



Entscheidung des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht

vom 6. März 2018 (410 2018 3)

Zivilprozessrecht

Zustellungsfiktion bei Vorladung zur mietrechtlichen Schlichtungsverhandlung

Besetzung

Präsident Roland Hofmann
Gerichtsschreiber Daniel Noll

Parteien

A._____,
Mieterin, Gesuchsklägerin und Beschwerdeführerin

gegen

1. **Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten**, Bahnhofstrasse 3,
Postfach, 4410 Liestal,
Vorinstanz und Beschwerdegegnerin 1
2. B._____,
Vermieterin, Gesuchsbeklagte und Beschwerdegegnerin 2

Gegenstand

Mietrecht

Beschwerde vom 29. Dezember 2017 gegen den Entscheid der Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten vom 21. Dezember 2017

A. Mit Eingabe an die kantonale Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten vom 21. November 2017 focht A.____ die am 28. Oktober 2017 erfolgte Kündigung ihres Mietvertrags über den C.____-Hof in D.____ als ungültig und missbräuchlich an, beantragte für den Fall der Gültigkeit der Kündigung eine Erstreckung des Mietverhältnisses und ersuchte um Vorladung zu einer Schlichtungsverhandlung. Nach Eingang des Gesuchs teilte die Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten den Parteien mit Schreiben vom 22. November 2017 mit, dass sie bald-

möglichst zu einer Schlichtungsverhandlung geladen würden, zu welcher sie grundsätzlich persönlich zu erscheinen hätten. In der Folge lud die Schlichtungsstelle die Parteien am 6. Dezember 2017 mittels eingeschriebener Postsendung auf den 21. Dezember, 16:15 Uhr, zur Schlichtungsverhandlung vor. Die an A._____ gerichtete Vorladung wurde von der Post am 20. Dezember 2017 mit dem Vermerk "Nicht abgeholt" an die Schlichtungsstelle retourniert, worauf die Schlichtungsstelle die Vorladung der Gesuchsklägerin gleichentags nochmals mittels A-Post zustellte. Nachdem die Gesuchsklägerin zur Schlichtungsverhandlung vom 21. Dezember 2017 nicht erschienen war, verfügte die Schlichtungskommission mit Entscheid vom 21. Dezember 2017, dass das Verfahren aufgrund von Art. 206 Abs. 1 ZPO als gegenstandslos abgeschrieben werde.

B. Gegen diesen Entscheid erhob die Gesuchsklägerin mit Eingabe vom 29. Dezember 2017 Beschwerde an das Kantonsgericht mit dem Begehren, den angefochtenen Entscheid aufzuheben und eine erneute Schlichtungsverhandlung einzuberufen. Zur Begründung führte die Beschwerdeführerin im Wesentlichen an, dass die vom 6. Dezember 2017 datierende Vorladung von der Post erst am 20. Dezember 2017 abgestempelt und ihr somit erst am 21. Dezember 2017 zugestellt worden sei. Da sie tagsüber arbeite, habe sie am 21. Dezember 2017 erst nach 16:15 Uhr vom Verhandlungstermin Kenntnis erhalten. Die unbegründete Kündigung sei für sie eine grosse Härte, da sie für sich und ihre fünf Pferde innert der kurzen Zeit der Kündigungsfrist keinen entsprechenden und zahlbaren Ersatz finden könne.

C. Mit Vernehmlassung vom 29. Januar 2018 beantragte die Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten die kostenfällige Abweisung der Beschwerde und führte zur Begründung an, die angefochtene Abschreibungsverfügung sei, nachdem die Klägerin nicht zur Schlichtungsverhandlung erschienen sei, in Anwendung von Art. 206 Abs. 1 ZPO erfolgt. Der Einwand der Beschwerdeführerin, die Vorladung zur Verhandlung sei ihr nicht rechtzeitig zugestellt worden, treffe nicht zu. Vielmehr sei die Vorladung den Parteien mittels Einschreiben am 7. Dezember 2017 zugestellt worden. Gemäss "Easy-Track"-Nachweis sei der Avis, wonach die Vorladung zur Abholung am Postschalter bereitliege, der Beschwerdeführerin am 8. Dezember 2017 in ihr Postfach gelegt worden. Es sei daher festzustellen, dass die Vorladung vor die Schlichtungsstelle den Frist- und Formerfordernissen von Art. 133 und 134 ZPO entsprochen habe.

Erwägungen

1. Nicht berufungsfähige erstinstanzliche Entscheide sind gemäss Art. 319 lit. a ZPO mit Beschwerde anfechtbar. Abschreibungsentscheide zufolge Gegenstandslosigkeit des Verfahrens aufgrund von Klageanerkennung, Klagerückzug oder Vergleich sind grundsätzlich weder berufungs- noch beschwerdefähig (J. GSCHWEND / D. STECK, in: K. Spühler / L. Tenchio / D. Infanger [Hrsg.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. Auflage, Basel 2017, N 20 zu Art. 241, S. 1397). Gemäss Art. 206 Abs. 1 ZPO gilt bei Säumnis der Klagpartei das Schlichtungsgesuch als zurückgezogen, und das Verfahren wird als gegenstandslos abgeschrieben. Im Gegensatz zu einem erklärten Klagerückzug, bei dem ein Rechtsmittel gegen den entsprechenden Abschreibungsentscheid zu verneinen ist, wird bei der klägerischen Säumnis gemäss Art. 206 Abs. 1 ZPO ein Klagerückzug supponiert und der Klagpartei unterstellt. Bei

dieser Konstellation muss – neben der Möglichkeit eines Wiederherstellungsgesuchs nach Art. 148 ZPO – eine Anfechtbarkeit des entsprechenden Abschreibungsbeschlusses gegeben sein (D. INFANGER, in: K. Spühler / L. Tenchio / D. Infanger [Hrsg.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. Auflage, Basel 2017, N 10 zu Art. 206, S. 1122). Von den Rechtsmitteln der ZPO kommt dafür einzig die Beschwerde gemäss Art. 319 ZPO in Frage. Abschreibungsentscheide unterliegen als Prozessentscheide der zehntägigen Beschwerdefrist gemäss Art. 321 Abs. 2 ZPO (vgl. BLKGE 2011 I Nr. 10, S. 59). Die vorliegende Beschwerde wurde fristgerecht erhoben und genügt auch den weiteren Formalien. Die sachliche Zuständigkeit des Kantonsgerichtspräsidiums ergibt sich aus § 5 Abs. 1 lit. b EG ZPO (SGS 221). Auf die vorliegende Beschwerde ist somit einzutreten.

2. Gemäss Art. 134 ZPO muss eine Vorladung mindestens zehn Tage vor dem Erscheinungstermin versandt werden. Gemäss Art. 138 ZPO erfolgt die Zustellung von Vorladungen durch eingeschriebene Postsendung oder auf andere Weise gegen Empfangsbestätigung. Sie ist erfolgt, wenn die Sendung vom Adressaten oder von einer angestellten oder im gleichen Haushalt lebenden, mindestens 16 Jahre alten Person entgegengenommen wurde. Bei einer eingeschriebenen und nicht abgeholt Postsendung gilt sie am siebten Tag nach dem erfolgten Zustellungsversuch ausserdem als erfolgt, sofern die Person mit einer Zustellung rechnen musste (Art. 138 Abs. 3 lit. a ZPO). Mit einer Zustellung muss eine Partei während eines laufenden Gerichtsverfahrens, von welchem die Partei Kenntnis hat, immer rechnen (BGE 130 III 396 E. 1.2.3; BGer 5P.425/2005 vom 20. Januar 2006; N. J. FREI, in: H. Hausheer / H. P. Walter [Hrsg.], Berner Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Schweizerische Zivilprozessordnung, Band I, Art. 1 - 149 ZPO, Bern 2012, N 24 zu Art. 138, S. 1546 f.). Verlässt eine Partei während eines hängigen Verfahrens länger als sieben Tage den Wohnort, hat sie gestützt auf den Grundsatz von Treu und Glauben für eine Nachsendung von Gerichtsurkunden zu sorgen oder einen Zustellungsbevollmächtigten zu bestellen (BGE 101 Ia 7 E. 2; N. J. Frei, a.a.O., N 26 zu Art. 138, S. 1547).

3. Im vorliegenden Fall wurde das Schlichtungsverfahren bei der kantonalen Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten von der Beschwerdeführerin selbst mit Eingabe vom 21. November 2017 anhängig gemacht. Folglich hatte sie Kenntnis vom laufenden Verfahren. Die Vorladung zur Verhandlung vom 21. Dezember 2017 wurde von der Schlichtungsstelle als eingeschriebene Postsendung am 7. Dezember 2017, mithin 14 Tage vor dem Verhandlungstermin und somit fristgerecht im Sinne von Art. 134 ZPO, bei der Post aufgegeben. Gemäss "Easy-Track"-Nachweis der Post wurde der Abholungsavis der Beschwerdeführerin am 8. Dezember 2017 in ihr Postfach in E._____ gelegt. Nachdem die Beschwerdeführerin die Vorladung indes innert der siebentägigen Frist bis zum 15. Dezember 2017 nicht abgeholt hatte, wurde diese am 16. Dezember 2017 an die Schlichtungsstelle zurückgeschickt. Die Voraussetzungen der Zustellungsfiktion im Sinne von Art. 138 Abs. 3 lit. a ZPO sind vorliegend somit klarerweise erfüllt, weshalb von einer am 15. Dezember 2017 rechtswirksam erfolgten Zustellung der Vorladung auszugehen ist. Folglich durfte die Vorinstanz aufgrund des Nichterscheins der Beschwerdeführerin zur Schlichtungsverhandlung auf ein unentschuldigtes Säumnis im Sinne von Art. 206 Abs. 1 ZPO schliessen, so dass der vorinstanzliche Abschreibungsentscheid nicht zu beanstanden ist.

4. Die Beschwerdeführerin stellt die Zustellung des Abholungsavis in ihr Postfach und die fehlende Abholung der Vorladung nicht in Abrede. Sie wendet lediglich ein, dass ihr die per A-Post am 20. Dezember 2017 verschickte Vorladung erst nach dem Verhandlungstermin zur Kenntnis gelangt sei. Dieser Einwand ist indessen unbehelflich. Die Schlichtungsstelle hat als zusätzliche Dienstleistung, ohne dazu verpflichtet zu sein, der Beschwerdeführerin die Vorladung ausserdem mittels A-Post zukommen lassen, um ihr zu ermöglichen, den Verhandlungstermin wahrzunehmen. Aus dieser in der Zivilprozessordnung nicht vorgesehenen zusätzlichen Dienstleistung kann die Beschwerdeführerin jedoch nichts zu ihren Gunsten ableiten, zumal die Rechtswirksamkeit der formellen Zustellung der Vorladung mittels eingeschriebener Post durch die zusätzliche A-Post-Zustellung nicht aufgehoben wird.

5. Aus den vorstehenden Erwägungen erhellt, dass die vorliegende Beschwerde abzuweisen ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die kantonsgerichtlichen Kosten in Anwendung von Art. 106 ZPO der Beschwerdeführerin aufzuerlegen.

Demnach wird erkannt:

- ://:
1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
 2. Die kantonsgerichtliche Gebühr von CHF 300.00 wird der Beschwerdeführerin auferlegt.

Präsident

Gerichtsschreiber

Roland Hofmann

Daniel Noll