



Entscheidung des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht

vom 7. Juli 2020 (400 20 133)

Zivilprozessrecht

Rechtsschutz in klaren Fälln (Art. 257 ZPO); Kündigung des Mietverhältnisses; Geltung der absoluten Empfangstheorie

_____ Besetzung Präsident Roland Hofmann; Gerichtsschreiber i.V. Raphael Müller

_____ Parteien **A. _____,
Kläger und Berufungskläger**
**B. _____,
Klägerin und Berufungsklägerin**

gegen

C. _____,
vertreten durch Hauseigentümerverband Basel-Stadt, Herr lic. iur. Andreas Zappalà, Aeschenvorstadt 71, 4010 Basel,
Beklagte

_____ Gegenstand **Rechtsschutz in klaren Fälln / Mietausweisung**
Berufung gegen den Entscheid der Gerichtspräsidentin des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft West vom 12. Mai 2020

A. B. _____, A. _____ und D. _____ schlossen am 7. Februar 2019 einen Mietvertrag mit Mietbeginn 1. März 2019 betreffend die 3.5-Zimmerwohnung an der X. _____strasse in Y. _____ ab und vereinbarten dabei einen monatlichen Mietzins von CHF 1'670.00. Mit Schreiben vom 18. März 2019 forderte die Vermieterin, C. _____, die Mieter unter der Androhung der Kündigung dazu auf, den geschuldeten Mietzins zu zahlen. Auch in den folgenden Monaten stellte die Vermieterin den Mietern Zahlungsaufforderungen mit Kündigungsandrohung zu, weil die Mietzinszahlungen entweder nicht, nur teilweise oder verspätet erfolgt seien. Mit Schreiben vom 25.

November 2019 forderte die Vermieterin unter Androhung der fristlosen Kündigung des Mietvertrages nach Art. 257d OR die Mieter dazu auf, den Mietzinsrückstand innert 30 Tagen zu begleichen. Da die Mieter nach Ablauf der Zahlungsfrist die ausstehenden Mietzinsen nicht begleichen hatten, kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis mit amtlichem Formular am 13. Januar 2020 per 29. Februar 2020. Die Kündigung erfolgte an beide Mieter separat mittels Einschreiben und wurde nach versäumter Abholung an die Vermieterin retourniert.

B. Mit Eingabe bzw. Gesuchsformular vom 19. März 2020 ersuchte die Vermieterin beim Zivilkreisgericht Basel-Landschaft West im Rahmen eines Verfahrens um Rechtsschutz in klaren Fällen um Ausweisung der Mieter aus dem Mietobjekt. In Gutheissung dieses Ausweisungsbegehrens wurden B. ____ und A. ____ mit Entscheid der Gerichtspräsidentin des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft West vom 12. Mai 2020 unter Androhung der polizeilichen Vollstreckung im Nichtbefolgungsfalle richterlich angewiesen, das Mietobjekt (3.5-Zimmerwohnung im 1. OG mit Kellerabteil) an der X. ____strasse in Y. ____ bis spätestens 25. Mai 2020, 12:00 Uhr mittags, zu räumen und sämtliche Schlüssel abzugeben. In Bezug auf den Gesuchsbeklagten D. ____ trat die Gerichtspräsidentin auf das Gesuch nicht ein. Die Gerichtsgebühr von CHF 500.00 wurde B. ____ und A. ____ in solidarischer Verbindung auferlegt und mit dem durch die Gesuchsklägerin geleisteten Kostenvorschuss von CHF 500.00 verrechnet. B. ____ und A. ____ wurden angewiesen, der Gesuchsklägerin CHF 500.00 zu ersetzen und ihr eine Umtriebsentschädigung von CHF 50.00 zu bezahlen.

C. Gegen diesen Mietausweisungsentscheid (Rechtsschutz in klaren Fällen) erhoben B. ____ und A. ____ mit Eingabe vom 16. Mai 2020 «Einspruch» an das Zivilkreisgericht Basel-Landschaft West, welches die Eingabe mit Verfügung vom 19. Mai 2020 zuständigkeitsshalber an das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, weiterleitete. Die Rechtsmittelkläger bringen vor, die Kündigung vom 13. Januar 2020 nie erhalten zu haben. Sie seien zu der Zeit bettlägerig gewesen, was es ihnen verunmöglicht habe, das Schreiben auf der Postfiliale abzuholen. Mit ärztlichem Zeugnis belegen die Rechtsmittelkläger sodann, dass sie beide Hochrisikopatienten bezüglich COVID-19 sind. Sie seien darum beide dringend auf Hausquarantäne angewiesen. Weiter hätten sie mit der Vermieterin eine Abmachungsvereinbarung bezüglich der ausstehenden Mietzinsen abgeschlossen. Ausserdem habe die Vermieterin ihnen einen falschen Vertrag ausgefüllt, was zu einem Durcheinander mit den Zahlen bei den Androhungen und Mahnungen geführt habe. Schliesslich hätten sie bemerkt, dass der Vertrag, den die Vermieterin dem Gericht zugestellt habe, geändert bzw. gefälscht worden sei.

D. In ihrer Beschwerdeantwort vom 15. Juni beantragte C. ____, vertreten durch den Hauseigentümerverband Basel-Stadt, die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Zudem seien die Beschwerdeführer anzuweisen, das Mietobjekt unverzüglich zu räumen, eventualiter sei den Beschwerdeführern eine angemessene Frist für die Räumung des Mietobjekts anzusetzen. Sie hielt zusammengefasst fest, dass ihr Vorgehen nach den gesetzlichen Vorgaben erfolgt sei. Weiter seien in der Beschwerdeschrift keine konkreten Nachweise über eine fristgerechte Zahlung der mit Schreiben vom 25. November 2019 gemahnten Mieten geltend gemacht worden. Schliesslich hätten die Beschwerdeführer keine Einwände zu Unzulänglichkeiten in Bezug auf das Mahn- und Kündigungsverfahren erhoben.

E. Mit Verfügung vom 16. Juni 2020 wurde die Beschwerdeantwort der Gegenpartei zur Kenntnisnahme übermittelt. Zudem schloss der Kantonsgerichtspräsident den Schriftenwechsel und stellte den Parteien seinen Entscheid gestützt auf die Akten in Aussicht.

Erwägungen

1.1 Gemäss Art. 319 lit. a ZPO sind nicht berufungsfähige erstinstanzliche Entscheide mit Beschwerde anfechtbar. In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung nur zulässig, sofern der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens CHF 10'000.00 beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Gemäss der neueren bundesgerichtlichen Rechtsprechung orientiert sich der Streitwert bei einer Mietausweisung im Verfahren auf Rechtsschutz in klaren Fällen gemäss Art. 257 ZPO am Interessenwert, welcher dem kumulierten Mietzins für die Dauer eines Mietausweisungsverfahrens entspricht. Dabei ist gemäss höchst-richterlicher Rechtsprechung jedoch unabhängig von allfälligen kantonalen Unterschieden in der tatsächlichen Bewältigung solcher Summarverfahren generell und pauschal von einer Dauer von sechs Monaten auszugehen (BGE 144 III 346 E. 1.2.1). Unter Berücksichtigung des vorliegend vereinbarten monatlichen Mietzinses von CHF 1'670.00 beträgt der Streitwert demnach CHF 10'020.00. Gegen den im summarischen Verfahren ergangenen vorinstanzlichen Entscheid ist somit die Berufung innert zehn Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheides bzw. seit der nachträglichen Zustellung der Entscheidbegründung schriftlich und begründet bei der Rechtsmittelinstanz einzureichen (Art. 311 Abs. 1 i.V.m. Art. 314 Abs. 1 ZPO).

1.2 Die Vorinstanz bezeichnete in der Rechtsmittelbelehrung das Rechtsmittel gegen den Entscheid vom 12. Mai 2020 fälschlicherweise als Beschwerde. Mängel in der Eröffnung eines Entscheides führen indes nicht notwendigerweise zu dessen Nichtigkeit. Den Parteien darf als Folge einer mangelhaften Eröffnung grundsätzlich kein Nachteil erwachsen (BGer, 6B_960/2013, E. 1.3). Es ist stets im Einzelfall zu prüfen, ob die betroffene Partei nach den konkreten Umständen durch die fehlerhafte Eröffnung tatsächlich irregeführt wurde und dadurch einen Nachteil erlitten hat, wobei für diese Beurteilung der Grundsatz von Treu und Glauben massgebend ist (Art. 52 ZPO; BGE 122 I 97, 98 f. E. 3a/aa; 129 I 361, 363 f. E. 2.1; BGer, 5A_536/2011, E. 4.1; BSK ZPO, 3. Aufl.-STECK/BRUNNER, Art. 239, N 7). Bei der Einreichung einer Berufung schadet die falsche Bezeichnung des Rechtsmittels als Beschwerde nicht, sofern ausschliesslich materielle Rügen erhoben werden, welche in beiden Rechtsmittelverfahren zulässig sind, wovon angesichts der sogar weiterreichenden Kognition der Rechtsmittelinstanz bei der Berufung grundsätzlich auszugehen ist (vgl. Art. 310 lit. a sowie Art. 320 lit. a ZPO). Vorliegend rügen die Rechtsmittelkläger sinngemäss die rechtsfehlerhafte Anwendung von Art. 257 ZPO, indem sie die Gültigkeit der Kündigung vom 13. Januar 2020 bestreiten. Da diese Rüge sowohl mit Beschwerde als auch mit Berufung geltend gemacht werden kann, erwachsen keiner Partei aufgrund der fehlerhaften Rechtsbelehrung durch die Vorinstanz Nachteile. Die als Einspruch bezeichnete Rechtsmitteleingabe vom 16. Mai 2020 der nicht anwaltlich vertretenen Berufungskläger kann somit als Berufung im Sinne von Art. 308 ZPO entgegengenommen werden. Dementsprechend werden im Folgenden B. ____ und A. ____ als Berufungskläger und C. ____ als Berufungsbeklagte bezeichnet.

1.3 Zuständig für die Beurteilung der Berufung ist gemäss § 5 Abs. 1 lit. a EG ZPO (SGS 221) das Präsidium der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts Basel-Landschaft. Gegen einen Entscheid über Rechtsschutz in klaren Fällen kann innert 10 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheids Berufung eingereicht werden (Art. 314 Abs. 1 i.V.m. Art. 248 lit. b ZPO). Die Berufungskläger haben den begründeten Entscheid der Vorinstanz vom 12. Mai 2020 gemäss Rückschein der Schweizerischen Post am 15. Mai 2020 entgegengenommen. Mit Postaufgabe vom 18. Mai 2020 erfolgte deren Rechtsmitteleingabe somit fristgerecht. Seitens der Berufungskläger wurde der für das Berufungsverfahren verfügte Kostenvorschuss geleistet.

1.4 Zunächst ist zu prüfen, ob das eingereichte Rechtsmittel den Anforderungen an eine Berufung genügt. Eine Berufung muss zunächst Berufungsanträge respektive Rechtsbegehren enthalten. Das heisst, es ist bestimmt zu erklären, welche Änderungen im Dispositiv des angefochtenen Entscheids verlangt werden. Im Weiteren ist in der Berufungsbegründung darzulegen, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid falsch ist und deshalb abgeändert werden muss. Gemäss Art. 310 ZPO können mit der Berufung die unrichtige Rechtsanwendung (lit. a) oder die unrichtige Feststellung des Sachverhalts (lit. b) geltend gemacht werden. Hierzu ist es notwendig, dass sich die berufungsführende Partei mit dem vorinstanzlichen Entscheid auseinandersetzt. Bei der Rüge der unrichtigen Rechtsanwendung soll dargetan werden, welche unrichtigen Rechtsanwendungen von der Berufungsinstanz geprüft werden sollen. Bei der Rüge der unrichtigen Feststellung des Sachverhaltes hat die Berufungsklägerin darzutun, warum eine bestimmte Feststellung unrichtig ist. Bei mangelhaften Begründungen ist keine Nachfrist zur Verbesserung gemäss Art. 132 ZPO anzusetzen, andernfalls die gesetzlich vorgesehene Berufungsfrist unterlaufen werden könnte. Im Fall von Laienbeschwerden sind die formellen Anforderungen an die Beschwerde weniger streng zu handhaben als bei anwaltlich vertretenen Parteien (vgl. BGer 2C_363/2020, E. 2.2 vom 25. Mai 2020). Erfüllt eine Berufung die genannten Anforderungen nicht, kann auf das Rechtsmittel nicht eingetreten werden.

1.5 Vorliegend beantragen die Berufungskläger implizit die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheides vom 12. Mai 2020 und verlangen eventualiter eine Verlängerung der Mietausweisungsfrist um drei Monate. Sinngemäss rügen sie hauptsächlich die rechtsfehlerhafte Anwendung von Art. 257 ZPO, indem sie die Gültigkeit der Kündigung vom 13. Januar 2020 bestreiten. Die Gültigkeit einer Kündigung ist gemäss Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO im vereinfachten Verfahren zu beurteilen, in welchem der Sachverhalt in Anwendung der sozialen Untersuchungsmaxime von Amtes wegen festzustellen ist (Art. 247 Abs. 2 lit. a ZPO). Im summarischen Verfahren hingegen gilt grundsätzlich die Verhandlungsmaxime (Art. 255 ZPO, e contrario). Gemäss höchstrichterlicher Rechtsprechung hat der Ausweisungsrichter nun auch im summarischen Verfahren im Rahmen der vorfrageweisen Prüfung der Gültigkeit der Kündigung die soziale Untersuchungsmaxime zu beachten und der entsprechend verstärkten Fragepflicht nachzukommen (BGer, 4A_440/2016, E. 5.2.2). Die Vorinstanz begründet die Gültigkeit der Kündigung lediglich durch das ungenutzte Verstreichenlassen der Anfechtungsfrist nach Art. 273 Abs. 1 OR und setzt damit aufgrund der auch im summarischen Verfahren zu beachtenden soziale Untersuchungsmaxime implizit die rechtmässig erfolgte Zustellung der Kündigung voraus. Die nicht anwaltlich vertretenen Berufungskläger nehmen mit ihrer Rüge Bezug auf die implizit vo-

rausgesetzte Zustellung der Kündigung und setzten sich dementsprechend mit dem Urteil auseinander. Somit ist auf die Berufung einzutreten.

2.1 Im zu beurteilenden Fall beanstanden die Berufungskläger die vorinstanzliche Annahme eines klaren Falls im Sinne von Art. 257 ZPO, indem sie die rechtmässige Zustellung des Kündigungsschreibens vom 13. Januar 2020 und damit die Gültigkeit der Kündigung bestreiten. 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). Der Sachverhalt muss mithin liquid sein. 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 (SUTTER-SOMM/LÖTSCHER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2016, Art. 257 N 7). Tatsachen sind sofort beweisbar, wenn sie durch die sogleich verfügbaren Beweismittel ohne Weiteres bewiesen werden können, mithin ohne dass eine sorgfältige Abwägung der Beweismittel stattfinden muss (GÖKSU, in: DIKE-Kommentar-ZPO, 2. Auflage 2016, Art. 257 N 8). Das Erfordernis des liquiden Sachverhalts unterliegt einer ausgeprägten Beweismittelbeschränkung, weshalb das Gericht sich bei der Beweisabnahme grundsätzlich auf Urkunden zu beschränken hat (SUTTER-SOMM/LÖTSCHER, a.a.O., Art. 257 N 5). Das Kriterium der klaren Rechtslage ist erfüllt, wenn sich die Rechtsfolge im Rahmen bewährter Lehre und Rechtsprechung ohne Weiteres ergibt. Damit müssten vorliegend der Vorinstanz Urkunden vorgelegen haben, welche die rechtmässige Zustellung der Kündigung, sofort und ohne die Notwendigkeit derer sorgfältigen Abwägung belegen.

2.2 Die streitbezogene Kündigung wurde den Berufsklägern per eingeschriebener Post zugestellt. Bei einem eingeschriebenen Brief gilt, wenn ihn der Postbote dem Adressaten oder einem zur Entgegennahme der Sendung ermächtigten Dritten nicht tatsächlich aushändigen konnte und er im Briefkasten oder im Postfach des Adressaten eine Abholungseinladung hinterlässt, dass die Sendung zugegangen ist, sobald der Empfänger gemäss Abholungseinladung bei der Poststelle davon Kenntnis nehmen kann; dabei handelt es sich um den selben Tag, an dem die Abholungseinladung im Briefkasten hinterlegt wurde, wenn vom Adressaten erwartet werden kann, dass er die Sendung sofort abholt, andernfalls in der Regel um den darauf folgenden Tag (BGE 107 II 189, E. 2 S. 192 = Pra 70 Nr. 177 mit weiteren Hinweisen). Diese Auffassung ist gemäss dem Bundesgericht in Bezug auf Mietvertragskündigungen anwendbar (BGE 137 III 208, E. 3.1.2 = Pra 2011 Nr. 106). Vorliegend ergibt sich aus dem Sendungsverlauf der Post, dass die Kündigung am 13. Januar 2020 aufgegeben wurde, die Sendung am 14. Januar 2020 zur Abholung gemeldet bzw. eine Abholungseinladung im Postfach der Berufungskläger hinterlegt wurde und schliesslich am 22. Januar 2020, nach sieben Tagen versäumter Abholung, die Rücksendung erfolgte. Damit wurde die auf Art. 257d OR gestützte Kündigung per 29. Februar 2020 rechtsgültig zugestellt. Daran ändert auch die berufungsklägerseits geltend gemachte eigene gesundheitliche Situation, d. h. die behauptete Bettlägerigkeit sowie die mit ärztlichem Zeugnis belegten physischen und psychischen Beschwerden der Berufungskläger, nichts. Denn gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts (BGE 143 III 15, E. 4 = Pra 106 Nr. 45) trägt der Vermieter das Risiko der Übermittlung der Mietkündigung bis zum Zeitpunkt, in dem der einge-

schriebene Brief in den Machtbereich des Mieters gelangt, während dieser das Risiko der Kenntnisnahme des Einschreibens innerhalb seines Machtbereichs trägt. Die Kündigung gilt demnach als empfangen, wenn sie in die Machtsphäre des Empfängers gelangt, und zwar auch dann, wenn die Abholfrist wegen Ferienabwesenheit, Krankheit oder anderen Gründen verpasst wurde und wenn nicht mit der Kündigung zu rechnen war.

2.3 Zusammenfassend wird folgendes festgehalten: Die Kündigung ist gültig, weil das Kündigungsschreiben vom 13. Januar 2020 als am 15. Januar 2020 zugestellt gilt und die Berufungskläger es unterlassen haben, innert 30 Tagen ein Anfechtungsbegehren zu stellen. Sämtliche zu diesem Schluss führenden Urkunden lagen der Vorinstanz vor und die Rechtslage betreffend die Zustellung von Kündigungen von Mietverhältnissen ist sowohl in der Rechtsprechung als auch in der Lehre grundsätzlich unumstritten. Da die Vorinstanz somit zu Recht von einem klaren Fall ausgegangen ist, ist die Berufung abzuweisen. Hinsichtlich des Eventualbegehrens um Verlängerung der Mietausweisungsfrist stellte die Vorinstanz bereits korrekt fest, dass Art. 272a Abs. 1 lit. a OR bei Kündigungen zufolge Zahlungsrückstands die Möglichkeit einer Erstreckung ausschliesst. Folglich ist auch dieses Begehren abzuweisen.

3. Schliesslich bleibt über die Verteilung der Prozesskosten des Berufungsverfahrens, bestehend aus den Gerichtskosten sowie der Parteientschädigung (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. Entsprechend dem Verfahrensausgang haben die Berufungskläger als vollständig unterliegende Partei die Gerichtskosten zu tragen, wobei die Entscheidgebühr für das Berufungsverfahren in Anwendung von § 9 Abs. 1 i.V. mit § 8 Abs. 1 lit. b des Gebührentarifs (SGS 170.31) auf pauschal CHF 300.00 festzusetzen ist. Darüber hinaus haben die Berufungskläger der nicht berufsmässig vertretenen Berufungsbeklagten im Sinne von Art. 95 Abs. 3 lit. c ZPO eine Umtriebsentschädigung von CHF 50.00 auszurichten.

Demnach wird erkannt:

- ://:
1. Die Berufung wird abgewiesen.
 2. Die Entscheidgebühr von CHF 300.00 für das Berufungsverfahren wird den Berufungsklägern auferlegt.

Die Forderung des Staates wird mit dem geleisteten Kostenvorschuss von CHF 300.00 verrechnet.
 3. Die Berufungskläger haben der Berufungsbeklagten für das kantonsgerichtliche Verfahren eine Umtriebsentschädigung in der Höhe von CHF 50.00 (inkl. Auslagen aber ohne MwSt.) zu entrichten

Präsident

Roland Hofmann

Gerichtsschreiber i.V.

Raphael Müller