



Entscheidung des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht

vom 29. November 2016 (410 2016 348)

Zivilprozessrecht

Zulässigkeit von Noven gemäss Art. 229 Abs. 3 ZPO nach durchgeführter Hauptverhandlung bei laufender Widerrufsfrist für einen präsidentialen Vergleich

Besetzung

Präsident Roland Hofmann
Gerichtsschreiber Daniel Noll

Parteien

A.____,
vertreten durch Euro Estates GmbH, Räfelstrasse 10, 8045 Zürich,
wiederum vertreten durch Advokat Marco Giavarini, Blumenrain 20,
Postfach 1143, 4001 Basel,
Beschwerdeführer

gegen

B.____ und C.____,
vertreten durch Advokatin Renate Jäggi, Steinentorstrasse 35, 4010
Basel
Beschwerdegegner

Gegenstand

Mietrecht

Beschwerde vom 14. September 2016 gegen den Entscheid des Zivilkreisgerichtspräsidenten Basel-Landschaft West vom 29. Juni 2016

A. Im Rahmen des von B.____ und C.____ gegen A.____ vor dem Zivilkreisgerichtspräsidium Basel-Landschaft West angehobenen mietrechtlichen Verfahrens wurde der beklagte Vermieter – nachdem dieser im Nachgang an die Verhandlung vom 17. Juni 2016 den präsidentialen Vergleichsvorschlag mit Schreiben vom 27. Juni 2016 unter Beilage neuer Unterlagen fristgemäss widerrufen hatte – in Gutheissung der Klage mit Entscheid vom 29. Juni 2016 verurteilt, den Klägern CHF 5'255.75 nebst 5 % Zins seit 23. Februar 2016 zu bezahlen. Ferner wurden dem Beklagten die Gerichtsgebühr von CHF 1'000.00 sowie eine Parteientschädigung von CHF

2'349.80 (inkl. Spesen) zugunsten der Kläger auferlegt. Zur Begründung des Entscheids wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass die von den Klägern zurückgeforderten Nebenkosten gemäss Art. 257a Abs. 2 OR nur dann geschuldet seien, wenn sie im Sinne einer besonderen Vereinbarung im Vertrag eindeutig bezeichnet würden, wobei der Hinweis auf einen standardisierten Vertragszusatz nicht genüge. Im vorliegenden Fall seien den Klägern nicht alle Nebenkosten vertraglich rechtsgenügend überbunden worden, weshalb die Nebenkosten, abgesehen von den Heizkosten, vom Beklagten zu tragen seien. Da die vom Beklagten nach der Hauptverhandlung mit Schreiben vom 27. Juni 2016 eingereichten Unterlagen verspätet in den Prozess eingebracht worden seien, könnten diese nicht mehr berücksichtigt werden. Folglich könne offen bleiben, ob die Klage anders zu beurteilen wäre, wenn die nach Abschluss der Hauptverhandlung eingereichten Unterlagen rechtzeitig eingereicht worden wären.

B. Gegen diesen Entscheid erhob der Rechtsvertreter des Beklagten mit Eingabe vom 14. September 2016 Beschwerde mit dem Begehren, der Fall sei in Aufhebung des angefochtenen Entscheids an die Vorinstanz zurückzuweisen mit der Massgabe, die vom Beschwerdeführer mit Schreiben vom 27. Juni 2016 eingereichten Unterlagen zu berücksichtigen, eventualiter sei die Klage vom 6. April 2016 abzuweisen, unter o/e Kostenfolge. Zur Begründung wurde im Wesentlichen angeführt, dass im vorliegenden Verfahren gemäss Art. 247 Abs. 2 lit. b Ziff. 1 ZPO der Sachverhalt von Amtes wegen zu ermitteln sei, weshalb gemäss Art. 229 Abs. 3 ZPO neue Tatsachen und Beweismittel bis zur Urteilsberatung zu berücksichtigen seien. Die Vorinstanz habe somit die rechtzeitig innert der Widerrufsfrist eingereichten Unterlagen in Verkennung der massgebenden Bestimmungen fälschlicherweise als verspätet qualifiziert und zu Unrecht nicht berücksichtigt. Aufgrund dieses Verfahrensfehlers sei das angefochtene Urteil aufzuheben und zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Da der Beklagte anhand der am 27. Juni 2016 eingereichten Unterlagen eine korrekte Ausscheidung und Spezifizierung der zusätzlich geschuldeten Nebenkosten rechtsgenügend nachzuweisen vermöge, sei die Klage eventualiter abzuweisen.

C. Mit Beschwerdeantwort vom 28. Oktober 2016 beantragt die Rechtsvertreterin der Kläger, die Beschwerde sei in Bestätigung des angefochtenen Entscheids vollumfänglich und unter o/e Kostenfolge abzuweisen. Zur Begründung wurde im Wesentlichen vorgebracht, dass gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung die Phase der Urteilsberatung mit Abschluss der Hauptverhandlung beginne. Nachdem die Hauptverhandlung am 17. Juni 2016 abgeschlossen worden sei, habe die Vorinstanz somit die am 27. Juni 2016 eingereichten Unterlagen zu Recht nicht berücksichtigt. In materieller Hinsicht würden die Beschwerdegegner bestreiten, die am 27. Juni 2016 eingereichten Schreiben je erhalten zu haben.

Erwägungen

1. Nicht berufungsfähige erstinstanzliche Entscheide sind gemäss Art. 319 lit. a ZPO mit Beschwerde anfechtbar. In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung gemäss Art. 308 Abs. 2 ZPO nur dann zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens CHF 10'000.00 beträgt. Im vorliegenden Fall liegt ein Betrag von lediglich CHF 5'255.75 im Streit, so dass die Berufungsfähigkeit des vorinstanzlichen Urteils zu

verneinen ist. Gegen den vorliegend angefochtenen Entscheid ist somit ausschliesslich das Rechtsmittel der Beschwerde gegeben. Gemäss Art. 321 Abs. 1 ZPO ist die Beschwerde innert 30 Tagen seit Zustellung bei der zuständigen Rechtsmittelinstanz schriftlich und begründet einzureichen. Die vorliegende Beschwerde wurde fristgerecht erhoben und genügt auch den weiteren formellen Voraussetzungen. Die sachliche Zuständigkeit des Kantonsgerichtspräsidiums ergibt sich aus § 5 Abs. 1 lit. b EG ZPO (SGS 221). Auf die vorliegende Beschwerde ist somit einzutreten.

2. Der Beschwerdeführer wendet vorab ein, die Vorinstanz habe in Missachtung von Art. 229 Abs. 3 ZPO die Noveneingabe vom 27. Juni 2016 zu Unrecht in ihre Beweiswürdigung nicht miteinbezogen.

Gemäss Art. 229 Abs. 3 ZPO hat das Gericht in Verfahren, die dem Untersuchungsgrundsatz unterliegen, neue Tatsachen und Beweismittel *bis zur Urteilsberatung* zu berücksichtigen. Diese Vorgabe gilt unbeschränkt und voraussetzungslos, weshalb nicht erforderlich ist, dass die Parteien im bisherigen Verfahren ihrer Mitwirkungspflicht nachgekommen sind (E. PAHUD, in: A. Brunner / D. Gasser / I. Schwander [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung, 2. Auflage, Zürich / St. Gallen 2016, Art. 229 N 23, S. 1860). Gemäss Art. 247 Abs. 2 lit. b Ziff. 1 ZPO gelangt für Streitigkeiten aus Miete von Wohnräumen bis zu einem Streitwert von CHF 30'000.00 die Untersuchungsmaxime zur Anwendung. Folglich erweist sich Art. 229 Abs. 3 ZPO für den vorliegenden Fall als beachtlich. Dies wird auch von den Beschwerdegegnern nicht in Abrede gestellt, sie halten indessen dafür, dass die umstrittenen Unterlagen erst nach Beginn der Urteilsberatung eingereicht worden seien und deshalb von der Vorinstanz zu Recht als prozessual verspätet taxiert worden seien. Sie berufen sich auf ein bundesgerichtliches Präjudiz, wonach die Urteilsberatung nach Abschluss der Hauptverhandlung beginne. Im entsprechenden Entscheid vom 30. Oktober 2012 (BGE 138 III 788) führt das Bundesgericht aus, dass die Tatsachen und sämtliche Beweismittel von den Parteien dem Gericht in der Tat vor Abschluss der Hauptverhandlung zur Kenntnis gebracht werden müssen, weil es im Rahmen der Urteilsberatung gestützt auf seine Würdigung der Tatsachen und Beweismittel das Recht auf die festgestellten Tatsachen anwendet und seinen Entscheid fällt. Das Bundesgericht postuliert in diesem Entscheid klar abgrenzbare in sich geschlossene Prozessphasen, bestehend aus der Phase der Instruktion, der Phase der Hauptverhandlung sowie der Phase der Urteilsberatung. Demnach folgt zwar in der Regel unmittelbar an die Hauptverhandlung die Phase der Urteilsberatung, dieser Ablauf ist indessen entgegen dem Dafürhalten der Beschwerdegegner nicht in jedem Falle zwingend. Im erwähnten Entscheid hat das Bundesgericht vielmehr erkannt, dass das Gericht nach Abschluss der Hauptverhandlung das Beweisverfahren erneut eröffnen kann und dass damit eine allenfalls bereits begonnene Urteilsberatung wieder aufgehoben wird mit der Folge, dass ein Berufungsrückzug mit Dahinfallen der Anschlussberufung im Sinne von Art. 313 Abs. 2 lit. c ZPO in dieser Prozessphase zulässig ist. In gleicher Weise hat das Bundesgericht auch mit Urteil vom 29. April 2015 (4A_642/2014) festgehalten, dass bei einer erneuten Eröffnung des Beweisverfahrens nach erfolgter Urteilsberatung selbst solche neue Tatsachen und Beweismittel im Sinne von Art. 229 Abs. 3 ZPO noch eingebracht werden können, welche sich auf einen bereits beurteilten Teilsachverhalt beziehen, solange dieser noch nicht in einem selbständig anfechtbaren Zwischenentscheid festgehalten wurde. Massgeblich ist gemäss bun-

desgerichtlicher Rechtsprechung somit nicht, ob die Hauptverhandlung abgeschlossen ist, sondern vielmehr, ob sich das Verfahren im Zeitpunkt der Noveneingabe in einer nach aussen für die Parteien wahrnehmbaren Phase befindet, welche einer abschliessenden Urteilsberatung vorausgeht. Im vorliegenden Fall hat das vorinstanzliche Präsidium mit Abschluss der Hauptverhandlung den Parteien einen Vergleichsvorschlag unterbreitet unter Einräumung einer Widerrufsfrist bis zum 27. Juni 2016. Damit hat die Vorinstanz nach Abschluss der Hauptverhandlung erneut die Prozessphase der Vermittlung eröffnet und diese bis zum 27. Juni 2016 terminiert. Unabhängig davon, ob der vorinstanzliche Präsident sich möglicherweise bereits im Anschluss an die Hauptverhandlung seine Entscheidungsmotive für den Fall des Scheiterns der Vergleichsbemühungen überlegt hat, befand sich das Verfahren nach aussen für die Parteien wahrnehmbar bis zum 27. Juni 2016 in der Vermittlungsphase, mithin in einer Phase des Verfahrens, welche der Urteilsberatung vorausgeht, so dass Noveneingaben bis zu diesem Zeitpunkt gemäss Art. 229 Abs. 3 ZPO zulässig waren. Die am 27. Juni 2016 eingereichten Unterlagen wurden somit rechtzeitig in den Prozess eingebracht, weshalb sie von der Vorinstanz bei der Urteilsfindung hätten berücksichtigt werden müssen.

3. Nachdem die Vorinstanz ausdrücklich offen liess, ob eine materielle Würdigung der fraglichen Unterlagen einen Einfluss auf das Prozessergebnis hätte, ist eine reformatorische Beurteilung der vorliegenden Beschwerde ausgeschlossen, da dies den Instanzenzug in unzulässiger Weise verkürzen würde. Die Streitsache ist somit in Gutheissung der Beschwerde und in Aufhebung des angefochtenen Entscheids vom 29. Juni 2016 an die Vorinstanz zurückzuweisen. Die Vorinstanz hat die fraglichen Unterlagen den Klägern zur Stellungnahme zu unterbreiten und alsdann die Klage unter Berücksichtigung der Unterlagen erneut materiell zu beurteilen.

4. Bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens ist die kantonsgerichtliche Gebühr, welche auf CHF 600.00 festzulegen ist, den unterliegenden Beschwerdegegnern aufzuerlegen. Ausserdem ist dem obsiegenden Beschwerdeführer zu Lasten der Beschwerdegegner eine Parteientschädigung für das kantonsgerichtliche Verfahren zuzusprechen. Nachdem der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers seinen Bemühungsaufwand im vorliegenden Beschwerdeverfahren nicht ausgewiesen hat, ist die Parteientschädigung gemäss § 18 Abs. 1 TO nach Ermessen festzulegen. Das Kantonsgerichtspräsidium erachtet in casu einen Parteikostensersatz von CHF 1'200.00 inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer als angemessen.

Demnach wird erkannt:

- ://:
1. Die Streitsache wird in Gutheissung der Beschwerde und in Aufhebung des Entscheids vom 29. Juni 2016 an das Zivilkreisgerichtspräsidium Basel-Landschaft West zur Neuentscheidung im Sinne der Erwägungen zurückgewiesen.

2. Die kantonsgerichtliche Gebühr von CHF 600.00 wird den Beschwerdegegnern in solidarischer Verbindung auferlegt.

Die Beschwerdegegner werden in solidarischer Verbindung verpflichtet, dem Beschwerdeführer für das kantonsgerichtliche Verfahren eine Parteientschädigung von CHF 1'200.00 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu bezahlen.

Präsident

Gerichtsschreiber

Roland Hofmann

Daniel Noll