



Entscheid des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht

vom 14. Februar 2012 (400 11 359)

Obligationenrecht (OR)

Rechtsschutz in klaren Fällen / Mietausweisung

_____ Besetzung

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

_____ Parteien

A. _____
vertreten durch B. _____ SA
Klägerin und Beschwerdeführerin

gegen

C. _____
Beklagter und Beschwerdegegner

_____ Gegenstand

Rechtsschutz in klaren Fällen / Mietausweisung

A. Mit einem Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen vom 1. November 2011 gelangte A. _____, vertreten durch B. _____ SA, an das Bezirksgericht Liestal und beantragte, der Gesuchs-beklagte C. _____ und seine Ehegattin D. _____ seien gerichtlich anzuweisen, die bei der Ge-suchsklagerin gemieteten Räumlichkeiten (1-Zimmerwohnung im Hochparterre der Liegen-schaft X. _____ strasse 40a) per sofort zu verlassen. Mit Entscheid vom 18. November 2011 trat der Präsident des Bezirksgerichts Liestal auf das Gesuch der A. _____ um Mietausweisung

nicht ein. Der Gerichtspräsident erwog im Wesentlichen, die Gesuchsklägerin habe sich auf die von ihr per 31. Juli 2011 ausgesprochene Kündigung des mit dem Gesuchsbeklagten am 1. Mai 2010 eingegangenen Mietverhältnisses berufen. Den von der Gesuchsklägerin ins Recht gelegten Unterlagen könne dabei ohne Weiteres entnommen werden, dass der Gesuchsbeklagte die entsprechende Wohnung zusammen mit seiner Ehefrau bewohne und es sich demnach bei der von ihm gemieteten Wohnung um eine Familienwohnung handle. Bei einer Familienwohnung habe die Vermieterschaft die Kündigung des Mietverhältnisses sowohl dem Mieter selbst als auch seinem Ehegatten zukommen zu lassen, wobei dies jeweils mit separater Zustellung zu erfolgen habe. Die Nichteinhaltung dieser Formvorschrift habe sodann die Nichtigkeit der entsprechenden Kündigung zur Folge. Diesbezüglich könne im vorliegenden Fall den Akten entnommen werden, dass die Gesuchsklägerin die von ihr per 31. Juli 2011 ausgesprochene Kündigung zwar sowohl an den Gesuchsbeklagten als auch an seine Ehefrau adressiert habe, dies jedoch auf nur einem Kündigungsformular und nicht auf zwei gesonderten Kündigungsformularen erfolgt sei. Abgesehen davon lasse sich der entsprechenden Kündigung auch nicht entnehmen, wann sie genau ausgesprochen worden sei, so dass auch die Einhaltung der für Wohnungen geltenden dreimonatigen Kündigungsfrist als fraglich erscheine. Im Ergebnis liege kein klarer Fall im Sinne Art. 257 Abs. 1 ZPO vor und demnach könne auf das vorliegende Mietausweisungsbegehren nicht eingetreten werden.

B. Die Vermieterschaft liess mit Eingabe vom 2. Dezember 2011 beim Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, Berufung gegen den Entscheid des Präsidenten des Bezirksgerichts Liestal vom 18. November 2011 einreichen. Sie beantragte, es sei auf das Ausweisungsbegehren einzutreten und die Kosten der klagenden Partei zu überbinden. In der Begründung wurde auf eine beigelegte Postquittung hingewiesen. Aus dieser gehe einerseits hervor, dass den Ehegatten zwei Kündigungen separat zugestellt worden seien, andererseits, dass die Kündigung am 23. Juli 2011 ausgesprochen worden sei. Infolgedessen handle es sich um einen klaren Fall, in welchem die Kündigungen separat ausgesprochen und zugestellt worden seien.

C. Mit Verfügung vom 13. Januar 2012 stellte das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, fest, dass der Gesuchsbeklagte innert der ihm angesetzten Frist auf die Einreichung einer Stellungnahme verzichtet hat, und schloss den Schriftenwechsel.

Erwägungen

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. Da den Akten die Höhe des Mietzinses nicht entnommen werden kann, ist der monatliche Mietzins aufgrund der dem Gericht vorliegenden Informationen zu schätzen. Unter Berücksichtigung des Standorts der Wohnung, der Tatsache, dass es sich um eine 1-Zimmerwohnung handelt, sowie der bisherigen Prozessdauer ab Gesuchseinreichung (1. November 2011) ist darauf zu schliessen, dass

der für das Berufungsverfahren geltende Streitwert nach Art. 308 Abs. 2 ZPO nicht erreicht ist. Auf die Berufung ist somit mangels Erreichens der Streitwertgrenze nicht einzutreten. Da jedoch die Gesuchsklägerin im Vertrauen auf die fehlerhafte Rechtsmittelbelehrung der Vorinstanz eine Berufung eingelegt hat und nicht anwaltlich vertreten ist, ist zu ihren Gunsten eine Konversion des eingelegten Rechtsmittels in eine gegen den Entscheid zulässige Beschwerde im Sinne von Art. 319 ff. ZPO zuzulassen.

2. Für den Rechtsschutz in klaren Fällen ist das summarische Verfahren anwendbar (Art. 248 lit. b ZPO). Die Beschwerde ist schriftlich und begründet innert zehn Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheides bei der Rechtsmittelinstanz einzureichen (Art. 321 Abs. 2 ZPO). Im vorliegenden Falle wurde der Gesuchsklägerin am 22. November 2011 der Entscheid des Präsidenten des Bezirksgerichts Liestal vom 18. November 2011 zugestellt. Die Rechtsmittelfrist ist durch die Beschwerde vom 2. Dezember 2011 somit eingehalten. Gemäss § 5 Abs. 1 lit. a EG ZPO ist das Präsidium der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts für die Beurteilung von Beschwerden gegen Entscheide der Präsidien der Bezirksgerichte, die im summarischen Verfahren ergangen sind, sachlich zuständig. Da auch die restlichen Eintretensvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

3. Die Beschwerdeführerin legte ihrer Eingabe vom 2. Dezember 2011 eine Kopie einer Postquittung bei, die den Nachweis erbringen soll, dass den Ehegatten am 23. Juli 2011 die Kündigung separat zugestellt worden sei. Sie machte damit sinngemäss geltend, der Sachverhalt sei offensichtlich unrichtig festgestellt worden. Gemäss Art. 326 Abs. 1 ZPO sind im Beschwerdeverfahren neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel ausgeschlossen. Es entspricht der gesetzlichen Leitidee und dem Charakter dieses Rechtsmittels, dass im Beschwerdeverfahren keine neue Tatsachenbehauptungen sowie Beweismittel vorgebracht werden können, denn es handelt sich nicht um die Weiterführung des erstinstanzlichen Prozesses, sondern vielmehr um eine Rechtskontrolle des vorinstanzlichen Entscheids. Daher ist, abgesehen von Vorbringen gegen Willkür, das Novenverbot umfassend. Es gilt auch für diejenige Verfahren, die der Untersuchungsmaxime unterliegen (FREIBURGHaus/AFHELDT, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., Art. 326 ZPO N 3 f.). Diesen Ausführungen entsprechend kann die beigelegte Postquittung nicht als Beweismittel zugelassen werden.

4. Selbst wenn das eingelegte Rechtsmittel als Berufung entgegen genommen worden wäre, könnte das neu vorgebrachte Beweismittel nicht berücksichtigt werden. Es wird zwischen echten und unechten Noven unterschieden. Echte Noven sind solche Tatsachen und Beweismittel, welche nach der Beendigung der Hauptverhandlung des erstinstanzlichen Verfahrens entstanden sind (REETZ/HILBER, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., Art. 317 ZPO N 55). Wenn sie ohne Verzug nach ihrer Entdeckung vorgebracht werden, sind sie gemäss Art. 317 Abs. 1 lit. a ZPO immer zulässig. Demgegenüber sind unechte Noven Tatsachen und Beweismittel, welche bereits bei Ende der Hauptverhandlung des erstgerichtlichen Verfahrens entstanden waren (REETZ/HILBER, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., Art. 317 ZPO N 58). Ihre Geltendmachung im Berufungsverfahren ist gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO ausgeschlossen, wenn sie bei Beachtung zumutbarer Sorgfalt bereits an die Vorinstanz hätten herangetragen werden können. Dies hat zur Folge, dass Tatsachen und Beweismittel, welche die Parteien im erstinstanzlichen Verfahren überhaupt nicht oder nicht rechtzeitig vorgebracht haben, grundsätzlich nicht mehr in die Erwägungen des Berufungsge-

richts einbezogen werden können, obwohl dieses gemäss Art. 310 ZPO über volle Überprüfungsbefugnis verfügt (REETZ/HILBER, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., Art. 317 ZPO N 10). Die beigelegte Postquittung datiert vom 23. Juli 2011 und war als allfälliges Beweismittel somit bereits vor dem Ende des erstinstanzlichen Verfahrens entstanden. Sie ist daher als unechtes Novum zu qualifizieren. Demzufolge hätte die Postquittung bereits im vorinstanzlichen Verfahren eingereicht werden müssen, was der Gesuchklägerin durchaus zumutbar gewesen wäre. Die vorgelegte Postquittung wäre daher auch im Falle einer Berufung nicht zu berücksichtigen gewesen. Folglich erweist sich die Rüge der offensichtlich unrichtigen Feststellung des Sachverhalts als unbegründet.

5. Weiter rügt die Beschwerdeführerin, die Vorinstanz habe das Vorliegen eines klaren Falles zu Unrecht verneint und damit das Recht falsch angewendet. 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, 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, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., 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 (Botschaft, BBl 2006, 7221, S. 7352). Es bleibt somit der Gesuchstellerin überlassen, den Anspruch im ordentlichen Verfahren erneut rechts-hängig zu machen.

6. Gemäss Art. 266n OR ist die Kündigung durch den Vermieter dem Mieter und seinem Ehegatten separat zuzustellen. Separate Zustellung bedeutet die Übergabe oder Zusendung von zwei getrennten Schreiben. Somit ist eines dieser Kündigungsschreiben an die Mieterschaft zu adressieren, das andere an deren Ehegatte, jeweils an deren Wohnadressen. Die vermierterseits ausgesprochene Kündigung einer Familienwohnung wird als nichtig erachtet, wenn das Kündigungsschreiben nur an die Mieterschaft oder beide Ehegatten adressiert ist. Ebenfalls als nichtiges Vorgehen gilt, wenn die Kündigung in einem Briefumschlag zugestellt wird, selbst wenn dieser zwei separate je auf die Namen der Ehegatten lautende Schreiben enthält (LACHAT/THANEI, Mietrecht für die Praxis, Kapitel 25 N 3.3; HIGI, in: Gauch/Schmid, Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Obligationenrecht, Teilband V 2b, Die Miete, Art. 266n N

35 f. sowie 38 f.). Vorliegend adressierte zwar die Beschwerdeführerin ihre Kündigung sowohl an den Beschwerdegegner als auch an dessen Ehefrau, doch erfolgte dies gemäss Aktenlage der Vorinstanz lediglich in einem Schreiben. Dieses Vorgehen entspricht nicht den Voraussetzungen von Art. 266n OR, wonach die Kündigung dem Mieter und seinem Ehegatten separat in zwei getrennten, persönlich adressierten Schreiben zuzustellen ist. Daher ist der Schluss des Vorderrichters, die Kündigung des Mietverhältnisses sei nicht in gehöriger Form erfolgt, weshalb kein klarer Fall vorliege, nicht zu beanstanden. Im Übrigen hätte die beigelegte Postquittung an diesem Schluss nichts geändert, da beide Schreiben an beide Ehegatten adressiert waren. Die Beschwerde wird infolgedessen abgewiesen.

7. Abschliessend ist über die Prozesskosten zu entscheiden. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend werden der Beschwerdeführerin in Anwendung von Art. 106 Abs. 1 ZPO die Gerichtskosten in der Höhe von CHF 300.00 auferlegt. Die Parteien tragen ihre eigene Kosten.

Demnach wird erkannt:

- ://:
1. Die Berufung vom 2. Dezember 2011 wird als Beschwerde entgegen genommen. Die Beschwerde wird abgewiesen.
 2. Der Beschwerdeführerin werden Gerichtskosten in der Höhe von CHF 300.00 auferlegt. Die Parteien tragen ihre Parteikosten selbst.

Präsidentin

Gerichtsschreiber i.V.

Christine Baltzer-Bader

Ömer Keskin