



Entscheidung des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht

vom 3. April 2018 (410 18 40)

Zivilprozessrecht

Verfahrenssistierung, Voraussetzungen bei hängigem Strafverfahren als Sistierungsgrund

Besetzung

Präsident Roland Hofmann; Gerichtsschreiber i.V. Joël Naef

Parteien

A.____ AG,

vertreten durch Rechtsanwalt Christoph Gäumann, Friedensgasse 2,
Postfach 316, 4143 Dornach,

Beschwerdeführerin

gegen

Kantonale Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten, Bahnhofstrasse 3, 4410 Liestal,

Beschwerdegegnerin

B.____,

vertreten durch Advokat Patrick Frey, Lindenhofstrasse 32, Postfach
2110, 4002 Basel,

Beschwerdegegnerin

C.____,

vertreten durch Advokat Patrick Frey, Lindenhofstrasse 32, Postfach
2110, 4002 Basel,

Beschwerdegegner

A. Mit Schreiben vom 27. November 2017 kündigte die A.____ AG das mit B.____ und C.____ vereinbarte Mietverhältnis über das Einfamilienhaus an der D.____strasse in E.____ aufgrund ausstehender Mietzinsbeiträge per 31. Dezember 2017. Diese Kündigung fochten B.____ und C.____ mit Eingabe vom 16. Dezember 2017 bei der Kantonalen Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten, Basel-Landschaft, an. In ihrer Eingabe beantragten sie unter anderem, es sei das Verfahren zu sistieren, bis über die eigentumsrechtliche Berechtigung der Aktien der Vermieterin, der A.____ AG, entschieden sei bzw. bis das Strafverfahren von C.____ gegen den jetzigen Besitzer sämtlicher Aktien der A.____ AG rechtskräftig entschieden sei. Diesem Antrag gab die kantonale Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten statt und sistierte das bei ihr hängige mietrechtliche Verfahren in Anwendung von Art. 126 Abs. 1 ZPO mit Entscheid vom 19. Januar 2018. Gegen diesen Entscheid erhob die A.____ AG (fortan: Beschwerdeführerin), vertreten durch Rechtsanwalt Christoph Gäumann, mit Eingabe vom 1. Februar 2018 Beschwerde. Darin beantragt sie, es sei der Entscheid der kantonalen Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten und somit auch die Sistierung aufzuheben.

B. Mit Eingabe vom 1. März 2018 beantragen C.____ (fortan: Beschwerdegegner 1) und B.____ (fortan: Beschwerdegegnerin 2), vertreten durch Advokat Patrick Frey, es sei die Beschwerde unter o/e Kostenfolge abzuweisen. Im Weiteren sei ihnen für das Beschwerdeverfahren die unentgeltliche Prozessführung mit Advokat Patrick Frey als Rechtsvertreter zu bewilligen.

C. Mit Eingabe vom 2. März 2018 beantragt die Kantonale Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten, es sei die Beschwerde unter Kostenfolge vollumfänglich abzuweisen.

Erwägungen

1. Art. 126 Abs. 2 ZPO unterstellt Sistierungsverfügungen der selbständigen Beschwerde im Sinne von Art. 319 lit. b Ziff. 1 ZPO. Gemäss Art. 320 ZPO kann mit der Beschwerde einerseits die unrichtige Rechtsanwendung (lit. a) und andererseits die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts (lit. b) gerügt werden. Der Begriff der unrichtigen Rechtsanwendung umfasst jeden Verstoss gegen geschriebenes und ungeschriebenes Recht. Dabei spielt es keine Rolle, ob Bundesrecht oder kantonales Recht falsch angewendet wurde; auch nicht, ob es sich dabei um einen verfahrens- oder materiellrechtlichen Fehler der Vorinstanz handelt. Zu erwähnen sind insbesondere die fehlerhafte Anwendung der Zivilprozessordnung und ihrer Ausführungsbestimmungen. Die Beschwerdeinstanz überprüft die Rüge der unrichtigen Rechtsanwendung mit sog. freier Kognition. Für die Beschwerde hinsichtlich der Sachverhaltsfeststellung gilt indessen eine beschränkte Kognition. Diesfalls ist eine qualifiziert fehlerhafte Feststellung des Sachverhalts erforderlich, wobei "offensichtlich unrichtig" gleichbedeutend mit willkürlich im Sinne von Art. 9 BV ist (FREIBURGH/AUFHELDT, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar ZPO, Art. 320 N 3 ff.; SPÜHLER, in: Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], Basler

Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. Aufl., Basel 2017, Art. 320 ZPO N 1 f.). Die vorliegend angefochtene Sistierungsverfügung wurde der Beschwerdeführerin am 22. Januar 2018 zugestellt. Da die Beschwerde vom 1. Februar 2018 gleichentags der Schweizerischen Post übergeben worden ist, ist die Beschwerdefrist gewahrt. Die Beschwerdeführerin ist als Adressatin des angefochtenen Entscheids durch diesen beschwert und damit zur Erhebung der Beschwerde legitimiert. Sie macht im Wesentlichen den zulässigen Beschwerdegrund der unrichtigen Rechtsanwendung geltend. Auf die Beschwerde ist folglich einzutreten. Gemäss § 5 Abs. 1 lit. b EG ZPO ist für die Beurteilung von Beschwerden gegen Entscheide von Friedensrichtern das Präsidium der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts zuständig. Dies gilt auch für Entscheide der Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten, welche sie in der Funktion als Schlichtungsbehörde gemäss § 2 lit. d EG ZPO trifft. Der Entscheid erfolgt in Anwendung von Art. 327 Abs. 2 ZPO aufgrund der Akten.

2. Gemäss Art. 126 Abs. 1 ZPO kann das Gericht das Verfahren sistieren, wenn die Zweckmässigkeit dies verlangt. Wann eine Sistierung zweckmässig ist, hat das Gericht im Einzelfall nach Ermessen zu beurteilen. Es muss ein objektiver Grund vorliegen, welcher die Fortsetzung des Verfahrens unmöglich oder unzweckmässig macht. Der Gesetzgeber erachtet eine Sistierung als zweckmässig, wenn der Entscheid vom Ausgang eines anderen zivil-, straf- oder öffentlich-rechtlichen Verfahrens abhängig ist. Dadurch sollen widersprüchliche Urteile vermieden werden. Erforderlich ist nicht eine identische Klage mit identischen Parteien, sondern bloss dahingehende Konnexität der beiden Verfahren, dass die Sistierung zur Vermeidung inkoherenter und sich widersprechender Entscheide angebracht erscheint. Ob das Ergebnis eines anderen Verfahrens tatsächlich eine präjudizielle Wirkung auf das zu sistierende Verfahren hat, ist im Einzelfall zu prüfen. Eine Sistierung erfordert in der Regel eine Interessenabwägung, indem das Gericht das Interesse an der Sistierung dem gegenteiligen Interesse an der Beschleunigung des Verfahrens gegenüberstellt und den Grad der Abhängigkeit vom Ausgang des anderen Verfahrens berücksichtigt. Die Sistierung muss die Ausnahme bleiben; in Zweifelsfällen sollte das Beschleunigungsgebot vorgehen (GSCHWEND in: Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. Aufl., Basel 2017, Art. 126 N 1 f. und N 11; STAEHELIN, in: Sutter-Somm/Hasen-böhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2013, Art. 126 N 4). Das Zuwarten bis zum Ausgang eines bereits hängigen Strafverfahrens dürfte nur in den seltensten Fällen eine Sistierung rechtfertigen, da jenes nach anderen prozessualen Regeln durchgeführt wird und dessen Ergebnisse deshalb nur mit Vorbehalten auf den Zivilprozess übertragbar sind; der im Strafurteil enthaltene Schuldspruch ist für das Zivilgericht nach Art. 53 OR unverbindlich. Eine Sistierung kann sich aber rechtfertigen, wenn das Strafverfahren für die Beweiswürdigung von Bedeutung ist, z.B. weil es darum geht, ob im Zivilprozess falsche Zeugenaussagen gemacht oder falsche Urkunden vorgelegt worden sind (GSCHWEND, a.a.O., 3. Auflage 2017, Art 126 N 11, m.w.H.).

3.1 Die Vorinstanz erwog, dass derzeit zwischen den Parteien beim Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Strafrecht, ein Verfahren hängig sei. Dieses Verfahren habe unter anderem die rechtmässige Inhaberschaft der Aktien der Beschwerdeführerin zum Gegenstand. Dadurch sei auch die Rechtmässigkeit der im Schlichtungsverfahren angefochtenen Kündigung beschlagen, weshalb dieses Verfahren bis zum Abschluss des Strafverfahrens zu sistieren sei.

3.2 Das besagte Verfahren vor dem Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Strafrecht, ist zwischenzeitlich abgeschlossen. Streitgegenständlich ist dabei die Beurteilung der Rechtmässigkeit einer Einstellungsverfügung der Staatsanwaltschaft Basel-Landschaft gewesen, welche der Beschwerdegegner 1 mit Beschwerde angefochten hatte. Diese Einstellungsverfügung erging in einem Verfahren wegen Betrugs u.a. gegen F.____, dem derzeitigen Besitzer der Aktien der Beschwerdeführerin, welches aufgrund einer Strafanzeige seitens des Beschwerdegegners 1 an die Hand genommen worden ist. In seiner Strafanzeige hat dieser geltend gemacht, F.____ sei durch betrügerisches Verhalten in den Besitz der Inhaberaktien der Beschwerdeführerin gelangt. Die besagte Einstellungsverfügung wurde durch das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Strafrecht, mit Beschluss vom 21. November 2017 kassiert und die Staatsanwaltschaft Basel-Landschaft angehalten, das Verfahren wegen Betrugs wieder an die Hand zu nehmen.

3.3 Wie bereits dargelegt ist eine Verfahrenssistierung bei hängigen Strafverfahren nur mit einer gewissen Zurückhaltung zu verfügen. Die Beurteilung der Konnexität des hängigen Strafverfahrens zum von der Vorinstanz sistierten Verfahren hängt zu einem Teil von der Frage ab, welche Auswirkungen das hängige Strafverfahren auf die Eigentümerstellung bezüglich der Aktien der Beschwerdeführerin hat. Dabei gilt es aber festzuhalten, dass das besagte Strafverfahren nicht die Eigentümerstellung an den Aktien der Beschwerdeführerin zum eigentlichen Verfahrensgegenstand hat. Vielmehr wird darin wegen Betrugs ermittelt. Sollte gegen die Beschuldigten im Sinne der Strafanzeige des Beschwerdegegners 1 Anklage erhoben werden, hat dies für sich alleine keine Auswirkungen auf die Eigentümerstellung an den Aktien der Beschwerdeführerin. Dies gilt selbst dann, wenn es in einem späteren strafgerichtlichen Verfahren tatsächlich zu einer Verurteilung der Beschuldigten wegen Betrugs kommen sollte. Ansprüche betreffend die Eigentümerstellung an den Aktien der Beschwerdeführerin könnten allenfalls im Rahmen einer Adhäsionsklage geltend gemacht werden. Solche adhäsionsweise geltend gemachten zivilrechtlichen Ansprüche können aber ohnehin erst im Rahmen des strafgerichtlichen Verfahrens, nicht aber im Verfahrensstadium, in welchem sich das besagte Strafverfahren gegenwärtig befindet, beurteilt werden (DOLGE, Basler Kommentar zur Schweizerischen Strafprozessordnung, 2. Aufl., Basel 2014, Art. 122 N 86). Insbesondere gilt es aber festzuhalten, dass weder das gegenwärtige Strafuntersuchungsverfahren noch ein späteres strafgerichtliches Verfahren – selbst wenn es in diesem Rahmen tatsächlich zu einer Verurteilung der Beschuldigten kommen sollte – einen direkten Einfluss auf die Frage der Rechtmässigkeit der im durch die Vorinstanz sistierten Verfahren angefochtenen Kündigung haben. Insgesamt fehlt es dem hängigen Strafverfahren und dem von der Vorinstanz sistierten Verfahren an der notwendigen Konnexität, um dadurch die angefochtene Sistierung rechtfertigen zu können. Die angefochtene Sistierungsverfügung der Kantonalen Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten vom 19. Januar 2018 ist damit in Gutheissung der Beschwerde aufzuheben.

4.1 Schliesslich beantragen die Beschwerdegegner die unentgeltliche Rechtspflege für das vorliegende Beschwerdeverfahren. Diesen Antrag begründen sie damit, dass der Beschwerdegegner 1 arbeitslos und hoch verschuldet sei, sie seit Längerem keine Steuern und Krankenkassenprämien bezahlen würden, da sie dazu finanziell nicht in der Lage seien und sie im Wesentlichen vom Gehalt der Beschwerdegegnerin 2, welche als Raumpflegerin arbeite, sowie von Zuwendungen von Verwandten und Bekannten leben würden. In den bisherigen Verfahren sei

ihnen die unentgeltliche Rechtspflege stets gewährt worden und ihre Mittellosigkeit sei offensichtlich gegeben. Entsprechende Belege würden nachgereicht.

4.2 Ein Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege ist durch entsprechende Belege zu substantiieren. Praxisgemäss hat eine solche Substantiierung spätestens mit Eingabe der letzten Rechtsschrift im Beschwerdeverfahren zu erfolgen. Da in den meisten Beschwerdefällen ein einfacher Schriftenwechsel durchgeführt wird, stellt die erste schriftliche Äusserung zur Sache in der Regel zugleich auch die letzte Rechtsschrift dar. Weil für die Parteien nicht vorhersehbar ist, ob ein zweiter Schriftenwechsel durchgeführt wird oder nicht, muss es ihnen deshalb möglich bleiben, nach einfachem Schriftenwechsel und Schriftschluss Unterlagen zur Substantiierung ihres Gesuchs um unentgeltliche Rechtspflege nachzureichen. Dies müsste jedoch eine Partei nach Erhalt der Schlussverfügung, in welcher den Parteien der Entscheid gestützt auf die Akten angezeigt wird, von sich aus umgehend nachholen. Einer entsprechenden Aufforderung durch das instruierende Kantonsgerichtspräsidium bedarf es indessen nicht. Vorliegend haben die Beschwerdeführer ihr Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege nicht substantiiert. Folglich ist das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege abzuweisen.

5. Abschliessend ist noch über die Verteilung der Prozesskosten für das Rechtsmittelverfahren zu befinden. Gemäss Art. 106 Abs. 1 ZPO werden die Prozesskosten der unterliegenden Partei auferlegt. Diese Grundsätze gelten sinngemäss auch für die Rechtsmittelinstanz (BOTSCHAFT ZPO, S. 7296). Die vorstehenden Erwägungen haben gezeigt, dass die Beschwerde gutzuheissen ist, sodass die Beschwerdegegner die Gerichtskosten des zweitinstanzlichen Verfahrens zu tragen haben. Die Entscheidegebühr wird in Anwendung von § 9 Abs. 2 lit. a der Verordnung vom 15. November 2010 über die Gebühren der Gerichte (SGS 170.31; Gebührentarif) auf pauschal CHF 600.00 festgelegt. Darüber hinaus haben die Beschwerdegegner der Beschwerdeführerin eine Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 95 Abs. 3 lit. b ZPO). Da der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin, Rechtsanwalt Christoph Gäumann, vorliegend keine Honorarnote eingereicht hat, ist die Parteientschädigung von Amtes wegen nach richterlichem Ermessen festzusetzen (§ 18 Abs. 1 der kantonalen Tarifordnung für die Anwältinnen und Anwälte (TO; SGS 178.112)). Gemäss § 2 Abs. 1 TO berechnet sich das Honorar in Beschwerdesachen nach Zeitaufwand. Für die Ausarbeitung der vorliegenden Beschwerde wird ein Zeitaufwand von 4 Stunden als angemessen erachtet. Bei einem der Beschwerdesache adäquaten Stundenansatz von CHF 250.00 ergibt dies zuzüglich Auslagen von CHF 40.00 (geschätzt) und 7,7 % MWSt eine Parteientschädigung zugunsten der Beschwerdeführerin in der Höhe von CHF 1'120.10.

Demnach wird erkannt:

- ://:
1. In Gutheissung der Beschwerde wird die angefochtene Sistierungsverfügung vom 19. Januar 2018 aufgehoben und die Kantonale Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten angewiesen, das Verfahren fortzuführen.
 2. Die kantonsgerichtliche Gebühr von CHF 600.00 wird den Beschwerdegegnern in solidarischer Verbindung auferlegt.

Die Beschwerdegegner werden in solidarischer Verbindung verpflichtet, der Beschwerdeführerin für das kantonsgerichtliche Verfahren eine Parteientschädigung von CHF 1'120.10 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu bezahlen.

Mitteilung an Parteien
Vorinstanz

Präsident

Gerichtsschreiber i.V.

Roland Hofmann

Joël Naef