



Entscheidung des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht

vom 11. Januar 2012 (400 2011 356)

Zivilprozessrecht

Rechtsschutz in klaren Fällén

Besetzung

Präsidentin Christine Baltzer-Bader
Gerichtsschreiber Daniel Noll

Parteien

A._____
Kläger und Berufungsbeklagter

gegen

B._____
vertreten durch Advokat Dr. Thomas Christen, Büchelistrasse/Linden-
strasse 2, Postfach 552, 4410 Liestal
Beklagter und Berufungskläger

Gegenstand

**Rechtsschutz in klaren Fällén / Ausweisung aus der Liegenschaft
Y.____strasse 20 in Münchenstein**

Berufung vom 05. Dezember 2011 gegen das Urteil der Bezirksgerichts-
präsidentin Arlesheim vom 22. November 2011

Sachverhalt

A. Mit Entscheid vom 22. November 2011 hiess die Bezirksgerichtspräsidentin Arlesheim das von A.____ gegen B.____ im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen gestellte Begehren um Ausweisung des Gesuchsbeklagten aus der vom Gesuchskläger gekauften Liegenschaft an der Y.____strasse 20 in Münchenstein gut und wies den Gesuchsbeklagten unter Androhung der polizeilichen Vollstreckung im Nichtbefolgungsfall richterlich an, die Liegenschaft bis spätestens 31. Januar 2012, 12:00 Uhr mittags, vollständig zu räumen und besenrein unter Abgabe sämtlicher Schlüssel zu verlassen. Zur Begründung des Urteils wurde im Wesentlichen ausgeführt, in tatsächlicher Hinsicht sei nachgewiesen, dass der Gesuchskläger die Liegenschaft mit Kaufvertrag vom 19. August 2010 vom Gesuchsbeklagten und dessen Sohn erworben habe und im Grundbuch als Eigentümer eingetragen sei. In Ziffer 11 des Kaufvertrags habe sich die Verkäuferschaft unwiderruflich verpflichtet, bis spätestens Ende April 2011 aus dem Kaufobjekt auszuziehen und dieses dem Käufer vollständig geräumt und besenrein zu überlassen. Der Gesuchsbeklagte wende gegen das Ausweisungsbegehren zwar ein, sein Sohn habe den Kaufvertrag über die Liegenschaft als Erbenvertreter ohne Einverständnis oder Orientierung des Gesuchsbeklagten abgeschlossen, so dass der Kaufvertrag unwirksam und der Grundbucheintrag ungerechtfertigt sei. Dieser Einwand sei indessen unbeachtlich, da keine Erbenvertreterbescheinigung ins Recht gelegt worden sei, so dass von einer allumfassenden Vollmacht des Erbenvertreters und mithin auch von seiner Legitimation zur Veräusserung von Grundeigentum auszugehen sei, ohne dass das Grundbuchamt hätte prüfen müssen, ob er seine Befugnisse überschreite. Da der Gesuchsbeklagte nicht einmal behauptete, geschweige denn glaubhaft mache, dass der Gesuchskläger die Liegenschaft bösgläubig erworben habe, sei der im Grundbuch als Eigentümer eingetragene Gesuchskläger als gutgläubiger Erwerber zu schützen. Der Kaufvertrag könne folglich nicht rückgängig gemacht werden, vielmehr müsse sich der Gesuchsbeklagte allenfalls mittels Schadenersatzklage an den Erbenvertreter halten.

B. Gegen dieses Urteil erklärte der Rechtsvertreter des Gesuchsbeklagten mit Eingabe vom 05. Dezember 2011 Berufung mit dem Begehren, es sei der Entscheid der Gerichtspräsidentin vom 22. November 2011 aufzuheben, eventualiter sei dem Berufungskläger eine angemessene Erstreckung des Auszugstermins einzuräumen, unter o/e Kostenfolge; ferner sei im Sinne eines Verfahrensanspruchs sämtliche Korrespondenz zwischen dem Berufungsbeklagten und dem Sohn des Berufungsklägers offenzulegen. Zur Begründung wurde im Wesentlichen vorgebracht, dass der Berufungsbeklagte als Architekt über besonderes Fachwissen in Bezug auf den Kauf und Verkauf von Liegenschaften verfüge und daher wissen müsse, dass ein Erbenvertreter gesetzlich nicht befugt sei, Liegenschaftsverkäufe vorzunehmen. Es liege somit ein widerrechtliches Verhalten des Erbenvertreters vor, weshalb der Rechtsgrund in Form des Kaufvertrags vom 19. August 2010 als ungültig und somit als unverbindlich zu qualifizieren sei. Auch wenn der Sohn des Berufungsklägers sich gegenüber dem Berufungsbeklagten mittels Erbenvertretungsbescheinigung als Erbenvertreter zu erkennen gegeben habe, so hätte sich der Berufungsbeklagte aufgrund seines Fachwissens kundig machen müssen, ob der Berufungskläger mit dem Verkauf der Liegenschaft einverstanden sei. Aufgrund der Umstände - namentlich auch aufgrund des freundschaftlichen Verhältnisses zwischen dem Sohn des Berufungsklägers und dem Berufungsbeklagten - sei davon auszugehen, dass der Berufungsbeklag-

te den Mangel am Kaufvertrag gekannt habe oder bei der erforderlichen Aufmerksamkeit zumindest hätte kennen sollen, so dass er sich nicht auf seinen guten Glauben berufen könne.

C. Mit Berufungsantwort vom 14. Dezember 2011 beantragte der Kläger und Berufungsbeklagte die Abweisung der Berufung und die Bestätigung des angefochtenen Urteils, unter o/e Kostenfolge. Ferner seien sämtliche weitergehenden Begehren des Berufungsklägers abzuweisen. Zur Begründung wurde in prozessualer Hinsicht angeführt, dass der Berufungskläger sich in keiner Weise mit dem angefochtenen Urteil auseinandersetze, sondern lediglich die bereits im vorinstanzlichen Verfahren vorgebrachten Einwendungen wiederhole. Auch der Verfahrensantrag werde mit keinem Wort begründet. Damit genüge der Berufungskläger seiner Behauptungs- und Substantiierungspflicht nicht, weshalb auf die Berufung gar nicht eingetreten werden könne. In materieller Hinsicht sei festzustellen, dass der Sohn des Berufungsklägers als Erbenvertreter über eine allumfassende Vollmacht verfügt habe, die Liegenschaft zu veräussern. Sowohl der Verkauf der Liegenschaft wie auch der grundbuchliche Vollzug des Kaufgeschäfts seien daher rechtsgültig erfolgt. Im Weiteren sei der Berufungsbeklagte weder mit dem Erbenvertreter befreundet noch habe er aufgrund der bestehenden Vollmacht Anlass gehabt, sich bei den übrigen Miterben über deren Einverständnis zum Verkauf der Liegenschaft zu versichern. Der Berufungsbeklagte habe daher die Liegenschaft in gutem Glauben erworben. Dass der Berufungsbeklagte bösgläubig sei, habe der Berufungskläger im Übrigen vor der Vorinstanz weder behauptet noch glaubhaft gemacht.

Erwägungen

1.1 Gemäss Art. 405 der am 01. Januar 2011 in Kraft getretenen Schweizerischen Zivilprozessordnung ist für die Beurteilung von Rechtsmitteln dasjenige Recht anwendbar, das bei der Eröffnung des angefochtenen Entscheides in Kraft war. Der angefochtene Entscheid datiert vom 22. November 2011 und wurde dem Kläger somit nach Inkrafttreten der neuen ZPO eröffnet, so dass auf das vorliegende Rechtsmittelverfahren die Bestimmungen der seit dem 01. Januar 2011 geltenden ZPO zur Anwendung gelangen.

1.2 Gegen einen erstinstanzlichen Endentscheid in einer vermögensrechtlichen Angelegenheit kann Berufung erhoben werden, sofern der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens CHF 10'000.00 beträgt (Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO). Für die Bemessung des Streitwerts ist im vorliegenden Fall der Wert der Liegenschaftsbenützung zu schätzen. Der Berufungskläger beansprucht gemäss seinem erstinstanzlichen Rechtsbegehren ein zeitlich unbeschränktes Bleiberecht in der Liegenschaft, so dass in Anwendung von Art. 92 Abs. 2 ZPO der zwanzigfache Betrag der einjährigen Liegenschaftsnutzung zu veranschlagen ist. Geht man von einem Mietwert der vom Berufungskläger bewohnten Liegenschaft im Umfang von monatlich CHF 2'000.00 aus, so ist die Streitwertgrenze von CHF 10'000.00 bei weitem erreicht. Gegen Entscheide, die im summarischen Verfahren ergangen sind - was auf Rechtsschutzurteile in klaren Fällen zutrifft (vgl. Art. 257 ZPO) -, ist die Berufung innert 10 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheides bzw. seit der nachträglichen Zustellung der Entscheidbegründung schriftlich und begründet bei der Rechtsmittelinstanz einzureichen

(Art. 311 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 314 Abs. 1 ZPO). Die schriftliche Begründung des angefochtenen Entscheids wurde dem Rechtsvertreter des Beklagten am 25. November 2011 zugestellt. Die Rechtsmittelfrist ist durch die Berufung vom 05. Dezember 2011 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.

1.3 Die Begründungspflicht gemäss Art. 311 Abs. 1 ZPO impliziert, dass sich die Berufungsschrift darüber äussert, welche Abänderungen des erstinstanzlichen Entscheides verlangt werden und gestützt auf welche Sachverhaltselemente und Rechtsgrundlagen sich die Berufungsanträge rechtfertigen. Im Gegensatz zur Klagschrift muss die Berufungsschrift nicht nur eine tatsächliche, sondern auch eine rechtliche Begründung enthalten, soweit der angefochtene Entscheid in rechtlicher Hinsicht beanstandet wird. Die Anforderungen an die Begründung eines kantonalen Rechtsmittels sind zwar insofern weniger streng als vor Bundesgericht, als das sog. "Rügeprinzip", wonach nur explizit erhobene Einwände überprüft werden, nicht zur Anwendung gelangt. Grundsätzlich ist aber auch vor der kantonalen Berufungsinstanz vorausgesetzt, dass sich der Berufungskläger mit der Begründung des erstinstanzlichen Entscheides - welche sich aus dessen Erwägungen ergibt - auseinandersetzt. Der Rechtsmittelkläger darf sich in der Beschwerdeschrift nicht darauf beschränken, die Rechtsstandpunkte, die er im bezirksgerichtlichen Verfahren eingenommen hat, erneut zu bekräftigen, sondern er muss mit seiner Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen. Genügt die Berufung diesen minimalen Anforderungen an die Begründung nicht, so darf dem Berufungskläger nach Ablauf der Berufungsfrist keine nachträgliche Gelegenheit zur Nachbesserung der Berufungsschrift eingeräumt werden. Vielmehr kann in diesem Fall auf die Berufung nicht eingetreten werden (vgl. P. REETZ / ST. THEILER, in: Th. Sutter-Somm / F. Hasenböhler / Ch. Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Zürich / Basel / Genf 2010, N 36 und 38 zu Art. 331, S. 1921 ff., mit weiteren Hinweisen; B. SEILER, Die Berufung nach der Schweizerischen Zivilprozessordnung, Diss. Basel 2011, N 896, S. 366).

Im vorliegenden Fall setzt sich die Berufungsschrift in keiner Weise mit den vorinstanzlichen Entscheidungsmotiven auseinander. Die Ausführungen in der Berufungsbegründung decken sich weitgehend wörtlich mit den Vorbringen in der im vorinstanzlichen Verfahren eingereichten Rechtsschrift vom 21. November 2011. Soweit der Berufungskläger weitergehende Ausführungen macht, betreffen diese ausschliesslich neue Tatsachenbehauptungen bzw. im Berufungsverfahren neu eingereichte Beweismittel, ohne dass Bezug genommen wird auf die in diesem Zusammenhang vorliegenden Entscheidungsgründe der Vorinstanz. Da sich der Berufungskläger folglich mit keinem Wort mit den vorinstanzlichen Motiven auseinandersetzt, sondern sich darauf beschränkt, die Rechtsstandpunkte, die er im bezirksgerichtlichen Verfahren eingenommen hat, erneut zu bekräftigen, genügt seine Berufungsschrift den minimalen Begründungsanforderungen nicht, so dass auf die vorliegende Berufung nicht einzutreten ist.

2. Doch selbst wenn auf die Berufung einzutreten wäre, müsste sie aus den nachstehend erörterten Gründen abgewiesen werden.

In prozessrechtlicher Hinsicht ist vorzuschicken, dass gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO im Berufungsverfahren neue Tatsachen und Beweismittel nur soweit berücksichtigt werden können, als sie trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten. Sowohl die Berufsbeilagen 2 - 5 (die Verfügung der Bezirksschreiberei Arlesheim vom 24. Mai 2006, das Schreiben des Berufungsbeklagten vom 09. Mai 2011, der Auszug aus der Website des Berufungsbeklagten sowie das Merkblatt der Bezirksschreibereien über die Erbenvertretung) wie auch die beiden Beilagen zur Berufungsantwort (die Bekanntmachung der betreibungsrechtlichen Grundstückssteigerung vom ____ 2011 und das Schreiben der UBS AG an das Betreibungsamt Arlesheim vom 06. Oktober 2011) sind sog. unechte Noven und hätten bei zumutbarer Sorgfalt ohne Weiteres schon im bezirksgerichtlichen Verfahren eingereicht werden können. Sie sind im vorliegenden Berufungsverfahren somit unbeachtlich. Ebenso unbeachtlich ist auch der Verfahrensantrag des Berufungsklägers, der Berufungsbeklagte habe sämtliche Korrespondenz zwischen ihm und dem Sohn des Berufungsklägers offenzulegen, zumal der Antrag nicht nur schon im vorinstanzlichen Verfahren hätte gestellt werden können - und daher verspätet ist - sondern auch mit keinem Wort begründet wurde. Bei einer materiellen Beurteilung der vorliegenden Berufung müsste daher aus den erwähnten prozessualen Gründen auf die vorinstanzliche Beweislage abgestellt werden.

Entsprechend dem Begehren des Berufungsbeklagten hat die Vorinstanz die Klage im Verfahren auf Rechtsschutz in klaren Fällen beurteilt. Gemäss Art. 257 Abs. 1 ZPO gewährt das Gericht Rechtsschutz im summarischen Verfahren, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar und die Rechtslage klar ist. Von einem liquiden Sachverhalt ist auszugehen, wenn die Gegenpartei die vom Gesuchsteller behaupteten Tatsachen weder glaubhaft bestreitet noch dem geltend gemachten Anspruch glaubhafte Einreden entgegensetzt, die der Gesuchsteller nicht als unerheblich entkräften kann (TH. SUTTER-SOMM / C. LÖTSCHER, in: Th. Sutter-Somm / F. Hasenböhler / Ch. Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Zürich / Basel / Genf 2010, N 7 zu Art. 257, S. 1468). Tatsachen sind sofort beweisbar, wenn sie durch die sofort verfügbaren Beweismittel ohne Weiteres bewiesen werden können, mithin ohne dass eine sorgfältige Abwägung der Beweismittel stattfinden muss (T. GÖKSU, in: A. Brunner / D. Gasser / I. Schwander [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung, Kommentar, Zürich / St. Gallen 2011, N 8 zu Art. 257, S. 1497). Das Erfordernis des liquiden Sachverhalts unterliegt einer ausgeprägten Beweismittelbeschränkung, weshalb das Gericht sich bei der Beweisabnahme grundsätzlich auf Urkunden zu beschränken hat (TH. SUTTER-SOMM / C. LÖTSCHER, a.a.O., N 5 zu Art. 257, S. 1468).

In casu hat die Vorinstanz aufgrund der ihr vorliegenden Beweise die Voraussetzungen gemäss Art. 257 Abs. 1 ZPO zu Recht bejaht. Der Berufungsbeklagte hat seinem Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen den Kaufvertrag über die fragliche Liegenschaft in Kopie beigelegt, wobei aus dem notariell beglaubigten Kaufvertrag hervorgeht, dass der Berufungskläger die Liegenschaft bis spätestens Ende April 2011 vollständig geräumt und besenrein dem Berufungsbeklagten überlassen muss und der Sohn des Berufungsklägers in Bezug auf den Vertragsschluss gemäss Erbenvertretungsbescheinigung zur Vertretung des Berufungsklägers legitimiert ist. Dem Gesuch lag ferner der die fragliche Liegenschaft betreffende Auszug aus dem Grundbuch bei, aus welchem die aktuelle Eigentümerschaft des Berufungsbeklagten ersichtlich

ist. Und schliesslich hat der Berufungsbeklagte seinem Gesuch die Kopie des Schreibens vom 17. August 2011 beigelegt, in welchem er den Berufungskläger letztmals auffordert, die fragliche Liegenschaft bis Ende August 2011 zu verlassen. Damit ist der fragliche Sachverhalt liquid und der Anspruch des Berufungsbeklagten auf Ausweisung des Berufungsklägers aus der Liegenschaft urkundlich nachgewiesen, so dass die vorausgesetzten Bedingungen zur Gewährung von Rechtsschutz in klaren Fällen erfüllt sind. Die vom Berufungskläger im vorinstanzlichen Verfahren erhobenen Einwände sind in Bezug auf den Rechtsanspruch des Berufungsbeklagten unerheblich. Rechtlich unzutreffend ist zunächst der Einwand, einem Erbenvertreter sei von Gesetzes wegen die Veräusserung von Liegenschaften untersagt. Wie die Vorinstanz zutreffend feststellt, kommen dem Erbenvertreter dieselben Kompetenzen wie dem Willensvollstrecker zu, weshalb der Erbenvertreter ohne explizite Beschränkung seiner Befugnisse grundsätzlich auch berechtigt ist, im Nachlass befindliches Grundeigentum zu veräussern. Da der Erbenvertreter bzw. der Willensvollstrecker über eine überschüssende Verfügungsmacht verfügt und somit unter Umständen mehr kann als er darf (vgl. B. CHRIST, in: D. Abt / Th. Weibel [Hrsg.], Praxiskommentar Erbrecht, Basel 2007, N 39 zu Art. 518, S. 592), ist eine Verfügungshandlung des Erbenvertreters gegenüber Dritten verbindlich, selbst wenn sie vom Auftrag der Erben nicht mehr gedeckt ist. Mit der Vorinstanz ist daher festzuhalten, dass der Berufungskläger den Kaufvertrag nicht mehr rückgängig machen kann, sondern den Ersatz des allfälligen Schadens direkt beim Erbenvertreter einfordern muss. Zu diesem Ergebnis kommt auch das Bundesgericht im vom Berufungskläger angerufenen BGE 108 II 535, so dass nicht nachvollziehbar ist, was der Berufungskläger gestützt auf den zitierten Entscheid zu seinen Gunsten ableiten will. Anders sähe die Rechtslage nur im Falle der Bösgläubigkeit des Berufungsbeklagten aus. Wie die Vorinstanz zutreffend ausführt, wurde aber eine mangelnde Gutgläubigkeit des Berufungsbeklagten nicht einmal behauptet, geschweige denn glaubhaft gemacht. Insgesamt ist somit festzustellen, dass es dem Berufungskläger im vorinstanzlichen Verfahren nicht gelungen ist, gegen den liquiden Sachverhalt und die klare Rechtslage Einwände vorzubringen, welche ernsthafte Zweifel am klaren Anspruch des Berufungsbeklagten zu begründen vermögen, so dass die Berufung - selbst wenn auf sie einzutreten wäre - abzuweisen wäre.

3. Aus den vorstehenden Erwägungen erhellt, dass auf die Berufung in Bestätigung des angefochtenen Urteils nicht einzutreten ist. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind dem Berufungskläger in Anwendung von Art. 106 Abs. 1 i.V. mit 95 Abs. 1 ZPO die Kosten des Berufungsverfahrens aufzuerlegen. Nachdem der obsiegende Berufungsbeklagte ohne anwaltliche Vertretung ist, haben die Parteien ihre im Berufungsverfahren entstandenen eigenen Kosten selbst zu tragen.

Demnach wird erkannt:

- ://:
1. Auf die Berufung des Beklagten wird in Bestätigung des Urteils der Bezirksgerichtspräsidentin Arlesheim vom 22. November 2011 nicht eingetreten.
 2. Die Kosten des Berufungsverfahrens, bestehend aus einer Entscheidungsgebühr von CHF 1'500.00, werden dem Berufungskläger auferlegt.

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

Präsidentin

Gerichtsschreiber

Christine Baltzer-Bader

Daniel Noll