



**Entscheidung des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und
Verwaltungsrecht**

vom 1. September 2021 (810 21 39)

Steuern und Abgaben

Besteuerung des Mietwerts einer leerstehenden Liegenschaft

Besetzung Vizepräsident Daniel Ivanov, Kantonsrichter Hans Furer, Markus
Clausen, Niklaus Ruckstuhl, Stefan Schulthess,
Gerichtsschreiberin i.V. Giulia Kiefer

Beteiligte **A.**____, Beschwerdeführerin

gegen

**Steuer- und Enteignungsgericht des Kantons Basel-Landschaft
(Abteilung Steuergericht), Beschwerdegegner**

**Steuerverwaltung des Kantons Basel-Landschaft,
Beschwerdegegnerin**

Einwohnergemeinde B.____, Beigeladene

Betreff Staatssteuer 2018
(Urteil des Steuer- und Enteignungsgerichts des Kantons Basel-
Landschaft, Abteilung Steuergericht, vom 28. August 2020)

A. A.____ wohnt in C.____ im Kanton D.____, wo ihr Hauptsteuerdomizil liegt. Nach dem Tod ihrer Mutter im Jahr 2012 erbte A.____ deren Liegenschaft in B.____ (Baujahr 1958), weshalb sie im Kanton Basel-Landschaft beschränkt steuerpflichtig ist. Nachdem sie für die im Kanton Basel-Landschaft gelegene, unbewohnte Liegenschaft während mehrerer Jahre nicht besteuert worden war, wurde ihr mit Veranlagungsverfügung der Steuerverwaltung Basel-Landschaft (Steuerverwaltung) vom 22. August 2019 bei der Staatssteuer 2018 für die Liegenschaft ein Eigenmietwert in der Höhe von Fr. 17'357.-- aufgerechnet.

B. Dagegen erhob A.____ am 26. August 2019 Einsprache bei der Steuerverwaltung und beantragte, es sei auf die Aufrechnung eines theoretischen Mietertrags für die Liegenschaft zu verzichten.

C. Mit Einspracheentscheid vom 16. März 2020 wies die Steuerverwaltung die Einsprache ab.

D. Mit Eingabe vom 20. März 2020 reichte A.____ beim Steuer- und Enteignungsgericht des Kantons Basel-Landschaft, Abteilung Steuergericht (Steuergericht), Rekurs ein, mit dem Antrag, es sei auf die Aufrechnung des Eigenmietwerts der Liegenschaft zu verzichten.

E. Mit Präsidialentscheid vom 28. August 2020 wies das Steuergericht den Rekurs kostenfällig ab.

F. Mit Beschwerde vom 24. Februar 2021 wendet sich A.____ an das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht (Kantonsgericht), und beantragt die Aufhebung des angefochtenen Entscheids und den Verzicht auf die Erhebung eines Eigenmietwerts mangels Vorliegens eines solchen, eventualiter die Festsetzung des Eigenmietwerts auf jährlich höchstens Fr. 2'400.--, sowie die Gewährung einer angemessenen Kostenentschädigung.

G. In den Vernehmlassungen vom 22. März 2021 sowie vom 29. März 2021 beantragen die Beschwerdegegner die Abweisung der Beschwerde.

H. Mit Replik vom 4. Mai 2021 hielt die Beschwerdeführerin an den in der Beschwerde gestellten Anträgen fest.

Das Kantonsgericht zieht **in Erwägung** :

1.1 Gemäss § 131 Abs. 1 des Gesetzes über die Staats- und Gemeindesteuern (StG) vom 7. Februar 1974 können Entscheide des Steuergerichts mit der verwaltungsgerichtlichen Beschwerde beim Kantonsgericht angefochten werden. Da sämtliche formellen Voraussetzungen gemäss § 131 StG und §§ 43 ff. des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung (VPO) vom 16. Dezember 1993 erfüllt sind, kann auf die vorliegende Beschwerde eingetreten werden.

1.2 Mit der Beschwerde in Steuersachen können gemäss § 45 Abs. 2 VPO alle Mängel des angefochtenen Entscheids und des vorangegangenen Verfahrens gerügt werden.

2.1 Die Beschwerdeführerin macht zunächst eine Verletzung der Begründungspflicht der Vorinstanzen geltend. Sie habe mehrmals namentlich einen Augenschein der Liegenschaft sowie die Befragung von E.____, diplomierter Architekt, als Zeugen offeriert, um den Renovationsbedarf und die Unvermietbarkeit der Liegenschaft aufzuzeigen. Indem die Vorinstanzen die Beweisabnahme ohne Begründung abgelehnt hätten, liege ein Begründungsmangel vor. Aufgrund ihrer formellen Natur ist die Rüge der Verletzung der Begründungspflicht vorweg zu behandeln.

2.2 Die Begründungspflicht der Behörden ist Bestandteil des in Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV) vom 18. April 1999 und § 9 Abs. 3 der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft (KV) vom 17. Mai 1984 verankerten Anspruchs auf rechtliches Gehör. Die Begründung eines Entscheids entspricht den Anforderungen von Art. 29 Abs. 2 BV bzw. § 9 Abs. 3 KV, wenn die Betroffenen dadurch in die Lage versetzt werden, die Tragweite der Entscheidung zu beurteilen und sie in voller Kenntnis der Umstände an eine höhere Instanz weiterzuziehen. Die Begründungspflicht soll verhindern, dass sich die Behörde von unsachlichen Motiven leiten lässt, und der betroffenen Person ermöglichen, die Verfügung sachgerecht anzufechten. Dies ist nur möglich, wenn sowohl die betroffene Person als auch die Rechtsmittelinstanz sich über die Tragweite des Entscheids ein Bild machen können. In diesem Sinn müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen. Dies bedeutet indessen nicht, dass sie sich ausdrücklich mit jeder tatbestandlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzen muss. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken (vgl. BGE 143 III 65 E. 5.2; BGE 129 I 232 E. 3.2; Urteil des Kantonsgerichts, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht [KGE VV] vom 31. Oktober 2018 [810 17 223] E. 5.2; KGE VV vom 20. Dezember 2017 [810 17 93] E. 5.1; GEROLD STEINMANN, in: Ehrenzeller/Schindler/Schweizer/Valender [Hrsg.], St. Galler Kommentar zur schweizerischen Bundesverfassung, 3. Aufl., Zürich 2014, N 49 zu Art. 29 BV).

2.3 Diesen Voraussetzungen genügt der angefochtene Entscheid. Aus den Ausführungen der Vorinstanz ist ersichtlich, von welchen Überlegungen sie sich bei ihrem Entscheid hat leiten lassen. Sie geht davon aus, dass der Nachweis der effektiven Verkaufsbemühungen nicht erbracht worden sei. Auch wenn sie die Ausführungen der Beschwerdeführerin zu ihren Beweisofferten unberücksichtigt gelassen hat, sind die Überlegungen der Vorinstanz nachvollziehbar dargelegt. Zudem war die Beschwerdeführerin ohne Weiteres in der Lage, den vorinstanzlichen Entscheid sachgerecht anzufechten. Wenn sich die Vorinstanz auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränkt und sich nicht mit jedem für die Beschwerdeführerin relevant erscheinenden Argument auseinandergesetzt hat, ist das nicht zu beanstanden (BGE 140 II 262 E. 6.2). Ein Begründungsmangel kann ihr somit nicht vorgeworfen werden.

3.1 Materiell zu prüfen ist, ob die Vorinstanz in Bestätigung des Entscheids der Steuerverwaltung für die Staatssteuer 2018 zu Recht einen Eigenmietwert in der Höhe von Fr. 17'357.-- für die Liegenschaft der Beschwerdeführerin aufgerechnet hat.

3.2 Die Steuerverwaltung legte in ihrem Einspracheentscheid dar, dass der Kanton Basel-Landschaft praxismässig eine zweijährige Karenzfrist vorsehe, innert welcher von der Erhebung eines Eigenmietwerts abgesehen werden könne. Dasselbe gelte aus Pietätsgründen im Falle eines Liegenschaftserwerbs infolge Erbgangs, sofern keine Klarheit über die sofortige Nutzung der Liegenschaft bestehe. Infolgedessen sei nach dem Tod der Mutter der Beschwerdeführerin im April 2012 für mindestens zwei Jahre auf die Erhebung eines Eigenmietwerts verzichtet worden. Aufgrund der von der Beschwerdeführerin am 7. März 2020 eingereichten Bilddokumentation der Liegenschaft (Bilddokumentation) sowie des Berichts von E.____ vom 13. Februar 2020 (Liegenschaftsbericht) sei nachvollziehbar, dass eine Vermietung der Liegenschaft zum gegenwärtigen Zeitpunkt ausser Frage stehe. Durch die Einhaltung der Karenzfrist zur Ergreifung von Massnahmen über die künftige Liegenschaftsnutzung sei dieser jedoch Rechnung getragen worden. Soweit die Beschwerdeführerin mit Schreiben vom 7. März 2020 geltend mache, aus finanziellen und emotionalen Gründen (noch) keine optimierte Nutzung der Liegenschaft umgesetzt zu haben, falle dies somit in ihre private Verantwortung als Alleineigentümerin der Liegenschaft. Dementsprechend liege aus steuerlicher Sicht eine Eigennutzung vor, welche die Erhebung eines Eigenmietwerts in der Höhe von Fr. 17'357.-- rechtfertige.

3.3. Im angefochtenen Entscheid bestätigte die Vorinstanz die Ansicht der Steuerverwaltung. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin seien der Renovationsstau für die objektive Bewohnbarkeit nicht relevant. Massgebend sei einzig die Tatsache, dass die Liegenschaft, obwohl sie unbestrittenermassen leer gestanden habe, stets nutzbar gewesen sei. Dies ergebe sich aus dem von der Beschwerdeführerin eingereichten Liegenschaftsbericht des diplomierten Architekten E.____, in welchem dieser den anstehenden Renovationsbedarf mit einem geschätzten minimalen Kostenaufwand in der Höhe von Fr. 150'000.-- zwar anerkenne, die Unvermietbarkeit der Liegenschaft jedoch explizit ausschliesse. Weiter scheinere geschätzte Kostenaufwand umfangmässig von eher geringfügiger Natur zu sein, da sich dieser bei Weitem nicht in der Nähe der Kosten einer Totalsanierung bewege. Das unsubstantiierte Vorbringen der Beschwerdeführerin, die Liegenschaft könne weder vermietet noch verkauft werden, genüge nicht als Nachweis für die fehlende Eigennutzung. Es müsse somit davon ausgegangen werden, dass sich die Beschwerdeführerin die Liegenschaft zur Verfügung halte, weshalb die Aufrechnung des Eigenmietwerts in der Höhe von Fr. 17'357.-- zu Recht erfolgt sei.

3.4 Die Beschwerdeführerin macht demgegenüber geltend, dass die Liegenschaft im aktuellen Zustand weder vermietet bzw. verkauft werden könne noch bewohnbar sei. Seit dem Bau der Liegenschaft im Jahr 1958 seien keine grösseren Renovationen vorgenommen worden. Ferner gebe es keine gesetzliche Grundlage, die sie verpflichte, die Liegenschaft so renovieren zu lassen, dass sie diese (wieder) vermieten oder gar verkaufen könne. Dementsprechend fehle es auch an einer gesetzlichen Grundlage für einen Eingriff in die Eigentumsfreiheit nach Art. 26 BV.

4.1 Das Rechtsgleichheitsgebot von Art. 8 BV verlangt, dass Steuerpflichtige in gleichen wirtschaftlichen Verhältnissen gleich zu besteuern sind. Daraus hat das Bundesgericht in konstanter Rechtsprechung die Pflicht des Gemeinwesens abgeleitet, bei Wohnungseigentümern den Eigenmietwert zu besteuern bzw. das Verbot, die Eigenmietwertbesteuerung (vollständig und undifferenziert) abzuschaffen, ohne ausgleichende Massnahmen für die übrigen Steuerpflichtigen zu treffen (vgl. BGE 124 I 145 E. 4a mit Hinweisen). Der Eigentümer kann vom rohen Einkommen einen erheblichen Teil der Wohnkosten steuerlich zum Abzug bringen (Hypothekarzinsen, Aufwendungen für den Unterhalt, usw.). Dem Mieter ist ein vergleichbarer Abzug verwehrt, obschon er für seine Wohnung einen Mietzins bezahlt und damit entsprechende Auslagen hat bzw. mitfinanziert. Er würde deshalb bei ansonsten gleichen Einkünften und Abzügen mit einem höheren steuerbaren Einkommen veranlagt als der Wohnungseigentümer oder Eigenheimbesitzer. Die Aufrechnung des Eigenmietwerts soll diese Konsequenz, welche der rechtsgleichen Behandlung der Steuerpflichtigen widerspricht, korrigieren (BGE 123 II 9 E. 3a). Die Besteuerung des Eigenmietwerts leitet sich heute nicht mehr allein aus dem verfassungsrechtlichen Gleichbehandlungsgebot ab, sondern wird den Kantonen nunmehr von Art. 7 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG) vom 14. Dezember 1990 ausdrücklich vorgeschrieben (BGE 131 I 377 E. 2.1 f.). Die Vorgabe des Bundesgesetzgebers an die Kantone zur Eigenmietwertbesteuerung in Art. 7 Abs. 1 StHG ist zwingend und entspricht den Steuerordnungen von Bund und Kantonen, die den Eigenmietwert bereits seit Jahrzehnten der Einkommenssteuer unterwerfen (MARKUS REICH/MARKUS WEIDMANN, in: Zweifel/Beusch [Hrsg.], Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden [StHG], 3. Aufl., Basel 2017, N 42 ff. zu Art. 7 StHG). § 24 StG konkretisiert auf kantonaler Ebene die in Art. 7 Abs. 1 StHG verankerten Rahmenvorschriften. Nach § 24 Abs. 1 lit. d StG gehören alle Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen, insbesondere aus Vermietung und Verpachtung, Eigengebrauch sowie wiederkehrende Einkünfte aus Baurechts- oder anderen Nutzungsverträgen zum steuerbaren Einkommen.

4.2 Steuerobjekt der Eigennutzung ist das sich zur Verfügung gehaltene Grundstück oder Teile davon. Dabei kommt es jedoch nicht darauf an, ob der Eigengebrauch dauernd vorliegt. Massgebend ist das Sich-zur-Verfügung-halten der Nutzungsmöglichkeit. Damit wird der Nutzungsberechtigte auch einkommenssteuerpflichtig, wenn er sich eine Ferienwohnung oder ein Ferienhaus zur Verfügung hält. Dass er diese Nutzungsmöglichkeit nicht dauernd ausschöpft, spielt keine Rolle (REICH/WEIDMANN, a.a.O., N 42 ff. zu Art. 7 StHG; MARKUS REICH, Steuerrecht, 3. Aufl., Zürich 2020, S. 285, jeweils mit weiteren Hinweisen). Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist Eigengebrauch selbst dann anzunehmen, wenn der Eigentümer das Haus zwar nicht tatsächlich bewohnt, sich aber das Recht hierzu vorbehält, ohne es auszuüben; in einem solchen Fall hat er die Liegenschaft inne, weil er sie jederzeit beziehen könnte. Den wirtschaftlichen Vorteil, den er so sichert, muss er versteuern (vgl. Urteile des Bundesgerichts 2C_773/2009 vom 23. April 2010 E. 2.1; 2C_431/2009 vom 4. Dezember 2009 E. 2.1). Entscheidend für die Frage der Besteuerung des Mietwerts ist somit nicht, ob eine Liegenschaft tatsächlich benutzt wird, sondern ob sie für den Eigengebrauch zur Verfügung steht, mithin die Möglichkeit der Nutzung besteht (vgl. Urteile des Bundesgerichts 2C_359/2019 vom 12. Juli

2019 E. 3.2; 2C_1039/2015 vom 28. April 2016 E. 3.3; 2C_186/2015 vom 3. November 2015 E. 4.2, jeweils mit weiteren Hinweisen).

4.3 Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist der Eigengebrauch jedoch nicht gegeben, wenn das Objekt leer steht, weil es nicht vermietet werden kann oder verkauft werden soll, aber trotz ernsthafter Bemühungen kein Käufer gefunden werden kann. Ebenfalls nicht zu besteuern ist der Eigenmietwert, wenn der Eigentümer, der aus seiner Villa weggezogen ist und sie unverzüglich veräussern will, sie bis zum Zustandekommen des Verkaufs unbewohnt lässt in der Meinung, so günstigere Bedingungen erzielen zu können (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2C_773/2009 vom 23. April 2010 E. 2.1). Mit anderen Worten ist ein steuerlich relevanter Eigengebrauch nicht gegeben, wenn eine Liegenschaft aufgrund von objektiven, äusseren Umständen nicht benutzt werden kann, z.B. wenn ein Ferienhaus (etwa mangels Heizung) bloss während eines Teil des Jahres bewohnt werden kann (BGE 99 Ia 344 E. 5c; Urteil des Bundesgerichts 2C_773/2009 vom 10. April 2010 E. 2.1).

5. Vorliegend ist unbestritten, dass die Beschwerdeführerin die Liegenschaft nicht tatsächlich nutzt. Zu prüfen ist deshalb, ob die Liegenschaft objektiv nutzbar ist und die Beschwerdeführerin sich die Liegenschaft kraft ihres Willens zur Benutzung zur Verfügung hält.

5.1 Mit Schreiben vom 7. März 2020 teilte die Beschwerdeführerin auf Anfrage der Steuerverwaltung den aktuellen Zustand der Liegenschaft sowie die ausstehenden Renovationsarbeiten mit. Im Hauptpunkt machte sie den defekten Boiler sowie die notwendige Totalrenovation der Küche und Nasszellen geltend. Die beigelegte Bilddokumentation umfasst 33 Bildaufnahmen von den Mängeln der Liegenschaft. Im beigelegten Liegenschaftsbericht weist E.____ auf ein erhebliches Renovationsdefizit der Liegenschaft hin. Ein solches sei in Anbetracht des Gebäudealters von 60 Jahren, während derer einzig laufende Unterhaltsarbeiten durchgeführt worden seien, zu erwarten. Vorweg müssten die vor 50 Jahren ersetzte Küche sowie die rund 45-jährigen Badezimmer renoviert werden. Die dafür benötigten Kosten würden auf Fr. 150'000.-- geschätzt. Weitere Innovationsarbeiten stünden dann gelegentlich an. Die Liegenschaft könne im jetzigen Zeitpunkt nicht vermietet werden. Die genannten anstehenden Arbeiten würden die Vermietbarkeit der Gebäude jedoch nicht ausschliessen.

5.2 Unter Berücksichtigung des Liegenschaftsberichts und in Übereinstimmung mit der Vorinstanz erscheint die Liegenschaft objektiv nutzbar und nach der Vornahme von Renovationsarbeiten in der Höhe von etwa Fr. 150'000.-- auch einer Verkaufs- oder Mietmöglichkeit unterstehend. Dies wird weiter durch die Angabe der Beschwerdeführerin in der Replik unterstrichen, wonach sie nie behauptet habe, dass ihr Haus "eine Ruine sei". Da keine objektiven äusseren Umstände im Sinne der Rechtsprechung des Bundesgerichts ersichtlich sind, aufgrund welcher die Liegenschaft nicht benutzt werden könnte, liegt ein steuerlich relevanter Eigengebrauch vor.

5.3 Die Beschwerdeführerin macht geltend, sie möchte ihr Barvermögen als IV-Rentnerin nicht für ihre Liegenschaft einsetzen, sondern für "Notzeiten aufsparen". Davon abgesehen, sei sie mit ihrem bescheidenen IV-Einkommen wohl kaum kreditwürdig und würde keinen Kredit für eine nicht von ihr bewohnte Liegenschaft erhalten. Sodann bringt die Beschwerdeführerin im

Schreiben vom 7. März 2020 vor, ihre Mutter habe sie kurz vor ihrem Tod eindringlich gebeten, die Liegenschaft nicht zu verkaufen. Sie habe ihr dies versprochen und sei nach wie vor emotional nicht in der Lage, dieses Versprechen zu brechen. Weiter habe sie gegenwärtig die Hoffnung, dass eine ihrer drei Nichten das Haus künftig übernehmen würde. So sehe sie vor, in den nächsten fünf bis sechs Jahren ihre Nichten zu einer Eigentumsübertragung der Liegenschaft anzuhalten. Sollte es zu keinem Eigentumsübergang der Liegenschaft kommen, werde sie sich wohl oder übel mit dem Gedanken anfreunden müssen, die Liegenschaft zu verkaufen. Davon abgesehen, habe sie keine Renovationsarbeiten vornehmen wollen, welche den Vorstellungen und Wünschen einer ihrer Nichten oder eines potentiellen Käufers nicht entspreche.

5.4 Indem die Beschwerdeführerin ausdrücklich vorbringt, keine ernsthaften Bemühungen für einen Verkauf oder eine Vermietung der Liegenschaften vorgenommen zu haben und auch in den nächsten Jahren nicht gedenkt, solche vorzunehmen, kann im Ergebnis davon ausgegangen werden, dass die Beschwerdeführerin sich die Liegenschaft zur Nutzung zur Verfügung hält.

5.5 Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen ist der Eigengebrauch durch die Beschwerdeführerin erstellt. Dementsprechend ist nicht ersichtlich, inwiefern mit der von der Beschwerdeführerin namentlich offerierten Zeugenbefragung von E.____ oder dem Augenschein der Liegenschaft neue Erkenntnisse erlangt werden könnten, die am festgestellten Ergebnis etwas zu ändern vermögen. Nach dem Gesagten ist ebenso die vorinstanzliche Beweiswürdigung nicht zu beanstanden. Die entsprechenden Beweisofferten der Beschwerdeführerin sind demnach abzuweisen.

6. Hinsichtlich der von der Beschwerdeführerin vorgebrachten Kritik, die Eigenmietwertbesteuerung sei nicht verfassungsmässig, ist darauf hinzuweisen, dass innerhalb der Eigentumsgarantie nach Art. 26 BV nur der Teilgehalt der Institutsgarantie das Vermögen schützt und der Erhebung von Steuern Schranken setzt. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist in steuerrechtlichen Angelegenheiten lediglich eine konfiskatorische Besteuerung nicht mit der Institutsgarantie vereinbar (BERNHARD WALDMANN, in: Waldmann/Belser/Epiney [Hrsg.], Basler Kommentar, Schweizerische Bundesverfassung [BV], Basel 2015, N 34 und 39 zu Art. 26 BV). Eine konfiskatorische Besteuerung ist vorliegend nicht ersichtlich.

7. Zum Eventualantrag der Beschwerdeführerin, es sei der Eigenmietwert auf jährlich höchstens Fr. 2'400.-- festzusetzen, ist anzumerken, dass die Festlegung des Eigenmietwerts nach den Vorgaben von Art. 27^{ter} StG erfolgt und folglich kein Ermessensspielraum besteht. Dies führt zur vollumfänglichen Abweisung der Beschwerde.

8. Es bleibt über die Kosten zu befinden. Gemäss § 20 Abs. 1 VPO ist das Verfahren vor dem Kantonsgericht kostenpflichtig. Die Verfahrenskosten umfassen die Gerichtsgebühren sowie die Beweiskosten und werden nach § 20 Abs. 3 VPO in der Regel der unterliegenden Partei in angemessenem Ausmass auferlegt. Die Beschwerdeführerin unterliegt vollumfänglich, weshalb ihr die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 1'500.-- aufzuerlegen und mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'400.-- zu verrechnen sind. Die Beschwer-

deführerin hat die restlichen Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 100.-- zu bezahlen. Die Parteikosten sind ausgangsgemäss wettzuschlagen (§ 21 Abs. 3 VPO).

Demgemäss wird **e r k a n n t** :

- ://:
1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
 2. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr 1'500.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'400.-- verrechnet. Die Beschwerdeführerin hat die restlichen Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 100.-- zu bezahlen.
 3. Die Parteikosten werden wettgeschlagen.

Vizepräsident

Gerichtsschreiberin i.V.

Gegen diesen Entscheid wurde am 2. Dezember 2021 Beschwerde beim Bundesgericht (Verfahrensnummer 2D_940/2021) erhoben.