



Entscheid des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht

vom 10. Januar 2012 (410 11 348)

Zivilprozessrecht

Rechtsschutz in klaren Fälln / Mieterausweisung

Besetzung

Präsident Thomas Bauer
Gerichtsschreiber Andreas Linder

Parteien

A._____ AG,
vertreten durch Advokat Marco Giavarini, Blumenrain 20, 4001 Basel,
Beschwerdeführerin

gegen

B._____
C._____
Beschwerdegegner

Gegenstand

Rechtsschutz in klaren Fälln / Mieterausweisung

Sachverhalt

A. Mit einem Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fälln vom 31. Oktober 2011 gelangte die A._____ AG, vertreten durch Advokat Marco Giavarini, an das Bezirksgericht Arlesheim und beantragte, die Gesuchsbeklagten B._____ und C._____ seien gerichtlich anzuweisen, die bei der gesuchstellenden Partei gemieteten Räumlichkeiten (3 1/2-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss der Liegenschaft X._____ 55 in Binningen, nebst Nebenräumlichkeiten sowie einem Aussenabstellplatz) per sofort zu verlassen. Für den Fall, dass die Gesuchsbeklagten die obgenannten Räumlichkeiten bis zum gerichtlich festgesetzten Termin nicht verlassen würden, sei die gesuchstellende Partei zu ermächtigen, die amtliche Räumung zu verlangen; unter o/e Kostenfol-

ge. Mit Entscheid vom 17. November 2011 wies die Präsidentin des Bezirksgerichts Arlesheim das Gesuch der A.____ AG um Mieterausweisung ab. Die Gerichtsgebühr wurde der Gesuchstellerin auferlegt und die Parteikosten wurden sog. wettgeschlagen. Die Gerichtspräsidentin erwog im Wesentlichen, die Gesuchsklägerin habe sinngemäss ausgeführt, mit Mietvertragsänderung vom 8. Februar 2007 habe sie den Gesuchsbeklagten eine Mietzinserhöhung angezeigt, welche nach einer Anfechtung in einem Vergleich geendet habe, wonach der monatlich geschuldete Nettomietzins ab 1. Juni 2007 auf CHF 1'300.00 erhöht worden sei. Aufgrund eines Verwalterwechsels habe es die Gesuchsklägerin in der Folge versäumt, die Mietzinserhöhung umzusetzen und folglich weder eine Mietzinsnachforderung gestellt, noch den Gesuchsbeklagten neue Einzahlungsscheine zukommen lassen. Die Gesuchsklägerin und ihre Rechtsvorgängerin habe während zweier Jahre jeden Monat die ursprünglichen Mietzinse in Empfang genommen, ohne zu widersprechen. Dieses Verhalten sei dahingehend zu werten, dass die Weitergeltung der ursprünglichen Mietzinse akzeptiert worden sei, so dass von einem stillschweigenden Neuabschluss des Mietvertrages im Sinne von Art. 1 Abs. 2 OR auszugehen sei. Die Gesuchsbeklagten hätten somit zu keiner Zeit einen Mietzinsrückstand verzeichnet, weshalb die Kündigung gemäss Art. 257d OR unwirksam gewesen sei.

B. Die Vermieterschaft liess mit Eingabe vom 28. November 2011 beim Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, Beschwerde gegen den Entscheid der Präsidentin des Bezirksgerichts Arlesheim vom 17. November 2011 einreichen. Sie beantragte, dass der besagte Entscheid vollumfänglich aufzuheben sei. Ferner seien die Beschwerdegegner gerichtlich anzuweisen, die bei der Beschwerdeführerin gemieteten Räumlichkeiten (3 ½-Zimmerwohnung im 1. OG der Liegenschaft X.____ 55 in Binningen, nebst Nebenräumlichkeiten sowie den Aussenabstellplatz Nr. 17) per sofort zu verlassen und für den Fall, dass die Beschwerdegegner die obgenannten Räumlichkeiten bis zum gerichtlich festgesetzten Termin nicht verlassen, sei die Beschwerdeführerin zu ermächtigen, die amtliche Räumung zu verlangen, eventualiter sei die Angelegenheit zur Neuentscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen, unter o/e Kostenfolge. In der Begründung wurde zusammengefasst vorgetragen, die Ausführungen der Vermieterschaft im vorinstanzlichen Verfahren seien unbestritten geblieben und die Beschwerdegegner hätten keinerlei Einwände gegen die beantragte Mietausweisung erhoben. Insbesondere sei der geltend gemachte Mietzinsausstand unbestritten geblieben und die Beschwerdegegner hätten auch nicht geltend gemacht, dass sie davon ausgegangen seien, dass die Beschwerdeführerin stillschweigend auf die vereinbarte Mietzinserhöhung verzichtet habe. Vor diesem Hintergrund habe für die Vorinstanz gar kein Anlass bestanden, vom unbestritten gebliebenen Sachverhalt und von der Darstellung der Beschwerdeführerin abzuweichen und den Parteien einen stillschweigenden Neuabschluss eines Mietvertrags zu unterstellen. Der vorgelegte Mietvertrag sehe vor, dass Änderungen oder Ergänzungen durch schriftliche Nachträge zu vereinbaren seien. Diese Formvorschrift lasse keinen Spielraum für den stillschweigenden Abschluss eines neuen Mietvertrags bzw. eine stillschweigende Änderung in Bezug auf den mit der Vereinbarung vom 2./3. April 2009 rechtsgültig vereinbarten Nettomietzins von CHF 1'300.00 zu. Der stillschweigende Abschluss eines neuen Mietvertrags setze voraus, dass zwischen den Parteien entweder noch gar kein Mietvertrag bestehe oder dass ein bestehender Mietvertrag aufgehoben worden sei, dann aber stillschweigend fortgesetzt werde. Beides sei im vorliegenden Fall nicht gegeben. An der klaren Rechtslage ändere der Umstand, dass die beauftragte Liegen-

schaftsverwaltung nach Abschluss der Vereinbarung den neuen Nettomietzins in ihrem System nicht mutiert habe und deshalb irrtümlich und unbemerkt falsche Einzahlungsscheine mit dem alten Nettomietzins verschickt worden seien, nichts, zumal die Beschwerdegegner diesbezüglich auch nicht als gutgläubig betrachtet werden könnten. Dass der Fehler der Liegenschaftsverwaltung erst im März 2011 bemerkt und korrigiert worden sei, ändere nichts an der klaren schriftlichen Vereinbarung von 2./3. April 2009 und es könne nicht davon ausgegangen werden, dass die Beschwerdeführerin auf die darin festgelegte Erhöhung des Nettomietzins auf CHF 1300.00 stillschweigend wieder verzichtet habe. Unabhängig von allem hätte die Vorinstanz das Mietausweisungsbegehren ohnehin nicht ablehnen dürfen, sondern hätte für den Fall, dass sie von keiner klaren Rechtslage ausgehen sollte, einen Nichteintretensentscheid fällen müssen.

C. Die Gesuchsbeklagten brachten mit diversen Verlautbarungen sinngemäss zum Ausdruck, die geschuldeten Mietzinse seien jeweils pünktlich bezahlt worden.

Erwägungen

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). Vorliegend besteht der Streitwert im kumulierten Mietzins für die Dauer des Mieterausweisungsverfahrens. Angesichts des streitigen Mietzinses ist davon auszugehen, dass die Summe unterhalb der Streitwertgrenze liegt und gegen den angefochtenen Entscheid somit lediglich das Rechtsmittel der Beschwerde gegeben ist. Gemäss Art. 321 Abs. 2 ZPO ist die Beschwerde gegen Entscheide, welche - wie der vorliegende Entscheid (Art. 248 lit. b ZPO) - im summarischen Verfahren ergangen sind, innert zehn Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheids oder seit der nachträglichen Zustellung der Entscheidungsbegründung schriftlich und begründet einzureichen. Der motivierte Entscheid der Bezirksgerichtspräsidentin Arlesheim wurde der Vermieterschaft laut Rückschein am 18. November 2011 zugestellt, weshalb die Beschwerdefrist mit Postaufgabe der Beschwerdeschrift am 28. November 2011 gewahrt wurde. Der Kostenvorschuss für das zweitinstanzliche Verfahren von CHF 300.00 wurde mit Überweisung vom 8. Dezember 2011 fristgerecht bezahlt. Zuständig für die Beurteilung der Beschwerde ist gemäss § 5 Abs. 1 lit. a EG ZPO (SGS 221) das Präsidium der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts. Der Entscheid erfolgt in Anwendung von Art. 327 Abs. 2 ZPO aufgrund der Akten.

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). Der Sachverhalt muss mithin sog. 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, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], ZPO Komm., 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-Komm-ZPO, 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. Gemäss Art. 257 Abs. 3 ZPO tritt das Gericht bei Fehlen einer der Voraussetzungen von Art. 257 Abs. 1 lit. a und b ZPO auf das Gesuch nicht ein, da es an einer Prozessvoraussetzung für das Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen fehlt. Es erfolgt somit ein Nichteintretensentscheid im Sinne von Art. 236 Abs. 1 ZPO, welcher das Verfahren beendet. Die Gesuchstellerin erleidet dadurch keinen Rechtsverlust, weil der Nichteintretensentscheid keine materielle Rechtskraft zeitigt (vgl. Botschaft, S. 7352). Es bleibt somit der Gesuchstellerin überlassen, den Anspruch im ordentlichen Verfahren erneut rechtshängig zu machen. Ein Nichteintretensentscheid - und keine materiell rechtskräftige Abweisung des Gesuchs - soll laut Botschaft zur ZPO auch in jenen Fällen getroffen werden, in welchen die Voraussetzungen von Art. 257 Abs. 1 ZPO zwar erfüllt sind, der Anspruch des Gesuchstellers aber in materieller Hinsicht nicht geschützt werden kann. Ein Teil der Lehre vertritt dagegen die Ansicht, das Gericht sollte in Fällen, in welchen der Anspruch des Gesuchstellers in materieller Hinsicht klar unbegründet ist, das Gesuch materiell rechtskräftig abweisen können (vgl. statt vieler: KUKO ZPO-JENT-SØRENSEN, N 14 zu Art. 257).

3. In der Begründung ihres Entscheides stellte die Bezirksgerichtspräsidentin vorab den massgeblichen Inhalt des Gesuchs der Mieterschaft dar und stellte in der Folge fest, mit einer Vereinbarung vom 2./3. April 2009 sei (zwar) eine Mietzinserhöhung vereinbart worden, die Gesuchsklägerin bzw. ihre Rechtsvorgängerin hätten jedoch anschliessend während zweier Jahre jeden Monat die ursprünglichen Mietzinse der Mieter in Empfang genommen, ohne zu widersprechen. Dieses Verhalten wertete die Bezirksgerichtspräsidentin dahingehend, dass die Vermieterschaft die Weitergeltung der ursprünglichen Mietzinse akzeptiert habe, so dass von einem stillschweigenden Neuabschluss des Mietvertrages auszugehen sei. Es habe somit zu keiner Zeit ein Mietzinsrückstand vorgelegen, weshalb die Kündigung unwirksam gewesen sei. Gestützt auf diese Motive kam die Vorderrichterin zum Schluss, dass das Mietausweisungsbegehren abgewiesen werde. Der Beschwerde der Vermieterschaft ist insoweit stattzugeben, als im Rahmen der Begründung des Rechtsmittels vorgebracht wird, das Mietausweisungsbegehren hätte nicht abgelehnt werden dürfen. Entgegen der Konzeption des Gesetzes ist es zwar denkbar, dass das Gericht zum Schluss kommt, dass der vom Gesuchsteller geltend gemachte Anspruch aufgrund klarer Sach- und Rechtslage nicht besteht (z.B. weil der Gesuchsgegner eine Quittung für die eingeklagte Forderung vorlegen kann). Im vorliegenden Fall erachtete die Vorinstanz den von der Vermieterin präsentierten Sachverhalt, soweit sich dies aus der summarischen Begründung des besagten Entscheides erschliessen lässt, als nicht hinreichend liquide. Sie erwog insbesondere, dass das aktenkundige Verhalten der Vermieterschaft dahingehend zu werten sei, dass die Weitergeltung der ursprünglichen Mietzinse akzeptiert worden sei, so dass von einem stillschweigenden Neuabschluss des Mietvertrages im Sinne von Art. 1 Abs. 2 OR auszugehen sei. Das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, kann heute ausdrücklich offen lassen, ob diese Würdigung des Sachverhalts angemessen ist, zumal sich die Rechtsfolge, deshalb das fragliche Gesuch der Vermieterin abzuweisen, als nicht sachgerecht erweist. Mit der Abweisung des Gesuchs bringt die Vorderrichterin zum Ausdruck, dass kein Anspruch der Vermieterschaft auf Ausweisung der Mieter aus dem Mietobjekt besteht. Der be-

sagte Entscheid entfaltet volle materielle Rechtskraft und es liegt eine sog. res iudicata vor, wenn die Vermieterin mit einem neuerlichen Gesuch in einem anschliessenden Verfahren an den Richter gelangt. Die Vermieterin wäre mithin einer künftigen Mieterausweisung beraubt. Im Ergebnis ist die Beschwerde daher gutzuheissen. Der Entscheid der Gerichtspräsidentin Arlesheim vom 17. November 2011 ist aufzuheben und die Sache zur neuerlichen Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Eine reformatorische Beurteilung verbietet sich insofern, als den Parteien ansonsten der Instanzenzug verloren geht.

4. Abschliessend ist noch über die Verteilung der Kosten zu befinden. Grundsätzlich werden die Kosten dem Ausgang des Verfahrens entsprechend der unterliegenden Partei auferlegt (Art. 106 Abs. 1 ZPO). In Fällen wie im vorliegenden, in welchen keine Partei den fehlerbehafteten Entscheid zu vertreten hat, werden die Kosten des Beschwerdeverfahrens jedoch gemäss Art. 107 Abs. 2 ZPO dem Kanton auferlegt (JENNY, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., Art. 107 N 25). Vor dem nämlichen Hintergrund sind im Beschwerdeverfahren auch keine Parteientschädigungen auszurichten.

Demnach wird erkannt:

- ://:
1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Entscheid der Gerichtspräsidentin Arlesheim vom 17. November 2011 wird aufgehoben und die Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückgewiesen.
 2. Die Gerichtskosten von CHF 300.00 gehen zu Lasten der Staatskasse. Es sind gegenseitig keine Parteientschädigungen auszurichten.

Präsident

Gerichtsschreiber

Thomas Bauer

Andreas Linder