe vom 17. August 2015 die Abweisung der Klage unter gleichzeitiger Erhebung einer Widerklage auf Ausweisung der Mieterin aus dem Mietobjekt. Des Weiteren ersuchte sie darum, die Exmission gemäss Art. 337 ZPO als direkt vollstreckbar zu erklären und beantragte, den Organen der Mieterin gegenüber seien die Straffolgen von Art. 292 StGB für den Säumnisfall anzudrohen, das Ganze unter o/e-Kostenfolge zu Lasten der Mieterschaft. Mit Urteil vom 6. Juni 2016 wies das Zivilkreisgericht Basel-Landschaft West die Klage vollumfänglich ab, während es auf die widerklageweise angebehrte Exmission nicht eingetreten ist. Zur Begründung führte der Zivilkreisgerichtspräsident im Wesentlichen an, was folgt: Es ergebe sich aus den Akten und sei auch unter den Parteien unbestritten geblieben, dass die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Kündigung wegen Zahlungsrückstands gemäss Art. 257 d OR im vorliegenden Fall erfüllt seien. Die Zahlungsfrist von 30 Tagen zur Tilgung der ausstehenden Mietzinsen sei mit

Schreiben vom 15. Mai 2014 gesetzt (Art. 257d Abs. 1 OR) sowie die nachfolgende Kündigung am 30. Juni 2014 mit einer Kündigungsfrist von 30 Tagen auf Ende Juli 2014 ausgesprochen worden (Art. 257d Abs. 2 OR). Dies ergebe sich aus den Akten und werde von der Klägerin auch nicht bestritten. Ebenfalls unbestritten sei, dass die Klägerin nach Eingang der Mahnung innert der gesetzten Zahlungsfrist von 30 Tagen keine Zahlung vorgenommen habe. Die von der Mieterschaft behauptete Missbräuchlichkeit der Kündigung verneinte die Vorinstanz zudem. Nachdem die Kündigung der Beklagten vom 30. Juni 2014 wegen des Zahlungsrückstands der Klägerin gestützt auf Art. 257d OR somit gültig erfolgt sei, sei gemäss Art. 272a Abs. 1 lit. a OR eine Erstreckung des Mietverhältnisses ausgeschlossen. Der Eventualantrag der Klägerin sei daher ebenfalls abzuweisen.

Den Nichteintretensentscheid auf die widerklageweise beantragte Ausweisung der Mieterin aus dem Mietobjekt begründete die Vorinstanz damit, dass die Verfahrensarten der Haupt- und Widerklage nicht identisch seien. Gemäss Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO sei für die Anfechtung der Kündigung das vereinfachte Verfahren anwendbar. Das Bundesgericht habe sich bis zum Zeitpunkt des Entscheids des Zivilkreisgerichts nicht abschliessend dazu geäussert, ob der Begriff des „Kündigungsschutzes“ im Sinne der genannten Bestimmung auch das Exmissionsverfahren umfasse. Nur wenn diese Frage bejaht werden könnte, wäre auch die Widerklage im vereinfachten Verfahren zu beurteilen, andernfalls das ordentliche Verfahren zum Zug käme, weil der Streitwert der Mietausweisung zweifellos über CHF 30'000.00 liege. Eine Ausweisung gehöre jedoch nicht zum typischen mietrechtlichen Tatbestand, für welchen unabhängig vom Streitwert das vereinfachte Verfahren vorgesehen sei. Die Frage der Gültigkeit der Kündigung sei stets nur Vorfrage. Die Ausweisung könne sich an ein Kündigungsschutzverfahren anschliessen, müsse aber nicht. Ein Mietverhältnis ende auch nicht zwingend mit einer Kündigung durch den Vermieter, sondern auch durch Kündigung des Mieters oder bei einem befristeten Mietvertrag durch Zeitablauf. Materiell handle es sich beim Anspruch auf Rückgabe der Mietsache um eine Forderung aus dem Mietverhältnis, nämlich um den Anspruch des Vermieters auf Rückgabe des Mietobjekts nach Art. 267 OR. Zusätzlich habe der Rückgabeanspruch einen eigentumsrechtlichen Charakter, wenn der Vermieter Eigentümer sei (Vindikationsanspruch). Bei einer Ausweisungsklage sei somit primär der Anspruch des Vermieters/Eigentümers auf Rückgabe der Mietsache/des Eigentums zu beurteilen, und allenfalls vorfrageweise die Gültigkeit einer Kündigung. Eine Ausweisungsklage könne daher nicht unter den Begriff "Kündigungsschutz" subsumiert werden. Da sich der Streitwert der vorliegenden Widerklage unbestrittenermassen auf über CHF 30'000.00 belaufe, komme für diese somit das ordentliche Verfahren zur Anwendung. Mangels Vorliegen der gleichen Verfahrensart könne auf die Widerklage nicht eingetreten werden.

Zum Kostenentscheid erwog der Zivilkreisgerichtspräsident, dass die Klägerin mit ihrer Anfechtungsklage unterlegen sei. Es rechtfertige sich, ihr die Prozesskosten vollumfänglich aufzuerlegen, obwohl die Beklagte mit ihrer Widerklage ebenfalls unterliege. Der Streitpunkt dieses Verfahrens drehe sich um die Gültigkeit der Kündigung vom 30. Juni 2014. In dieser Hinsicht unterliege die Klägerin vollumfänglich. Die Ausweisung, welche die Beklagte sozusagen als Konsequenz beantrage für den Fall, dass die Gültigkeit der Kündigung bejaht werde, sei lediglich ein Nebenpunkt. Das Zivilkreisgericht auferlegte der Mieterin deshalb sämtli-

che Gerichtskosten. Die Parteientschädigung, welche die Klägerin der Beklagten zu entrichten habe, so die Vorinstanz weiter, sei jedoch um 10% zu kürzen, weil die Beklagte mit ihrer Widerklage unterliege und die Klägerin in diesem Punkt obsiege.

D. Sowohl die Mieterin (Klägerin und Widerklage) als auch die Vermieterin (Beklagte und Widerklägerin) erhoben gegen den Entscheid des Zivilkreisgerichtspräsidenten West vom 6. Juni 2016 beim Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, Berufung. Die Rechtsmitteleingabe der Mieterin datiert vom 16. September 2016, diejenige der Vermieterin vom 12. September 2016. Das Kantonsgericht eröffnete zwei separate Verfahren: Zur Berufung der Mieterin eines unter der Nr. 400 16 350 und zur Berufung der Vermieterin ein solches unter der rubrizierten Nr. 400 16 341.

E. In ihrer Berufung vom 12. September 2016 stellt die Personalvorsorgestiftung B.____ vertreten durch Rechtsanwalt Urs Pfister, als Beklagte und Widerklägerin des erstinstanzlichen Verfahrens und Vermieterin (nachstehend Berufungsklägerin) folgende Rechtsbegehren:

1. Ziffer 2 des Entscheids 150 15 1711 IV des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft West vom 6. Juni 2016 sei aufzuheben.
 - 1.1 Die Widerklage sei gutzuheissen und die Berufungsbeklagte sei zu verurteilen, die Mieträumlichkeiten in der Liegenschaft X.____strasse 100 in Y.____, d.h. die Obergeschosse 5, 6 und 7, 10, Parkplätze im 1. UG sowie den Lagerraum mit ca. 156 m² im 1. UG gemäss Plan unverzüglich zu räumen und zu verlassen und der Berufungsklägerin die Schlüssel auszuhändigen.
 - 1.2 Der Entscheid sei als im Sinne von Art. 337 ZPO durch die Berufungsklägerin mit Hilfe des zuständigen Vollstreckungsorgans direkt vollstreckbar zu erklären.
 - 1.3 Für den Fall der Widersetzlichkeit seien den Organen der Berufungsbeklagten zudem die Straffolgen gemäss Art. 343 ZPO i.V.m. Art. 292 StGB anzudrohen.
 - 1.4 Eventualiter sei der Entscheid hinsichtlich der Widerklage zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
2. Ziffer 3 des Entscheids 150 15 1711 IV des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft West vom 6. Juni 2016 sei hinsichtlich der Bezahlung der Parteientschädigung aufzuheben und die Berufungsbeklagte sei zu verurteilen, der Berufungsklägerin eine Parteientschädigung in der Höhe von CHF 57'073.80 (inkl. Auslagen) für das vorinstanzliche Verfahren zu bezahlen.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Zur Begründung führte die Berufungsklägerin im Wesentlichen an, dass auch die Ausweisklage - entgegen den Erwägungen des Zivilkreisgerichts - im vereinfachten Verfahren zu beurteilen sei. Das Bundesgericht gehe von einer weiten Auslegung des Begriffs des „Kündigungsschutzes“ gemäss Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO aus. Darunter fielen nicht nur Verfahren betreffend Anfechtung einer Kündigung oder Erstreckung von Mietverhältnissen, son-

dern ebenso Streitigkeiten, welche die Gültigkeit einer Kündigung zum Gegenstand hätten. Soweit das Gericht in einem Ausweisungsverfahren die Gültigkeit einer Kündigung zu beurteilen habe, sei somit auch darauf das vereinfachte Verfahren anwendbar. Die Berufungsklägerin habe widerklageweise die Ausweisung der Berufungsbeklagten verlangt. Weil die Berufungsbeklagte die Kündigung angefochten habe, müsse das Gericht die Gültigkeit der Kündigung beim Entscheid über die Ausweisung beurteilen. Auch wenn die Frage der Gültigkeit der Kündigung stets "nur" Vorfrage sei, müsse das Gericht über die Gültigkeit der Kündigung entscheiden. Erachte es die Kündigung als gültig, sei eine Ausweisung die Konsequenz. Ein Ausweisungsbegehren setze eine gültige Kündigung voraus und umfasse somit immer Aspekte des Kündigungsschutzes. Die Voraussetzungen von Art. 224 Abs. 1 ZPO seien erfüllt. Die Vorinstanz hätte auf die Widerklage eintreten müssen. Indem sie die widerklageweise geltend gemachte Exmission nicht unter den Begriff Kündigungsschutz i.S.v. Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO subsumiert und das ordentliche Verfahren statt das vereinfachte Verfahren für anwendbar erklärt habe und deshalb nicht auf die Widerklage eingetreten sei, habe sie das Recht unrichtig angewandt. Gemäss Art. 267 OR habe die Vermieterin einen Anspruch auf Rückgabe des Mietobjekts nach Beendigung des Mietverhältnisses und zwar in dem Zustand, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergebe. Weil die Kündigung per 31. August 2014 gültig sei, halte sich die Berufungsbeklagte seit dem 1. September 2014 widerrechtlich im Mietobjekt auf und bezahle der Berufungsklägerin keine Miete. Die Berufungsbeklagte sei deshalb gerichtlich anzuweisen, das Mietobjekt unverzüglich zu räumen.

F. In ihrer Berufungsantwort vom 19. Dezember 2016 beantragt die Berufungsbeklagte die Abweisung der Widerklage, soweit darauf eingetreten werde, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Berufungsklägerin. Es sei der Vorinstanz zuzustimmen, wonach die Klage um Ausweisung ausschliesslich auf die Rückgabe des Mietobjektes abziele, weshalb diese nicht unter den Begriff „Kündigungsschutz“ subsumiert werden könne. Sofern der Vermieter die Voraussetzungen zu Art. 257 ZPO als erfüllt betrachte, werde er für die Ausweisung eines Mieters den Rechtsschutz in klaren Fällen anrufen. Sofern daran gezweifelt werde, dass die dortigen Voraussetzungen erfüllt seien, müsse er seinen Anspruch auf Rückgabe des Mietobjektes im Rahmen eines ordentlichen Verfahrens verlangen.

G. Mit Verfügung vom 21. Dezember 2016 schloss der Kantonsgerichtspräsident den Schriftenwechsel und ordnete die Durchführung einer Parteiverhandlung vor der Dreierkammer der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts an, wobei der Termin auf den selben Zeitpunkt wie die Hauptverhandlung im Verfahren Nr. 400 16 350 anzusetzen sei.

H. An der heutigen Hauptverhandlung vor der Rechtsmittelinstanz fanden zwischen den Parteien unter der Leitung des vorsitzenden Kantonsgerichtspräsidenten neuerliche Vergleichsgespräche statt, welche indessen ergebnislos blieben. Beiden Parteivertretern wurde die Möglichkeit eingeräumt, in beiden Berufungsverfahren jeweils getrennt zu replizieren und zu duplizieren, worauf das Kantonsgericht zur öffentlichen Urteilsberatung schritt. An deren Ende wurde Beschluss gefasst und der nachstehende Entscheid gefällt. Zu Informationszwecken eröffnete das Kantonsgericht seinen Entscheid den Parteien umgehend und zunächst lediglich im Dispositiv. Die förmliche Entscheideröffnung, welche für die Auslösung

des Rechtsmittelfristenlaufs für einen allfälligen Weiterzug der Angelegenheit an das Schweizerische Bundesgericht relevant ist, erfolgt nunmehr mit der Zustellung des vorliegenden begründeten Berufungsentscheids.

Erwägungen

1. Gegen einen erstinstanzlichen Endentscheid in einer vermögensrechtlichen Angelegenheit ist die Berufung zulässig, sofern der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens CHF 10'000.00 beträgt (Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO). Bei Mietausweisungsverfahren entspricht der Streitwert den kumulierten, während der Dauer des Exmissionsverfahrens fälligen Mieten (KGE BL 410 11 348 vom 10. Januar 2012 E. 1 sowie KGE BL vom 26. April 2016 E. 1.1). Mit Berufung kann gemäss Art. 310 ZPO unrichtige Rechtsanwendung oder/und unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden. Die Berufung ist schriftlich und begründet innert 30 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheides bzw. seit der nachträglichen Zustellung der Entscheidbegründung bei der Rechtsmittelinstanz einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Der Mietzins für die Rohbaumiete für einen Monat in Höhe von CHF 38'262.50 (exkl. 8% MWSt) übersteigt den erforderlichen Streitwert bereits. Der angefochtene Entscheid vom 6. Juni 2016 wurde der Berufungsklägerin mit schriftlicher Begründung am 17. August 2016 zugestellt. Die Rechtsmittelfrist von 30 Tagen ist durch die Postaufgabe der Berufung am 12. September 2016 eingehalten (Art. 142 Abs. 1 ZPO i.V.m. Art. 143 Abs. 1 ZPO). Sachlich zuständig für die Beurteilung der vorliegenden Berufung ist laut § 6 Abs. 1 lit. c EG ZPO (SGS 221) die Dreierkammer der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts. Der Kostenvorschuss für das Rechtsmittelverfahren in Höhe von CHF 7'500.00 wurde am 22. September 2016 geleistet. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Berufung einzutreten.

2. Gemäss Art. 267 Abs. 1 OR muss der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses das Mietobjekt in dem Zustand zurückgeben, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt. Das Korrelat zur Rückgabepflicht des Mieters ist der klagbare Anspruch des Vermieters auf Rückgabe der Mietsache gegenüber dem Mieter nach Ablauf des Mietvertrags, sofern dieser seiner Pflicht nicht fristgerecht nachkommt. Die Schweizerische Zivilprozessordnung stellt einem Vermieter für liquide Fälle, in welchen der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar ist und die Rechtslage klar ist, das Verfahren betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen zur Verfügung (Art. 257ff. ZPO). Eine Pflicht zur Einleitung eines solchen dem Befehlsverfahren aus den früheren kantonalen Prozessordnungen nachempfundenen, raschen Ausweisungsverfahrens (vgl. HOFMANN, in: BSK-ZPO, Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], 2. Aufl., Basel 2013, Art. 257 ZPO N 7) besteht allerdings nicht und führt vor allem in Fällen, in welchen die Beendigung des Mietverhältnisses und der relevante Sachverhalt dazu strittig sind, aus der Sicht der Vermieterschaft nicht zum erwünschten Ziel. In solchen Fällen hat ein Vermieter die Möglichkeit, einen materiellen Zivilprozess zu führen. Über die Verfahrensart, welche für derartige Klagen zu wählen ist, bestehen in der Lehre unterschiedliche Meinungen. Einige Autoren sprechen sich für das vereinfachte Verfahren gemäss Art. 243 Abs. 1 lit. c ZPO aus (wie zum Beispiel MAAG, in: MRA 1/14, S. 1 (6ff.); STAEHELIN, in:

Anwaltsrevue 2016, S. 225ff. (226); MAZAN in: BSK ZPO, Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], 2. Aufl., Basel 2013, Art. 243 ZPO N 19a oder HAUCK, in: ZPO-Komm.; Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], 3. Aufl., Basel 2016, Art. 243 ZPO N 20). Nach einer anderen Lehrmeinung bestimme sich die Verfahrensart nach dem Streitwert, so dass bei einem solchen über CHF 30'000.00 gemäss Art. 243 Abs. 1 ZPO i.V.m. Art. 219 ZPO das ordentliche Verfahren zum Zug kommen soll (vgl. etwa SCHNEIDER, in Handbücher für die Anwaltspraxis [HAP], Wohn- und Geschäftsraummiete, 2016, 11.73; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, S. 133; BOHNET, Le droit du bail en procédure civile suisse, in: 16e séminaire sur le droit du bail, 2010, Rz. 112, 141 und 143). Bis zum Entscheid des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft West vom 6. Juni 2016 blieb die Frage in der bundesgerichtlichen Rechtsprechung offen. Seither zeichnete sich eine Tendenz hin zur Anwendbarkeit von Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO und somit zum vereinfachten Verfahren ab. Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO schreibt unter anderem für Streitigkeiten aus Miete von Wohn- und Geschäftsräumen, welche den Kündigungsschutz betreffen, zwingend das vereinfachte Verfahren vor. Das Bundesgericht betonte zunächst in zwei Entscheiden, dass der Begriff des „Kündigungsschutzes“ im Sinne von Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO weit aufzufassen sei. In den Entscheiden BGE 142 III 402 (E. 2.5, insb. 2.5.4) sowie BGE 142 III 515 (E. 2.2.4) wollte das Bundesgericht die Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens bei Ausweisklagen noch davon abhängig machen, ob das Gericht auch die Gültigkeit einer Kündigung zu beurteilen habe. Dieses Kriterium birgt für die Abgrenzung der geltenden Verfahrensart jedoch einige Schwierigkeiten in sich. Ob zum Beispiel auch eine vorfrageweise Überprüfung der rechtsgültigen Beendigung eines Mietverhältnisses, ohne dass die Kündigung angefochten wurde, gemeint ist oder nicht, bleibt unklar. Ebenso wäre im vorliegenden Fall, würde man die widerklageweise geltend gemachte Ausweisung isoliert betrachten, die Gültigkeit der Kündigung nicht (mehr) Prozessthema, wenn die Anfechtungsklage abzuweisen wäre. Diesen Fragen braucht aber nicht mehr weiter nachgegangen zu werden. Das Bundesgericht hat nunmehr in 4A_300/2016 entschieden, dass allgemein ein Fall von Kündigungsschutz dann vorliege, wenn das Gericht über die Beendigung des Mietverhältnisses befinden müsse, sei es zufolge einer ordentlichen oder ausserordentlichen Kündigung. Zudem subsumierte es auch Fälle unter den Begriff des Kündigungsschutzes, in welchen Mietverträge durch Ablauf einer vereinbarten Dauer beendet werden und stellte schliesslich klar, „*dass sämtliche mietrechtliche Ausweisklagen unter den Begriff des «Kündigungsschutzes» im Sinne von Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO fallen*“ (BGer 4A_300/2016 vom 5. Oktober 2016 E. 2.3 mit Verweis auf BGer 4A_47_2016 vom 3. Oktober 2016 E. 3.1, zur Publikation vorgesehen). Diese dogmatische Einordnung unter den Kündigungsbegriff ist in Fällen, in welchen ein Mietverhältnis ohne Kündigung durch Zeitablauf beendet wurde, sicher diskutabel. Aus praktischer Sicht verdient die höchstrichterliche Meinung jedoch uneingeschränkte Zustimmung.

3. Sind für sämtliche mietrechtlichen Ausweisungsverfahren die Bestimmungen des vereinfachten Verfahrens anwendbar, hat dies auch für eine widerklageweise beantragte Exmission zu gelten. Daraus folgt im vorliegenden Fall, dass der Entscheid der Vorinstanz, mit welchem das Zivilkreisgericht wegen fehlender Identität der Verfahrensarten der Haupt- und Widerklage auf Nichteintreten auf die Widerklage erkannt hat, vor der zwischenzeitlich etab-

lierten bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht mehr Stand hält. In diesem Sinne krankt der angefochtene Entscheid an einer unrichtigen Anwendung von Art. 224 Abs. 1 ZPO, weshalb Ziffer 2 des Entscheids des Zivilkreisgerichts aufzuheben ist.

4.1 Gemäss Art. 318 Abs. 1 lit. b ZPO kann die Rechtsmittelinstanz in der Sache einen reformatorischen Entscheid treffen. Obwohl die Vorinstanz über das Ausweisungsbegehren keinen materiellen Entscheid gefällt hat, erscheint eine Rückweisung aus prozessökonomischen Überlegungen nicht zweckmässig. Das Zivilkreisgericht hat die ausgesprochene Kündigung als rechtswirksam eingestuft und das Kantonsgericht hat diesen Entscheid der Vorinstanz geschützt (vgl. Entscheid im Berufungsverfahren 400 16 350 vom 11. April 2017). Es ist deshalb davon auszugehen, dass der Zivilkreisgerichtspräsident dem Ausweisungsbegehren, nachdem nun feststeht, dass auf die Widerklage einzutreten ist, entsprechen würde. Eine Rückweisung zur Wahrung des Instanzenzugs stellte bei dieser Ausgangslage einen prozessualen Leerlauf dar, zumal die Sache spruchreif ist. Die Berufungsklägerin stellt in ihrer Berufungsschrift reformatorische Anträge, zu welchen die Berufungsbeklagte in der Berufungsantwort Stellung nehmen konnte. Dort beschränkt sich die Berufungsbeklagte aber auf die Einwendung, der Vermieterschaft stehe kein Ausweisungsanspruch zu, weil sie im Parallelverfahren betreffend Anfechtung der Kündigung eine Erstreckung des Mietverhältnisses beantragt habe. Andere materielle Gründe, welche gegen die Ausweisungsklage sprechen könnten, bringt die Berufungsbeklagte im Rechtsmittelverfahren nicht mehr vor.

4.2 Wie vorstehend unter Ziffer 2 bereits ausgeführt, steht dem Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses ein klagbarer Anspruch auf Rückgabe der Mietsache gegenüber dem Mieter und auf Ausweisung des Mieters zu, wenn dieser das Mietobjekt nicht von sich aus verlässt (zum Ganzen, statt vieler: WEBER, in: BSK OR I, Honsell/Vogt/Wiegand [Hrsg.], 5. Aufl., Basel 2011, Art. 267 OR N 3). Die Vermieterin hat vorliegend am 30. Juni 2014 mit Wirkung per 31. August 2014 eine rechtsgültige Kündigung des Mietvertrags vom 17. Februar 2013 ausgesprochen. (vgl. Entscheid des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abt. Zivilrecht, im Berufungsverfahren Nr. 400 16 350; E. 3.1 – 3.6). Gemäss Art. 272a Abs. 1 lit. a OR ist sodann eine Erstreckung des Mietverhältnisses nach erfolgter rechtsgültiger Kündigung ausdrücklich ausgeschlossen, wenn diese wegen Zahlungsrückstand des Mieters ausgesprochen wurde.

4.3 Nachdem sich die Berufungsbeklagte im Übrigen dem Ausweisungsbegehren im Rechtsmittelverfahren nicht mehr widersetzt, sind die entsprechenden Anträge der Berufungsklägerin zum Urteil zu erheben. In zeitlicher Hinsicht erscheint allerdings eine sofortige Räumung der vorliegenden Mieträumlichkeiten nicht umsetzbar, weil sich dort nebst Büroeinrichtungen, eine IT-Infrastruktur und eine Vielzahl medizinischer Gerätschaften befinden. Die Berufungsbeklagte wusste schon seit August 2015, als die Ausweisungswiderklage im erstinstanzlichen Verfahren erhoben wurde, dass der Zeitpunkt kommen könnte, in welchem dem Begehren der Vermieterin entsprochen wird. Zudem ist für die Räumung kein übermässiger Aufschub zu gewähren. Eine grosszügige Fristansetzung würde einer faktischen Erstreckung gleichkommen, was dem Erstreckungsausschluss gemäss Art. 272a Abs. 1 lit. a

OR zuwider laufen würde. Das Kantonsgericht erachtet unter den gegebenen Umständen eine Frist für die Räumung bis Ende Juni a.c. als angemessen.

4.4 Wird Ziffer 1.1 der Rechtsbegehren der Berufung zum Urteil erhoben und die Mieterin gerichtlich zur Räumung des fraglichen Mietobjekts bis zum 30. Juni 2017 aufgefordert, stellt dies nebst einem Leistungsurteil auch eine Anordnung der Räumung manu militari als Vollstreckungsmassnahme im Sinne von Art. 337 Abs. 1 i.V.m. Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO dar, sofern die Mieterin dieser Aufforderung keine Folge leistet. Für den Fall, dass die Berufungsbeklagte die Mieträumlichkeiten nicht fristgerecht verlassen sollte, kann die Berufungsklägerin deshalb bei der zuständigen kantonalen Stelle (Sicherheitsdirektion Basel-Landschaft, Vollzugsbehörde Zivil- und Verwaltungsrecht, Rathausstrasse 2, 4410 Liestal) nach dem 30. Juni 2017 direkt die Räumung verlangen. Streng genommen könnte deshalb auf das Rechtsbegehren gemäss Ziffer 1.2 der Berufung, wo um Vollstreckbarerklärung des Räumungsbefehls ersucht wird, gar nicht eingetreten werden. Ein Nichteintreten stünde jedoch einer direkten Vollstreckung nicht entgegen, weil sie von Gesetzes wegen möglich ist. Zur Verdeutlichung ist die direkte Vollstreckbarkeit im Sinne von Art. 337 ZPO im Berufungsentcheid jedoch festzuhalten.

4.5 Die in Art. 343 ZPO vorgesehenen Vollstreckungsmassnahmen für persönliche Leistungen gemäss den Buchstaben a bis e können auch miteinander kombiniert werden. Immer ist bei deren Anordnung das Gebot der Verhältnismässigkeit zu wahren (ZINSLI, in: BSK ZPO, Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], 2. Aufl., Basel 2013, Art. 343 ZPO N 4). Die Räumung der Mietsache im vorliegenden Fall dürfte sich bei der Grösse des Mietobjekts und dem Umfang der zu entfernenden Einrichtung als beschwerlich und kostenintensiv gestalten. Verhält sich die Berufungsbeklagte renitent, wird die im Recht stehende Berufungsklägerin für die Räumung kostenvorschusspflichtig. Ohne weitere Sanktionen läge es alleine an der Vermieterin, ob die Räumung vollzogen wird oder nicht. Diesem Ungleichgewicht lässt sich mit der Erhöhung des Drucks auf die leistungspflichtige Berufungsbeklagte begegnen. Die beantragte Verbindung der Ausweisung mit einer Strafandrohung gemäss Art. 343 Abs. 1 lit. a ZPO an die Organe der Berufungsbeklagten erscheint unter diesen Umständen gerechtfertigt.

5. Nach den vorstehenden Erwägungen ist die Berufung vollumfänglich gutzuheissen. Die Vorinstanz hätte auf die widerklageweise erhobene Ausweisungsklage im Sinne von Art. 267 OR eintreten müssen. In der Sache sind die Voraussetzungen für eine Ausweisung der Berufungsbeklagten erfüllt, nachdem sich herausgestellt hat, dass die Kündigung der Berufungsklägerin wegen Zahlungsverzug rechtsgültig ausgesprochen wurde und auch sonst keine Gründe ersichtlich sind, welche einer Räumung der Geschäftsräumlichkeiten der Berufungsbeklagten (Obergeschoss 5, 6 und 7, 10 Parkplätze im 1. UG sowie den Lagerraum mit ca. 156 m² im 1. UG) an der X.____strasse 100 in Y.____ entgegenstehen könnten.

6. Abschliessend ist über die Verlegung der Prozesskosten für das Berufungsverfahren zu entscheiden. Massgebend für die Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen sind die Bestimmungen der Art. 95 ff. ZPO. Gemäss Art. 106 Abs. 1 ZPO werden die Prozesskosten der unterliegenden Partei auferlegt. Die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens sind

deshalb vollumfänglich der Berufungsbeklagten aufzuerlegen. Zudem hat diese der Gegenpartei eine Parteientschädigung zu entrichten. Die Entscheidegebühr für das vorliegende zweitinstanzliche Verfahren mit einem Streitwert von deutlich über CHF 100'001.00 wird in Anwendung von § 9 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 1 lit. f Ziff. 4 der Verordnung über die Gebühren der Gerichte (Gebührentarif, GebT, SGS 170.31) auf CHF 2'500.00 festgelegt. Der Rechtsvertreter der Berufungsklägerin, Rechtsanwalt Urs Pfister, hat an der Hauptverhandlung vom 11. April 2017 eine Honorarrechnung eingereicht, in welcher die beantragten Parteientschädigungen sowohl für das vorliegende Berufungsverfahren als auch für dasjenige betreffend Anfechtung der Kündigung (Verfahren 400 16 350) aufgeführt sind. Die Parteientschädigung ist gemäss Art. 105 Abs. 2 ZPO gestützt auf die kantonale Tarifordnung für die Anwältinnen und Anwälte (TO; SGS 178.112) festzusetzen, wobei für die Bemessung derselben § 10 i.V.m. § 7 TO massgebend sind. Der Rechtsvertreter der Berufungsklägerin hat sich dabei an der Streitwertberechnung der Vorinstanz orientiert, welche im erstinstanzlichen Entscheid von einem Streitwert von CHF 11 Mio. ausgegangen ist. Dies wird von der Berufungsbeklagten nicht beanstandet. Auch das Kantonsgericht sieht keinen Grund, eine andere Berechnung vorzunehmen. Das für beide Verfahren berechnete Honorar von CHF 37'500.00 und die Ausscheidung der Parteientschädigungen auf die beiden Rechtsmittelverfahren je zur Hälfte (d.h. je CHF 18'750.00) stehen im Einklang mit den einschlägigen Bestimmungen der TO. Hinzu kommen Auslagen von CHF 30.00 sowie ein hälftiger Reisespesenanteil in der Höhe von CHF 31.50. Der obsiegenden Partei sind die Vertretungskosten nur dann zuzüglich Mehrwertsteuer zuzusprechen, sofern sie dies beantragt und sofern sie ihrem Anwalt die Zahlung der Mehrwertsteuer schuldet und letztere nicht als Vorsteuer abziehen kann (KGE BL 400 11 38 vom 9. Mai 2011, E. 4.5). Daraus folgt für den vorliegenden Fall, dass auf der Parteientschädigung zugunsten der Berufungsklägerin keine Mehrwertsteuer zuzusprechen ist. Denn es ist davon auszugehen, dass sie mehrwertsteuerpflichtig und somit auch berechtigt ist, die ihr von ihrem Anwalt in Rechnung gestellte Mehrwertsteuer als Vorsteuer abzuziehen. Bei der Redaktion des Urteilsdispositivs, welches den Parteien vorab und informell verschickt wurde, wurde dieser Umstand übersehen. Da das vorliegende, begründete Berufungsurteil Anfechtungsobjekt für einen allfälligen Weiterzug der Streitsache an das Bundesgericht darstellt, kann dieses Versehen noch behoben werden. Die Parteientschädigung beträgt demnach für den Kostenentscheid des Berufungsverfahrens CHF 18'811.50 (inkl. Auslagen, aber ohne Mehrwertsteuer).

Im vorliegenden Berufungsentscheid wird in Gutheissung der Berufung der Nichteintretensentscheid des Zivilkreisgerichts in Bezug auf die Widerklage aufgehoben und das Ausweisungsbegehren gutgeheissen. Dadurch unterliegt die berufungsbeklagte Mieterin sowohl mit ihrer Anfechtungsklage als auch im widerklageweise geführten Exmissionsverfahren, weshalb ihr nicht nur die erstinstanzlichen Gerichtskosten vollumfänglich aufzuerlegen sind, sondern sie auch für das erstinstanzliche Verfahren zur Bezahlung einer vollen, anstatt lediglich reduzierten Parteientschädigung an die Gegenseite zu verpflichten ist. Der Kostenentscheid der Vorinstanz ist deshalb dahingehend abzuändern, als der Berufungsklägerin als obsiegende Widerklägerin eine volle Parteientschädigung in der Höhe von CHF 57'073.80 (inklusive Auslagen) zuzusprechen ist.

Es wird erkannt:

- ://:
1. In Gutheissung der Berufung vom 12. September 2016 werden die Ziffern 2 und 3 des Urteils des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft West vom 6. Juni 2016 (Verfahren 150 2015 1711 IV) durch nachstehendes Erkenntnis ersetzt:
 - 1.1 In Gutheissung der Widerklage wird die Berufungsbeklagte verurteilt, die Mieträumlichkeiten in der Liegenschaft X.____strasse in Y.____, d.h. die Obergeschosse 5, 6 und 7, 10 Parkplätze im 1. UG sowie den Lagerraum mit ca. 156 m² im 1. UG bis spätestens 30. Juni 2017 zu räumen und zu verlassen und der Berufungsklägerin die Schlüssel auszuhändigen.
 - 1.2 Dieser Entscheid ist gemäss Art. 337 ZPO direkt vollstreckbar.
 - 1.3 Diese Anordnung ergeht unter Androhung der Straffolgen gemäss Art. 292 StGB gegenüber den Organen der Berufungsbeklagten im Missachtungsfall.
Art. 292 StGB (Ungehorsam gegen amtliche Verfügung) lautet:
„Wer der von einer zuständigen Behörde oder einem zuständigen Beamten unter Hinweis auf die Strafdrohung dieses Artikels an ihn erlassenen Verfügung nicht Folge leistet, wird mit Busse bestraft.“
 - 1.4 Die Gerichtskosten des vorinstanzlichen Verfahrens, bestehend aus der Gerichtsgebühr von CHF 8'000.00 und den Zeugengeldern von CHF 1'500.00, werden der Berufungsbeklagten auferlegt. Die Berufungsbeklagte hat der Berufungsklägerin für das vorinstanzliche Verfahren eine Parteientschädigung von CHF 57'073.80 (inkl. Auslagen) zu bezahlen.
 2. Die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens von CHF 2'500.00 werden der Berufungsbeklagten auferlegt.
Die Berufungsbeklagte hat der Berufungsklägerin eine Parteientschädigung von CHF 18'811.50 (inkl. Auslagen) zu bezahlen.

Präsident

Gerichtsschreiber

Roland Hofmann

Rageth Clavadetscher

Gegen den vorliegenden Entscheid wurde am 19. Juni 2017 beim Schweizerischen Bundesgericht Beschwerde erhoben (Geschäftsnummer 4A_336/2017).