



Entscheidung des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht

vom 19. Juni 2012 (410 12 182)

Rechtsschutz in klaren Fällern / Mietausweisung

Gesuch um aufschiebende Wirkung vor Zustellung der schriftlichen Entscheidbegründung

Besetzung

Präsidentin Christine Baltzer
Gerichtsschreiber Andreas Linder

Parteien

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

gegen

B. _____,
vertreten durch Advokat Bernhard Fischer, Postgasse 9, Postfach 182,
4450 Sissach,
Gesuchsbeklagte

Gegenstand

Rechtsschutz in klaren Fällern / Mietausweisung
Gesuch um aufschiebende Wirkung

A. Mit Entscheid der Bezirksgerichtspräsidentin Arlesheim vom 23. Mai 2012 wurde A. _____ als Mieter und damaliger Gesuchbeklagter unter Androhung der polizeilichen Vollstreckung im Nichtbefolgungsfalle richterlich angewiesen, das von ihm gemietete Mietobjekt in X. _____ bis spätestens 9. Juni 2012, 12.00 Uhr mittags, zu räumen. Dieser Entscheid wurde dem Gesuch-

beklagten durch Zustellung des Dispositivs eröffnet, worauf dieser mit Schreiben vom 6. Juni 2012, welches am Folgetag der Schweizerischen Post übergeben wurde, beim Bezirksgericht Arlesheim eine schriftliche Begründung des besagten Entscheides verlangte. In der Folge wurde der Beklagte mit Beschluss der Vollzugsinstanz vom 11. Juni 2012 aufgefordert, das Mietobjekt in X. _____ bis 20. Juni 2012, 12.00 Uhr, zu räumen und bei fortwährendem Nichteinhalten wurde der polizeiliche Zwangsvollzug angedroht.

B. Mit Eingabe vom 15. Juni 2012 gelangt A. _____, nunmehr vertreten durch Advokat Marco Giavarini, an das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, und beantragt, dass die Vollstreckbarkeit des Urteils der Gerichtspräsidentin des Bezirksgerichts Arlesheim vom 23. Mai 2012 aufzuheben bzw. aufzuschieben sei, bis das schriftlich begründete Urteil der Gerichtspräsidentin des Bezirksgerichts Arlesheim vorliege und bis im anschliessenden Beschwerdeverfahren vom Kantonsgericht Basel-Landschaft über die aufschiebende Wirkung der Beschwerde entschieden worden sei (Ziff. 1). Der Beschluss der Vollzugsinstanz vom 11. Juni 2012, gemäss welchem der polizeiliche Zwangsvollzug angeordnet worden sei, falls der Gesuchsteller das Mietobjekt nicht bis spätestens 20. Juni 2012, 12.00 Uhr mittags, verlassen habe, sei umgehend aufzuheben bzw. zu sistieren und auf einen polizeilichen Zwangsvollzug sei mindestens bis zum in Rechtsbegehren 1 genannten Zeitpunkt zu verzichten (Ziff. 2), unter o/e Kostenfolge (Ziff. 3). Auf die Begründung des Gesuchs ist in den Erwägungen zurückzukommen, soweit sich dies als notwendig erweist.

C. Mit Verfügung vom 15. Juni 2012 wurde die Eingabe des Gesuchstellers der Gegenpartei kurz zur fakultativen Stellungnahme unterbreitet. Mit Verlautbarung vom 19. Juni 2012 lässt die Vermieterschaft, vertreten durch Advokat Bernhard Fischer, beantragen, dass das Gesuch des Gesuchstellers mit den dort gestellten Begehren Ziff. 1 bis 3 vollumfänglich abzuweisen sei. Zudem sei einer allfälligen, vom Gesuchsteller noch einzureichenden Beschwerde, die aufschiebende Wirkung nicht zu erteilen, unter o/e Kostenfolge. Darüber hinaus sei der Gesuchsteller in Anwendung von Art. 99 ZPO zu einer Sicherheitsleistung für die Parteientschädigung der Gesuchsgegnerin in der Höhe von CHF 2'500.00 zu verpflichten. Auf die Begründung der Stellungnahme ist in den Erwägungen einzugehen, soweit dies angezeigt ist.

Erwägungen

1. Entscheide der Bezirksgerichte können gemäss Art. 239 Abs. 1 ZPO durch Übergabe oder Zustellung des schriftlichen Dispositivs ohne schriftliche Begründung eröffnet werden. Wird der Entscheid ohne schriftliche Begründung eröffnet, kann die unterliegende Partei nicht sogleich ein Rechtsmittel einlegen, sondern hat zunächst die schriftliche Begründung zu verlangen. Steht gegen den Entscheid nur die Beschwerde zur Verfügung, so hemmt dieselbe die Rechtskraft und die Vollstreckbarkeit des angefochtenen Entscheides nicht (Art. 325 Abs. 1 ZPO). Der Entscheid wird sogleich rechtskräftig und vollstreckbar. Die Rechtsmittelinstanz kann die Vollstreckbarkeit ausnahmsweise aufschieben (Art. 325 Abs. 2 ZPO). Dem Gläubiger kann aber abhängig von der Dauer, welche die Vorinstanz für die Ausarbeitung der Begründung benötigt, genügend Zeit zur Verfügung stehen, um den Entscheid vollstrecken zu lassen, noch bevor der Schuldner das Rechtsmittelverfahren anhängig machen und die aufschiebende Wir-

kung beantragen kann. In der ZPO fehlt es an einer Bestimmung, welche die Zeitspanne zwischen der erstinstanzlichen Eröffnung im Dispositiv und der nachträglichen Zustellung der Begründung regelt. Die Lehre hält überzeugend dafür, dass sich eine sinngemässe Anwendung von Art. 263 ZPO als Lösung anbietet: Demnach muss es der unterliegenden Partei möglich sein, für die Zeit, bis die schriftliche Begründung vorliegt, den Aufschub der Vollstreckbarkeit bis zum Einreichen der Beschwerde vorsorglich bei der Beschwerdeinstanz zu beantragen (vgl. STAEHELIN/BACHOFNER, Vollstreckung im Niemandsland, in: Jusletter 16. April 2012). Sachlich zuständig für eine entsprechende Massnahme ist nach Eröffnung des erstinstanzlichen Entscheides die Rechtsmittelinstanz, denn die Kompetenz des erstinstanzlichen Gerichts endet mit der Eröffnung des Entscheides. Dem Devolutiveffekt entsprechend wird von diesem Zeitpunkt an die Rechtsmittelinstanz zuständig. Die Situation entspricht der vorsorglichen Massnahme vor Rechtshängigkeit des erstinstanzlichen Verfahrens. Die gesuchstellende Partei hat einen drohenden nicht leicht wieder gutzumachenden Nachteil sowie Dringlichkeit glaubhaft zu machen. Dieser Nachteil ist sodann gegen die Nachteile eines Aufschubes für den Beschwerdegegner abzuwägen.

2.1 Im vorliegenden Fall bringt der Gesuchsteller im Wesentlichen vor, ein polizeilicher Zwangsvollzug wäre aus folgenden Gründen mit nicht wiedergutzumachenden Nachteilen verbunden: Das Mietobjekt sei einerseits seine Wohnung, in welcher er und seine 10-jährige Tochter leben würden. Müsse er die Wohnung am 20. Juni 2012 verlassen, so würden er und seine Tochter auf der Strasse stehen. Zum Mietobjekt gehöre zudem ein Tonstudio. Er sei Musiker und das Tonstudio stelle seine Erwerbsgrundlage dar. Bei einer Zwangsräumung würde er seine Erwerbsgrundlage auf einen Schlag verlieren und so einen erheblichen Schaden erleiden. Er habe zudem mit Zustimmung der Gegenpartei rund CHF 100'000.00 in den Bau des Tonstudios und in die Renovation der Wohnung investiert. Auch diese Investitionen würden verloren gehen, wenn die Zwangsräumung stattfinden würde. Ferner sei zu berücksichtigen, dass die Kündigung entgegen der Auffassung der Gerichtspräsidentin des Bezirksgerichts Arlesheim nichtig bzw. ungültig sei, da die Formalien einer Kündigung gemäss Art. 257d OR nicht korrekt eingehalten worden seien. Der Mietvertrag sei auf Mieterseite in solidarischer Haftbarkeit von zwei Personen abgeschlossen worden und in der Folge nie aufgehoben bzw. rechtsgültig auf den Gesuchsteller allein übertragen worden. Die Zahlungsaufforderung mit Kündigungsandrohung gemäss Art. 257d OR sowie die anschliessende Kündigung gemäss Art. 257d OR seien nur gegenüber dem Gesuchsteller ausgesprochen worden und nicht auch gegenüber der zweiten Mietpartei. Schliesslich könne er dem geltend gemachten Mietzinsausstand verrechnungsweise eine Forderung gegenüber der Gesuchsbeklagten im Zusammenhang mit einem Wasserschaden im Jahre 2009 im Tonstudio, der seine Ursache im undichten Flachdach gehabt habe, entgegen halten, so dass unter dem Strich gar keine Forderung der Gesuchsgegnerin mehr übrig bleibe.

2.2 Die Gesuchsgegnerin lässt zusammengefasst entgegnen, die schriftliche Begründung des Ausweisungsentscheids liege vor. Es sei davon auszugehen, dass auch der Gesuchsteller selbigen Entscheid am 13. Juni 2012 hätte abholen können. Wenn er dies nicht tue, so gehe eine allfällige Zeitverzögerung zu seinen Lasten und er könne sich auch nicht auf einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil berufen, den er selbst durch schnelles und rechtzeitiges Handeln

hätte vermeiden können. Auch materiell könne nicht von einem nicht wiedergutzumachenden Nachteil gesprochen werden: Seine Tochter lebe nicht bei ihm im fraglichen Mietobjekt. Es handle sich lediglich um eine bestrittene Parteibeauptung. Es stehe ausser Zweifel und sei vom Gesuchsteller anlässlich der Verhandlung nicht bestritten worden, dass die von der Gesuchsgegnerin angemahnten Mietzinsausstände bestehen und über diese hinaus seit Dezember 2011 bis heute keinerlei Mietzinsen bezahlt worden seien. Der Gesuchsteller habe wiederholt geltend gemacht, dass er nicht über das notwendige Erwerbseinkommen verfüge. Insofern bilde das erwähnte Tonstudio keine Grundlage für ein Einkommen des Gesuchstellers. Im Weiteren belasse es der Gesuchsteller dazu mit blossen Behauptungen. Die behaupteten Investitionen von CHF 100'000.00 würden bestritten. Zudem liege keine schriftliche Zustimmung der Vermieterschaft vor. Dem Ausweisungsgericht sei eine schriftliche Vereinbarung zwischen der vormaligen Mitmieterin und der Vermieterin vorgelegen, wonach erstere per Saldo aller Ansprüche aus dem Mietvertrag entlassen worden sei. Der Gesuchsteller verhalte sich diesbezüglich rechtsmissbräuchlich. Vor dem Bezirksgericht Arlesheim habe im 2008 ein Mietausweisungsverfahren seitens der Vermieterschaft gegen den Gesuchsteller und gegen die vormalige Mitmieterin stattgefunden. Im Laufe dieses Verfahrens habe die Gesuchsgegnerin die Mitmieterin aus dem Mietverhältnis entlassen. In der Folge sei das Verfahren bezüglich dieser Mitmieterin als erledigt abgeschlossen und das Ausweisungsverfahren gegen den Gesuchsteller weitergeführt worden. Insgesamt müsse eine vom Gesuchsteller bis anhin nicht eingereichte Beschwerde als zum vorneherein aussichtslos erachtet werden. Zu beachten sei, dass der Gesuchsteller die Kündigung nicht angefochten und auch keine Mieterstreckung verlangt habe, was bei Zahlungsverzug auch nicht möglich wäre. Die Zahlungsausstände des Gesuchstellers seien nicht bestritten. Der Gesuchsteller habe zu keinem Zeitpunkt verrechnungsweise eine Schadenersatzforderung geltend gemacht, eine solche Verrechnungseinrede sei nicht innerhalb der dreisig-tägigen Zahlungsfrist erfolgt. Im Übrigen seien die angeblichen Schadenersatzforderungen durchwegs bestritten und würden jeglicher Grundlage entbehren.

2.3 Die Präsidentin des Kantonsgerichts, Abteilung Zivilrecht, kommt nach Einsichtnahme in die Akten zum Schluss, dass die Voraussetzungen für eine vorsorgliche Anordnung eines Aufschubs der Vollstreckung nicht hinreichend glaubhaft gemacht sind. Der nunmehr vorliegenden Begründung des Entscheides der Bezirksgerichtspräsidentin Arlesheim vom 23. Mai 2012, welche die Gesuchsgegnerin mit der Stellungnahme beigebracht hat, lässt sich der Sachverhalt und die Prozessgeschichte entnehmen. Die Subsumtion des Sachverhaltes unter die relevanten gesetzlichen Bestimmungen für eine ausserordentliche Kündigung wegen Zahlungsrückstands des Mieters gemäss Art. 257d OR präsentiert sich schlüssig. Die formelle Einwendung des Gesuchstellers, die notwendige Zahlungsaufforderung mit Kündigungsandrohung sowie die anschliessende Kündigung sei gegenüber der zweiten Mietpartei nicht ausgesprochen worden, erweist sich vor dem Hintergrund der aktenkundigen Entlassung dieser Mitmieterin vom 13. Oktober 2008 als untauglich, zumal offensichtlich auch keine Familienwohnung im Sinne von Art. 266n OR vorliegt. Im Weiteren fehlt es bezüglich des grundsätzlich unstrittigen Mietzinsausstandes, der mittlerweile Mietzinse mehrerer Monate im Betrag von über CHF 20'000.00 umfasst, an einer fristgerechten Verrechnungserklärung. Dem Mieter ist es augenscheinlich nicht gelungen, Bestand und Umfang der geltend gemachten Gegenforderung nachzuweisen. Die von ihm vorgelegte Rechnung der C. _____ vom 25. Juli 2009 und die Auftragsbestätigung

des nämlichen Unternehmens vom 27. März 2012 weisen jedenfalls keine liquide Verrechnungsforderung gegen die Vermieterschaft aus. Es findet sich auch in der Schuldanererkennung vom 27. April 2011 kein entsprechender Vorbehalt. Die neuerliche Verrechnungserklärung im Rahmen des vorliegenden Gesuchs ist jedenfalls verspätet und unbeachtlich. Schliesslich vermögen auch die weiteren vom Gesuchsteller vorgebrachten Gründe den verlangten Vollzug der Ausweisung nicht weiter aufzuschieben: Es liegt in der Natur eines Ausweisungsverfahrens, dass der vormalige Mieter das Objekt zu verlassen hat, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind, und letztlich die zwangweise Vollstreckung droht, falls dem massgeblichen Entscheid nicht freiwillig nachgelebt wird. Selbst wenn der Gesuchsteller mithin seine weiteren Behauptungen, seine 10-jährige Tochter würde bei ihm leben, bei einer Zwangsräumung würde er seine Erwerbsgrundlage aus dem Tonstudio im Mietobjekt verlieren und er habe grosse Investitionen in das Mietobjekt getätigt, glaubhaft gemacht hätte, rechtfertigen diese Gründe keine aussergesetzliche Erstreckung des Mietverhältnisses, nachdem dem Gesuchsteller bereits im Ausweisung- und im Vollstreckungsverfahren angemessene Fristen zugestanden wurden. Im Ergebnis ist das Gesuch vom 15. Juni 2012 somit abzuweisen. Der Antrag der Gesuchsbeklagten, der Gesuchsteller sei in Anwendung von Art. 99 ZPO zu einer Sicherheitsleistung für die Parteientschädigung der Gesuchsgegnerin in der Höhe von CHF 2'500.00 zu verpflichten, ist nach dem Vorstehenden gegenstandslos.

3. Abschliessend ist noch über die Verteilung der Prozesskosten für das vorliegende Verfahren zu befinden. Gemäss Art. 106 Abs. 1 ZPO werden die Prozesskosten der unterliegenden Partei auferlegt. Die vorstehenden Erwägungen haben gezeigt, dass das Gesuch abzuweisen ist. Der Gesuchsteller hat somit die Gerichtskosten des Verfahrens zu tragen. Die Entscheidgebühr wird in Anwendung von § 9 Abs. 2 lit. b der Verordnung vom 15. November 2010 über die Gebühren der Gerichte (SGS 170.31; Gebührentarif) auf pauschal CHF 300.00 festgelegt. Darüber hinaus hat der Gesuchsteller der Gegenpartei eine Parteientschädigung zu bezahlen. Der Zeitaufwand von Advokat Bernhard Fischer für das Verfahren ist in Ermangelung einer Honorarnote auf vier Stunden zum Ansatz von CHF 250.00 zu veranschlagen. Die Auslagen sind mit einer Pauschale von CHF 20.00 abzugelten und zusätzlich ist die Mehrwertsteuer von 8 % zu vergüten.

Demnach wird erkannt:

- ://:
1. Das Gesuch vom 15. Juni 2012 wird abgewiesen.
 2. Die Gerichtsgebühr von pauschal CHF 300.00 wird dem Gesuchsteller auferlegt.
 3. Der Gesuchsteller hat der Gesuchsbeklagten eine Parteientschädigung von CHF 1'000.00 zuzüglich Auslagen von CHF 20.00 und 8 % MWST von CHF 81.60 zu bezahlen.

Präsidentin

Gerichtsschreiber

Christine Baltzer

Andreas Linder