



**Entscheidung des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht**

**vom 8. September 2015 (410 15 270)**

---

**Zivilprozessrecht**

**Rechtsschutz in klaren Fällern / Mieterausweisung**

\_\_\_\_\_   
Besetzung

Präsidentin Christine Baltzer-Bader  
Gerichtsschreiber i.V. Basil Frey

\_\_\_\_\_   
Parteien

**A.**\_\_\_\_\_,  
vertreten durch Rechtsanwalt Denis Giovannelli, Hirzbodenweg 95,  
Postfach, 4020 Basel,  
**Beschwerdeführer**

gegen

**B.**\_\_\_\_\_,  
vertreten durch Advokatin Annalisa Landi, Oberwilerstrasse 3, Postfach  
82, 4123 Allschwil 2,  
**Beschwerdegegnerin**

\_\_\_\_\_   
Gegenstand

**Rechtsschutz in klaren Fällern / Mieterausweisung**

Beschwerde gegen das Urteil der Zivilkreisgerichtspräsidentin Basel-  
Landschaft West vom 23. Juli 2015

**A.** Die Ehegatten A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ lebten gemeinsam mit ihren Kindern in der Liegenschaft an der X.\_\_\_\_strasse 39 in Y.\_\_\_\_. Im Oktober 2013 trennten sich die Ehegatten. Die Ehefrau zog mit den Kindern aus der ehelichen Liegenschaft aus. Der Ehemann blieb indessen in der Liegenschaft an der X.\_\_\_\_strasse 39 in Y.\_\_\_\_. Mit Gesuch um Regelung des Getrenntlebens vom 2. Juli 2014 gelangte die Ehefrau, vertreten durch Advokatin Annalisa Landi, an das Zivilkreisgericht Basel-Landschaft West und beehrte unter anderem, der Ehemann sei zu verpflichten, die im Alleineigentum der Ehefrau stehende Liegenschaft an der X.\_\_\_\_strasse 39 in Y.\_\_\_\_ zu verlassen. Sie führte im Wesentlichen aus, der Ehemann zahle die Hypothekarzinsen nicht mehr und es drohe deshalb die Kündigung des Hypothekendarlehens seitens der Gläubigerin. Die Ehefrau möchte die Liegenschaft freihändig verkaufen, um so einem grossen Verlust durch eine Zwangsverwertung zuvorzukommen. An der Gerichtsverhandlung vom 30. Oktober 2014 entschied die Präsidentin des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft West unter anderem, auf das Begehren der Ehefrau, der Ehemann sei aus der Liegenschaft auszuweisen, nicht einzutreten.

**B.** Mit Eingabe vom 7. Januar 2015 gelangte die Ehefrau erneut an das Zivilkreisgericht Basel-Landschaft West. Diesmal mit einem sog. „Gesuch um vorsorgliche Massnahme betreffend Ausweisung und Räumung X.\_\_\_\_strasse 39 in Y.\_\_\_\_“. Sie beantragte, der Ehemann sei aus Gründen des Besitzschutzes und/oder aus eherechtlichen Gründen sofort gerichtlich aus der Liegenschaft zu weisen. Mit Verfügung vom 9. Januar 2015 qualifizierte die Präsidentin des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft West das Gesuch als Mietausweisungsgesuch im Rahmen des Rechtsschutzes in klaren Fällen. In seiner Vernehmlassung vom 25. Januar 2015 beantragte der Ehemann, vertreten durch Rechtsanwalt Denis Giovannelli, auf das Gesuch sei nicht einzutreten. Zusammenfassend erklärte er, die Liegenschaft sei ihm als eheliche Liegenschaft zugeteilt worden. Falls dies verneint werden würde, sei vorliegend aufgrund des Umstandes, dass er die Hypothekarzinsen sowie die Nebenkosten zu bezahlen habe, davon auszugehen, dass er die Liegenschaft im Rahmen eines Mietverhältnisses bewohne. Dieses Mietverhältnis sei bis dato nicht gekündigt worden, weshalb er sich rechtmässig in der Liegenschaft aufhalten würde. Mit Entscheid vom 27. Februar 2015 beschloss die Zivilkreisgerichtspräsidentin Basel-Landschaft West, auf das Gesuch der Ehefrau nicht einzutreten. Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, eherechtliche Grundlagen für eine Ausweisung würden von der Ehefrau nicht substantiiert dargelegt und seien auch keine ersichtlich. Stattdessen sei von einem Mietverhältnis zwischen den Ehegatten auszugehen. Eine Ausweisung nach den mietvertraglichen Bestimmungen sei jedoch nur nach erfolgter schriftlicher Kündigung zulässig. Da die Ehefrau keine frist- und formgerechte Mietvertragskündigung nachweise, seien die Voraussetzungen für den Rechtsschutz in klaren Fällen gemäss Art. 257 Abs. 1 ZPO nicht gegeben.

**C.** Im Anschluss an diesen Entscheid drohte die Ehefrau mit Schreiben vom 28. März 2015 die Kündigung des Mietverhältnisses an und kündigte den Mietvertrag mit Schreiben vom 18. Mai 2015 per 30. Juni 2015. Gegen diese Kündigung wandte sich der Ehemann mit Eingabe vom 17. Juni 2015 an die Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten. Auf Antrag der Ehefrau wurde das Verfahren vor der Schlichtungsstelle sistiert, nachdem die Ehefrau mit Eingabe vom 3. Juli 2015 ein erneutes Gesuch um Ausweisung des Ehemannes aus der fraglichen Liegenschaft an das Zivilkreisgericht Basel-Landschaft West gestellt hatte. Mit Urteil vom 23. Juli 2015

bewilligte die Zivilkreisgerichtspräsidentin Basel-Landschaft West das Gesuch der Ehefrau, anerkante einen Anwendungsfall des Rechtsschutzes in klaren Fällen und verpflichtete den Ehemann, die Liegenschaft bis spätestens am 14. August 2015, 12.00 Uhr, zu verlassen. Ferner wurden dem Ehemann mit besagtem Urteil die Gerichtsgebühr von CHF 300.00 sowie eine Parteientschädigung für dessen Ehefrau in der Höhe von CHF 1'890.00 auferlegt.

**D.** Gegen dieses Urteil erhob der Ehemann mit Eingabe vom 6. August 2015 Beschwerde beim Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht. Er beehrte, es sei das Urteil der Präsidentin des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft West vom 23. Juli 2015 aufzuheben und auf das Gesuch der Berufungsbeklagten (gemeint: Beschwerdegegnerin) vom 3. Juli 2015 nicht einzutreten, eventualiter sei das Urteil aufzuheben und der Vorinstanz zur Neuurteilung zurückzuweisen; unter o/e-Kostenfolge zu Lasten der Beschwerdegegnerin. Weiter stellte er folgende Verfahrensträge: Es sei der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu erteilen und es seien die Akten der Vorinstanz beizuziehen. Auf die Begründung der Beschwerde wird – soweit erforderlich – im Rahmen der Erwägungen zurückzukommen sein.

**E.** Mit Verfügung vom 7. August 2015 erteilte die Präsidentin der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts Basel-Landschaft der Beschwerde die aufschiebende Wirkung, zog die Akten der Vorinstanz bei und stellte die Beschwerde der Gegenpartei sowie der Vorinstanz zur Stellungnahme zu.

**F.** Im Rahmen einer Vernehmlassung vom 20. August 2015 verwies die Präsidentin des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft West auf die schriftliche Begründung des Entscheids vom 23. Juli 2015 und stellte klar, dass die vom Ehemann bewohnte Liegenschaft diesem nicht eherechtlich zugeteilt worden sei. Auf das Begehren der Ehefrau um Ausweisung des Ehemannes sei mit Entscheid vom 30. Oktober 2014 mangels eherechtlicher Grundlage – numerus clausus der Rechtsbegehren im Eheschutzverfahren – nicht eingetreten worden. Weder die Ehefrau noch der Ehemann hätten im Rahmen des Eheschutzverfahrens die Zuteilung der ehelichen Liegenschaft verlangt. Die Liegenschaft habe deshalb, nach Ansicht der Zivilkreisgerichtspräsidentin, den Charakter einer ehelichen Liegenschaft verloren.

**G.** In der Beschwerdeantwort vom 21. August 2015 beehrte die Ehefrau, die Beschwerde vom 6. August 2015 sei vollumfänglich abzuweisen; unter o/e-Kostenfolge zu Lasten des Beschwerdeführers. Weiter stellte sie den Verfahrens Antrag, der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu entziehen.

**H.** Mit Schlussverfügung vom 25. August 2015 wies die Präsidentin der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts Basel-Landschaft den Verfahrens Antrag der Ehefrau ab.

## **Erwägungen**

**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

Zins für die Dauer eines Mieterausweisungsverfahrens. Der Zins besteht im vorliegenden Fall in der Übernahme der Zahlung des Hypothekarzinses. Dieser beträgt gemäss Schreiben der C.\_\_\_\_ AG vom 3. November 2014 für drei Monate CHF 8'587.50. Da die bisherige Verfahrensdauer zuzüglich der mutmasslichen Dauer des oberinstanzlichen Verfahrens drei Monate nicht überschreiten wird, resultiert somit ein Streitwert von unter CHF 10'000.00, weshalb gegen den angefochtenen Entscheid 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 10 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheids oder seit der nachträglichen Zustellung der Entscheidungsbegründung schriftlich und begründet einzureichen. Der motivierte Entscheid der Zivilkreisgerichtspräsidentin Basel-Landschaft West wurde dem Beschwerdeführer laut Rückschein am 27. Juli 2015 zugestellt, weshalb die Beschwerdefrist mit Postaufgabe der Beschwerdeschrift am 6. August 2015 gewahrt wurde. Der Kostenvorschuss für das zweitinstanzliche Verfahren von CHF 600.00 wurde mit Überweisung vom 14. August 2015 ebenfalls fristgerecht bezahlt. 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 im summarischen Verfahren, wenn der Sachverhalt liquid, also unbestritten oder sofort beweisbar (lit. a), und die Rechtslage klar ist (lit. b). Unbestritten ist ein Sachverhalt, wenn die Gegenpartei die vom Gesuchsteller behaupteten Tatsachen 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, 2. Aufl. 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.** Im zu beurteilenden Fall ist der Sachverhalt bestritten. Die Beschwerdegegnerin verlangt, der Beschwerdeführer solle aus der vormaligen ehelichen Liegenschaft an der X.\_\_\_\_strasse 39 in Y.\_\_\_\_ ausgewiesen werden. Sie macht dabei geltend, die Liegenschaft stehe in ihrem Eigentum, was aus dem Grundbuch hervorgehe. Der Beschwerdeführer habe sich aufgrund eines faktischen Mietverhältnisses in der Liegenschaft aufgehalten. Er habe sich verpflichtet als Entgelt die Hypothekarzinsen zu bezahlen. Nachdem er diese seit einiger Zeit jedoch nicht mehr gezahlt habe, habe sie ihm den Mietvertrag per 30. Juni 2015 gekündigt. Der Beschwerdeführer hingegen behauptet, die Liegenschaft sei faktisch in seinem Alleineigentum und es habe nie ein Mietverhältnis bestanden. Er würde sich aus eherechtlichen Gründen oder allenfalls aufgrund einer Gebrauchsleihe rechtmässig in der Liegenschaft aufhalten. Die form-

und fristgerechte Kündigung eines allenfalls bestehenden Mietvertrages bestreitet der Beschwerdeführer, entgegen seiner Stellungnahme vom 20. Juli 2015 vor der Vorinstanz, in der Beschwerdeschrift hingegen nicht mehr. Vorliegend ist daher zu prüfen, ob die von der Beschwerdegegnerin behaupteten Tatsachen, die Liegenschaft stehe in ihrem Eigentum und zwischen den Parteien habe ein Mietverhältnis bestanden, sofort beweisbar sind und die vom Beschwerdeführer entgegengebrachten Einwände nicht genügend glaubhaft sind, um das Vorliegen eines liquiden Sachverhalts zu bejahen.

**4.** Das Eigentum an der Liegenschaft belegt die Beschwerdegegnerin mittels Grundbuchauszug, in welchem sie als alleinige Eigentümerin aufgeführt wird. Die Behauptung des Beschwerdeführers, die Liegenschaft sei in seinem faktischen Alleineigentum, da er der Beschwerdegegnerin die Liegenschaft aus beruflichen Gründen ohne Gegenleistung mit einer sog. Rückübertragungspflicht überschrieben habe, vermag dieser nicht glaubhaft darzulegen. Der von ihm vorgelegte Ehevertrag vom 1. Dezember 2000 bezieht sich nicht auf die Liegenschaft an der X.\_\_\_\_strasse 39 in Y.\_\_\_\_ und kommt deshalb vorliegend keine Beweiskraft zu. Es kann daher offengelassen werden, ob der Ehevertrag, wie von der Beschwerdegegnerin geltend gemacht wird, verspätet eingereicht wurde. Die Tatsache, dass die Liegenschaft im Eigentum der Beschwerdegegnerin steht, ist somit durch den Grundbuchauszug als genügend bewiesen anzusehen. Fraglich bleibt deshalb einzig, ob ein Mietverhältnis zwischen den Parteien bestanden hat.

**5.1** Ein Mietverhältnis nach Art. 253 OR liegt vor, wenn sich der Vermieter verpflichtet, dem Mieter gegen Entgelt eine Sache zum Gebrauch zu überlassen. Die Beschwerdegegnerin beruft sich als Beweis für das Bestehen eines Mietvertrages auf folgende Aussage des Beschwerdeführers, welche er an der Eheschutzverhandlung vom 30. Oktober 2014 zu Protokoll gegeben hat: „Das Problem mit dem Haus wird sich automatisch lösen. Ich bin noch Honorare aus Dornach am einfordern. [...] Ich kann die Kündigung der Hypothek rückgängig machen, habe mit der Bank gesprochen, oder ev. eine neue Hypothek bei einer neuer Bank aufnehmen.“ Daraus schliesst die Beschwerdegegnerin, dass sich der Beschwerdeführer zu der Zahlung der Hypothekarzinsen verpflichtet habe, was ein Entgelt im Sinne eines Mietzinses darstelle. Der Beschwerdeführer hält dagegen, es sei kein schriftlicher Mietvertrag vorhanden und aus seiner protokollierten Aussage könne keine Zahlungsverpflichtung herausgelesen werden. Die Beschwerdegegnerin könne folglich nicht mit Urkunden belegen, dass ein Mietverhältnis bestanden habe. Zudem sei die Höhe des Mietzinses nicht bestimmt, weshalb ein wesentlicher Vertragsbestandteil fehle und somit ein allfälliger Mietvertrag ohnehin nicht gültig sei. Vielmehr würde er sich aus eherechtlichen Gründen oder allenfalls aufgrund einer Gebrauchsleihe in der Liegenschaft aufhalten.

**5.2** Es ist an dieser Stelle festzuhalten, dass dem Beschwerdeführer gemäss dem Eheschutzentscheid vom 30. Oktober 2014 die bewohnte Liegenschaft nicht familienrechtlich zugeteilt wurde. Wie schon aus dem Protokoll der Verhandlung vom 30. Oktober 2014 hervorgeht, wurde der Beschwerdeführer damals aufgrund des numerus clausus der Rechtsbegehren im Eheschutzverfahren nicht aus der Liegenschaft ausgewiesen und eben nicht weil ihm die Liegenschaft eherechtlich zugeteilt wurde. Dies bringt die Zivilkreisgerichtspräsidentin in der bereits erwähnten Vernehmlassung vom 20. August 2015 nochmals klar zum Ausdruck. Der Ein-

wand des Beschwerdeführers, der Mietvertrag sei ungültig, da die Höhe des Mietzinses nicht bestimmt sei, verfährt ebenfalls nicht. Es reicht wenn der Mietzins objektiv bestimmbar ist (ROGER WEBER, Basler Kommentar OR, 5. Aufl. 2011, Art. 253 N 6). Mit der Vereinbarung, der Beschwerdeführer habe als Entgelt für die Miete den Hypothekarzins zu bezahlen, ist die Höhe des Mietzinses bestimmbar. Weiter verhält sich der Beschwerdeführer widersprüchlich, wenn er heute von einer allfälligen Gebrauchsüberlassung spricht. So hat er in seiner bereits erwähnten Vernehmlassung vom 25. Januar 2015 noch argumentiert, dass es sich bei dem Verhältnis zwischen den Parteien auf keinen Fall um eine Gebrauchsleihe, sondern allenfalls um ein Mietverhältnis handeln würde, da sein Verbleib in der Liegenschaft aufgrund der von der Beschwerdegegnerin genannten Pflicht, die Hypothekarzinsen sowie die übrigen Nebenkosten zu bezahlen, nicht unentgeltlich sei. Weiter hat der Beschwerdeführer an der Eheschutzverhandlung vom 30. Oktober 2014 nicht widersprochen, als ihm die Beschwerdegegnerin die Kündigung des Mietvertrages angedroht hat. Aufgrund des widersprüchlichen Verhaltens des Beschwerdeführers sind dessen Einwände als nicht glaubhaft zu erachten. In Anbetracht der gesamten Umstände hält es die Präsidentin der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts Basel-Landschaft daher für erwiesen, dass zwischen den Parteien ein Mietverhältnis bestanden hat. Dieses wurde von der Beschwerdeführerin, der nachweislichen Eigentümerin des Mietobjekts, unbestritten form- und fristgerecht gekündigt. Es liegt somit ein liquidier Sachverhalt im Sinne von Art. 257 Abs. 1 ZPO vor.

**6.** Als letzten Einwand bringt der Beschwerdeführer vor, es sei bereits ein Verfahren über den gleichen Sachverhalt bei der Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten rechtshängig, weshalb auf das Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen nicht eingetreten werden dürfe. Diesem Einwand ist nicht zu entsprechen. Die Mietschlichtungsstelle hat ihr Verfahren nach dem Eingang des Ausweisungsgesuchs sistiert. Dieses Vorgehen ist im Hinblick auf die notwendige Schnelligkeit eines Ausweisungsprozesses, die Kosteneffizienz und Prozessökonomie gerechtfertigt (SUTTER-SOMM/LÖTSCHER, a.a.O., Art. 257 N 38a).

**7.** Aufgrund der oben ausgeführten Erwägungen ist die Beschwerde abzuweisen. Die Vorinstanz ist bei ihrem Urteil vom 23. Juli 2015 zu Recht von einem Mietverhältnis zwischen den Parteien ausgegangen. Dieses wurde von der Beschwerdegegnerin per 30. Juni 2015 form- und fristgerecht gekündigt. Dem Begehren um Ausweisung ist daher stattzugeben, da sich der Beschwerdeführer ab dem Zeitpunkt der Kündigung unrechtmässig im Mietobjekt aufhält. Das Gesuch um Mieterausweisung im Rahmen des Rechtsschutzes in klaren Fällen wurde folglich zu Recht von der Vorinstanz gutgeheissen. Mit der Erteilung der aufschiebenden Wirkung und dem Ablauf der Auszugsfrist der Vorinstanz ist dem Beschwerdeführer eine neue kurze Frist anzusetzen. Er hat das fragliche Mietobjekt unter Abgabe sämtlicher Schlüssel an die Beschwerdegegnerin und unter Androhung der polizeilichen Vollstreckung im Nichtbefolgungsfall bis zum 1. Oktober 2015, 12.00 Uhr, zu räumen und zu verlassen.

**8.** 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 600.00 festgesetzt und dem Beschwerdeführer auferlegt.

Darüber hinaus hat der Beschwerdeführer der Beschwerdegegnerin eine Parteienschädigung zu bezahlen. Die Rechtsvertreterin der Beschwerdegegnerin hat eine vom 21. August 2015 datierende Honorarnote eingereicht. Der ausgewiesene Zeitaufwand von 4.25 Stunden ist nicht zu beanstanden und der geltend gemachte Ansatz von CHF 300.00 erscheint in Anbetracht der Schwierigkeit und Bedeutung der Sache vertretbar. Auch die fakturierten Auslagen von CHF 115.00 sind nicht überhöht. Der Beschwerdeführer hat der Beschwerdegegnerin somit eine Parteienschädigung von CHF 1'275.00 zuzüglich Auslagen von CHF 115.00 und 8 % MWST von CHF 111.20 zu bezahlen.

**Demnach wird erkannt:**

- ://:
1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
  2. Der Beschwerdeführer wird unter Androhung der polizeilichen Vollstreckung im Nichtbefolgungsfall richterlich angewiesen, die Liegenschaft an der X.\_\_\_\_strasse 39 in Y.\_\_\_\_ unter Abgabe sämtlicher Schlüssel an die Beschwerdegegnerin **bis zum 1. Oktober 2015, 12.00 Uhr**, zu räumen und zu verlassen.
  3. Die Gerichtskosten in der Höhe von CHF 600.00 werden dem Beschwerdeführer auferlegt.
  4. Der Beschwerdeführer hat der Beschwerdegegnerin eine Parteienschädigung in der Höhe von CHF 1'501.20 inklusive Auslagen und MWST zu bezahlen.

Präsidentin

Gerichtsschreiber i.V.

Christine Baltzer-Bader

Basil Frey