



**Entscheidung des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht**

**vom 8. Januar 2013 (410 2012 372)**

---

**Obligationenrecht**

**Mietrecht / Klare Rechtslage im Sinne von Art. 257 Abs. 1 lit. b ZPO in Bezug auf den Begriff des Geschäftsraums im Sinne von Art. 266I OR**

\_\_\_\_\_  
Besetzung

Präsidentin Christine Baltzer-Bader  
Gerichtsschreiber Daniel Noll

\_\_\_\_\_  
Parteien

A.\_\_\_\_,

**Beklagter und Beschwerdeführer**

gegen

B.\_\_\_\_-Verein,

vertreten durch Advokatin Margreth Spöndlin, Barfüssergasse 6, Postfach 2129, 4001 Basel

**Klägerin und Beschwerdegegnerin**

\_\_\_\_\_  
Gegenstand

**Rechtsschutz in klaren Fällen / Räumung der Parzellen Nr. 104 & 111 auf dem Kleintierareal X.\_\_\_\_ in Y.\_\_\_\_**

Beschwerde vom 13. Dezember 2012 gegen das Urteil der Bezirksgerichtspräsidentin Arlesheim vom 01. November 2012

**Sachverhalt**

**A.** Mit Entscheidung vom 01. November 2012 hiess die Bezirksgerichtspräsidentin Arlesheim das vom B.\_\_\_\_-Verein gegen A.\_\_\_\_ im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen gestellte Räumungsbegehren gut und wies den Gesuchsbeklagten unter Androhung der polizeilichen

Vollstreckung im Nichtbefolgungsfall sowie unter Androhung der Verwertung zurückgelassener Sachen richterlich an, das Mietobjekt, die Parzellen Nr. 104 und 111 auf dem Kleintierareal X.\_\_\_\_ in Y.\_\_\_\_, bis spätestens 31. Januar 2013, 12:00 Uhr mittags, zu räumen und sämtliche Schlüssel an die Vermieterschaft zu übergeben. Zur Begründung des Urteils wurde im Wesentlichen ausgeführt, in tatsächlicher Hinsicht sei erwiesen und unbestritten, dass der Gesuchsbeklagte als Mitglied des B.\_\_\_\_-Vereins auf dem durch die Gesuchsklägerin von der Gemeinde Y.\_\_\_\_ gepachteten Kleintierareal X.\_\_\_\_ in Y.\_\_\_\_ im Jahr 2010 die Parzelle Nr. 104 und im Jahr 2011 die Parzelle Nr. 111 gemietet habe, wobei die Mietverträge zwischen den Parteien mündlich geschlossen worden seien und der Gesuchsbeklagte die auf den Parzellen stehenden Gartenhäuschen von den Vormietern käuflich erworben habe. Ferner sei erwiesen, dass der Gesuchsbeklagte anlässlich der Generalversammlung der Gesuchsklägerin vom 28. April 2011 aus dem Verein der Gesuchsklägerin ausgeschlossen worden sei, worauf die Gesuchsklägerin mit Schreiben vom 15. Februar 2012 die beiden Mietverträge über die Parzellen Nr. 104 und 111 unter Einhaltung der statutarisch vorgesehenen Frist gekündigt habe. In rechtlicher Hinsicht sei das Schreiben vom 15. Februar 2012 formal als rechtswirksame Kündigung zu qualifizieren. Nicht zu folgen sei dem Einwand des Gesuchsbeklagten, die Kündigung sei nichtig, da Mietgegenstand Geschäftsräume seien, die nur mittels amtlicher Formulare gekündigt werden könnten. Mietgegenstand seien vielmehr ausschliesslich die Landparzellen ohne den darauf stehenden Gebäuden, weshalb von einer "Raum"miete im Sinne von Art. 266I OR nicht die Rede sein könne. Ausserdem handle es sich bei der vom Gesuchsbeklagten auf den gemieteten Parzellen betriebenen Kleintierzucht um ein reines Hobby, so dass es auch an der für die Geschäftsraummiete geforderten Erwerbsorientierung der geschäftlichen Tätigkeit fehle. Im Weiteren würden sich weder aus den eingereichten Unterlagen noch aufgrund der Ausführungen der Parteien die Behauptungen des Gesuchsbeklagten erhärten, wonach die Kündigungen nur ausgesprochen worden seien, weil er Ansprüche gegenüber den Vormietern geltend gemacht habe. Vielmehr dränge sich der Schluss auf, dass eine weiterbestehende Vereinsmitgliedschaft des Gesuchsbeklagten und das damit verbundene Mietverhältnis aufgrund der bestehenden zwischenmenschlichen Konflikte für die Gesuchsklägerin nicht mehr zumutbar gewesen sei. Folglich sei die Kündigung auch unter dem Blickwinkel von Art. 2 ZGB in zulässiger Weise ausgesprochen worden.

**B.** Gegen diesen Entscheid erklärte der Gesuchsbeklagte mit Eingabe vom 13. Dezember 2012 Beschwerde mit den Begehren, es sei in Aufhebung des angefochtenen Entscheides festzustellen, dass auf das Ausweisungsbegehren mangels klaren Rechts nicht einzutreten sei; dementsprechend seien die o/e-Kosten des bezirksgerichtlichen Verfahrens der Beschwerdebeklagten aufzuerlegen. Eventualiter sei festzustellen, dass dem Beschwerdeführer für das Verfahren vor Bezirksgericht zu Unrecht die unentgeltliche Rechtspflege verweigert worden sei. Ferner sei der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zuzuerkennen. Schliesslich sei dem Beschwerdeführer für das Beschwerdeverfahren die unentgeltliche Rechtspflege zu bewilligen, unter o/e Kostenfolge. Zur Begründung wurde im Wesentlichen vorgebracht, dass die auf den Parzellen stehenden Häuschen zwar Fahrnisbauten darstellen würden, aufgrund ihrer Unterkellerung seien sie aber faktisch untrennbar mit der Parzelle verbunden und würden deshalb vom Mietvertrag ebenfalls erfasst. Ferner treffe es zwar zu, dass die Kaninchenzucht ein Hobby darstelle, allerdings sei damit durchaus auch ein kleiner Nebenerwerb verbunden. Aufgrund der

bundesgerichtlichen Praxis, welche im Hinblick auf den Schutzzweck des Mietrechts den Begriff des Raums und des Geschäfts weit fasse, sei der angefochtene Entscheid nicht haltbar. Jedenfalls liege keine klare Rechtslage im Sinne von Art. 257 Abs. 1 lit. b ZPO vor. Im Weiteren sei die Kündigung auch rechtsmissbräuchlich, da sie einzig deshalb ausgesprochen worden sei, weil der Beschwerdeführer gegenüber dem Verkäufer eines der Häuschen wegen nachträglich entdeckter Mängel eine Minderung des Kaufpreises - mithin ein gemäss OR garantiertes Recht - geltend gemacht habe.

**C.** Mit Vernehmlassung vom 20. Dezember 2012 beantragte die Rechtsvertreterin der Gesuchsklägerin die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde, unter o/e Kostenfolge, und verwies zur Begründung im Wesentlichen auf die Verfahrensakten sowie auf die schriftliche Urteilsbegründung der Vorinstanz.

**D.** Mit Verfügung vom 17. Dezember 2012 hat das instruierende Kantonsgerichtspräsidium in Erwägung, dass die Ausweisung aus dem Mietobjekt erst per 31. Januar 2013 drohe, der Beschwerde vorläufig keine aufschiebende Wirkung eingeräumt.

## **Erwägungen**

**1.** Nicht berufungsfähige erstinstanzliche Entscheide sind gemäss Art. 319 lit. a ZPO mit Beschwerde anfechtbar. In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung gemäss Art. 308 Abs. 2 ZPO nur dann zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens CHF 10'000.00 beträgt. Für die Bemessung des Streitwerts ist im vorliegenden Fall der Wert der Parzellennutzung zu schätzen. Der Berufungskläger beansprucht gemäss seinem Rechtsbegehren ein zeitlich unbeschränktes Bleiberecht auf dem Kleintierareal X.\_\_\_\_, so dass in Anwendung von Art. 92 Abs. 2 ZPO der zwanzigfache Betrag der einjährigen Parzellennutzung zu veranschlagen ist. Gemäss Ziffer 4 des massgeblichen Statutenanhangs des B.\_\_\_\_-Vereins über das Kleintierareal X.\_\_\_\_ beträgt der jährliche Pacht- und Wasserzins CHF 100.00 pro Parzelle, so dass von einem Streitwert von CHF 4'000.00 auszugehen ist. Gegen den vorliegend angefochtenen Entscheid ist folglich ausschliesslich das Rechtsmittel der Beschwerde gegeben. Gegen Entscheide, die im summarischen Verfahren ergangen sind - was auf Rechtsschutzurteile in klaren Fällen zutrifft (vgl. Art. 257 ZPO) -, ist die Beschwerde innert 10 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheides bzw. seit der nachträglichen Zustellung der Entscheidbegründung schriftlich und begründet bei der Rechtsmittelinstanz einzureichen (Art. 321 Abs. 1 und 2 ZPO). Die schriftliche Begründung des angefochtenen Entscheides wurde dem damaligen Rechtsvertreter des Beklagten am 03. Dezember 2012 zugestellt. Die Rechtsmittelfrist ist durch die Beschwerdeeingabe vom 13. Dezember 2011 somit eingehalten. Mit der Beschwerde kann unrichtige Rechtsanwendung sowie offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Der Beschwerdeführer rügt, die Vorinstanz sei beim vorliegenden Sachverhalt zu Unrecht von einer klaren Rechtslage im Sinne von Art. 257 ZPO ausgegangen und macht damit eine unrichtige Rechtsanwendung geltend. Gemäss § 5 Abs. 1 lit. a EG ZPO ist das Präsidium der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts für die Beurteilung von Berufungen gegen Entscheide der Präsi-

dien der Bezirksgerichte, die im summarischen Verfahren ergangen sind, sachlich zuständig. Auf die vorliegende Beschwerde ist somit einzutreten.

**2.** Gemäss Art. 257 Abs. 1 ZPO gewährt das Gericht Rechtsschutz im summarischen Verfahren, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar ist (lit. a) und die Rechtslage klar ist (lit. b). Von einer liquiden Rechtslage ist auszugehen, wenn die Rechtsfolgen im Rahmen bewährter Lehre und Rechtsprechung ohne Weiteres feststehen, beziehungsweise wenn sich aus dem Wortlaut des objektiven Rechts oder aus einer gefestigten Ansicht in Lehre und/oder Praxis eine eindeutige Antwort ergibt (I. JENT-SØRENSEN, in: P. Oberhammer [Hrsg.], Kurzkomentar zur ZPO, Basel 2010, Art. 257 N 7). Massgebend ist somit, dass über die Bedeutung einer Rechtsvorschrift kein begründeter Zweifel bestehen kann (BGE 118 II 302, E. 3). Nicht unter den Begriff des klaren Rechts fallen Normen, die auf das Ermessen des Gerichts verweisen, eine Billigkeitsentscheidung gemäss Art. 4 ZGB fordern, als Generalklauseln ausgestaltet sind oder eine Interessenabwägung beziehungsweise eine Würdigung der Umstände verlangen (Th. SUTTER-SOMM / C. LÖTSCHER, in: Th. Sutter-Somm / F. Hasenböhler / Ch. Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Zürich / Basel / Genf 2010, Art. 257 N 9; I. JENT-SØRENSEN, a.a.O., Art. 257 N 7; F. KOSLAR, in: Baker & M<sup>c</sup>Kenzie [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung, Bern 2010, Art. 257 N 14).

**3.** Strittig und zu prüfen ist im vorliegenden Fall, ob die fraglichen Parzellen Nr. 104 und 111 klarerweise keine Geschäftsräume im Sinne des Mietrechts darstellen und daher nicht der Schutzbestimmung von Art. 266I OR unterliegen. Die Vorinstanz verneint die Geschäftsmiete mit der Begründung, dass der Mietvertrag nur die Parzelle nicht aber die darauf befindlichen Räumlichkeiten umfasse. Es fehle folglich am erforderlichen Geschäfts"raum".

**3.1** Grundsätzlich setzt der Geschäftsraum im Sinne von Art. 266I OR ein mehr oder weniger horizontal wie vertikal geschlossenes, fest mit dem Boden verbundenes und auf Dauer angelegtes Gebäude oder einen abgetrennten Teil davon voraus. Inwieweit einer Baute die Raumeigenschaft zukommt, hängt aber nicht nur von deren Beschaffenheit im erwähnten Sinne ab, sondern auch von der Art der Nutzung. So können etwa auch ein Marronihäuschen, ein Kiosk oder gar ein gemieteter Stuhl in einem Coiffeursaloon Raumeigenschaft aufweisen. Der Raumbegriff ist dem Schutzzweck entsprechend weit auszulegen. Kein Geschäftsraum ist grundsätzlich ein unbebautes Grundstück, in der Regel auch dann nicht, wenn sich eine durch die Mieterschaft erstellte Fahrnisbaute darauf befindet (vgl. R. PÜNTENER, in: D. Lachat / D. Stoll / A. Brunner [Hrsg.], Das Mietrecht für die Praxis, 8. Auflage, Zürich 2009, 4/4.3.1, S. 61 f.). Entsprechend hat das Bundesgericht entschieden, dass ein Mietvertrag über ein unbebautes Grundstück auch dann keinen Geschäftsraum darstelle, wenn der Mieter darauf *eigenmächtig* Bauten erstellt hat (BGer 4P.80/2002 vom 16. Mai 2002). In einem früheren Entscheid hat das Bundesgericht indessen festgehalten, dass die Schutzbestimmungen für die Raummieten in Ausnahmefällen auch auf die Miete von unbebauten Grundstücken zur Anwendung gelangen, nämlich dann, wenn ein unbefristeter Mietvertrag vorliegt und der Mieter mit Wissen des Vermieters eine kostspielige Fahrnisbaute zu Wohn- oder Geschäftszwecken errichtet und damit rechnen darf, dass der Mietvertrag auf absehbare Zeit nicht gekündigt wird (BGE 98 II 199, E. 4b).

**3.2** Im vorliegenden Fall sind die fraglichen, im Eigentum des jeweiligen Parzellenmieters stehenden Häuschen nicht nur mit Wissen der Vermieterschaft errichtet worden, sondern für eine bestimmungsgemässe Nutzung der Parzellen geradezu vorausgesetzt, zumal die Kleintierzucht ohne entsprechende Stallungen - wie sie offenbar vom Beschwerdeführer selbst auch umgebaut bzw. neu errichtet wurden - gar nicht betrieben werden kann. Nachdem ferner unbestrittenermassen ein unbefristeter mündlicher Mietvertrag zwischen den Parteien geschlossen wurde, erscheint nicht ausgeschlossen, dass die Voraussetzungen des Ausnahmetatbestandes gemäss BGE 98 II 199 erfüllt sind. Jedenfalls kann - entgegen dem Dafürhalten der Vorinstanz - insofern nicht von einer klaren Rechtslage im Sinne von Art. 257 Abs. 1 lit. b ZPO die Rede sein.

**3.3** Die Vorinstanz argumentiert ferner, die vom Beschwerdeführer auf den gemieteten Parzellen betriebene Kleintierzucht sei ein reines Hobby, so dass es auch an der für die Geschäftsraummiete geforderten Erwerbsorientierung der geschäftlichen Tätigkeit fehle.

Der Raum muss grundsätzlich Geschäftszwecken dienen. In erster Linie kommt die Ausübung einer erwerbsorientierten beruflichen Tätigkeit oder der Betrieb eines Gewerbes in Betracht wie Handel, Fabrikation, Gewerbe, Dienstleistungen, künstlerische oder wissenschaftliche Tätigkeiten. Ob diese Tätigkeiten haupt- oder nebenberuflich ausgeübt werden, ist unerheblich; ebensowenig müssen sie gewinnbringend sein. Für die Auslegung des Begriffs Geschäftsraum ist die Benützung der Räumlichkeiten nicht notwendigerweise an die Ausübung einer Erwerbstätigkeit gebunden. Es können daher auch Tätigkeiten, die der Verfolgung ideeller oder nicht wirtschaftlicher Zwecke dienen, in einem weiteren Sinn eine Geschäftstätigkeit darstellen. Gerade bei der Verfolgung nicht kommerzieller Tätigkeiten ist eine hohe Schutzbedürftigkeit gegen Missbräuche festzustellen (vgl. R. PÜNTENER, a.a.O., S. 62 f.). In mehreren Entscheiden hat das Bundesgericht wiederholt festgehalten, dass jedes Mietobjekt, das der Entfaltung der privaten oder wirtschaftlichen Persönlichkeit des Mieters dient, als Geschäftsraum zu betrachten sei (BGE 113 II 406 ff., 118 II 40 ff.). Dass die Kleintierzucht vorab der Entfaltung der privaten Persönlichkeit des Beschwerdeführers dient, steht somit nicht zwingend einer Qualifikation der fraglichen Parzellen als Geschäftsräume entgegen. Auch diesbezüglich ist somit nicht von einer klaren Rechtslage im Sinne von Art. 257 Abs. 1 lit. b ZPO auszugehen.

**4.** Aus den vorstehenden Erwägungen folgt, dass die Voraussetzung der klaren Rechtslage gemäss Art. 257 Abs. 1 lit. b ZPO nicht erfüllt ist, so dass auf das Ersuchen der Beschwerdegegnerin um Rechtsschutz in klaren Fällen - in Gutheissung der Beschwerde - nicht einzutreten ist. Bei diesem Ergebnis kann offen bleiben, ob mit der Kündigung auch das Verbot des Rechtsmissbrauchs verletzt wurde.

Abschliessend ist über die Verlegung der Prozesskosten für die Verfahren vor beiden Instanzen zu befinden. Massgebend für die Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen sind die Bestimmungen der Art. 95 ff. ZPO. Gemäss Art. 106 Abs. 1 ZPO sind der unterliegenden Gesuchsklägerin und Beschwerdegegnerin die Gerichtskosten beider Instanzen aufzuerlegen. Die Gerichtsgebühr für das Beschwerdeverfahren ist in Anwendung von § 9 Abs. 2 lit. b der Verord-

nung über die Gebühren der Gerichte (Gebührentarif, GebT, SGS 170.31) auf CHF 900.00 festzulegen.

Ausserdem hat die unterliegende Gesuchsklägerin und Beschwerdegegnerin dem Beschwerdeführer für das vorinstanzliche Verfahren eine Parteientschädigung im Umfang der Honorarnote seines Rechtsvertreters zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Da der Beschwerdeführer im kantonsgerichtlichen Verfahren nicht anwaltlich vertreten wurde, sind die Parteikosten des Beschwerdeverfahrens wettzuschlagen.

**Demnach wird erkannt:**

://: I. In Gutheissung der Beschwerde wird der Entscheid der Bezirksgerichtspräsidentin Arlesheim vom 01. November 2012 aufgehoben und durch folgenden Entscheid ersetzt:

1. *Auf das Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen vom 03. September 2012 wird nicht eingetreten.*
2. *Die Gerichtsgebühr von CHF 500.00 wird der Gesuchsklägerin auferlegt.*

*Die Gesuchsklägerin hat dem Gesuchsbeklagten eine Parteientschädigung von CHF 316.45 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu bezahlen.*

II. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens, bestehend aus einer Entscheidgebühr von CHF 900.00, werden der Beschwerdegegnerin auferlegt.

Für die eigenen im Beschwerdeverfahren entstandenen Parteikosten hat jede Partei selbst aufzukommen.

Präsidentin

Gerichtsschreiber

Christine Baltzer-Bader

Daniel Noll