



Entscheidung des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht

vom 20. März 2012 (410 12 39)

Zivilprozessrecht

Unangemessenheit eines Entscheids

Besetzung

Präsidentin Christine Baltzer-Bader; Gerichtsschreiber i.V. Ömer Keskin

Parteien

A._____
Berufungskläger
B._____
Berufungsklägerin
C._____
Berufungskläger

gegen

D._____
vertreten durch Advokat Alexander Heinzelmann, Veit & Partner, Tier-
gartenstrasse 14, Postfach 63, 4410 Liestal,
Berufungsbeklagte

Gegenstand

Rechtsschutz in klaren Fällen / Mietausweisung
Berufung gegen das Urteil des Bezirksgerichtsprasidenten Liestal vom
6. Januar 2012

A. Mit einem Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen vom 16. Dezember 2012 gelangte D.____, vertreten durch Alexander Heinzelmann, an das Bezirksgericht Liestal und beantragte, die Gesuchsbeklagten A.____, B.____ und C.____ seien gerichtlich anzuweisen, die beim Gesuchskläger gemieteten Räumlichkeiten (6,5-Zimmerwohnung im Einfamilienhaus mit Garten und Autoabstellplatz im Freien an der X.____strasse 9 in Y.____) innert zehn Tagen seit Rechtskraft des Entscheids zu verlassen. Mit Entscheid vom 6. Januar 2012 hiess der Präsident des Bezirksgerichts Liestal das Gesuch des D.____ um Mieterausweisung gut. Der Gerichtspräsident erwog im Wesentlichen, den vom Gesuchskläger ins Recht gelegten Unterlagen könne ohne Weiteres entnommen werden, dass der Gesuchskläger als Vermieter des Mietobjektes den mit den Gesuchsbeklagten abgeschlossenen Mietvertrag mit Kündigung vom 19. Oktober 2011 unter Einhaltung der gemäss Art. 257d Abs. 2 OR für Wohnräume geltenden ausserordentlichen Kündigungsfrist von 30 Tagen per 30. November 2011 gekündigt habe und die ausserordentliche Kündigung unter Einhaltung der nach Art. 257d Abs 1 OR für Wohnräume anzusetzenden Zahlungsfrist erfolgt sei. Diese Kündigung sei gemäss einer entsprechenden bei der Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten des Kantons Basel-Landschaft eingeholten Erkundigung von den Gesuchsbeklagten nicht angefochten worden und habe daher ihre Gültigkeit. Damit sei das vorliegende Mietverhältnis rechtsgültig aufgelöst worden. Die Beklagten hätten sich seit 1. Dezember 2011 ohne eine entsprechende Berechtigung in dem Mietobjekt aufgehalten. Daher sei das Mietausweisungsbegehren gutzuheissen.

B. Die Mieterschaft liess mit Eingabe vom 3. Februar 2012 beim Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, Beschwerde gegen den Entscheid des Präsidenten des Bezirksgerichts Liestal vom 6. Januar 2012 einreichen. Sie beantragte, es sei die Räumungsfrist bis 31. März 2012 zu verlängern. Aufgrund ihrer finanziellen Situation hätten die Gesuchsbeklagten bis jetzt keine Wohnung finden können. Daher sei die von der Vorinstanz angesetzte Frist viel zu kurz. Die Aussichten, auf den 1. April 2012 eine Wohnung zu finden, seien entscheidend besser, zumal ein Freund den Gesuchsbeklagten die Möglichkeit, eine neue Wohnung zu beziehen, eröffnet habe.

C. Mit Stellungnahme vom 24. Februar 2012 liess der Gesuchskläger das Begehren, es sei die Beschwerde unter o/e-Kostenfolge zu Lasten der Gesuchsbeklagten in solidarischer Verbindung abzuweisen, stellen. Zur Begründung führte der Gesuchskläger aus, die Gesuchsbeklagten hätten am angefochtenen Entscheid des Gerichtspräsidiums Liestal vom 6. Januar 2012 nur die Auszugsfrist per 27. Januar 2012 beanstandet, nicht jedoch die Gültigkeit der wegen Zahlungsverzugs ausgesprochenen ausserordentlichen Kündigung. Die Gesuchsbeklagten würden seit Juli 2011 keine Mietzinse mehr bezahlen. Der Ausstand bis und mit Februar 2012 betrage somit rund CHF 20'000.00. Um den finanziellen Schaden für den Gesuchskläger nicht noch grösser werden zu lassen, sei er darauf angewiesen, dass die Auszugsfrist möglichst kurz angesetzt werde, damit er über das Mietobjekt verfügen bzw. dieses anderweitig vermieten könne. Unter diesen Umständen sei die von der Vorinstanz gestützt auf das Ausweisungsbegehren vom 16. Dezember 2011 angesetzte Auszugsfrist per 27. Januar 2012 nicht zu beanstanden. Hinzu komme, dass durch die Beschwerdeerhebung weitere Zeit verstreiche, ohne dass die Gesuchsbeklagten zumindest die laufenden Mietzinse bezahlen würden. Der Gesuchskläger habe deshalb ein erhebliches Interesse daran, möglichst umgehend zu einem Vollstreckungstitel zu gelangen.

D. Mit Verfügung vom 28. Februar 2012 schloss das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, den Schriftenwechsel. Der Entscheid wurde dem Präsidium zum Entscheid vorgelegt.

Erwägungen

1.1 Gegen einen Entscheid betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen kann gemäss Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO Berufung eingelegt werden. Gemäss Art. 308 Abs. 2 ZPO ist die Berufung in vermögensrechtlichen Angelegenheiten nur zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens CHF 10'000.00 beträgt. Nicht berufungsfähige Entscheide sind gemäss Art. 319 lit. a ZPO mit Beschwerde anfechtbar. Im Rechtsmittelverfahren entspricht der Streitwert dem Mietzins für die gesamte bisherige Verfahrensdauer zuzüglich drei Monate als mutmassliche oberinstanzliche Verfahrensdauer. Dieser Streitwert ist massgebend für die Bestimmung des Rechtsmittels gemäss Art. 308 Abs. 2 ZPO. Unter Berücksichtigung des monatlichen Mietzinses und der bisherigen Prozessdauer ab Gesuchseinreichung (16. Dezember 2011) ist darauf zu schliessen, dass der für das Berufungsverfahren geltende Streitwert nach Art. 308 Abs. 2 ZPO erreicht ist. Beim vorinstanzlichen Entscheid handelt es sich demnach um ein berufungsfähiges Urteil. Indes gelangen die Gesuchsbeklagten entgegen der korrekten Rechtsmittelbelehrung der Vorinstanz mit einer Beschwerde an das Kantonsgericht. Da es sich jedoch bei den Gesuchsbeklagten um Laien handelt und sie nicht anwaltlich vertreten sind, ist zu ihren Gunsten eine Konversion des eingelegten Rechtsmittels in eine gegen den Entscheid zulässige Berufung im Sinne von Art. 308 ff. ZPO angezeigt und zuzulassen.

1.2 Gemäss Art. 310 ZPO können mit der Berufung die unrichtige Rechtsanwendung (lit. a) oder die unrichtige Feststellung des Sachverhalts (lit. b) geltend gemacht werden. Dabei muss die Berufung begründet werden (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Hierzu ist es notwendig, dass sich der Berufungskläger mit dem vorinstanzlichen Entscheid auseinandersetzt. Ein blosser Hinweis auf die Vorakten genügt nicht (Botschaft zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, S. 7373). Der Berufungskläger hat darzulegen, weshalb der erstinstanzliche Entscheid in den angefochtenen Punkten unrichtig sein soll (REETZ/THEILER, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., Art. 311 ZPO N 36; LEUENBERGER/UFFER-TOBLER, Schweizerisches Zivilprozessrecht, Rz. 12.50). Bei der Rüge der unrichtigen Rechtsanwendung soll dargetan werden, welche unrichtigen Rechtsanwendungen von der Beschwerdeinstanz geprüft werden sollen (LEUENBERGER/UFFER-TOBLER, a.a.O., Rz. 12.41). Bei der Rüge der unrichtigen Feststellung des Sachverhaltes muss dargelegt werden, inwiefern die gerichtliche Sachverhaltsfeststellung unrichtig ist. Der Beschwerdeführer hat darzutun, warum eine bestimmte Feststellung unrichtig ist (LEUENBERGER/UFFER-TOBLER, a.a.O., Rz. 12.42 f.). Bei Ermessensentscheiden kann ausserdem die Unangemessenheit des vorinstanzlichen Entscheids gerügt werden. Unangemessenheit liegt vor, wenn ein gerichtlicher Entscheid, welcher innerhalb des gerichtlichen Ermessensspielraumes liegt und zudem in Ausübung des dem Gericht zukommenden Ermessensspielraumes getroffen wurde, zwar auf sachlichen Kriterien beruht und auch nicht unverständlich ist, unter Berücksichtigung sämtlicher Gegebenheiten des konkreten Falles aber dennoch als unzweckmässig erscheint. Obwohl im Gesetz nicht ausdrücklich vorgesehen, kann die Unangemessenheit mit Berufung geltend gemacht werden, zumal diese vor Bundesgericht grundsätzlich nicht gerügt werden kann (REETZ/THEILER, a.a.O., Art. 310 ZPO N 36). Bei der Rüge

der Unangemessenheit gilt es zwischen Tatbestands- und Rechtsfolgeermessen zu unterscheiden. Tatbestandsermessen beschreibt das Feststellungsermessen hinsichtlich des rechtserheblichen Sachverhalts. Das Rechtsfolgeermessen hingegen ermöglicht es dem Richter, eine Rechtsfolge nach seinem Ermessen anzuordnen. Falls die Rechtsfolge aufgrund monierter Unangemessenheit streitbetroffen ist, kann die Unangemessenheit letztlich als Rechtsverletzung geltend gemacht und ebenfalls als solche behandelt werden (REETZ/THEILER, a.a.O., Art. 310 ZPO N 37). Aus der vorliegenden Berufungsschrift geht hervor, dass die Berufungskläger sinngemäss die Unangemessenheit der von der Vorinstanz angesetzten Räumungsfrist beanstanden. Dies betrifft das Rechtsfolgeermessen der Vorinstanz, weshalb eine zulässige Rüge der unrichtigen Rechtsanwendung vorliegt.

1.3 Für den Rechtsschutz in klaren Fällen ist das summarische Verfahren anwendbar (Art. 248 lit. b ZPO). Die Berufung ist schriftlich innert zehn Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheides bei der Rechtsmittelinstanz einzureichen (Art. 314 Abs. 1 ZPO). Im vorliegenden Falle wurde den Gesuchsbeklagten am 24. Januar 2012 der Entscheid des Präsidenten des Bezirksgerichts Liestal vom 6. Januar 2012 zugestellt. Die Rechtsmittelfrist ist durch die Berufung vom 3. Februar 2012 somit eingehalten. Gemäss § 5 Abs. 1 lit. a EG ZPO ist das Präsidium der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts für die Beurteilung von Berufungen gegen Entscheide der Präsidien der Bezirksgerichte, die im summarischen Verfahren ergangen sind, sachlich zuständig. Da auch die restlichen Eintretensvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Berufung 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). Allerdings bringen die Berufungskläger keine Rügen vor, wonach der Sachverhalt nicht liquid sei oder sich die Rechtslage nicht ohne Weiteres ergebe, sondern anerkennen den erstinstanzlichen Entscheid insoweit, als ein klarer Fall vorliegt. Vielmehr wird seitens der Berufungskläger geltend gemacht, die angesetzte Frist als Rechtsfolge sei zu kurz und deshalb unangemessen. Folglich ist zu prüfen, ob die von der Vorinstanz angesetzte Frist unangemessen ist. Eine gerichtliche Anordnung ist unangemessen, wenn sie als Rechtsfolge stossend oder als offensichtlich unbillig erscheint (REETZ/THEILER, a.a.O., Art. 310 ZPO N 37). Die Vorinstanz setzte die streitbetroffene Frist drei Wochen ab Entscheiddatum, dem 6. Januar 2012, auf den 27. Januar 2012 fest. Die vermierterseits am 19. Oktober 2011 ausgesprochene Kündigung wurde von der Mieterschaft nicht angefochten, wodurch die Kündigung am 30. November 2011 rechtskräftig geworden ist. Daher hätten sich die Berufungskläger des juristischen Schwebezustands bewusst sein müssen und hätten ab diesem Zeitpunkt auch nicht auf das Fortbestehen des vertraglich geregelten Zustandes vertrauen dürfen. Die Räumungsfrist erscheint daher nicht zu kurz bemessen. Unter diesen Umständen wirkt der vorderrichterliche Entscheid in keiner Weise als stossend oder als offensichtlich unbillig. Folglich wird die Berufung abgewiesen.

3. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die kantonsgerichtlichen Prozesskosten in Anwendung von Art. 106 Abs. 1 ZPO den Berufungsklägern aufzuerlegen. Die Gerichtsgebühr ist auf CHF 450.00 festzusetzen. Ausserdem ist dem Berufungsbeklagten eine den Berufungsklägern zu überbindende Entschädigung in der Höhe von CHF 407.15 inkl. Auslagen und inkl. MWST von CHF 30.15 zuzusprechen.

Demnach wird erkannt:

- ://:
1. Die Beschwerde wird als Berufung entgegengenommen und abgewiesen.
 2. Den Berufungsklägern werden Gerichtskosten in der Höhe von CHF 450.00 in solidarischen Verbindung auferlegt. Die Berufungskläger haben dem Berufungsbeklagten eine Entschädigung von CHF 407.15 inkl. Auslagen und inkl. MWST von CHF 30.15 in solidarischer Verbindung zu bezahlen.

Präsidentin

Gerichtsschreiber i.V.

Christine Baltzer-Bader

Ömer Keskin