

Le recours au Tribunal fédéral doit contenir des conclusions (art. 42 al. 1 LTF). La partie recourante ne peut en principe pas se contenter de demander l'annulation de la décision attaquée, mais doit indiquer ce qu'elle requiert au fond. **Une conclusion en renvoi à l'instance précédente est exceptionnellement suffisante lorsque le Tribunal fédéral ne pourrait pas lui-même se prononcer sur le cas** (consid. 1.1).

Le Tribunal fédéral n'intervient dans l'appréciation des preuves que si celle-ci est arbitraire – c'est-à-dire manifestement insoutenable. C'est le cas lorsque le tribunal a manifestement méconnu le sens et la portée d'un moyen de preuve, a, sans fondement, omis de tenir compte d'un moyen de preuve pertinent ou a tiré une conclusion insoutenable de la situation de fait (consid. 4).

Besetzung

Bundesrichterin Jametti, Präsidentin,
Bundesrichterinnen Hohl, Kiss,
Gerichtsschreiber Gross.

Verfahrensbeteiligte

A.,
vertreten durch Advokat Marco Albrecht, Beschwerdeführer,

gegen

B.,
vertreten durch Rechtsanwalt David Grimm, Beschwerdegegner.

Gegenstand

Mietvertrag; Kündigung,

Beschwerde gegen den Entscheid des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, vom 18. April 2023 (400 23 39 vo1 [B 9] 150 2022 1000 IV).

Sachverhalt:

A.

A. (Kläger, Beschwerdeführer) erhielt im Februar 2022 mit undatiertem Formular ein Kündigungsschreiben von B. (Beklagter, Beschwerdegegner) bezüglich Geschäftsräumlichkeiten in U.

B.

Der Kläger focht mit Schlichtungsgesuch vom 22. Februar 2022 die Kündigung bei der zuständigen Schlichtungsstelle an. Das Schlichtungsverfahren verlief ergebnislos. Mit Klage vom 21. April 2022 beantragte er beim Zivilkreisgericht Basel-Landschaft West, es sei hinsichtlich der vom Beklagten ausgesprochenen Kündigung die Nichtigkeit festzustellen. Eventualiter sei die Kündigung als gegen

Treu und Glauben verstossend aufzuheben. Subeventualiter sei das Mietverhältnis um sechs Jahre zu erstrecken.

Mit Entscheid vom 15. November 2022 wies die Präsidentin des Zivilkreisgerichts die Klage ab. Sie gelangte im Wesentlichen zum Ergebnis, nicht der Kläger, sondern die C. GmbH sei Partei des Mietverhältnisses, weshalb er nicht aktivlegitimiert sei.

Eine dagegen gerichtete Berufung des Klägers wies das Kantonsgericht Basel-Landschaft mit Urteil vom 18. April 2023 ab. Es gelangte mit der Erstinstanz zum Ergebnis, der Kläger sei nicht aktivlegitimiert.

C.

Mit Beschwerde in Zivilsachen beantragt der Kläger dem Bundesgericht, es sei das Urteil des Kantonsgerichts aufzuheben und die Sache zur Beurteilung der Gültigkeit der Kündigung vom Februar 2022 bzw. der Erstreckung des Mietverhältnisses an die Vorinstanz zurückzuweisen. In prozessualer Hinsicht beantragt er auch für das bundesgerichtliche Verfahren die unentgeltliche Rechtspflege einschliesslich Verbeiständung. Es wurden keine Vernehmlassungen eingeholt.

Erwägungen:

1.

1.1. **Die Beschwerdeschrift hat ein Rechtsbegehren zu enthalten (Art. 42 Abs. 1 BGG).** Da die Beschwerde in Zivilsachen ein reformatorisches Rechtsmittel ist (Art. 107 Abs. 2 BGG), darf sich die beschwerdeführende Partei grundsätzlich nicht darauf beschränken, die Aufhebung des angefochtenen Entscheids zu beantragen, sondern muss einen Antrag in der Sache stellen. Ein blosser Rückweisungsantrag reicht ausnahmsweise aus, wenn das Bundesgericht im Falle der Gutheissung in der Sache nicht selbst entscheiden könnte, weil die erforderlichen Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz fehlen (BGE 136 V 131 E. 1.2; 134 III 379 E. 1.3; je mit Hinweisen).

1.2. **Die Vorinstanz hat die Klage mangels Aktivlegitimation abgewiesen, ohne sich (eventualiter) zur Gültigkeit der Kündigung zu äussern, weshalb das Bundesgericht im Falle der Gutheissung der Beschwerde in der Sache nicht selbst entscheiden könnte.** Entsprechend durfte sich der Beschwerdeführer auf einen Rückweisungsantrag beschränken. Die übrigen Eintretensvoraussetzungen geben keinen Anlass zu Bemerkungen. Auf die Beschwerde ist - unter Vorbehalt einer genügenden Begründung (Art. 42 Abs. 2 BGG) - einzutreten.

2.

Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es prüft aber unter Berücksichtigung der allgemeinen Begründungsanforderungen (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG) grundsätzlich nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel nicht geradezu offensichtlich sind. Es ist nicht gehalten, wie eine erstinstanzliche Behörde alle sich stellenden rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn diese vor Bundesgericht nicht mehr vorgetragen werden (BGE 140 III 86 E. 2, 115 E. 2). Die Beschwerde ist dabei hinreichend zu begründen, andernfalls wird darauf nicht eingetreten. Unerlässlich ist im Hinblick auf Art. 42 Abs. 2 BGG, dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Verletzung von Bundesrecht liegt. Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerdeschrift nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im kantonalen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (vgl. BGE 134 II 244 E. 2.1).

3.

3.1. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Dazu gehören sowohl die Feststellungen über den streitgegenständlichen Lebenssachverhalt als auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen). Es kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 Abs. 2 BGG). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (BGE 140 III 115 E. 2, 264 E. 2.3). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können (Art. 97 Abs. 1 BGG).

Für eine Kritik am festgestellten Sachverhalt gilt das strenge Rügeprinzip von Art. 106 Abs. 2 BGG (BGE 140 III 264 E. 2.3 mit Hinweisen). Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern die genannten Voraussetzungen erfüllt sein sollen (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen). Wenn sie den Sachverhalt ergänzen will, hat sie zudem mit präzisen Aktenhinweisen darzulegen, dass sie entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat (BGE 140 III 86 E. 2). Genügt die Kritik diesen Anforderungen nicht, können Vorbringen mit Bezug auf einen Sachverhalt, der vom angefochtenen Entscheid abweicht, nicht berücksichtigt werden (BGE 140 III 16 E. 1.3.1).

3.2. Soweit der Beschwerdeführer den vorinstanzlich festgestellten Sachverhalt ergänzt, ohne dass die obigen Voraussetzungen erfüllt wären, ist darauf nicht einzugehen. Auch genügt es den Anforderungen insbesondere nicht, ohne präzisen Aktenhinweis auf Dokumente zu verweisen, die sich "in den Akten" befinden sollen. Es ist nicht Aufgabe des Bundesgerichts, die kantonalen Akten nach Dokumenten zu durchforsten. Massgebend ist der Sachverhalt, wie er von der Vorinstanz festgestellt worden ist.

4.

Soweit der Beschwerdeführer die vorinstanzliche Beweiswürdigung kritisiert, ist zu beachten, dass das Bundesgericht in diese nur eingreift, wenn sie willkürlich ist. Die Beweiswürdigung ist mithin nicht schon dann willkürlich, wenn sie nicht mit der Darstellung der beschwerdeführenden Partei übereinstimmt, sondern bloss, wenn sie offensichtlich unhaltbar ist (BGE 141 III 564 E. 4.1; 140 III 16 E. 2.1; 135 II 356 E. 4.2.1). **Dies ist dann der Fall, wenn das Gericht Sinn und Tragweite eines Beweismittels offensichtlich verkannt hat, wenn es ohne sachlichen Grund ein wichtiges und entscheidungswesentliches Beweismittel unberücksichtigt gelassen oder wenn es auf der Grundlage der festgestellten Tatsachen unhaltbare Schlussfolgerungen gezogen hat** (BGE 140 III 264 E. 2.3; 137 III 226 E. 4.2; 136 III 552 E. 4.2).

Inwiefern die Beweiswürdigung willkürlich sein soll, ist in der Beschwerde klar und detailliert aufzuzeigen (BGE 140 III 264 E. 2.3; 134 II 244 E. 2.2). Namentlich genügt es nicht, einzelne Beweise anzuführen, die anders als im angefochtenen Entscheid gewichtet werden sollen, und dem Bundesgericht in appellatorischer Kritik die eigene Auffassung zu unterbreiten, als ob diesem freie Sachverhaltsprüfung zukäme (vgl. BGE 140 III 264 E. 2.3).

5.

Die Vorinstanz hielt (mit der Erstinstanz) fest, es habe vom 9. Juli 2014 bis 31. Januar 2021 ein Mietverhältnis zwischen dem Beschwerdegegner als Vermieter und der C. GmbH als Mieterin der Räumlichkeiten in U. bestanden. Dieses Mietverhältnis sei am 31. Januar 2021 ordentlich beendet worden. Unbestrittenermassen habe nach der Kündigung weiterhin ein mündlich abgeschlossenes Mietverhältnis bezüglich derselben Räumlichkeiten existiert. Im Februar 2022 sei je eine undatierte Kündigung per 31. August 2022 adressiert an den Beschwerdeführer, Geschäftsführer der C. GmbH, sowie an D., dessen Ehefrau und gleichzeitig Untermieterin einzelner Räumlichkeiten des fraglichen Mietobjekts, ergangen.

6.

Umstritten ist die Aktivlegitimation des Beschwerdeführers zur Anfechtung der Kündigung des Mietverhältnisses.

6.1. Die Vorinstanz erwog, der Beschwerdeführer bringe vor, er sei als Mieter zur Anfechtung der Kündigung aktivlegitimiert. Einen strikten Beweis für den Bestand eines Mietvertrags zwischen ihm und dem Beschwerdegegner habe er nicht erbracht. Das erstinstanzliche Vorgehen, unter diesen Umständen nach Indizien zu suchen, die für bzw. gegen den Abschluss eines Mietvertrags zwischen dem Beschwerdeführer und dem Beschwerdegegner sprächen, sei nicht zu beanstanden. Die erstinstanzliche Bewertung der Indizien sei anhand der Rügen des Beschwerdeführers zu überprüfen. Als gewichtiges Indiz gegen die Aktivlegitimation des Beschwerdeführers spreche die erstinstanzliche Feststellung, dass dieser Beweismittel verändert habe. Die Erstinstanz weise darauf hin, dass sich die von den Parteien eingereichten Exemplare der schriftlichen Untermietverträge vom 24. Mai 2021 inhaltlich unterscheiden würden. Der Beschwerdeführer habe Textstellen unsichtbar gemacht, die auf die C. GmbH als Untervermieterin hindeuteten. Die Abänderung des vom Beschwerdeführer eingereichten Untermietvertrags habe als gewichtiges Indiz für die C. GmbH als Mieterin zu gelten. Der Beschwerdeführer bringe weiter vor, es ergebe keinen Sinn, dass der Mietvertrag vom 9. Juli 2014 per 31. Januar 2021 vom Beschwerdegegner gekündigt worden sein soll, um im Anschluss daran ein neues Mietverhältnis unter denselben Parteien einzugehen. Er begründe indessen nicht, weshalb ein solcher Ablauf der Geschehnisse undenkbar sei. Das Gegenargument des Beschwerdegegners, damit hätte beabsichtigt sein können, eine Mietzinskaution erhältlich zu machen, erweise sich nicht als haltlos. Letztlich lasse sich der Grund für dieses Vorgehen nicht eruieren. Der Einwand taue nicht als Indiz für ein Mietverhältnis zwischen dem Beschwerdeführer und dem Beschwerdegegner.

Die Bewilligung über den Antrag zur Führung des Restaurants gemäss Verfügung der Sicherheitsdirektion des Kantons Basel-Landschaft vom 1. Juli 2021 sei E. erteilt worden. Im Verteiler des betreffenden Schreibens sei die C. GmbH aufgeführt. Der Beschwerdeführer werde nicht erwähnt. Damit deute nichts auf ihn als Mieter hin. Er vermöge aus der Verfügung nichts für sich abzuleiten. Auf den eingereichten Quittungen über die Begleichung des Mietzinses sei bis auf zwei Ausnahmen stets der Beschwerdeführer als zahlende Person aufgeführt. Daraus sei aber nicht unmittelbar auf ihn als Mieter zu schliessen, zumal er auch als Geschäftsführer der C. GmbH fungiert habe und die Zahlungen in dieser Funktion geleistet worden sein könnten. Die Tatsache, dass auf zwei Quittungen die C. GmbH aufgeführt sei, lasse jedenfalls eher auf eine Geschäftserledigung im Namen der C. GmbH schliessen. Zusammenfassend erwog die Vorinstanz, für die C. GmbH als Mieterin spreche, dass diese gemäss unangefochten gebliebener Sachverhaltsfeststellung die Mietzinskaution geleistet habe. Für die Aktivlegitimation des Beschwerdeführers spreche hingegen einzig, dass das Kündigungsschreiben (amtliches Formular) an den Beschwerdeführer und seine Ehefrau an deren private Wohnadresse gerichtet gewesen sei. Wenn man diesem Umstand das gewichtige Indiz des vom Beschwerdeführer eingereichten verfälschten Untermietvertrags sowie die Leistung der Mietzinskaution durch die C. GmbH gegenüberstelle, müsse der Beweis, dass der Beschwerdeführer Mieter der betreffenden Räumlichkeiten sei, als gescheitert betrachtet werden. Die weiteren von ihm ins Feld geführten Argumente (Quittungen sowie die Verfügung betreffend die Gastrobewilligung) würden (wie gezeigt) nicht für den Beweis seiner Aktivlegitimation taugen. Der erstinstanzliche Entscheid erweise sich somit als zutreffend.

6.2. Was der Beschwerdeführer dagegen einwendet, vermag nicht zu überzeugen. Er beschränkt sich in seiner Beschwerde über weite Strecken auf die Ausübung appellatorischer Kritik, ohne sich hinreichend mit den vorinstanzlichen Erwägungen auseinanderzusetzen. Darauf kann nicht eingetreten werden (vgl. hiervor E. 2 und 3). Es ist jedenfalls nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz allein aus dem Indiz, dass das Kündigungsschreiben an die Privatadresse des Beschwerdeführers adressiert war, nicht folgert, dieser sei Mieter des streitgegenständlichen Mietverhältnisses gewesen, zumal dieser als Geschäftsführer der C. GmbH fungiert. Offensichtlich

unzureichend ist diesbezüglich der pauschale Vorwurf des Beschwerdeführers, die Vorinstanz habe in diesem Zusammenhang Beweise überhaupt nicht gewürdigt, ohne dass er hinreichend darlegt, welche Beweise die Vorinstanz nicht gewürdigt haben soll. Die Vorinstanz hat das Indiz der Adressierung der Kündigung an den Beschwerdeführer berücksichtigt, es aber aufgrund der übrigen Indizien nicht als ausschlaggebend erachtet. Entsprechend ist die Rüge des Beschwerdeführers unbegründet, die Vorinstanz habe sich mit seiner diesbezüglichen Argumentation nicht auseinandergesetzt.

Der Beschwerdeführer vermag auch nicht darzutun, dass sich - entgegen der Vorinstanz - aus den Quittungen klar ergeben würde, dass der Beschwerdegegner von einem Mietverhältnis zu ihm persönlich ausgegangen ist. Er zeigt insbesondere nicht mit präzisiertem Aktenverweis auf, dass er seine Behauptung - der Beschwerdegegner habe erkannt, dass die ihm gegenüber ausgesprochene Kündigung einer Prüfung nicht standhalten werde, weshalb er das alte Mietverhältnis mit einer auf die C. GmbH lautende Quittung wieder habe zum Leben erwecken wollen - so bereits vor den Vorinstanzen prozesskonform geltend gemacht hat. Ebenso wenig zeigt er dies hinsichtlich seiner Behauptung auf, er habe diese Taktik erkannt und fortan per Banküberweisung bezahlt (vgl. hiervor E. 3).

Soweit der Beschwerdeführer erneut geltend macht, eine Kündigung des Mietvertrags, nur um diesen ab dem auf die Kündigung folgenden Monat weiterlaufen zu lassen, widerspreche jeglicher Usanz, vermag er keine Willkür darzutun, zumal er in seiner Beschwerde selber ausführt, der Beschwerdegegner habe damit "endlich eine Mietzinskaution und damit eine Sicherheit" erhalten. Entgegen dem Beschwerdeführer musste die Vorinstanz jedenfalls nicht zwingend folgern, die einzige Erklärung für die Kündigung sei, dass das alte Mietverhältnis mit der C. GmbH vom Beschwerdegegner nicht mehr gewünscht gewesen sei, sondern dieser vielmehr ein neues mit dem Beschwerdeführer persönlich habe eingehen wollen.

Der Beschwerdeführer führt weiter aus, dass der Untermietvertrag vom 24. Mai 2021 ursprünglich als Untervermieterin die C. GmbH erwähne, sei - entgegen der Vorinstanz - erklärbar. Dieser Untermietvertrag sei nämlich bereits für frühere Untermieter verwendet worden. Damit vermag er nicht zu begründen, dass seine Erklärung, er habe die Anpassungen in der eingereichten Urkunde vorgenommen, um die tatsächlichen Verhältnisse wiederzugeben - entgegen den Vorinstanzen - als glaubwürdig einzustufen wäre. Es ist nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz die Abänderung des vom Beschwerdeführer eingereichten Untermietvertrags als gewichtiges Indiz dafür wertet, dass (weiterhin) die C. GmbH und nicht der Beschwerdeführer persönlich als Mieterin des streitgegenständlichen Mietverhältnisses zu qualifizieren ist.

Zusammenfassend vermag der Beschwerdeführer - mangels hinreichender Rüge (vgl. hiervor E. 4) - keine willkürliche Beweiswürdigung darzutun.

7.

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Wie die vorstehenden Erwägungen zeigen, war die Beschwerde von Anfang an aussichtslos. Das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege und Verbeiständung für das bundesgerichtliche Verfahren ist abzuweisen (Art. 64 Abs. 1 BGG). Bei diesem Ergebnis wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Eine Parteientschädigung ist nicht geschuldet, da keine Vernehmlassung eingeholt wurde, womit dem Beschwerdegegner kein entschädigungspflichtiger Aufwand entstanden ist.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Das Gesuch des Beschwerdeführers um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für das bundesgerichtliche Verfahren wird abgewiesen.

3.

Die Gerichtskosten von Fr. 5'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 5. Dezember 2023

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Jametti

Der Gerichtsschreiber: Gross