



Entscheidung des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht

vom 3. Oktober 2013 (410 13 217)

Zivilprozessrecht

Rechtsschutz in klaren Fällern / Mietausweisung

Besetzung

Präsidentin Christine Baltzer-Bader;
Gerichtsschreiberin i.V. Dominique Gass

Parteien

A._____,
B._____,
Beschwerdeführer

gegen

C.____ **AG**,
vertreten durch **D.**____ **AG**,
wiederum vertreten durch Rechtsanwalt Patrick Hérítier, Holbeinstrasse
36, 4051 Basel,
Beschwerdegegnerin

Gegenstand

Rechtsschutz in klaren Fällern / Mietausweisung

Beschwerde gegen den Entscheid des Gerichtspräsidenten des Be-
zirksgerichts Arlesheim vom 12. August 2013

A. Mit Schreiben vom 27. Mai 2013 kündigte C.____AG den Mietern A.____ und B.____ den Mietvertrag über eine 4-Zimmerwohnung im 7. Stock der Liegenschaft E.____. Mit einem Gesuch im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen vom 17. Juli 2013 gelangte die C.____AG, vertreten durch die D.____ AG, an das Bezirksgericht Arlesheim und beantragte, A.____ und B.____ seien gerichtlich anzuweisen, die genannte 4-Zimmerwohnung per sofort zu verlassen.

B. Mit Entscheid vom 12. August 2013 hiess der Gerichtspräsident des Bezirksgerichts Arlesheim das Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen gut. Die Gesuchsbeklagten wurden unter Androhung der polizeilichen Vollstreckung im Nichtbefolgungsfalle richterlich angewiesen, das Mietobjekt E.____ bis spätestens 26. August 2013, 12.00 Uhr mittags, unter Abgabe sämtlicher Schlüssel an die Vermieterschaft zu räumen. Die Gerichtsgebühr wurde den Gesuchsbeklagten auferlegt und die Parteikosten wurden sog. wettgeschlagen. Der Gerichtspräsident erwog im Wesentlichen, dass einem Ausweisungsbegehren stattgegeben werde, wenn das Mietverhältnis klar beendet worden sei und die Gesuchsklägerin diesen Sachverhalt sofort beweisen könne. Die Vermieterin sei gemäss Art. 257d Abs. 1 OR dazu befugt, bei Zahlungsrückstand der Mieter schriftlich eine Zahlungsfrist anzusetzen und diesen anzudrohen, dass bei unbenutztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Die Gesuchsbeklagten hätten vorliegend keine Belege eingereicht, welche die Zahlung des fälligen Mietzinses innert der angesetzten Mahnfrist belegt hätten, weshalb die Vermieterschaft nach Ablauf einer 30-tägigen Frist rechtmässig die Kündigung des Mietverhältnisses per 30. Juni 2013 ausgesprochen habe. Die Gesuchsbeklagten hätten das Mietobjekt nach Ablauf der Kündigungsfrist nicht verlassen, weshalb das Gesuch um Mietausweisung gutzuheissen sei.

C. Die Mieterschaft reichte mit Eingabe vom 21. August 2013 beim Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, Beschwerde gegen den Entscheid des Präsidenten des Bezirksgerichts Arlesheim vom 12. August 2013 ein. Sie beantragte, der besagte Entscheid sei aufzuheben und der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu gewähren. Zur Begründung wurde zusammengefasst vorgebracht, dass eine von der D.____AG vorgeschlagene Vertragsverlängerung nicht, wie behauptet, abgelehnt worden sei. Sie hätten den Vertrag lediglich mit der darin aufgeführten Abzahlung betreffend Inkassogebühren nicht unterzeichnen wollen. Ferner seien sämtliche ausstehende Mietzinse bezahlt worden, auch wenn dies nicht innert der 30-tägigen Frist erfolgt sei. Die beantragte Räumung erscheine unter diesem Gesichtspunkt unangemessen.

D. Mit Verfügung vom 23. August 2013 erteilte die Präsidentin der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts Basel-Landschaft der Beschwerde die aufschiebende Wirkung.

E. Mit Stellungnahme vom 7. September 2013 beantragte die Beschwerdegegnerin, vertreten durch Rechtsanwalt Patrick Héritier, die Abweisung der Beschwerde und die umgehende Ausweisung der Beschwerdeführer aus dem Mietobjekt, alles unter o/e-Kostenfolge. Den Mietern sei gemäss Art. 257 Abs. 1 OR frist- und formgerecht nach erfolgter Androhung gekündigt worden. Die Mieter hätten es versäumt, die Kündigung anzufechten. Das Mietverhältnis sei per 30. Juni 2013 beendet worden und die Voraussetzungen für die Mietausweisung seien erfüllt. Die Vermieterschaft habe sogar einen Versuch unternommen, die Angelegenheit aussergericht-

lich zu lösen, jedoch hätten die Beschwerdeführer diese Einigungsmöglichkeit verweigert. Weiter wies die Beschwerdegegnerin darauf hin, dass die Beschwerdeführer notorisch und regelmässig in erheblichen Zahlungsrückstand geraten seien.

F. Am 18. September 2013 reichten die Beschwerdeführer nochmals eine Stellungnahme ein und erwiderten, dass der Mietzins des Monats April am 28. Juni 2013 beglichen worden sei. Daher würden keine offenen Beträge mehr bestehen. A.____ verfüge über ein geregeltes Einkommen, weshalb die Begleichung der Mietzinse künftig kein Problem darstelle.

Erwägungen

1.1 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 Ausweisungsverfahrens. 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 einzureichen. Der begründete Entscheid des Bezirksgerichtspräsidenten Arlesheim wurde der Vermieterschaft laut Rückschein am 14. August 2013 zugestellt, weshalb die Beschwerdefrist mit Postaufgabe der Beschwerdeschrift am 22. August 2013 gewahrt wurde. Der Kostenvorschuss für das zweitinstanzliche Verfahren von CHF 300.00 wurde nach Ansetzen einer Nachfrist fristgerecht am 16. September 2013 bezahlt.

1.2 Die Beschwerde ist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Vorliegend bestreiten die Beschwerdeführer vorderhand die Rechtmässigkeit der durch die Vermieterschaft ausgesprochenen Kündigung des Mietverhältnisses. So bringen sie mehrfach vor, dass alle Mietzinse beglichen worden seien. Auch nehmen sie Bezug auf das von der Vermieterschaft gemachte Vertragsangebot. Zu der angeordneten Ausweisung aus dem Mietobjekt nehmen sie jedoch nur insofern Stellung, als dass sie diese als unangemessen bezeichnen. Sie führen jedoch nicht aus, aus welchen Gründen kein Rechtsschutz in klaren Fällen gewährt werden sollte. Da die Beschwerdeführer nicht anwaltlich vertreten sind, dürfen an die Beurteilung der genügenden Begründung der Beschwerde keine allzu hohen Anforderungen gestellt werden. Es ist somit anzunehmen, dass die Beschwerdeführer sinngemäss das Vorliegen eines klaren Falles bestreiten, weshalb die Beschwerde als genügend begründet qualifiziert werden kann.

Da die Formalien erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten. Zuständig für die Beurteilung der Beschwerde ist gemäss § 5 Abs. 1 lit. b 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 in klaren Fällen, wenn der Sachverhalt liquid, also unbestritten oder sofort beweisbar (lit. a), und die Rechtslage klar ist (lit. b). Unbestritten ist ein Sachverhalt, wenn der Gesuchsgegner die Tatsachenvorbringen des Gesuchstellers im Gesuch nicht bestreitet. Sofortige Beweisbarkeit liegt vor, wenn der Sachverhalt ohne zeitliche Verzögerung und ohne besonderen Aufwand nachgewiesen werden kann. Da das Erfordernis des liquiden Sachverhalts einer ausgeprägten Beweismittelbeschränkung unterliegt, ist der Beweis in der Regel durch Urkunden zu erbringen. Vermag die Gegenpartei die vom Gesuchsteller behaupteten Tatsachen glaubhaft zu bestreiten oder dem geltend gemachten Anspruch glaubhafte Einreden entgegenzusetzen, die der Gesuchsteller nicht als unerheblich entkräften kann, so liegt kein liquider Sachverhalt vor (SUTTER-SOMM/LÖTSCHER, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen ZPO, 2013, Art. 257 N 4 ff.). Das Kriterium der klaren Rechtslage ist sodann erfüllt, wenn sich die Rechtsfolge im Rahmen bewährter Lehre und Rechtsprechung ohne Weiteres ergibt (Botschaft ZPO, S. 7352). Für den Richter dürfen über die Bedeutung einer anzuwendenden Rechtsvorschrift keine begründeten Zweifel bestehen (BGE 118 II 302 E. 3).

3. In casu ist zu prüfen, ob ein liquider Sachverhalt und eine klare Rechtslage gemäss Art. 257 Abs. 1 ZPO vorliegen. Es stellt sich die Frage, ob die von der Vermieterschaft ausgesprochene Kündigung vom 27. Mai 2013, welche sich auf Art. 257d OR stützt, rechtmässig erfolgt ist. Ist der Mieter nach der Übernahme des Mietobjekts mit der Zahlung fälliger Mietzinse oder Nebenkosten im Rückstand, so darf ihm der Vermieter gemäss Art. 257d Abs. 1 OR schriftlich eine Zahlungsfrist setzen und ihm androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Bei Wohn- und Geschäftsräumen beträgt diese Frist mindestens 30 Tage. Beahlt der Mieter innert dieser angesetzten Frist nicht, so kann der Vermieter das Mietverhältnis mit einer 30-tägigen Frist auf Ende eines Monats kündigen (Art. 257d Abs. 2 OR). Die Vermieterschaft stellt sich auf den Standpunkt, dass der Mietzins des Monats April 2013 nicht oder zumindest verspätet bezahlt worden sei. Mit an beide Mieter separat zugestellte Schreiben vom 16. April 2013 wurden die Mieter auf die fehlende Bezahlung hingewiesen und darauf aufmerksam gemacht, dass das Mietverhältnis gekündigt werden könne, wenn die Miete nicht innerhalb von 30 Tagen beglichen werde. Aus einem von den Beschwerdeführern eingereichten Einzahlungsschein der UBS ergibt sich, dass der Mietzins des Monats April erst am 28. Juni 2013 beglichen wurde. Dies wird von den Beschwerdeführern in ihrer Stellungnahme vom 18. September 2013 darüber hinaus ausdrücklich bestätigt. Somit ist erwiesen, dass die Zahlung der fälligen Forderung nicht innerhalb der angesetzten 30-tägigen Frist, welche am 16. Mai 2013 abgelaufen ist, erfolgte. In der Folge wurde das Mietverhältnis gemäss Art. 266l OR schriftlich mit einem amtlichen Kündigungsformular (Schreiben vom 27. Mai 2013) per 30. Juni 2013 gekündigt. Das Kündigungsschreiben wurde beiden Mietern separat zugestellt. Da alle Voraussetzungen des Art. 257d OR erfüllt sind, ist die Kündigung rechtmässig ergangen. Die Beschwerdeführer vermochten den Sachverhalt nicht glaubhaft zu bestreiten. Somit handelt es sich vorliegend um einen klaren Fall i.S.v. Art. 257 ZPO. Mit der gültigen Kündigung ist dem Begehren um Mietausweisung stattzugeben, weil sich die Mieter ab diesem Zeitpunkt unrechtmässig im Mietobjekt aufhalten. Das Gesuch um Mietausweisung wurde folglich zu Recht von der Vorinstanz gutgeheissen.

4. Die Beschwerdeführer bringen weitere Argumente vor, welche jedoch an der Rechtslage nichts ändern. Gemäss Art. 320 ZPO können mit Beschwerde die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden. Blosser Ermessensfragen sind hingegen nicht mit Beschwerde vorzubringen. Im Rahmen eines Mieterausweisungsverfahrens werden lediglich die Gültigkeitsvoraussetzungen der Kündigung geprüft. Die Rüge der Beschwerdeführer, die Ausweisung sei nicht verhältnismässig, kann hingegen nicht gehört werden. Insbesondere besteht im Verfahren der Mieterausweisung kein Anspruch auf Gewährung einer grosszügigen Auszugsfrist. Auch die Ausführungen der Beschwerdeführer über die von der Vermieterschaft vorgeschlagene Vertragsverlängerung und die Inkassogebühren sind für das vorliegende Verfahren nicht relevant. Im Ergebnis ist die Beschwerde deshalb abzuweisen. Mit der Erteilung der aufschiebenden Wirkung und dem Ablauf der Auszugsfrist der Vorinstanz ist den Beschwerdeführern eine neue kurze Frist anzusetzen. Sie haben das fragliche Mietobjekt unter Abgabe sämtlicher Schlüssel an die Vermieterschaft und unter Androhung der polizeilichen Vollstreckung im Nichtbefolgungsfall bis zum 21. Oktober 2013 zu räumen und zu verlassen.

5. Abschliessend ist noch über die Verteilung der Prozesskosten für das Rechtsmittelverfahren, bestehend aus den Gerichtskosten sowie der Parteientschädigung (Art. 95 Abs. 1 ZPO), zu befinden. Gemäss Art. 106 Abs. 1 ZPO werden die Prozesskosten der unterliegenden Partei auferlegt. Die vorstehenden Erwägungen haben gezeigt, dass die Beschwerde abzuweisen ist. Die Gerichtskosten werden auf CHF 300.00 festgesetzt und den Beschwerdeführern auferlegt. Darüber hinaus haben die Beschwerdeführer der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung zu bezahlen. Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin hat keine Honorarnote eingereicht, sodass der Entscheid über die Höhe der Entschädigung im Ermessen des Gerichts liegt (§ 18 der Tarifordnung für Anwältinnen und Anwälte (TO; SGS 178.112)). In Anbetracht der vom Rechtsvertreter verfassten kurzen Stellungnahme vom 7. September 2013 und der Tatsache, dass es sich vorliegend nicht um einen komplexen Fall handelt, erscheint ein Zeitaufwand von zwei Stunden zu einem Ansatz von CHF 200.00 als angemessen. Die Beschwerdeführer haben der Beschwerdegegnerin somit für das kantonsgerichtliche Verfahren eine Parteientschädigung von CHF 400.00, zuzüglich geschätzten Auslagen von CHF 15.00 sowie 8 % Mehrwertsteuer von CHF 33.20, total somit CHF 448.20, auszurichten.

Demnach wird erkannt:

- ://:
1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
 2. Die kantonsgerichtliche Entscheidgebühr von CHF 300.00 wird den Beschwerdeführern auferlegt.
 3. Die Beschwerdeführer haben der Beschwerdegegnerin für das kantonsgerichtliche Verfahren eine Parteientschädigung von CHF 448.20 auszurichten.
 4. Die Beschwerdeführer werden unter Androhung der polizeilichen Vollstreckung im Nichtbefolgungsfall richterlich angewiesen, das Mietobjekt unter Abgabe sämtlicher Schlüssel an die Vermieterschaft bis zum **21. Oktober 2013** zu räumen und zu verlassen.

Präsidentin

Gerichtsschreiberin i.V.

Christine Baltzer-Bader

Dominique Gass