



Entscheidung des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht

vom 16. Juli 2024 (400 24 153)

Zivilprozessrecht

Fristeinhaltung beim Bezahlen des Prozesskostenvorschusses (Art. 143 Abs. 3 ZPO):
Wird im Falle einer Bank- oder Postüberweisung der Prozesskostenvorschuss dem Gericht einen Tag nach Ablauf der Frist gutgeschrieben, muss das Gericht am Fehlen der Rechtzeitigkeit Zweifel haben und Rückfragen zum aufgeführten Valutadatum vornehmen (Ziffer H, E. 1).

Besetzung

Präsident Roland Hofmann; Gerichtsschreiberin Karin Wiesner

Parteien

**A.____ AG,
Klägerin**

gegen

**B.____,
Beklagte und Berufungsklägerin**

Gegenstand

**Rechtsschutz in klaren Fällen / Mietausweisung (Neubeurteilung:
400 24 32)**

Berufung gegen das Urteil des Gerichtspräsidenten des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft Ost vom 2. Januar 2024

A. Die A.____ AG (Vermieterin) schloss am 8. September 2017 mit B.____ (Mieterin) einen Mietvertrag über eine Dreieinhalbzimmerwohnung und zwei Hobbyräume.

B. Am 30. November 2023 stellte die Vermieterin beim Zivilkreisgericht Basel-Landschaft Ost (Zivilkreisgericht) das Gesuch, die Mieterin sei aus dem Mietobjekt zu weisen. Zur Begründung trug sie vor, die Mieterin habe den Mietzins nicht bezahlt, weshalb das Mietverhältnis gestützt auf Art. 257d OR gekündigt worden sei.

Mit Verfügung vom 5. Dezember 2023 setzte das Zivilkreisgericht der Mieterin Frist, um sich zum Gesuch der Vermieterin schriftlich zu äussern. Nachdem die Mieterin diese Frist unbenutzt hatte verstreichen lassen, hiess das Zivilkreisgericht mit Urteil vom 2. Januar 2024 das Gesuch der Vermieterin gut und wies die Mieterin unter Androhung der polizeilichen Vollstreckung an, das Mietobjekt an der Z.____strasse xx in Y.____ (Dreieinhalbzimmerwohnung im Erdgeschoss sowie die beiden Hobbyräume) einschliesslich allfälliger Nebenräume unter gleichzeitiger Abgabe sämtlicher Schlüssel an die Vermieterin bis spätestens Freitag, 26. Januar 2024, 12:00 Uhr mittags, zu räumen (Dispositiv-Ziffer 1). Zudem ordnete es an, dass die Vermieterin nach Eintritt der Rechtskraft des Urteils und nach unbenutztem Ablauf der Räumungsfrist gemäss Dispositiv-Ziffer 1 berechtigt ist, bei der zuständigen Behörde den polizeilichen Vollzug des Urteils zu verlangen (Dispositiv-Ziffer 2). Die Gerichtsgebühr von CHF 500.00 auferlegte es der Mieterin, während es die Parteikosten wettzuschlug (Dispositiv-Ziffer 3).

C. Mit Eingabe vom 9. Februar 2024 an das Zivilkreisgericht beabsichtigte die Mieterin, sich gegen den erwähnten Ausweisungsentscheid zur Wehr zu setzen. Besagtes Schreiben wurde durch das Zivilkreisgericht mit Verfügung vom 12. Februar 2024 zuständigkeitshalber an das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, (nachfolgend Kantonsgericht) übermittelt zur Prüfung, ob die Eingabe als Berufung gegen das Urteil vom 2. Januar 2024 entgegen zu nehmen sei. Das Kantonsgericht nahm das Schreiben von B.____ (Berufungsklägerin) vom 9. Februar 2024 zwar als Berufung entgegen, machte sie jedoch mit Verfügung vom 15. Februar 2024 darauf aufmerksam, dass ihre Berufung mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit als aussichtslos einzustufen sei, weshalb ihr eine Frist zum kostenlosen Rückzug ihres Rechtsmittels eingeräumt wurde. Für den Fall, dass die Berufungsklägerin an ihrer Berufung festhalten sollte, wurde ihr gleichzeitig Frist zur Zahlung eines Kostenvorschusses gewährt.

D. Mit kantonsgerichtlicher Verfügung vom 5. März 2024 wurde festgestellt, dass die Berufungsklägerin an ihrer Berufung festhielt, den verlangten Kostenvorschuss jedoch innert Frist nicht geleistet hatte, weshalb ihr eine diesbezügliche Nachfrist angesetzt wurde. Gleichzeitig wurde die Berufungsklägerin auf die Säuminsfolge des Nichteintretens hingewiesen, falls der Kostenvorschuss innert Nachfrist nicht bezahlt werde.

E. Mit Entscheid vom 22. März 2024 trat das Präsidium des Kantonsgerichts zufolge verspäteter Leistung des Kostenvorschusses nicht auf die Berufung ein. Die Entscheidgebühr von CHF 300.00 wurde der Berufungsklägerin auferlegt. Da der Gegenpartei keine Aufwendungen entstanden sind, hatte jede Partei ihre eigenen Parteikosten zu tragen.

F. Die Berufungsklägerin wandte sich an das Bundesgericht und beantragte sinngemäss, das Kantonsgericht sei anzuweisen, auf ihre Berufung einzutreten.

G. Mit Beschluss vom 16. April 2024 ordnete die Vollzugsbehörde Zivil- und Verwaltungsrecht des Kantons Basel-Landschaft per 29. April 2024 den polizeilichen Vollzug der Räumung an. Dieser Beschluss wurde sistiert, nachdem das Bundesgericht der Beschwerde am 24. April 2024 superprovisorisch die aufschiebende Wirkung erteilt hatte.

H. Das Bundesgericht hiess die Beschwerde mit Urteil vom 18. Juni 2024 (Verfahren 4D_55/2024) im Dispositiv gut und hob den Entscheid des Kantonsgerichts vom 22. März 2024 auf. Die Angelegenheit wurde im Sinne der Erwägungen, dass der Kostenvorschuss rechtzeitig geleistet worden sei, zur Weiterbehandlung an das Kantonsgericht zurückgewiesen. Das begründete Urteil des Bundesgerichts wurde dem Kantonsgericht am 16. Juli 2024 zugestellt. Darin wird ausgeführt, die Mieterin habe geltend gemacht, den Kostenvorschuss am 21. März

2024 und damit innerhalb der Nachfrist bezahlt zu haben. Als Beleg habe sie die vorinstanzliche Rechnung vom 5. März 2024 samt Empfangsschein ins Recht gelegt. Darauf sei ein Stempel der Schweizerischen Post ersichtlich, der bestätige, dass die Mieterin am 21. März 2024 zu Gunsten der Vorinstanz CHF 500.00 bezahlt habe. Die Beweislast für die rechtzeitige Zahlung trage die zahlungspflichtige Partei. Werde der Kostenvorschuss im Falle einer Post- oder Banküberweisung dem Gericht nicht innert der angesetzten Frist gutgeschrieben, müsse dieses die zahlungspflichtige Partei zum Nachweis auffordern, dass der Betrag am letzten Tag der Frist ihrem Post- oder Bankkonto in der Schweiz belastet worden sei (BGE 139 III 364 E. 3.2.1 f. mit Hinweisen). Werde der Betrag nur einen Tag nach Ablauf der Frist dem Gerichtskonto gutgeschrieben, so müsse das Gericht am Fehlen der Rechtzeitigkeit Zweifel haben; der Anspruch gemäss Art. 9 BV, von den staatlichen Behörden nach Treu und Glauben behandelt zu werden, garantiere hier der zahlungspflichtigen Partei, dass das Gericht die Rückfrage betreffend den Belastungszeitpunkt vornehme (BGer 5A_297 vom 26. Juli 2013 E. 3.1).

I. Somit ist nun ein neues Verfahren zwecks Beurteilung der Mietausweisung und der Kosten im Sinne der bundesgerichtlichen Erwägungen eröffnet worden. Auf die Einholung einer Stellungnahme der Gegenpartei wird aus prozessökonomischen Gründen verzichtet, so dass nunmehr aufgrund der Akten zu entscheiden ist.

Erwägungen

1. Weist das Bundesgericht die Sache zur neuen Beurteilung an die Vorinstanz zurück, ist diese auf diejenige Thematik beschränkt, die sich aus den bundesgerichtlichen Erwägungen als Gegenstand der neuen Beurteilung ergibt. Der neuen Entscheidung ist der bisherige Sachverhalt zugrunde zu legen. Die rechtliche Beurteilung, mit der die Rückweisung begründet wurde, ist für das weitere Verfahren massgebend. Das Verfahren wird nur insoweit neu in Gang gesetzt, als dies notwendig ist, um den verbindlichen Erwägungen des Bundesgerichts Rechnung zu tragen (BGer 2C_890/2018 vom 18. September 2019 E. 3.2; BGE 143 IV 214 E. 5.2.1; 135 III 334 E. 2). Im vorliegenden Fall trat das Kantonsgericht zufolge verspäteter Leistung des Kostenvorschusses nicht auf die Berufung ein. Wie sich gezeigt hat, wurde der Kostenvorschuss jedoch – entgegen dem auf der Gutschriftsanzeige der Postfinance aufgeführten Valutadatum – rechtzeitig und innerhalb der Frist bezahlt, so dass das Kantonsgericht nunmehr über die Berufung vom 9. Februar 2024 zu entscheiden hat.

2. Das angefochtene Urteil vom 2. Januar 2024 stellt einen Endentscheid im Sinne von Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO dar, welcher vermögensrechtlicher Natur ist und mit Berufung angefochten werden kann, sofern der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens CHF 10'000.00 beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Ist im summarischen Verfahren betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen nur die Ausweisung strittig, richtet sich der Streitwert nach dem Mietwert während der angenommenen durchschnittlichen Verfahrensdauer von sechs Monaten (BGer 4A_565/2017 vom 11. Juli 2018, E. 1.2.1; BGE 144 III 346 E. 1.2.1; KGE BL 410 21 160 vom 17. August 2021, E. 1). Bei einem monatlichen Mietzins von CHF 1'950.00 ergibt sich vorliegend ein Streitwert von CHF 11'700.00, womit die Streitwertgrenze für die Erhebung einer Berufung erreicht ist. Die Berufungsfrist gegen Summarentscheide beträgt gemäss Art. 314 Abs. 1 ZPO zehn Tage seit Zustellung des schriftlich begründeten Entscheids. Das Urteil vom 2. Januar 2024 wurde am 23. Januar 2024 mit eingeschriebener Postsendung verschickt und der Berufungsklägerin am 24. Januar 2024 zur Abholung gemeldet. Da sie die eingeschriebene Postsendung nicht abgeholt hat, gilt sie am siebten Tag nach dem erfolglosen Zustellversuch als erfolgt (Art. 138 Abs. 3 lit. a ZPO). Im vorliegenden Fall gilt die Zustellung des Urteils somit am 31. Januar 2024 als erfolgt. Die Berufung vom 9. Februar 2024 erfolgte demnach innert der zehntägigen Rechtsmittelfrist. Wie

das Urteil 4D_55/2024 des Bundesgerichts vom 18. Juni 2024 gezeigt hat, wurde der Kostenvorschuss ebenfalls fristgerecht bezahlt.

3.1 Eine Berufung hat bestimmten formellen und inhaltlichen Anforderungen zu genügen, welche die Rechtsmittelinstanz von Amtes wegen zu prüfen hat. Aus der Berufungseingabe muss zunächst hervorgehen, dass Berufung erklärt wird, der angefochtene Entscheid mithin der Berufungsinstanz zur Überprüfung unterbreitet werden soll. Im Weiteren hat die Berufungseingabe Anträge zu enthalten, mit welchen bestimmt zu erklären ist, welche Änderungen im Dispositiv des angefochtenen Entscheids verlangt werden. Obgleich die Zivilprozessordnung die Erforderlichkeit formeller Rechtsbegehren nicht erwähnt, geht das Kantonsgericht mit der Doktrin und Rechtsprechung einig, dass die Berufung solche enthalten muss. Dies ergibt sich aus der Begründungspflicht, da eine Begründung notwendigerweise Anträge voraussetzt, welche mit der Begründung substantiiert werden, sowie aus Art. 221 Abs. 1 lit. b ZPO, welcher auch für die Rechtsmittelschrift analog zur Anwendung kommt. Ferner hat die Berufungsschrift, wie bereits angedeutet, eine Begründung zu enthalten. Die Berufungsklägerin hat sich demnach in der Begründung ihrer Rechtsmitteleingabe mit dem vorinstanzlichen Entscheid auseinanderzusetzen. Gemäss Art. 310 ZPO können mit der Berufung die unrichtige Rechtsanwendung (lit. a) oder die unrichtige Feststellung des Sachverhalts (lit. b) gerügt werden. Bei der Rüge der unrichtigen Rechtsanwendung soll dargetan werden, welche unrichtigen Rechtsanwendungen von der Berufungsinstanz geprüft werden sollen. Wird die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes moniert, so hat der Rechtsmittelkläger darzutun, weshalb eine bestimmte Feststellung unrichtig ist. Wenn aus einer Berufungseingabe zwar ein Antrag hervorgeht, jedoch zur Begründung Ausführungen ohne Bezugnahme auf die Erwägungen in der Urteilsbegründung der Vorinstanz gemacht werden, fehlt es der Berufungsinstanz an einem Anhaltspunkt zur Überprüfung des angefochtenen Erstinstanzentscheids und das Kantonsgericht tritt auf die Berufung nicht ein. Im Fall von Laienbeschwerden sind die formellen Anforderungen an die Berufung weniger streng zu handhaben als bei anwaltlich vertretenen Parteien

3.2 Nach Art. 317 Abs. 1 ZPO können zudem neue Tatsachen und Beweismittel im Berufungsverfahren nur noch berücksichtigt werden, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten. Zum Vorbringen sog. unechter Noven, also von Tatsachenbehauptungen oder Beweismittel zu einem Sachverhalt, welcher sich bereits vor Abschluss des vorinstanzlichen Verfahrens verwirklicht hat, hat die Berufungsklägerin die Gründe detailliert darzulegen, weshalb sie die Tatsache oder das Beweismittel nicht schon vor erster Instanz hat vorbringen können (vgl. etwa BGE 143 III 43, E. 4.1). Unterlässt sie es, in diesem Zusammenhang eine entsprechende Begründung abzugeben, können die neuen Tatsachen und Beweismittel im Berufungsverfahren nicht berücksichtigt werden.

3.3 Die Berufungsbegründung vermag den Anforderungen an eine Berufung, wie sie unter Ziffer 3.1 hiavor umschrieben sind, auch nach dem für juristische Laien weniger strengen Massstab nicht zu genügen. Der vorliegenden Rechtsmitteleingabe vom 9. Februar 2024 ist zu entnehmen, dass die Berufungsklägerin die Rechtsgültigkeit der Kündigung gemäss Art. 257d OR anzuzweifeln scheint mit der impliziten Begründung, sie habe sich zum Kündigungszeitpunkt nicht in Schuldnerverzug befunden. Als Nachweis legte sie ihrer Eingabe vom 9. Februar 2024 eine kaum leserliche Kopie eines Bankkontoauszugs bei. Gemäss vorinstanzlichem Urteil vom 2. Januar 2023 reichte die Berufungsklägerin im erstinstanzlichen Verfahren innert einer ihr angesetzten Frist keine Stellungnahme ein. Diese Feststellung hat die Berufungsklägerin in ihrer Eingabe vom 9. Februar 2023 nicht kommentiert, weshalb sie für das Kantonsgericht bindend ist. Daraus folgt, dass die Berufungsklägerin sich erst im Berufungsverfahren zur Sache geäußert und bestritten hat, zum Zeitpunkt der Kündigung im Zahlungsverzug gewesen zu sein. Auch der Bankkontoauszug lag dem Zivilkreisgericht zum Zeitpunkt

des Urteils vom 2. Januar 2024 nicht vor. Weil die Berufungsklägerin nicht dargelegt hat, weshalb es ihr unter Anwendung zumutbarer Sorgfalt nicht möglich gewesen ist, die Behauptung bzw. Bestreitung bereits im zivilkreisgerichtlichen Verfahren vorzutragen und das erwähnte Beweismittel einzureichen, kann sie mit der betreffenden Einwendung im kantonsgerichtlichen Verfahren nicht mehr gehört werden. Eine weitergehende Auseinandersetzung mit dem angefochtenen Mietausweisungsentscheid lässt sich der Eingabe vom 9. Februar 2024 nicht entnehmen, so dass es an einer Begründung fehlt, inwiefern das Zivilkreisgericht bei seinem Entscheid von einem falschen Sachverhalt ausgegangen sein soll oder es das Recht fehlerhaft angewendet haben soll. Daher kann auf die Berufung nicht eingetreten werden.

4. Abschliessend bleibt über die Verteilung der Prozesskosten des Berufungsverfahrens, bestehend aus den Gerichts- und Anwaltskosten (Art. 95 Abs. 1 ZPO), zu befinden. Massgebend für die Regelung der Kostenfolgen sind die Bestimmungen der Art. 104 ff. ZPO, welche auch im Rechtsmittelverfahren Anwendung finden. Gemäss Art. 106 Abs. 1 ZPO werden die Prozesskosten der unterliegenden Partei auferlegt, wobei bei Nichteintreten die berufungsklagende Partei als unterliegend gilt (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die entsprechende Entscheidgebühr ist in Anwendung von § 9 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 1 lit. b GebT auf pauschal CHF 300.00 festzulegen. Der Gegenpartei sind im vorliegenden Verfahren noch keine nennenswerten Aufwendungen entstanden, so dass jede Partei für ihre eigenen Parteikosten aufzukommen hat.

Demnach wird erkannt:

- ://:
1. Auf die Berufung wird nicht eingetreten.
 2. Die Berufungsbeklagte ist berechtigt, beim Amt für Justizvollzug des Kantons Basel-Landschaft, Vollzugsbehörde für das Zivil- und Verwaltungsrecht, Allee 9, 4410 Liestal, den polizeilichen Vollzug von Ziffer 1 des angefochtenen Urteils des Gerichtspräsidenten des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft Ost vom 2. Januar 2024 erneut zu verlangen.
 3. Die Entscheidgebühr von CHF 300.00 für das Berufungsverfahren wird der Berufungsklägerin auferlegt.

Die Forderung des Staates wird mit dem geleisteten Kostenvorschuss von CHF 500.00 verrechnet. Der zu viel geleistete Kostenvorschuss von CHF 200.00 wird der Berufungsklägerin zurückerstattet.

Jede Partei trägt ihre eigenen Parteikosten selbst.

Präsident

Gerichtsschreiberin

Roland Hofmann

Karin Wiesner