



**Entscheidung des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht
vom 4. Februar 2014 (410 13 300)**

Zivilprozessrecht

Feststellung der Nichtigkeit eines Entscheides bei qualifizierten Verfahrensmängeln

Besetzung

Präsidentin Christine Baltzer
Gerichtsschreiber Andreas Linder

Parteien

A. _____,
vertreten durch Reno Generalunternehmung AG, Liegenschaften, Missionsstrasse 50, 4055 Basel,
Beschwerdeführerin

gegen

B. _____,
vertreten durch C. _____
Beschwerdegegnerin

Gegenstand

Kostenentscheid /
Entscheidung des Bezirksgerichtspräsident Arlesheim vom 13. November 2013

A. Im Rahmen des Vollzuges einer Mieterausweisung stellte die zuständige Vollzugsbehörde Basel-Landschaft mit Verfügung vom 24. Oktober 2013 fest, dass das in der vormaligen Mietwohnung angetroffene Einrichtungsgut resp. die persönlichen Effekten der vormaligen Mieterin und Vollzugsbeklagten nach wie vor nicht abgeholt worden seien. Der Vollzugsbeklagten wurde eine einmalige Frist bis am 15. November 2013 gewährt, um die Gegenstände abzuholen, die sich in ihrer ehemaligen Wohnung an der X. _____strasse 11 in Y. _____ befänden. Das Abholen

der Gegenstände habe mit vorheriger Rücksprache und Koordination mit der Vollzugsklägerin zu erfolgen. Die Gegenstände seien bei unterbleibender Fristwahrung ohne Weiteres zur Entsorgung resp. Entässerung durch die Vollzugsklägerin freigegeben. Mit Gesuch vom 7. November 2013 gelangte die vormalige Mieterin und Vollzugsbeklagte an das Bezirksgericht Arlesheim. Sie führte zusammengefasst aus, am 15. Oktober 2013 habe die angeordnete Wohnungsräumung in Anwesenheit der Polizei stattgefunden. Aus gesundheitlichen Gründen sei es nicht möglich gewesen, das Hab und Gut rechtzeitig auszuräumen. Die Vollzugsbehörde Basel-Landschaft habe verfügt, dass sie ihre Sachen bis zum 15. November 2013 bei der Vermieterschaft abhole. Die Vertreterin der Vermieterschaft verweigere ihr allerdings den Zutritt zu den Sachen und verlange, dass zuerst die Finanzen bereinigt werden müssten. Es werde daher beantragt, dass die Beklagte mittels superprovisorischer Verfügung angewiesen werde, den Aufbewahrungsort sofort bekannt zu machen und den Zutritt zu gestatten.

B. Mit Entscheid vom 13. November 2013 behaftete der Bezirksgerichtspräsident Arlesheim die Vertreterin der Gesuchsbeklagten bei ihrer Aussage, der Gesuchsklägerin, nach Rücksprache mit ihrem Vertreter, sowohl am Donnerstag, 14. November 2013, als auch am Freitag, 15. November 2013, Zugang zu deren ehemaligen Wohnung an der X. ____strasse 11 in Y. ____ zwecks Räumung der Wohnung zu gewähren. Die Gerichtsgebühr von CHF 300.00 wurde der Gesuchsbeklagten auferlegt. In der Entscheidebegründung erwog der Bezirksgerichtspräsident, das Gericht habe sich telefonisch um Vermittlung zwischen den Parteien bemüht, worauf sich diese in der ehemaligen Mietwohnung getroffen hätten. Die Gesuchsklägerin habe anlässlich dieses Treffens erste Gegenstände mitnehmen können. Die Gesuchsbeklagte sei allerdings laut Aussagen der Gesuchsklägerin nicht bereit, sie bis am 15. November 2013 für mehr als einen Tag in die Wohnung zu lassen. Die Vertreterin der Gesuchsbeklagten habe nunmehr telefonisch bestätigt, dass sie der Gesuchsklägerin die Wohnung, nach Rücksprache mit deren Vertreter, am Donnerstagmorgen für den ganzen Donnerstag, 14. November 2013, sowie auch am Freitagmorgen, 15. November 2013, zugänglich machen werde, worauf diese zu behaften sei. Die Kosten seien bei diesem Verfahrensausgang gemäss Art. 106 Abs. 1 ZPO der Gesuchsbeklagten aufzuerlegen.

C. Mit Eingabe vom 16. November 2013 gelangte die Reno Generalunternehmung AG namens der Vermieterschaft an das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht. Sie trug zusammengefasst vor, man lege gegen die Gerichtsgebühren gemäss Entscheid vom 13. November 2013 Widerspruch ein und sei nicht bereit für Kosten aufzukommen, welche die vormalige Mieterin verursacht habe. In dieser Angelegenheit habe sich das Bezirksgericht Arlesheim des Öfteren gemeldet, da die vormalige Mieterin wiederholt vorstellig geworden sei. Man habe gesagt, dass man sie nicht behindern würde und der zuständigen Gerichtsperson eine Aktennotiz verlesen. Die Ausführungen der vormaligen Mieterin würden nicht den Tatsachen entsprechen und sie habe nach der Wohnungsausweisung drei Wochen Zeit für das Räumen gehabt. Sie habe erstmals am 11. November 2013 Kontakt mit der Vermieterschaft aufgenommen. In der Verfügung der Vollzugsbehörde sei festgehalten, dass das Abholen der Gegenstände mit vorheriger Rücksprache und Koordination mit der Vollzugsklägerin zu erfolgen habe. Als Liegenschaftsverwaltung könne man sich nicht sofort nach den Wünschen der vormaligen Mieterschaft richten. Diese hätte ohnehin genügend Zeit [für eine rechtzeitige Räumung des

Mietobjekts] gehabt und die Aufgabe nicht lediglich in den letzten vier Tagen angehen müssen. Die Räumlichkeiten seien – wie mit dem Vertreter der vormaligen Mieterin vereinbart – pünktlich geöffnet und abends wieder geschlossen worden.

D. Mit Vernehmlassung vom 2. Dezember 2013 liess der Bezirksgerichtspräsident Arlesheim beantragen, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werde. Die Beschwerdeführerin bringe keinen der möglichen Beschwerdegründe gemäss Art. 320 ZPO vor. Soweit eine Rüge der unrichtigen Rechtsanwendung erblickt werde, so werde geltend gemacht, dass sich die Kostenverteilung nach Art. 106 Abs. 1 ZPO richte. Die Beschwerdebeklagte habe sich um Rechtsschutz an das Gericht gewandt und dieser sei ihr gewährt worden. Die Beschwerdeführerin sei daher als unterliegende Partei anzusehen und damit in Anwendung der angeführten Bestimmung zur Tragung der Gerichtskosten zu verpflichten. Eine Ausnahme gemäss Art. 107 Abs. 1 ZPO sei nicht angezeigt. Soweit in der Begründung der Beschwerde die Rüge der offensichtlich unrichtigen Feststellung des Sachverhalts erblickt werde, so werde geltend gemacht, dass es am Element der Offensichtlichkeit fehle. Die Gerichtsschreiberin habe versucht, vor der Anlegung eines Falles und um Weiterungen zu vermeiden, mit den Parteien eine Einigung zu erzielen. Nachdem diese Bemühungen zu keinem Resultat geführt hätten, habe man ein Verfahren angelegt, um den ausserordentlichen Aufwand des Gerichts abzudecken. Der Beschwerdebeklagten sei der von ihr beantragte Rechtsschutz gewährt worden, was zum angefochtenen Entscheid geführt habe.

E. Mit Beschwerdeantwort vom 5. Dezember 2013 schilderte der Vertreter der vormaligen Mieterin, wie sich der Vollzug der Räumung des Mietobjekts aus deren Warte zugetragen haben soll. Im Rahmen einer Replik, welche am 12. Dezember 2013 beim Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, eintraf, stellte die Beschwerdeführerin ihre Sicht der Dinge nochmals dar. Auf die entsprechenden Ausführungen der Parteien ist in den Erwägungen zurückzukommen, soweit dies notwendig ist.

Erwägungen

1. Die vorliegende Beschwerde richtet sich vorab gegen den Kostenentscheid vom 13. November 2013 im Verfahren Nr. 00 des Bezirksgerichtspräsidenten Arlesheim betreffend sog. vorsorgliche Massnahmen. Angefochten wird der Entscheid zwar grundsätzlich lediglich in Bezug auf die Prozesskosten, insbesondere die Entscheidgebühr. Allerdings rügt die Beschwerdeführerin sinngemäss den Entscheid auch bezüglich Ziff. 1 des Dispositivs, wonach sie bei der Aussage behaftet wird, der vormaligen Mieterin zu bestimmten Zeiten den Zugang zu deren ehemaligen Wohnung zwecks Räumung zu gewähren. Es steht für das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, ausser Frage, dass der Gesuchsbeklagten das Rechtsmittel der Beschwerde offen steht. Der massgebliche Entscheid wurde den Parteien laut Empfangsbestätigung am 14. November 2013 mit summarischer Begründung eröffnet und jedwede Beschwerdefrist ist durch die Postaufgabe der Eingabe der Gesuchsbeklagten am Folgetag, den 15. November 2013, gewahrt. Der einverlangte Kostenvorschuss von CHF 300.00 für das Rechtsmittelverfahren wurde valuta 26. November 2013 fristgerecht geleistet. Gemäss § 5 Abs. 1 lit. b EG ZPO ist für die Beurteilung von Beschwerden gegen Entscheide von Bezirksge-

richtspräsidenten das Präsidium der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts zuständig. Der Entscheid erfolgt in Anwendung von Art. 327 Abs. 2 ZPO aufgrund der Akten.

2. Die Beschwerde ist bei der Rechtsmittelinstanz schriftlich und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Sie hat Beschwerdeanträge resp. Rechtsbegehren zu enthalten. Das heisst, es ist bestimmt zu erklären, welche Änderungen im Dispositiv des angefochtenen Entscheids verlangt werden. Gemäss Art. 320 ZPO können mit der Beschwerde die unrichtige Rechtsanwendung (lit. a) oder die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts (lit. b) geltend gemacht werden. Hiezu ist es notwendig, dass sich der Beschwerdeführer mit dem vorinstanzlichen Entscheid auseinandersetzt. Ein blosser Hinweis auf die Vorakten genügt nicht (BOTSCHAFT ZPO, S. 7378 i.V. mit S. 7373). Bei der Rüge der unrichtigen Rechtsanwendung soll dargetan werden, welche unrichtigen Rechtsanwendungen von der Beschwerdeinstanz geprüft werden sollen. Bei der Rüge der offensichtlich unrichtigen Feststellung des Sachverhalts muss die Sachverhaltsfeststellung schlechthin unhaltbar, d.h. willkürlich sein. Der Beschwerdeführer hat darzutun, warum eine bestimmte Feststellung offensichtlich unrichtig ist (LEUENBERGER/UFFER-TOBLER, Schweizerisches Zivilprozessrecht, Bern 2010, Rz. 12.68 ff.). Bei mangelhaften Begründungen ist keine Nachfrist zur Verbesserung gemäss Art. 132 ZPO anzusetzen, vielmehr ist auf die Beschwerde nicht einzutreten (REETZ, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., 2. Aufl., Vorbemerkungen zu Art. 308-318 N 50). Bei der Prüfung der Rechtsschrift sollte die Rechtsmittelinstanz berücksichtigen, ob die betreffende Partei anwaltlich vertreten ist oder nicht. Während sich bei anwaltlicher Vertretung eine gewisse Strenge rechtfertigt, erscheint bei unvertretenen Parteien - unter Vorbehalt querulatorischer und rechtsmissbräuchlicher Eingaben - eine grosszügigere Haltung angebracht. So genügt bei Laien als Antrag eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, entscheiden soll und als Begründung reicht es aus, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Partei unrichtig sein soll. Sind auch diese minimalen Anforderungen nicht erfüllt, tritt das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, auf ein Rechtsmittel nicht ein (KGE ZR 410 2011 72 vom 3. Mai 2011). Im vorliegenden Fall scheint die Vermieterschaft und heutige Beschwerdeführerin nicht anwaltlich vertreten zu sein. Entgegen der Ansicht der Vorinstanz geht allerdings aus der Eingabe vom 16. November 2013 hinreichend deutlich hervor, dass sich die damalige Vollzugsbeklagte über den Verfahrensablauf sowie den Entscheid der Vorinstanz beschwert und insbesondere die Verteilung der Prozesskosten als unrichtig erachtet. Die Beschwerdeführerin rügt nämlich sinngemäss, dass die Ausführungen der Gesuchstellerin unzutreffend (gewesen) seien und man die Räumung der ehemaligen Wohnung auch nicht behindert habe. Vor dem Hintergrund des sich aus den vorgelegten Akten nur unzureichend erschliessbaren Verfahrensablaufs erscheint der Antrag der Vorinstanz in der Vernehmlassung vom 2. Dezember 2013 nicht nachvollziehbar. Das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, würde in einen überspitzten Formalismus verfallen, der durch keine schützenswerten Interessen gedeckt ist, wenn der Beschwerdeführerin mit dem Verweis auf eine ungenügende Beschwerdeschrift der Rechtsmittelweg abgeschnitten würde. Die Eingabe vom 16. November 2013 genügt folglich den minimalen Anforderungen an eine Beschwerde allemal und es ist daher auf diese einzutreten.

3.1 Art. 60 ZPO verpflichtet das Gericht zur Überprüfung der Prozessvoraussetzungen. Die Norm wendet sich somit an alle Zivilgerichte unabhängig von der Verfahrensart und unabhängig von der Stufe im Instanzenzug. Vor der Rechtsmittelinstanz gesellen sich zu den weiterhin - wie vor der ersten Instanz - im Auge zu behaltenden Prozessvoraussetzungen die spezifischen und vorab zu behandelnden Zulässigkeitsvoraussetzungen des erhobenen Rechtsmittels. Auch in Summarsachen hat das Gericht das Vorliegen der Prozessvoraussetzungen umfassend abzuklären. Geht das Gericht zu Unrecht vom Vorliegen der Prozessvoraussetzung aus und erfolgt deshalb ein Sachurteil, obschon ein Prozessurteil auf Nichteintreten hätte gefällt werden müssen, ist dieses Urteil grundsätzlich mit den üblichen Rechtsmitteln anfechtbar. Nichtigkeit, d.h. absolute Unwirksamkeit eines Entscheides wird nur angenommen, wenn der ihm anhaftende Mangel besonders schwer wiegt, wenn er offensichtlich oder zumindest leicht erkennbar ist und wenn zudem die Rechtssicherheit durch die Annahme der Nichtigkeit nicht ernsthaft gefährdet wird (sog. Evidenztheorie; vgl. BGE 132 II 21 E. 3.1). Inhaltliche Mängel haben somit nur in seltenen Ausnahmefällen die Nichtigkeit eines Entscheides zur Folge. Als Nichtigkeitsgründe fallen hauptsächlich funktionelle und sachliche Unzuständigkeit einer Behörde sowie schwer wiegende Verfahrensfehler in Betracht (vgl. ZINGG, in: Berner Kommentar zur ZPO, N 19 und 50 ff. zu Art. 60 ZPO mit diversen Nachweisen). Die Nichtigkeit eines Entscheides ist von sämtlichen rechtsanwendenden Behörden jederzeit von Amtes wegen zu beachten (BGE 133 II 366 E. 3.1 und 3.2; 129 I 361 E. 2, mit Hinweisen auf die Rechtsprechung; Urteil 5A.45/2007 vom 6. Dezember 2007 E. 5.2.5).

3.2 Aus den beigezogenen Akten der Vorinstanz lässt sich mittelbar erschliessen, dass zwischen den Parteien A. _____, vertreten durch die Reno Generalunternehmung AG, als Vermieterin und B. _____ als Mieterin ein Verfahren um Ausweisung der Mieterin stattgefunden haben dürfte. In der Folge kam die vormalige Mieterin der Anweisung des Bezirksgerichts auf Räumung des Mietobjekts nicht zeitgerecht nach, so dass ihr im Rahmen des Vollzugsverfahrens durch die nunmehr zuständige Vollzugsbehörde Basel-Landschaft eine (weitere) Frist gewährt wurde, um die Gegenstände abzuholen, die sich in ihrer ehemaligen Wohnung an der X. _____strasse 11 in Y. _____ befänden. Dabei habe das Abholen der Gegenstände mit vorheriger Rücksprache und Koordination mit der Vollzugsklägerin zu erfolgen. Alsdann sprach die vormalige Mieterin am 7. November 2013 wiederum beim Bezirksgericht Arlesheim vor und verlangte, dass die Vermieterschaft mittels superprovisorischer Verfügung angewiesen werde, den Aufbewahrungsort sofort bekannt zu machen und den Zutritt zu gestatten. Der weitere Verlauf des Verfahrens und insbesondere die Prozessleitung lässt sich den Akten der Vorinstanz nicht entnehmen. Mit Entscheid vom 13. November 2013 behaftete der Bezirksgerichtspräsident Arlesheim die Vertreterin der Gesuchsbeklagten bei einer Aussage, der Gesuchsklägerin, nach Rücksprache mit ihrem Vertreter, sowohl am Donnerstag, 14. November 2013, als auch am Freitag, 15. November 2013, Zugang zu deren ehemaligen Wohnung an der X. _____strasse 11 in Y. _____ zwecks Räumung der Wohnung zu gewähren. Die Gerichtsgebühr von CHF 300.00 wurde der Gesuchsbeklagten auferlegt. Das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, gelangt heute nach Einsichtnahme in die Akten zum Schluss, dass dem Verfahren vor dem Bezirksgericht Arlesheim diverse besonders schwere Mängel anhaften, die den Entscheid vom 13. November 2013 als nichtig erscheinen lassen. Aus dem fraglichen Entscheid ist vorab nicht zu erkennen, wie sich im Gange des Vollzuges einer rechtskräftig beurteilten Mieteraus-

weisung durch die Vollzugsbehörde Basel-Landschaft wieder eine sachliche und funktionelle Zuständigkeit des Bezirksgerichtspräsidiums herleiten lässt. Soweit die Vollzugsbehörde Basel-Landschaft mithin im Rahmen ihrer Zuständigkeit Anordnungen zu den Modalitäten des Vollzugs trifft, liegt keine Zivilrechtsstreitigkeit mehr vor. Aus dem besagten Entscheid wird sodann auch nicht ersichtlich, woraus das Bezirksgericht Arlesheim sinngemäss auf eine Anerkennung des fraglichen Gesuchs der vormaligen Mieterin durch die Vermieterin schliesst. Es lässt sich aus der Prozessleitung insbesondere nicht erkennen, ob und wie der Vermieterschaft das rechtliche Gehör gewährt wurde. Gemäss Art. 53 ZPO haben die Parteien eines Gerichtsverfahrens Anspruch auf rechtliches Gehör. Damit die Parteien ihre Mitwirkungsrechte überhaupt wahrnehmen können, sind sie vom Gericht über den Gang des Verfahrens zu orientieren. Die Betroffenen haben Anspruch darauf, über sämtliche für die Entscheidungsfindung relevanten Vorgänge und Grundlagen informiert zu werden. Die gerichtliche Entscheidung darf nur solche Tatsachen und Beweisergebnisse berücksichtigen, zu denen die Parteien Stellung nehmen konnten. Aus dem rechtlichen Gehör fliesst insbesondere auch der Anspruch der Parteien auf Teilnahme an der Abklärung des Sachverhalts. Die Eingabe der vormaligen Mieterin vom 7. November 2013 trägt zwar einen Eingangsvermerk, allerdings wird aus den Verfahrensakten nicht ersichtlich, dass der vormaligen Vermieterschaft dieses Gesuch unterbreitet wurde und sie Gelegenheit erhalten hat, am gegen sie laufenden Verfahren teilzunehmen. Genauso wenig findet sich ein tauglicher Beleg, namentlich ein unterzeichnetes Protokoll über die Anerkennung des Gesuchs durch die Beklagte, welcher eine Beendigung des Verfahrens ohne Sachentscheid rechtfertigen würde. Die Beschwerdeführerin lässt im Rechtsmittelverfahren vielmehr bestreiten, die vormalige Mieterin an der Räumung überhaupt gehindert zu haben. Aus der Vernehmlassung der Vorinstanz erhellt, dass die Gerichtsschreiberin versucht haben soll - vor der Anlegung eines Falles und um Weiterungen zu vermeiden - mit den Parteien telefonisch eine Einigung zu erzielen. Soweit das Bezirksgericht Arlesheim mithin beabsichtigte, ausserhalb seiner sachlichen Zuständigkeit und eines formell korrekten Verfahrens eine gütliche Verständigung zwischen den Parteien zu erzielen, fehlt es offensichtlich an einer Grundlage für das Erheben von Gerichtskosten. Im Ergebnis liegen diverse schwer wiegende Verstösse gegen grundlegende Parteirechte vor. Der Entscheid vom 13. November 2013 widerspricht dem Geist der Zivilprozessordnung und den wesentlichen Prinzipien der rechtsstaatlichen Ordnung dergestalt, dass es sich geradezu aufdrängt, die Beschwerde gutzuheissen und den besagten Entscheid des Gerichtspräsidenten Arlesheim für nichtig zu erklären.

4. Abschliessend ist noch über die Verteilung der Prozesskosten zu befinden. Grundsätzlich werden die Kosten dem Ausgang des Verfahrens entsprechend der unterliegenden Partei auferlegt (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Dieser Grundsatz gilt sinngemäss auch für die Rechtsmittelinstanz (BOTSCHAFT ZPO, S. 7296). In Fällen wie im vorliegenden, in welchen keine Prozesspartei den qualifiziert fehlerhaften Entscheid vom 13. November 2013 des Bezirksgerichtspräsidenten Arlesheim zu vertreten hat, sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens jedoch gemäss Art. 107 Abs. 2 ZPO dem Kanton aufzuerlegen (JENNY, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., 2. Aufl., Art. 107 N 25). Die entsprechende Gebühr ist unter Berücksichtigung der Schwierigkeit des Falles und des Arbeits- resp. Zeitaufwandes in Anwendung von § 9 Abs. 2 lit. a GebT auf CHF 500.00 festzulegen. Vor dem nämlichen Hintergrund haben sich die Parteien auch gegenseitig keine Parteientschädigungen auszurichten. Für eine Entschädigung zulasten

des Staates fehlt es an einer gesetzlichen Grundlage (URWYLER, in: DIKE-Komm-ZPO, Art. 107 N 12).

Demnach wird erkannt:

- ://:
1. Die Beschwerde wird gutgeheissen und der Entscheid des Gerichtspräsidenten Arlesheim vom 13. November 2013 wird für nichtig erklärt.
 2. Die Entscheidgebühr in Höhe von CHF 500.00 für das Beschwerdeverfahren wird dem Kanton auferlegt.
 3. Es sind gegenseitig keine Parteienschädigungen auszurichten.

Präsidentin

Gerichtsschreiber

Christine Baltzer

Andreas Linder