



**Entscheid des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht  
vom 8. Januar 2014 (410 2013 292)**

---

**Obligationenrecht**

**Mieterausweisung / Nichtbenützen des amtlichen Formulars bei der Wohnungskündigung durch den Vermieter**

\_\_\_\_\_  
Besetzung

Präsidentin Christine Baltzer-Bader  
Gerichtsschreiberin i.V. Ann Sofie Benz

\_\_\_\_\_  
Parteien

A.\_\_\_\_\_  
B.\_\_\_\_\_  
**Beschwerdeführer**

gegen

und C.\_\_\_\_\_,  
**Beschwerdegegner**

\_\_\_\_\_  
Gegenstand

**Rechtsschutz in klaren Fällen / Mieterausweisung**

Urteil des Bezirksgerichtspräsidenten Liestal vom 8. November 2013

**A.** Mit Eingabe vom 8. November 2013 gelangten die Vermieter A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ an das Bezirksgericht Liestal mit dem Begehren, der Mieter C.\_\_\_\_ sei richterlich aus der Wohnung in Y.\_\_\_\_ zu weisen. Grund für das Begehren sei der grosse Zahlungsrückstand des C.\_\_\_\_ und ein erfolgloser Pfändungsversuch im Rahmen eines Betreibungsverfahrens. Die Vermieter hatten dem Mieter am 30. Juli 2013 per Einschreibebrief das Mietverhältnis mit einer dreimonatigen Frist gekündigt, welche am 31. Oktober 2013 endete. Da der Mieter an diesem Termin die

Wohnung noch nicht geräumt und verlassen hatte, verschlossen die Vermieter die Türe von aussen, um dem Mieter den Zugang zu verwehren. Gegen diese Handlung stellte der Mieter am 8. November 2013 beim Bezirksgericht Liestal den Antrag, dass die Vermieter superprovisorisch zu verpflichten seien, ihm den Zugang zum Mietobjekt wieder zu gewähren, zumal die Kündigung vom 30. Juli 2013 nicht mit dem amtlichen Formular erfolgt und damit nichtig sei.

**B.** Der Gerichtspräsident des Bezirksgerichts Liestal trat mit Urteil vom 8. November 2013 auf das Räumungsbegehren der Vermieter nicht ein und wies die Vermieterschaft an, dem Gesuchsbeklagten den Zugang zum Mietobjekt unverzüglich wieder zu gewähren. Als Begründung wurde festgehalten, dass das Mietverhältnis gemäss Art. 266I Abs. 2 OR nicht formgerecht mit einem kantonal genehmigten Formular gekündigt worden sei, sondern lediglich mit einem Einschreibebrief.

**C.** Gegen dieses Urteil erhoben die Vermieter mit Eingabe vom 10. November 2013, welche am 11. November 2013 der Schweizerischen Post übergeben wurde, Beschwerde beim Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht. Sie beantragten, das Urteil des Gerichtspräsidenten des Bezirksgerichts Liestal vom 8. November 2013 sei aufzuheben und dem Räumungsbegehren sei stattzugeben. Zur Begründung wurde vorgetragen, dass die Gesamtsituation durch das Bezirksgericht zu wenig gewürdigt worden sei und der „von der Norm abweichende Schritt“ (gemeint: das Nichtbenützen des amtlichen Kündigungsformulars) in Anbetracht der Vorgeschichte und der Mietzinsausstände als legitim zu beurteilen sei. Auf diese Beschwerde ging am 3. Dezember 2013 beim Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, die Stellungnahme des Mieters ein, in der er den Antrag stellte, dass die Wohnung nicht geräumt werde, solange er nicht von alleine ausziehen könne. Als Nachtrag zu dieser Stellungnahme schickte er am 3. Dezember 2013 eine Mail mit der Information, dass er immer noch keine formgerechte Kündigung erhalten habe. Am 5. Dezember 2013 ging beim Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, noch eine Replik der Vermieter ein, in der die Stellungnahme des Mieters kommentiert wurde und neuere Geschehnisse geschildert wurden.

**D.** Auf ein Gesuch der Beschwerdeführer um vorzeitige Räumung des Mietobjekts vom 17. Dezember 2013 trat das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, nicht ein, da der Beschwerde von Gesetzes wegen keine aufschiebende Wirkung zukommt.

## **Erwägungen**

**1.** In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung gegen erstinstanzliche Endentscheide gemäss Art. 308 Abs. 2 ZPO nur zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens CHF 10'000.00 beträgt. Der Streitwert ist vorliegend gleichzusetzen mit dem Wert, den die Nutzung der Wohnung während der Zeit hat, in der die Mieterausweisung nicht vollzogen werden kann. Als Streitwert ist konkret der Mietzins für die Zeit ab Einleitung des Ausweisungsverfahrens bis zum erstinstanzlichen Entscheid plus drei Monate als mutmassliche oberinstanzliche Verfahrensdauer heranzuziehen. Da das Ausweisungsgesuch am 8. November 2013 gestellt wurde und das erstinstanzliche Urteil am selben Tag erging, ist somit lediglich auf den in der Zeit vom 8. November 2013 bis 8. Februar 2014

geschuldeten Mietzins abzustellen, was in einem Streitwert von unter CHF 10'000.00 resultiert. Aufgrund dieses Streitwerts erweist sich das angefochtene Urteil als nicht berufungsfähig. Dagegen kann jedoch laut Art. 319 lit. a ZPO i.V.m. § 5 Abs. 1 lit. b EG ZPO Beschwerde beim Präsidium der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, erhoben werden, woraus sich die sachliche Zuständigkeit des Kantonsgerichtspräsidiums zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde ergibt.

**2.** Die Beschwerde ist aufgrund von Art. 321 Abs. 1 und 2 ZPO innert zehn Tagen ab Zustellung des begründeten Urteils zu erheben, da das angefochtene Urteil gemäss Art. 248 lit. b ZPO im summarischen Verfahren erging. Weil dieses am 8. November 2013 ergangene Urteil den Beschwerdeführern am 11. November 2013 zugestellt wurde, erfolgte die von den Beschwerdeführern am 11. November 2013 der Post übergebene Beschwerde innert der zehntägigen Frist. Den Kostenvorschuss von CHF 600.00 bezahlten die Beschwerdeführer mit Valuta vom 19. November 2013 und damit ebenfalls innert der massgebenden Frist.

**3.** Gemäss Art. 321 Abs. 1 ZPO ist die Beschwerde schriftlich begründet einzureichen. Begründen im Sinne der genannten Vorschrift bedeutet, dass aufzuzeigen ist, inwiefern der angefochtene Entscheid als fehlerhaft erachtet wird. Es ist bestimmt zu erklären, welche Änderungen im Dispositiv des angefochtenen Entscheids verlangt werden. Als Beschwerdegründe kommen eine unrichtige Rechtsanwendung (Art. 320 lit. a ZPO) oder eine offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts (Art. 320 lit. b ZPO) in Frage. Bei der Rüge der unrichtigen Rechtsanwendung soll dargetan werden, welche unrichtigen Rechtsanwendungen von der Beschwerdeinstanz geprüft werden sollen. Bei der Rüge der offensichtlich unrichtigen Feststellung des Sachverhalts muss die Sachverhaltsfeststellung schlechthin unhaltbar, d.h. willkürlich sein. Der Beschwerdeführer hat darzutun, warum eine bestimmte Feststellung offensichtlich unrichtig ist. Die Beschwerdeführer spezifizieren in casu nicht, welche der beiden Gründe sie geltend machen. Es kann jedoch nicht von einer Rüge der offensichtlich unrichtigen Feststellung des Sachverhalts ausgegangen werden, da die Beschwerdeführer in ihrer Eingabe zu keinem Zeitpunkt die Auffassung von Tatsachen durch das Bezirksgericht kritisieren, sondern sich lediglich Nachsicht hinsichtlich der Tatsache wünschen, dass die Kündigung des Mietverhältnisses nicht formgerecht vorgenommen wurde und damit „einen von der Norm abweichenden Schritt“ darstellt. Fraglich ist, ob dies eine Rüge der unrichtigen Rechtsanwendung im Sinne von Art. 320 lit. a ZPO darstellt. Eine solche Rüge setzt voraus, dass sich die Beschwerdeführer mit dem erstinstanzlichen Urteil auseinandersetzen und in ihrer Beschwerde darlegen, welche konkreten Rechtsanwendungen von der Beschwerdeinstanz geprüft werden sollen. Die Beschwerdeführer machen geltend, das Bezirksgericht habe die Geschehnisse zwischen den Vermietern und dem Mieter zu wenig gewürdigt und ersuchen nun das Kantonsgericht, ihre formell nichtige Kündigung in Anbetracht der Gesamtsituation als zulässig zu betrachten. Dies könnte als Rüge der falschen Rechtsanwendung betrachtet werden, indem das Bezirksgericht zu viel Strenge bei der Vorschrift des Art. 266l Abs. 2 OR angewendet habe. Zwar nehmen die Ausführungen der Beschwerdeführer keinen konkreten Bezug auf das Urteil des Bezirksgerichts und die darin enthaltene Rechtsanwendungen, sondern umschreiben eher allgemein die Situation und die Unzufriedenheit mit dem Entscheid, jedoch wird aufgrund der Tatsache, dass die Beschwerdeführer nicht anwaltlich vertreten sind, der Massstab der Begründung nicht gleich streng gesetzt

wie bei einer anwaltlichen Vertretung. So kann es genügen, wenn sich aus der Formulierung mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Kantonsgericht, Abteilung Zivilrecht, entscheiden soll und als Begründung reicht es aus, wenn rudimentär zum Ausdruck kommt, weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Partei unrichtig sein soll. Im vorliegenden Fall kann dies bejaht werden. Es liegt eine zwar sehr rudimentäre Begründung vor, jedoch kann sie als Rüge der falschen Rechtsanwendung interpretiert werden. Die Beschwerde beinhaltet ebenfalls ein konkretes Rechtsbegehren, nämlich dass das erstinstanzliche Urteil aufzuheben sei und dem Räumungsbegehren stattzugeben sei. Infolgedessen wird der Voraussetzung der hinreichenden Begründung der Beschwerde Folge geleistet und es ist somit auf die Beschwerde einzutreten.

**4.** In materieller Hinsicht hingegen stellt sich das Problem, dass von der in Art. 266I Abs. 2 OR verankerten Vorschrift des amtlichen Formulars bei der Kündigung eines Mietverhältnisses nicht abgesehen werden kann, da gemäss Art. 266o OR die Verletzung von Formvorschriften zur Nichtigkeit führen. Gemäss Art. 266o OR ist eine Kündigung nichtig, wenn sie den in Artikeln 266I bis 266n OR vorgeschriebenen Formvorschriften nicht entspricht. Eine nichtige Kündigung ist in rechtlicher Hinsicht völlig wirkungslos und wird so behandelt, als ob sie nie ausgesprochen worden wäre. Der Richter hat die Nichtigkeit von Amtes wegen zu prüfen bzw. festzustellen, und der Mieter kann sich selbst im Ausweisungsverfahren noch auf die Nichtigkeit der Kündigung berufen. Die Bestimmungen über die Formvorschriften gelten für sämtliche Wohnräume und für alle Geschäftsräume und sind auf alle Arten von Kündigungen anwendbar, unabhängig davon, sowohl auf ordentliche als auch ausserordentliche Kündigungen. Da es sich im vorliegenden Falle unbestritten um ein Wohnobjekt handelt, und die Parteien auch keine vertragliche Vereinbarung getroffen hatten, die die Anwendung des Art. 266o OR ausschliesst, ist die Kündigung vom 30. Juli 2013 durch die Beschwerdeführer somit als nichtig zu betrachten. Der Zweck dieser strengen Formvorschrift ist, dass der Mieter auf seine Rechte hingewiesen wird (vgl. BISANG et al, Das Schweizerische Mietrecht, SVIT-Kommentar, 3. Aufl. 2008, Art. 226I bis 266o OR N 3, 3a, 7, 24, 24a). Da Art. 266o OR absolut zwingendes Recht darstellt, kann hier keine Ausnahme der Formvorschrift gemacht werden (a.a.O., N 1a). Aus diesem Grund ist die Beschwerde abzuweisen.

**5.** Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die kantonsgerichtlichen Gerichtskosten in Anwendung von Art. 106 Abs. 1 ZPO den Beschwerdeführern aufzuerlegen. Die Entscheidgebühr für das Beschwerdeverfahren ist dabei in Anwendung von § 9 Abs. 2 lit. s GebT entsprechend dem einverlangten Kostenvorschuss auf CHF 600.00 festzulegen. Ihre Parteikosten haben die Parteien selbst zu tragen.

**Demnach wird erkannt:**

- ://:
1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
  2. Die Entscheidegebühr in der Höhe von CHF 600.00 wird den Beschwerdeführern auferlegt. Es sind gegenseitig keine Parteientschädigungen auszurichten.

Präsidentin

Gerichtsschreiberin i.V.

Christine Baltzer-Bader

Ann Sofie Benz