

BL_GERICHTE 200 2006 693 vom 6. Juni 2006

BL Gerichte, 2006-06-06, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl_gerichte_200_2006_693

FR: BL_GERICHTE 200 2006 693 du 6 juin 2006

IT: BL_GERICHTE 200 2006 693 del 6 giugno 2006

Regeste

Zuständigkeiten und Rechtsmittel bei Mietausweisungen gemäss Art. 274g OR

Volltext

Basel-Land Kantonsgericht 15.08.2006 200 2006 693 (200 06 693) Bâle-Campagne
Kantonsgericht 15.08.2006 200 2006 693 (200 06 693) Basilea Campagna Kantonsgericht
15.08.2006 200 2006 693 (200 06 693)

Entscheid des Kantonsgerichts Basel-Landschaft vom 15. August 2006 (200 06 693) Wird eine ausserordentliche Kündigung angefochten und ist ein Ausweisungsverfahren hängig, so entscheidet gemäss § 17 Abs. 1 des Gesetzes über die Behörden und das Verfahren bei Streitigkeiten aus Miete und Pacht von unbeweglichen Sachen das Bezirksgerichtspräsidium als Ausweisungsbehörde auch über die Wirkung der Kündigung (E. 1.1). Die in § 253 Abs. 3 ZPO gegen den Ausweisungsentscheid des Bezirksgerichtspräsidiums vorgesehene Einsprache an die Dreierkammer des Bezirksgerichts richtet sich nur gegen die Ausweisung. Eine Überprüfung der materiellrechtlichen Frage der Kündigungsanfechtung erfolgt nicht im Einspracheverfahren, sondern nur auf Appellation hin (E. 1.2 und 1.3). Zuständigkeiten und Rechtsmittel bei Mietausweisungen gemäss Art. 274g OR Sachverhalt Mit Entscheid vom 6. Juni 2006 stellte der Bezirksgerichtspräsident zu Laufen fest, dass die ausserordentliche Kündigung des Klägers vom 21. März 2006 gültig und wirksam sei und forderte die Beklagten in Gutheissung des Ausweisungsbegehrens des Klägers richterlich auf, das Mietobjekt an der Naustrasse 63 in Laufen bis spätestens Freitag, 14. Juli 2006, 12:00 Uhr vollständig zu räumen. Die Verfahrensanträge der Beklagten lehnte der Gerichtspräsident ab und verwies den Antrag auf Durchführung einer mündlichen Verhandlung in ein allfälliges Einspracheverfahren. Die ordentlichen und ausserordentlichen Kosten wurden den Beklagten in solidarischer Verbindung auferlegt. Gegen diesen Entscheid reichten die Beklagten mit Eingabe vom 8. Juni 2006 bei der Dreierkammer des Bezirksgerichts Laufen Einsprache ein. Gleichzeitig erhoben sie beim Kantonsgericht, Abteilung Zivil- und Strafrecht, Appellation und Beschwerde ein. In ihrer Einspracheerklärung beantragten sie unter anderem die Kündigung für unwirksam zu erklären und die Ausweisung aufzuheben. Mit Urteil vom 13. Juli 2006 wies die Dreierkammer des Bezirksgerichts Laufen die Einsprache und bestätigte den Entscheid vom 6. Juni 2006. Gegen dieses Urteil haben die Beklagten mit Eingabe vom 13. Juli 2006 Beschwerde beim Kantonsgericht eingereicht. Sie beantragen im Wesentlichen, es sei die Nichtigkeit des Urteils festzustellen, eventualiter sei das Urteil aufzuheben. Die Beschwerdegegner beantragen in ihren Stellungnahmen vom 20. resp. 25. Juli 2006 explizit bzw. sinngemäss die Abweisung der Beschwerde. Erwägungen 1.1 Ficht der Mieter die wegen Zahlungsrückstand ausgesprochene ausserordentliche Kündigung an und ist ein Ausweisungsverfahren hängig, so entscheidet gemäss Art. 274g

Abs. 1 lit. a OR die für die Ausweisung zuständige Behörde auch über die Wirkungen der Kündigung. Diese Regelung ist im kantonalen Recht in § 17 Abs. 1 des Gesetzes über die Behörden und das Verfahren bei Streitigkeiten aus Miete und Pacht von unbeweglichen Sachen (SGS 223) aufgenommen worden, wo hinsichtlich der konkreten Zuständigkeit vorgesehen ist, dass das Bezirksgerichtspräsidium als Ausweisungsbehörde auch über die Wirkung der Kündigung entscheidet. In casu handelt es sich um einen derartigen Fall. Die Beschwerdeführer fochten die vom Beschwerdegegner am 21. März 2006 wegen Zahlungsrückstand ausgesprochene Kündigung am 18. April 2006 bei der Schlichtungsstelle an. Mit Eingabe vom 28. April 2006 reichte der Beschwerdegegner 2 beim Bezirksgericht Laufen ein Ausweisungsbegehren ein, worauf der Bezirksgerichtspräsident am 6. Juni 2006 sowohl die Gültigkeit der Kündigung als auch das Ausweisungsbegehren beurteilte. Gegen diesen Entscheid reichten die Beklagten - wie oben erwähnt - bei der Dreierkammer des Bezirksgerichts Laufen Einsprache ein und erhoben beim Kantonsgericht, Abteilung Zivil- und Strafrecht gleichzeitig die Appellation. Mit Schreiben vom 15. Juni 2006 stellte sich der Bezirksgerichtspräsident auf den Standpunkt, dass zunächst die Dreierkammer des Bezirksgerichts in einem vollständigen Erkenntnisverfahren über die Einsprache zu entscheiden habe und erst dann ein Weiterzug an das Kantonsgericht möglich sei. 1.2 Gemäss § 253 Abs. 3 ZPO kann die ausgewiesene Person innert drei Tagen seit Mitteilung des Entscheides des Bezirksgerichtspräsidiums Einsprache an die Dreierkammer des Bezirksgerichts erheben. Dieses Rechtsmittel richtet sich indessen nur gegen die Ausweisung, also gegen den vollstreckungsrechtlichen Aspekt des Entscheides des Bezirksgerichtspräsidiums. Dies ergibt sich eindeutig aus § 17 Abs. 3 des Gesetzes über die Behörden und das Verfahren bei Streitigkeiten aus Miete und Pacht von unbeweglichen Sachen. Diese Bestimmung präzisiert § 253 Abs. 3 ZPO: Gegen Entscheide des Bezirksgerichtspräsidiums kann die Dreierkammer des Bezirksgerichts mit Einsprache angerufen werden, sofern damit allein die Überprüfung des Entscheides über die Ausweisung verlangt wird. Es ist von Gesetzes wegen also nicht vorgesehen, dass die Dreierkammer des Bezirksgerichts auf Einsprache hin auch die materiellrechtliche Frage der Kündigungsanfechtung prüfen muss. Mit dem Rechtsmittel der Einsprache kann der vom Bundesgericht wiederholt verlangten, mit voller Kognition resp. in einem vollständigen Erkenntnisverfahren vorzunehmenden Überprüfung der Kündigung und Ausweisung nicht Rechnung getragen werden (BGE 131 I 242 E. 2.3 ff. mit weiteren Hinweisen). Soll der gestützt auf Art. 274g OR erfolgte Entscheid des Bezirksgerichtspräsidiums auch hinsichtlich der Wirkungen der Kündigung überprüft werden, so ist dies nur mittels Appellation an die Abteilung Zivil- und Strafrecht des Kantonsgerichts möglich. Das Bundesgericht hat erst kürzlich in einem neueren Urteil, das einen basellandschaftlichen Fall betraf, festgehalten, dass gegen den gestützt auf Art. 274g OR erfolgten Entscheid des Bezirksgerichtspräsidiums die Appellation gegeben ist, sofern nebst der Ausweisung auch die Kündigungsanfechtung überprüft werden soll. Damit hat das Bundesgericht diesen Rechtsweg klar und deutlich bestätigt (vgl. Urteil der I. Zivilabteilung des Bundesgerichts vom 7. April 2006 [4P.52/2006/ast], E. 1). 1.3 Im vorliegenden Fall haben die Beschwerdeführer mit ihrer Appellation an das Kantonsgericht explizit beantragt, dass die Kündigung als unwirksam erklärt wird. Sie haben damit verlangt, dass der Entscheid des Bezirksgerichtspräsidenten zu Laufen in materieller Hinsicht überprüft wird. Dies ist - wie eben dargelegt - nur auf Appellation hin durch die Abteilung Zivil- und Strafrecht des Kantonsgerichts möglich. Die Dreierkammer des Bezirksgerichts Laufen hätte also auf die Einsprache gar nicht eintreten dürfen. Der

Einspracheentscheid vom 13. Juli 2006 ist daher aufzuheben und die vorliegende Beschwerde demzufolge gutzuheissen. KGE ZS vom 15. August 2006 i.S. H. und S.S. gegen BG Laufen sowie C.K. (200 06 693 SCN)

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.