



Entscheidung des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht

vom 7. August 2012 (400 12 146)

Zivilprozessrecht

Anspruch auf rechtliches Gehör, Replikrecht / überspitzter Formalismus

Besetzung

Vorsitzender Richter Edgar Schürmann, Richter René Borer (Referent),
Richterin Barbara Jermann Richterich; Gerichtsschreiber Andreas Linder

Parteien

A. _____,

vertreten durch Advokatin Sarah Brutschin, Pelikanweg 2, Postfach 75,
4011 Basel,

Klägerin und Berufungsklägerin

gegen

B. _____,

vertreten durch Rechtsanwältin Bigna Schenker, Ruoss Vögele Partner,
Kreuzstrasse 54, 8032 Zürich,

Beklagte

Gegenstand

Mietrecht /

Entscheidung der Bezirksgerichtspräsidentin Arlesheim vom 3. April 2012

A. Mit Klagen vom 21. und 23. November 2011 gelangte die A. _____ als Mieterin der Liegenschaften V. _____strasse 15 und 17 in W. _____ an das Bezirksgericht Arlesheim. Als Vermieterschaft und Beklagte führte sie entsprechend den Klagebewilligungen der Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten die B. _____, X. _____strasse 63, Y. _____, an. Mit Verfügung vom 22. Dezember 2011 vereinigte das Bezirksgericht Arlesheim die beiden Klagen und unterbreitete diese der Gegenpartei zur Stellungnahme. Im Rahmen der Stellungnahme vom 21. März 2012 beantragte die Gegenpartei, es sei auf die Begehren der Klägerin mangels Partei- und Prozessfähigkeit der Beklagten nicht einzutreten, alles unter o/e-Kostenfolge zu Lasten der Klägerin.

B. Mit Entscheid vom 3. April 2012 trat die Bezirksgerichtspräsidentin Arlesheim auf die Klage(n) der A. _____ nicht ein. Die Gerichtskosten wurden der Klägerin auferlegt und diese verpflichtet, der Beklagten eine Parteientschädigung auszurichten. Die Bezirksgerichtspräsidentin Arlesheim erwog im Wesentlichen, das Gericht habe von Amtes wegen zu prüfen, ob die Prozessvoraussetzungen erfüllt seien und habe bei Fehlen einer solchen einen Nichteintretensentscheid zu fällen. Bei der beklagten B. _____, X. _____strasse 63, Y. _____, handle es sich gemäss Handelsregisterauszug um eine Zweigniederlassung der B. _____, X. _____strasse 14, Z. _____. Zweigniederlassungen von juristischen Personen seien nicht rechts- und folglich auch nicht parteifähig und bei fehlender Parteifähigkeit sei ein Nichteintretensentscheid zu fällen, sofern der Mangel nicht geheilt werden könne. Gemäss Art. 132 Abs. 1 ZPO seien mangelhafte Eingaben innert einer gerichtlichen Frist zu verbessern und eine solche Nachfrist sei auch bei einem offensichtlichen Irrtum, wie z.B. zur Berichtigung einer Parteibezeichnung, anzusetzen. Die Berichtigung einer Parteibezeichnung sei möglich, wenn aufgrund eines redaktionellen Versehens eine Partei nicht korrekt bezeichnet werde und gleichzeitig keine Zweifel bezüglich der Identität der Parteien bestehe. In casu könne allerdings nicht davon ausgegangen werden, dass die Klägerin versehentlich die Adresse der B. _____ falsch aufführt habe, da ihr laut der eingereichten Korrespondenz die Tatsache bekannt gewesen sei, dass die B. _____ unter verschiedenen Adressen auftrete. Die Klägerschaft hätte sich, sofern sie nicht ohnehin anwaltlich vertreten gewesen sei, beraten lassen müssen, wen sie einklagen müsse. Sie habe bewusst die B. _____ mit Sitz in Y. _____ eingeklagt, weshalb kein offensichtlicher Irrtum vorliege und eine Berichtigung nicht möglich sei.

C. Mit Eingabe vom 15. Mai 2012 liess die Klägerschaft, vertreten durch Advokatin Sarah Brutschin aus Basel, gegen den Entscheid der Bezirksgerichtspräsidentin Arlesheim vom 3. April 2012 Berufung beim Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, einreichen. Sie beantragte, es sei der besagte Nichteintretensentscheid aufzuheben und die Sache zur Berichtigung der Parteibezeichnung sowie materiellen Beurteilung der klägerischen Begehren an die Vorinstanz zurückzuweisen; unter o/e-Kostenfolge zu Lasten der Berufungsbeklagten. In der Begründung wurde zusammengefasst gerügt, es sei unzweifelhaft, dass die Berufungsklägerin, resp. die Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten die Beklagte irrtümlich mit B. _____, X. _____strasse 63, Y. _____, bezeichnet habe und es sei der Hauptgesellschaft, der B. _____, Z. _____, klar gewesen, dass nur sie durch das Handeln der Zweigniederlassung verpflichtet werden könne. Dass sich die Hauptgesellschaft dieses Umstandes bewusst gewesen sei, zeige die Tatsache, dass sie sich sowohl aussergerichtlich als auch im Schlichtungsverfahren ausführlich

habe vernehmen lassen, am Schlichtungsverfahren teilgenommen habe und auch aussergerichtliche Gespräche im Hinblick auf eine gütliche Einigung geführt habe. Die Hauptgesellschaft habe damit nachweislich keine Zweifel über die wahre Identität der Prozessparteien gehabt und habe dies in ihrer Eingabe vom 21. März 2012 an das Bezirksgericht Arlesheim auch nicht geltend gemacht. Ebenfalls sei sie dank ihrer aktiven Teilnahme im Schlichtungsverfahren wie auch ausserhalb desselben in ihren Interessen nicht verletzt worden, sei sie doch über sämtliche Verfahrensschritte und Korrespondenzen informiert gewesen. Indem die Vorinstanz die offensichtlich falsche Anschrift nicht von Amtes wegen korrigiert habe, resp. der Berufungsklägerin keine Gelegenheit zur Korrektur der Anschrift eingeräumt habe und auf Klagabweisung mangels Parteifähigkeit der Berufungsbeklagten schliesse, verletze sie mit ihrem Entscheid Art. 132 Abs. 1 ZPO und Art. 59 Abs. 1 ZPO. Nachdem die Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten die Anschrift der Beklagten im Verfahren betreffend Anfechtung der Mietvertrags-Änderung eigens mit X. _____strasse 63, Y. _____, bezeichnet habe und auch das zweite Verfahren betreffend Mängel und Herabsetzung des Nettomietzinses mit vorerwähnter Anschrift geführt worden sei, könne es der Berufungsklägerin nicht zum Nachteil gereichen, wenn sie in ihren Klagen wiederum die falsche Adresse auf Seiten der Vermieterschaft aufführe. Sofern sich die Hauptgesellschaft tatsächlich in einem Irrtum über die Identität der Prozesspartei befunden hätte, so hätte sie die fehlende Parteifähigkeit der Zweigniederlassung bereits im Schlichtungsverfahren vorgetragen, resp. hätte bereits die Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten einen Nichteintretensentscheid fällen müssen. Indem die Vorinstanz der Berufungsklägerin unterstelle, bewusst die falsche Adresse angegeben zu haben, verletze sie den Anspruch der Berufungsklägerin auf ein faires Verfahren im Sinne von Art. 6 Abs. 1 EMRK. Auf die weitergehende Begründung in der Berufungsschrift ist - sofern notwendig - in den Erwägungen zurückzukommen.

D. Die Beklagte liess mit Stellungnahme vom 29. Juni 2012 durch Rechtsanwältin Bigna Schenker beantragen, die Berufung der Klägerin und Berufungsklägerin vom 15. Mai 2012 sei vollumfänglich abzuweisen und der Entscheid des Bezirksgerichtes Arlesheim vom 3. April 2012 vollumfänglich zu bestätigen; unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Klägerin und Berufungsklägerin. Dass es sich bei der Beklagten um eine Zweigniederlassung handle, ergebe sich aus dem Handelsregister. Die Vorinstanz habe daher weder den Anspruch der Klägerin auf rechtliches Gehör noch jenen auf ein faires Verfahren verletzt, als sie die Klage ohne Einholung einer Stellungnahme der Klägerin abgewiesen habe. Es treffe zu, dass die Vermieterschaft auf dem Mietvertrag vom 23. März 2012 mit der Adresse der Zweigniederlassung aufgeführt sei. Dieser Umstand ändere jedoch nichts daran, dass eine Zweigniederlassung in einem Gerichtsverfahren nicht parteifähig sei. Es sei die Klägerin gewesen, welche die Anschrift in Y. _____ und damit die nicht parteifähige Zweigniederlassung als beklagte Partei aufgeführt habe. Die Schlichtungsbehörde habe diese Angaben der Klägerin - mutmasslich unbesehen - übernommen. Die Klägerin habe die Zweigniederlassung als Partei angegeben, obwohl das Formular der einseitigen Vertragsänderung, welche mit der Eingabe vom 23. August 2011 angefochten worden sei, seitens der Hauptniederlassung ausgestellt worden sei. Eine Partei sei im Rahmen einer zivilrechtlichen Auseinandersetzung nicht verpflichtet, ihre Gegenpartei vor prozessualen Fehlern zu bewahren. Eine Einlassung sei nur mit Bezug auf die Zuständigkeit und im Hinblick auf eine Schiedsvereinbarung möglich. Aus der Tatsache, dass in

den vorprozessualen Gesprächen und in der Schlichtungsverhandlung nicht darauf hingewiesen worden sei, dass in einem Prozess einzig der Hauptsitz Partei sein könne, könne die Klägerin nichts zu ihren Gunsten ableiten. Das Fehlen einer Prozessvoraussetzung könne jederzeit geltend gemacht werden und sei in jedem Verfahrensstadium von Amtes wegen zu berücksichtigen. Da die Prüfung der Prozessvoraussetzungen von Amtes wegen erfolge, könne ein entsprechender Entscheid daher ohne Anhörung ergehen, wenn eine Behebung des Mangels nicht in Frage komme. Fehle die Prozessvoraussetzung von Beginn an und sei der Mangel nicht behebbar, sei ein Nichteintretensentscheid zu fällen. Die Klägerin habe nicht zuletzt infolge Wiederholung nicht lediglich aus Versehen die Zweigniederlassung als beklagte Partei aufgeführt. Ihr seien die unterschiedlichen Anschriften der Haupt- und Zweigniederlassung bekannt gewesen, da beide von der Klägerin als Korrespondenzadressen verwendet worden seien. Die Vorinstanz gehe zu Recht davon aus, dass keine Berichtigung möglich sei, da kein Irrtum vorliege. Die Klägerin habe aufgrund der ihrer Rechtsvertreterin kollegialiter zugestellten Kopie der Eingabe der Beklagten Kenntnis von der erhobenen Einrede gehabt und hätte entsprechend von sich aus tätig werden können und müssen. Da die Klägerin auf die Eingabe jedoch nicht innert nützlicher Frist reagiert habe, habe die Vorinstanz davon ausgehen dürfen, dass sie auf eine solche verzichte. Der Nichteintretensentscheid sei somit nicht unter Verletzung des Gehörsanspruches der Klägerin erfolgt. Zudem habe die Klägerin mit keinem Wort begründet, inwiefern sie sich in einem Irrtum befunden habe. Über die wahre Identität der Prozesspartei habe kein Zweifel bestanden. Die Klägerin habe die Zweigniederlassung eingeklagt und nicht den Hauptsitz. Der Hauptsitz sei nicht gehalten, die Klägerin auf ihren Fehler hinzuweisen und habe auch nicht die daraus resultierenden Rechtsfolgen zu tragen. Vorliegend handle es sich nicht um eine fehlerhafte Parteibezeichnung, in dem die Klägerin lediglich irrtümlich die falsche Anschrift aufgeführt habe. Weder habe sie sich bei der Abfassung ihrer Eingaben verschrieben noch gehe aus den Akten hervor, dass sie die Hauptniederlassung habe einklagen wollen. Die bei den Akten liegende Korrespondenz zeige vielmehr auf, dass die Klägerin mit beiden Rechtseinheiten - Zweigniederlassung und Hauptsitz - parallel korrespondiert und demzufolge willentlich und wissentlich die Zweigniederlassung und nicht den Hauptsitz eingeklagt habe. Aufgrund der parallelen Korrespondenz sowohl mit der Hauptniederlassung als auch mit der Zweigniederlassung, sei für die Beklagte gerade nicht erkennbar gewesen, dass die Beklagte den Hauptsitz habe einklagen wollen. Vielmehr sei aufgrund dieser Umstände für die Beklagte klar gewesen, dass sich die Eingaben gegen die Zweigniederlassung gerichtet hätten. Hätte die Anschrift tatsächlich auf einem Irrtum beruht, hätte dies der Klägerin sodann selber auffallen müssen. Es liege nicht im Sinne des Gesetzgebers, dass die bewusste Aufführung einer nicht partei- und prozessfähigen Gegenpartei mittels formloser Berichtigung umgegangen werden könne. Art. 132 Abs. 1 ZPO betreffe nur Mängel infolge einer versehentlichen, nicht absichtlichen Unterlassung der Partei oder ihres Vertreters, wie die fehlende Unterschrift oder Vollmacht. Dass die Schlichtungsbehörde die Anschrift der Klägerin übernommen habe, ändere nichts daran, dass diese von der Klägerin bewusst gewählt worden seien. Dass die Klägerin die Anschrift der Zweigniederlassungen auch in ihren Klagen aufführe, zeige gerade, dass sie diese und nicht die Hauptniederlassung habe einklagen wollen. Dass die Schlichtungsbehörde im Gegensatz zur Vorinstanz auf die Begehren der Klägerin eingetreten sei, stelle keine Verletzung des Grundsatzes des fairen Verfahrens dar. Die Schlichtungsbehörde habe es lediglich unterlassen, die Prozessvoraussetzungen zu prüfen.

E. Mit Verfügung vom 4. Juli 2012 wurde der Schriftenwechsel geschlossen und der Fall der Dreierkammer des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, unterbreitet. Es wurden keine weiteren Beweise abgenommen und auf die Durchführung einer Parteiverhandlung wurde verzichtet.

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). 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). Die Streitwertgrenze ist im vorliegenden Fall fraglos erreicht. Der angefochtene Entscheid vom 3. April 2012 wurde der Klägerschaft mit schriftlicher Begründung am 5. April 2012 zugestellt. Die Rechtsmittelfrist von 30 Tagen ist unter Berücksichtigung des Fristenstillstandes über Ostern vom 1. bis 15. April 2012 (vgl. Art. 145 Abs. 1 lit. a ZPO) durch die Postaufgabe der Berufung am 15. Mai 2012 eingehalten. Die Klägerin rügt die unrichtige Anwendung von Verfahrensvorschriften und des Zivilprozessrechts, womit zulässige Berufungsgründe geltend gemacht werden. 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. Nachdem die Berufungsklägerschaft innert erstreckter Frist den Kostenvorschuss für das zweitinstanzliche Verfahren von CHF 2'400.00 am 11. Juni 2012 geleistet hatte, ist auf die Berufung einzutreten. Der Entscheid ergeht in Anwendung von Art. 316 Abs. 1 ZPO aufgrund der Akten.

2. Die Klägerin und heutige Berufungsklägerin liess mit Eingaben vom 21. und 23. November 2011 Klage gegen die B. _____, X. _____strasse 63, Y. _____, anheben. Mit Verfügung vom 22. Dezember 2011 vereinigte das Bezirksgericht Arlesheim die beiden Klagen. In der Folge trat die Bezirksgerichtspräsidentin Arlesheim auf die Klage nicht ein. Sie begründete dies damit, dass es sich bei der beklagten Partei gemäss Handelsregister um eine Zweigniederlassung handle. Zweigniederlassungen von juristischen Personen seien nicht parteifähig. Es könne nicht davon ausgegangen werden, dass die Klägerin versehentlich die Adresse der Gegenpartei falsch aufgeführt habe, da ihr laut der eingereichten Korrespondenz die Tatsache bekannt gewesen sei, dass die Beklagte unter verschiedenen Adressen auftrete. Im Rechtsmittelverfahren vor dem Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, steht ausser Frage, dass es sich bei der beklagten B. _____, X. _____strasse 63, Y. _____, um eine selbständige Zweigniederlassung der B. _____ mit Sitz in Z. _____ handelt. Eine selbständige Zweigniederlassung ist die wirtschaftlich selbstständige Niederlassung eines an einem anderen Ort statutarisch und wirtschaftlich ansässigen Unternehmens. Eine Zweigniederlassung ist räumlich von der Hauptniederlassung getrennt, stellt aber keine eigene Rechtspersönlichkeit, keine eigene juristische Person dar. Dies unterscheidet die Zweigniederlassung von einem Tochterunternehmen, welches eine eigene Rechtspersönlichkeit besitzt. Es werden von der Zweigniederlassung aus ähnliche oder gleichartige Geschäfte wie die der Hauptniederlassung selbstständig getätigt. Eine

Eintragung in das Handelsregister ist zwar erforderlich, begründet allerdings damit weder Partei- noch Prozessfähigkeit. Obwohl die Zweigniederlassung einen Gerichtsstand begründen kann, bildet sie mit der Hauptniederlassung eine rechtliche Einheit.

3.1 Die Klägerschaft lässt in der Berufungsschrift vom 15. Mai 2012 vorab monieren, die Vorinstanz habe über die Begehren der Berufungsbeklagten ohne vorherige Anhörung der Berufungsklägerin entschieden, womit der Anspruch der Berufungsklägerin auf rechtliches Gehör verletzt worden sei. Der von der Berufungsklägerin als verletzt gerügte Anspruch auf rechtliches Gehör findet seine Grundlage in Art. 53 ZPO, wonach die Parteien Anspruch auf rechtliches Gehör haben (Abs. 1). Das rechtliche Gehör dient einerseits der Sachaufklärung, andererseits stellt es ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass eines Entscheids dar, welcher in die Rechtsstellung des Einzelnen eingreift. Dazu gehört insbesondere das Recht des Betroffenen, sich vor Erlass eines in seine Rechtsstellung eingreifenden Entscheids zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern, wenn dieses geeignet ist, den Entscheid zu beeinflussen (BGE 135 I 187 E. 2.2; 133 I 270 E. 3.1). Der Grundsatz des rechtlichen Gehörs als persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht verlangt zudem, dass das Gericht die Vorbringen des vom Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen auch tatsächlich hört, sorgfältig und ernsthaft prüft und in der Entscheidungsfindung angemessen berücksichtigt (BGE 136 I 184 E. 2.2.1; 129 I 232 E. 3.2). Der Anspruch auf rechtliches Gehör lässt es aber zu, dass der Richter das Beweisverfahren schliesst, wenn er auf Grund der bereits abgenommenen Beweise seine Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür in vorweggenommener Beweiswürdigung annehmen kann, dass seine Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde. Die Verletzung des rechtlichen Gehörs führt grundsätzlich zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Dies unabhängig davon, ob die fraglichen verfahrensrechtlichen Mängel einen Einfluss auf das Ergebnis haben. Praxisgemäss kann eine derartige Gehörsverletzung im Rechtsmittelverfahren aber „geheilt“ werden, wenn das rechtliche Gehör nachträglich gewährt wurde, die Rechtsmittelinstanz über freie Kognition in Rechts- und Sachverhaltsfragen verfügt, mithin eine Ermessensüberprüfung möglich ist und dem Betroffenen die gleichen Mitwirkungsrechte wie vor erster Instanz zustehen. Eine Heilung ist allerdings von vornherein ausgeschlossen, wenn es sich um eine besonders schwerwiegende Verletzung der Parteirechte handelt (BGE 126 I 68 E. 2 mit Hinweis; 126 V 130 E. 2b).

3.2 Eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör erblickt die Berufungsklägerin darin, dass die Bezirksgerichtspräsidentin Arlesheim ihr die Eingabe vom 21. März 2012 der Gegenpartei nicht zur Stellungnahme unterbreitet habe. Aus den vorgelegten Akten lässt sich die Prozessgeschichte des vorinstanzlichen Verfahrens erschliessen. So vereinigte das Bezirksgericht Arlesheim mit Verfügung vom 22. Dezember 2011 die beiden Klagen der Mieterschaft und unterbreitete die Sache nach Eingang eines Kostenvorschusses der Gegenpartei zur schriftlichen Stellungnahme. Innert erstreckter Frist liess die Beklagte mit Eingabe vom 15. März 2012 ihre entsprechende Verlautbarung einreichen und beantragte daselbst, dass auf die Begehren der Klägerin vom 21. und 23. November 2011 mangels Partei- und Prozessfähigkeit der Beklagten nicht einzutreten sei. Das Bezirksgericht Arlesheim verzichtete in der Folge auf einen zwei-

ten Schriftenwechsel und eröffnete den Parteien ohne Abhaltung einer Hauptverhandlung seinen Entscheid. Aus den Akten lässt sich nicht erkennen, dass die massgebliche Stellungnahme der Beklagten vom 15. März 2012 der Klägerschaft vor dem Entscheid vom 3. April 2012 zugestellt wurde. Aus dem dargestellten Verfahrensablauf erhellt für das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, dass die Rüge der Berufungsklägerin grundsätzlich berechtigt ist und das vorinstanzliche Verfahren tatsächlich an einem Mangel krankt. Als Teilaspekt des allgemeinen Begriffes eines billigen (fairen) Verfahrens im Sinne von Art. 29 BV und Art. 6 EMRK gewährleistet der Anspruch auf rechtliches Gehör nämlich das Recht einer Partei, von jeder dem Gericht eingereichten Stellungnahme Kenntnis zu nehmen und sich dazu zu äussern, ob diese neue tatsächliche oder rechtliche Elemente enthält oder nicht und ob sie konkret das zu fällende Urteil beeinflussen kann oder nicht. Denn es ist Sache der Parteien und nicht des Richters zu entscheiden, ob eine Stellungnahme oder ein neu zu den Akten gegebener Beleg massgebliche Elemente enthält, die eine Stellungnahme erfordern. Dieses Replikrecht gilt für alle gerichtlichen Verfahren. Jede Stellungnahme oder jede neu eingegangene Eingabe muss daher den Parteien übermittelt werden, damit sie entscheiden können, ob sie von ihrer Befugnis zur Vernehmlassung Gebrauch machen wollen oder nicht (BGE 137 I 195 E. 2.3.1; 133 I 100 E. 4.5; 133 I 98 E. 2.2; 132 I 42 E. 3.3.2 - 3.3.4). Wie die Berufungsbeklagte zutreffend anführt, genügt es für die Wahrung des Rechtsanspruches, wenn das Gericht mit der Entscheidung noch kurze Zeit zuwartet, um der Partei die Möglichkeit zu geben, sich nochmals zu äussern (BGer 2C_356/2010). Mit der unmittelbaren Ausfertigung des angefochtenen Entscheides nach Eingang der Stellungnahme und ohne vorgängige Zustellung dieser Eingabe an die Klägerschaft wurde das rechtliche Gehör der Klägerin fraglos verletzt. Das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, teilt somit die Auffassung der heutigen Berufungsklägerin, dass ihr vor Erlass des Entscheides zwingend die besagte Stellungnahme hätte zugestellt werden müssen. Obwohl eine schwerwiegende Verletzung des rechtlichen Gehörs auszumachen ist, sieht das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, von einer Rückweisung der Sache an die Vorinstanz ab, zumal die Rückweisung unter diesem Aspekt zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem Interesse der betroffenen Parteien an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären (vgl. zum Ganzen: BGE 136 V 117 E. 4.2.2.2; BGE 133 I 201 E. 2.2).

4.1 Die Berufungsklägerin lässt sodann vortragen, sie resp. die Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten habe die Beklagte unzweifelhaft irrtümlich mit B. _____, X. _____strasse 63, Y. _____, bezeichnet. Die Hauptgesellschaft habe nachweislich keine Zweifel über die wahre Identität der Prozessparteien gehabt. Die Vorinstanz hätte die offensichtlich falsche Anschrift von Amtes wegen korrigieren bzw. der Berufungsklägerin Gelegenheit zur Korrektur der Anschrift einräumen müssen. Die Berufungsbeklagte entgegnet, die unterschiedlichen Anschriften der Haupt- und Zweigniederlassung seien der Klägerin bekannt gewesen, da beide von der Klägerin als Korrespondenzadressen verwendet worden seien. Die Vorinstanz gehe zu Recht davon aus, dass keine Berichtigung möglich sei, da kein Irrtum vorliege. Dass es sich bei der Beklagten um eine Zweigniederlassung handle, ergebe sich aus dem Handelsregister.

4.2 Gemäss Art. 52 ZPO haben alle am Verfahren beteiligten Personen nach Treu und Glauben zu handeln. Die Verpflichtung zum Handeln nach Treu und Glauben ist ein fundamentaler

Rechtsgrundsatz der schweizerischen Rechtsordnung und gilt für alle am Prozess beteiligten Personen, d.h. für Kläger, Beklagte, Intervenienten sowie das Gericht. Die Gerichte haben den Grundsatz von Treu und Glauben von Amtes wegen anzuwenden. Aus dem allgemeinen Gebot zum Handeln nach Treu und Glauben werden diverse Regeln abgeleitet, die in Spezialvorschriften der ZPO enthalten sind, wie insbesondere das Verbot des überspitzten Formalismus. Dieses wendet sich gegen prozessuale Formenstrenge, die als exzessiv erscheint, durch kein schutzwürdiges Interesse gerechtfertigt ist, zum blossen Selbstzweck wird und die Verwirklichung des materiellen Rechts in unhaltbarer Weise erschwert oder gar verhindert (BGE 132 I 249 E. 5; 128 II 139 E. 2a, je mit Hinweisen). Aus dem Grundsatz von Treu und Glauben wird weiter das sog. Vertrauensprinzip abgeleitet. Danach sind Äusserungen von Parteien so zu verstehen, wie sie auf Grund aller Umstände von einer vernünftigen und verständigen Person aufgefasst werden dürfen. In der Regel sind insbesondere offensichtliche Irrtümer, wie die falsche Bezeichnung einer Rechtsschrift bzw. eines Rechtsmittels sowie auch Schreibfehler in Rechtsschriften nicht zu beachten. Das Gericht muss in diesen Fällen vielmehr auf den von der betreffenden Partei gewollten und aus den übrigen Umständen erkennbaren Sinn der Aussage abstellen. Dieses Prinzip gilt auf Grund des Grundsatzes, dass auch die Parteien nach Treu und Glauben handeln müssen, auch für diese, d.h., sie müssen bei offensichtlichen Irrtümern und Schreibfehlern des Gerichts von dem nach den Umständen erkennbaren Sinn der Äusserung des Gerichts ausgehen (vgl. SCHENKER, Stämpflis Handkommentar, ZPO, Art. 52, N 14 und 19, je mit weiteren Nachweisen).

4.3 Die Berufungsklägerin vertritt den Standpunkt, dass es ihr nicht zum Nachteil gereichen könne, wenn sie in ihren Klagen die falsche Adresse auf Seiten der Vermieterschaft aufführe, nachdem die Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten die Anschrift der Beklagten im Verfahren betreffend Anfechtung der Mietvertragsänderung vom 18. August 2011 eigens mit X. _____strasse 63, Y. _____, bezeichnet habe und auch das zweite Verfahren betreffend Mängel und Herabsetzung des Nettomietzinses mit vorerwähnter Anschrift geführt worden sei. Das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, teilt diese Ansicht der Berufungsklägerin. Am Ort der Niederlassung besteht zwar ein Gerichtsstand (Art. 12 ZPO), und im Fall einer ausländischen Gesellschaft ein Betreibungsort (Art. 50 Abs. 1 SchKG). Partei ist dennoch unbestrittenermassen immer die Gesellschaft selber. In der Praxis wird allerdings häufig auch in der Parteibezeichnung die Niederlassung genannt. Das rührt daher, dass Gerichtsstand und Betreibungsort nur für Forderungen aus dem Betrieb der Niederlassung zur Verfügung stehen. Es kommt hinzu, dass die Vertretungsbefugnis der Organe auf die Niederlassung beschränkt werden kann (Art. 460 Abs. 1, Art. 718a Abs. 2 OR) - auch das ist mitunter Anlass, schon in der Parteibezeichnung klarzustellen, dass es um eine Sache der Niederlassung geht. Die Nennung der Zweigniederlassung als Partei ist damit nicht ganz präzise, wenn es auch häufig vorkommt. Aus rechtlichen Gründen ist gleichwohl immer die Gesellschaft selber Partei (so auch OGer ZH NG050003 vom 15. März 2005). Die Vermutung der Vorinstanz, die Klägerin habe bewusst die B. _____ mit Sitz in Y. _____ eingeklagt, weshalb kein offensichtlicher Irrtum vorliege und eine Berichtigung nicht möglich sei, findet jedenfalls keine Stütze in den Akten. Aus den Akten kann vielmehr geschlossen werden, dass sich die Hauptniederlassung dieses Umstandes bewusst gewesen ist. Diese hat sich nämlich sowohl aussergerichtlich als auch im Schlichtungsverfahren ausführlich vernehmen lassen. Insbesondere im Schreiben vom 23. Dezember 2011 an die

Vertreterin der Klägerschaft bringt die Hauptniederlassung zum Ausdruck, dass man für aussergerichtliche Verhandlungen jederzeit gerne zur Verfügung stehe und grosses Interesse an einer einvernehmlichen Lösung der vorliegenden Angelegenheit habe. Die Hauptniederlassung hatte mithin nachweislich keine Zweifel über die Identität der Prozessparteien. Das Interesse der Klägerschaft an einem fairen Verfahren überwiegt unter den vorliegenden Umständen das öffentliche Interesse an der strikten Einhaltung der gesetzlichen Formvorschriften. Es handelt sich letztlich um eine fehlerhafte Parteibezeichnung, die über die Identität der Partei keinen Zweifel aufkommen lässt, und die daher von Amtes wegen zu verbessern ist. Die prozessuale Strenge der Vorinstanz erscheint als zu exzessiv im Sinne eines überspitzten Formalismus. Dies rechtfertigt es, die Rechtslage so zu beurteilen, wie wenn die Klägerschaft die heutige Beklagte als Vertretung der Hauptniederlassung angeführt hätte. Im Ergebnis ist die Berufung somit gutzuheissen und der Entscheid der Bezirksgerichtspräsidentin Arlesheim vom 3. April 2012 aufzuheben.

5. Die vorstehenden Ausführungen haben aufgezeigt, dass das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, zu einer im Sinne der Klägerin vom angefochtenen Entscheid abweichenden Entscheidung gelangt und sich die Berufung grundsätzlich als begründet herausstellt. Wird der angefochtene Entscheid nicht vollumfänglich bestätigt, so hat die Berufungsinstanz gemäss Art. 318 Abs. 1 ZPO im Umfange der Gutheissung der Berufung neu zu entscheiden oder die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen. Art. 318 Abs. 1 ZPO ist als Kann-Vorschrift formuliert. Stellt sich die Berufung als begründet heraus und liegt ein Rückweisungsgrund gemäss Art. 318 Abs. 1 lit. c ZPO vor, liegt es im pflichtgemässen Ermessen der Berufungsinstanz, ob sie einen neuen Entscheid in der Sache oder einen Rückweisungsentscheid fällt (vgl. LEUENBERGER / UFFER-TOBLER, Schweizerisches Zivilprozessrecht, Rz. 12.59). Art. 318 Abs. 1 lit. c ZPO nennt zwei alternative Fälle, in welchen die Rechtsmittelinstanz zur Rückweisung der Sache an die erste Instanz berechtigt ist. So ist gemäss Art. 318 Abs. 1 lit. c Ziff. 1 ZPO eine Rückweisung zulässig, wenn ein wesentlicher Teil der Klage nicht beurteilt wurde. Die Rückweisung hat hier den Zweck, die Beurteilung dieses fehlenden Teils der Klage nachzuholen, und zwar durch die erste Instanz. Dieser obliegt es sodann, das Verfahren zu ergänzen oder nötigenfalls ganz oder teilweise zu wiederholen. Oft wird etwa die Durchführung eines Beweisverfahrens angezeigt sein. Ist der Sachverhalt in wesentlichen Teilen zu vervollständigen, so kann die Berufungsinstanz das vorinstanzliche Urteil aufheben und die Vorinstanz in Anwendung von Art. 318 Abs. 1 lit. c Ziff. 2 ZPO anweisen, weitere Fragen abzuklären, um sodann ein neues Urteil zu fällen. Von der Unvollständigkeit des Sachverhalts in wesentlichen Teilen ist insbesondere dann auszugehen, wenn sich herausstellt, dass noch verschiedene zusätzliche Beweismittel abzunehmen sind oder wenn die Beweisabnahme der Vorinstanz ungenügend ist, namentlich bei zu Unrecht nicht durchgeführtem Beweisverfahren. Diesfalls kann die Berufungsinstanz das erstinstanzliche Urteil aufheben und den Prozess zur Durchführung eines Beweisverfahrens und zur Neuurteilung an die erste Instanz zurückweisen. Es ist grundsätzlich nicht Aufgabe der Rechtsmittelinstanz, den Sachverhalt anstelle des erstinstanzlichen Gerichts zu erstellen. Das Kantonsgericht, Abteilung Zivilrecht, sieht es gestützt auf die vorstehenden Erwägungen als zwingend geboten, die vorliegende Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen. Die Bezirksgerichtspräsidentin Arlesheim wird nunmehr den Sachverhalt zu ermitteln und ein Beweisverfahren durchzuführen haben. Der Zweck der Rückweisung liegt letztlich auch in der

Vermeidung von Nachteilen für die Parteien, welche sie dadurch erleiden, dass nur eine Instanz über wichtige Sach- und Rechtsfragen entschieden hat.

6. Abschliessend ist noch über die Verlegung der Prozesskosten, bestehend aus den Gerichtskosten sowie der Parteientschädigung (Art. 95 Abs. 1 ZPO), zu befinden. Massgebend für die Regelung der Kostenfolgen sind die Bestimmungen der Art. 104 ff. ZPO, die auch im Berufungsverfahren gelten (BOTSCHAFT ZPO, S. 7296). Grundsätzlich werden die Kosten dem Ausgang des Verfahrens entsprechend der unterliegenden Partei auferlegt (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die vorstehenden Erwägungen haben gezeigt, dass die Berufung gutzuheissen ist. Die Berufungsgegnerin hat somit die Gerichtskosten des zweitinstanzlichen Verfahrens zu tragen. Die Entscheidgebühr für das Berufungsverfahren wird dabei in Anwendung von § 9 Abs. 1 i.V. mit § 8 Abs. 1 lit. f der Verordnung über die Gebühren der Gerichte (Gebührentarif, GebT, SGS 170.31) auf CHF 2'400.00 festgelegt. Darüber hinaus hat die Berufungsbeklagte der Berufungsklägerin eine Parteientschädigung auszurichten, zumal ein diesbezüglicher Antrag gestellt wurde. Eine Honorarnote wurde nicht eingereicht, so dass die entsprechende Parteientschädigung von Amtes wegen nach Ermessen festzusetzen ist (vgl. § 18 Abs. 1 Tarifordnung für die Anwältinnen und Anwälte; SGS 178.112). Unter Berücksichtigung der Schwierigkeit und Bedeutung der Sache sowie der damit verbundenen Verantwortung erscheint eine pauschale Parteientschädigung von CHF 2'000.00 zuzüglich 8 % MWST von CHF 160.00 als angemessen.

Demnach wird erkannt:

- ://:
1. Die Berufung wird gutgeheissen und der Entscheid der Bezirksgerichtspräsidentin Arlesheim vom 3. April 2012 wird aufgehoben. Die Sache wird zur Berichtigung der Parteibezeichnung und materiellen Beurteilung der klägerischen Begehren an die Vorinstanz zurückgewiesen.
 2. Die Entscheidgebühr von CHF 2'400.00 wird der Berufungsbeklagten auferlegt.
 3. Die Berufungsbeklagte hat der Berufungsklägerin eine Parteientschädigung von CHF 2'000.00 zuzüglich 8 % MWST von CHF 160.00 zu bezahlen.

Vorsitzender Richter

Gerichtsschreiber

Edgar Schürmann

Andreas Linder