



Entscheidung des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht

vom 17. August 2021 (410 21 160)

Zivilprozessrecht

Das Gericht gewährt auch Rechtsschutz in klaren Fällen (Art. 257 ZPO), wenn Beweismittel zwecks Sicherung der Beweiskraft in einer verschlossenen Sendung der Schweizerischen Post eingereicht werden. Sofern die den Beweis offerierende Partei zur Öffnung der Sendung berechtigt ist, fällt eine Verletzung des Briefgeheimnisses (Art. 179 StGB) durch das beweishebende Gericht ausser Betracht (E. 3 f.).

Besetzung

Präsidentin Christine Baltzer-Bader;
Gerichtsschreiber i.V. Leonard Baumann

Parteien

**A._____,
Beschwerdeführerin**

gegen

**B._____,
Beschwerdegegner**

Gegenstand

Rechtsschutz in klaren Fällen (Mietausweisung)
Beschwerde gegen das Urteil des Präsidenten des
Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft Ost vom 29. Juni 2021

A. Mit Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen vom 27. Mai 2021 an das Zivilkreisgericht Basel-Landschaft Ost (nachfolgend: Zivilkreisgericht) ersuchte A.____ (nachfolgend: Gesuchsklägerin), dass B.____ (nachfolgend: Gesuchsbeklagter) zu verurteilen sei, die Wohnung, den Keller und den Schopf an der Liegenschaft X.____ in Y.____ zu räumen und gereinigt zu verlassen. Zur Begründung führte die Gesuchsklägerin im Wesentlichen aus, der Gesuchsbeklagte habe die Mietzinse für die Monate April 2010 bis und mit Juni 2018 nicht bezahlt. Die Gesuchs-

klägerin habe dem Gesuchsbeklagten das Mietverhältnis daher bereits mehrmals gekündigt, wobei dieser die letzte eingeschriebene Kündigung bei der Post nicht abgeholt habe und das Schreiben in der Folge an sie retourniert worden sei.

B. Mit Verfügung des Zivilkreisgerichts vom 3. Juni 2021 wurde die Gesuchsklägerin aufgefordert, den Mietvertrag, eine Kopie der ausgesprochenen Kündigung sowie allfällige Mahnschreiben an den Gesuchsbeklagten bezüglich der ausstehenden Mietzinszahlungen einzureichen. Die Gesuchsklägerin wurde sodann darauf hingewiesen, dass das Zivilkreisgericht den von ihr ins Recht gelegten und an den Gesuchsbeklagten adressierten Briefumschlag aufgrund des gemäss Art. 179 StGB geltenden Briefgeheimnisses nicht öffnen dürfe. Mit Eingabe an das Zivilkreisgericht vom 16. Juni 2021 reichte die Gesuchsklägerin eine schriftliche Kündigung vom 30. November 2020 und einen Mietvertrag vom 21. Februar 2010 mit dem Gesuchsbeklagten ein.

C. Mit Urteil des Präsidenten des Zivilkreisgerichts vom 29. Juni 2021 wurde auf das Mietausweisungsgesuch mit der Begründung nicht eingetreten, dass die materiellen Voraussetzungen für ein Eintreten auf das Gesuch fehlen würden. Das Gericht könne in Anwendung von Art. 257 Abs. 1 ZPO den beantragten Rechtsschutz nur gewähren, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar sei und die Rechtslage darüber hinaus als klar bezeichnet werden könne. Gemäss Art. 266I OR könne die Vermieterschaft Wohn- und Geschäftsräume nur mit einem amtlichen Formular kündigen. Die Beschwerdeführerin habe indessen lediglich eine mit gewöhnlichen Schreiben ausgesprochene Kündigung vorweisen können. Eine solche Kündigung sei in Anwendung von Art. 266o OR als nichtig zu betrachten. Der von der Beschwerdeführerin ins Recht gelegte und an den Gesuchsbeklagten adressierte Briefumschlag dürfe von der Vorinstanz aufgrund des gemäss Art. 179 StGB geltenden Briefgeheimnisses nicht geöffnet werden. Das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege wurde im Weiteren zufolge Aussichtslosigkeit abgewiesen.

D. Mit Eingabe vom 19. Juli 2021 erhob A. _____ (nachfolgend: Beschwerdeführerin) Appellation (recte: Beschwerde) an das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, (nachfolgend: Kantonsgericht) und beantragte, dass das Gesuch um Rechtsschutz nochmals zu prüfen sei. Zur Begründung führte die Beschwerdeführerin im Wesentlichen aus, sie habe sämtliche für die Kündigung des Mietvertrags mit dem Gesuchsbeklagten notwendigen Beweisunterlagen eingereicht. Die eingeschriebene Kündigung mit dem amtlichen Formular sei vom Gesuchsbeklagten auf der Post nicht abgeholt worden und der Beschwerdeführerin daher ungeöffnet retourniert worden. Zur Sicherung der Beweiskraft habe sie der Vorinstanz den ungeöffneten Umschlag eingereicht. Sie habe dem Zivilkreisgericht indessen die Erlaubnis erteilt, den Umschlag zur Beweissicherung zu öffnen.

E. Mit Verfügung vom 20. Juli 2021 wurde die Beschwerdeführerin durch das Kantonsgericht aufgefordert, einen Kostenvorschuss von CHF 500.00 oder ein Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege einzureichen. Mit Gutschriftanzeige vom 26. Juli 2021 wurde der Kostenvorschuss durch die Beschwerdeführerin beglichen. Mit Gesuch vom 30. Juli 2021 beantragte die Beschwerdeführerin die unentgeltliche Rechtspflege. Mit Verfügung vom 5. August 2021 schloss das Kantonsgericht den Schriftenwechsel.

Erwägungen

1. Gemäss Art. 319 lit. a der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272) 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). Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist der Streitwert für das vorliegende Verfahren mit dem Mietwert für eine Dauer von sechs Monaten zu beziffern (BGE 144 III 346 E. 1.2.1). Bei einem vereinbarten monatlichen Mietzins von CHF 1'050.00 für die Wohnung und CHF 50.00 für das Kellerabteil und somit von insgesamt CHF 1'100.00 ergibt sich daher ein Streitwert von CHF 6'600.00. Die Summe liegt unterhalb der Streitwertgrenze nach Art. 308 Abs. 2 ZPO, weshalb der angefochtene Entscheid lediglich dem Rechtsmittel der Beschwerde zugänglich ist. Der angefochtene Entscheid ist im summarischen Verfahren ergangen (Art. 248 lit. b ZPO). Die Beschwerdefrist gegen Summarentscheide beträgt gemäss Art. 321 Abs. 2 ZPO zehn Tage seit Zustellung des begründeten Entscheids. Gemäss Art. 320 ZPO können mittels Beschwerde die unrichtige Rechtsanwendung sowie die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts gerügt werden. Die Beschwerde ist bei der Rechtsmittelinstanz schriftlich und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Gemäss § 5 Abs. 1 lit. b des Einführungsgesetzes zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (EG ZPO; SGS 221) ist für die Beurteilung von Beschwerden gegen Entscheide von Präsidien der Zivilkreisgerichte Basel-Landschaft das Präsidium der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts zuständig.

2. Der begründete Entscheid des Präsidenten des Zivilkreisgerichts ist der Beschwerdeführerin gemäss Sendungsverfolgung der Schweizerischen Post am 12. Juli 2021 zugestellt worden. Mit Beschwerdeeingabe vom 19. Juli 2021 ist die Rechtsmittelfrist gewahrt worden. Die Rechtsmitteleingabe der Beschwerdeführerin enthält konkrete Anträge, wonach das Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen nochmals zu prüfen sei. Unter Berücksichtigung der an Laieneingaben gestellten Anforderungen enthält die Beschwerde sodann eine hinreichende Begründung. Die Beschwerdeführerin führt sinngemäss an, dass die Vorinstanz zu Unrecht nicht alle Beweise gewürdigt habe, obwohl sie sämtliche Beweisunterlagen eingereicht habe. Die Beschwerdeführerin rügt demnach eine unrichtige Rechtsanwendung, was ein zulässiger Beschwerdegrund darstellt. Der Kostenvorschuss ist durch die Beschwerdeführerin mit Gutschriftanzeige vom 26. Juli 2021 fristgerecht einbezahlt worden. Somit ist auf die Beschwerde gegen das Urteil des Präsidenten des Zivilkreisgerichts vom 29. Juni 2021, soweit sie sich auf die Mietausweisung bezieht, einzutreten. Unklar ist indessen, ob die Beschwerdeführerin mit dem neu eingereichten Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege für das Beschwerdeverfahren auch die von der Vorinstanz zufolge Aussichtslosigkeit abgewiesene unentgeltliche Rechtspflege für das erstinstanzliche Verfahren zu rügen beabsichtigt. Der Beschwerdeschrift lässt sich auch unter Berücksichtigung der an Laieneingaben gestellten Anforderungen kein entsprechender Antrag und keine hinreichende Begründung entnehmen, weshalb auf die Beschwerde diesbezüglich nicht einzutreten ist. Selbst wenn man aber darauf eintreten würde, müsste das Begehren abgewiesen werden, was bei der Würdigung des Gesuchs um unentgeltliche Rechtspflege für das Beschwerdeverfahren noch zu zeigen sein wird. Der Entscheid erfolgt in Anwendung von Art. 327 Abs. 2 ZPO aufgrund der Akten.

3. Gemäss Art. 179 des Schweizerischen Strafgesetzbuches (StGB; SR 311.0) kommt eine Verletzung des Briefgeheimnisses nur in Betracht, wenn der Täter nicht zur Vornahme der Handlung berechtigt gewesen war. Mit diesem Wortlaut weist der Gesetzgeber bereits darauf hin, dass Rechtfertigungsgründe verhältnismässig häufig in Betracht kommen. In erster Linie kommt die Einwilligung des Berechtigten oder die mutmassliche Einwilligung des Verletzten in Betracht (RAMEL/VOGELSANG, in: BSK StGB, Niggli/Wiprächtiger [Hrsg.], 4. Aufl., Basel 2019, Art. 179 StGB N 45). Zum Öffnen einer Sendung berechtigt sind neben dem Adressaten auch der Absender (RAMEL/VOGELSANG, a.a.O., Art. 179 StGB N 13). Die Berechtigung der Beschwerdeführerin als Absenderin der fraglichen Postsendung ist demnach offensichtlich. Im Weiteren kann sich die Berechtigung auch aus dem Umstand ergeben, dass die eingeschriebene Sendung an die Beschwerdeführerin adressiert retourniert worden ist, weil der Beschwerdegegner die Sendung nicht abgeholt hat. Vorliegend hat die Beschwerdeführerin sodann ihre Einwilligung zur Öffnung der Sendung erteilt. Es ist daher nicht ersichtlich, weshalb die Vorinstanz nicht zur Öffnung der Sendung berechtigt gewesen sein sollte.

4. Aufgrund besagter Einwilligung der Beschwerdeführerin als Absenderin hat die Präsidentin der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts den eingeschriebenen Brief vom 30. November 2020 am 13. August 2021 geöffnet. Als Inhalt der Sendung konnte eine schriftliche Kündigung unter Beilage des amtlichen Formulars des Kantons Basel-Landschaft festgestellt werden, das von der Beschwerdeführerin auf den 30. November 2021 datiert und signiert worden ist. Gemäss dem amtlichen Formular ist dem Beschwerdegegner das Mietverhältnis auf den 28. Februar 2021 gekündigt worden.

5. 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 Gesuchskläger 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 (SUTTER-SOMM/LÖTSCHER, in: ZPO Komm., Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], 3. Aufl. 2016, Art. 257 ZPO N 5). Das Kriterium der klaren Rechtslage ist sodann erfüllt, wenn sich die Rechtsfolge im Rahmen bewährter Lehre und Rechtsprechung ohne Weiteres ergibt (BBI 2006 7352). Für den Richter dürfen über die Bedeutung einer anzuwendenden Rechtsvorschrift keine begründeten Zweifel bestehen (BGE 118 II 302 E. 3).

6. Gemäss Art. 266I Abs. 2 OR des Schweizerischen Obligationenrechts (OR; SR 220) hat die Vermieterschaft von Wohn- und Geschäftsräumen mit einem Formular zu kündigen, das vom Kanton genehmigt ist und das angibt, wie der Mieter vorzugehen hat, wenn er die Kündigung anfechten oder eine Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen will. Gemäss Art. 9 Abs. 1 lit. e der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG; SR 221.213.11) muss das Formular unter anderem das Verzeichnis der Schlichtungsbehörden und ihre örtliche Zuständigkeit enthalten. Mit der Einführung dieser strengen Formvorschriften bezweckt der Gesetzgeber, dass auch der rechtsunkundige Mieter auf seine Rechte hingewiesen wird. Als gültiges amtliches Formular kommt nur dasjenige des Kantons am Ort der gelegenen

Sache in Frage (WEBER, in: BSK-OR I, Widmer Lüchinger/Oser [Hrsg.], 7. Aufl., Basel 2020, Art. 266I OR N 3).

7. Es ist vorliegend unbestritten, dass die Beschwerdeführerin mit dem amtlichen Formular des Kantons Basel-Landschaft mit Postaufgabe vom 30. November 2020 die Kündigung des Mietverhältnisses an der Liegenschaft X.____ in Y.____ auf den 28. Februar 2021 ausgesprochen hat. Es liegt daher ein unbestrittener Sachverhalt im Sinne von Art. 257 Abs. 1 lit. a ZPO vor. Für die Gewährung des Rechtsschutzes bedarf es sodann einer klaren Rechtslage. Unter Verwendung des amtlichen Formulars des Kantons Basel-Landschaft ist die Kündigung gemäss Art. 266I Abs. 2 OR formgerecht erfolgt. Gemäss Art. 266c OR können die Parteien Mietwohnungen mit einer Frist von drei Monaten auf einen ortsüblichen Termin oder, wenn es keinen Ortsgebrauch gibt, auf Ende einer dreimonatigen Mietdauer kündigen. Die Kündigung eines Mietvertrags ist eine empfangsbedürftige Willenserklärung, weshalb gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung bei der Fristberechnung die absolute Empfangstheorie anzuwenden ist. Die Kündigung gilt als zugestellt, sobald sie in den Machtbereich des Empfängers gelangt, sodass der Empfänger bei normaler Organisation seiner Verhältnisse in der Lage ist, von der Erklärung Kenntnis zu nehmen. Wer die eingeschriebene Sendung infolge Abwesenheit nicht direkt vom Postangestellten entgegennehmen kann, wird diese frühestens am nächsten Tag abholen gehen. Die Sendung gilt deshalb am Folgetag nach Hinterlegung der Abholungseinladung als zugestellt; ob der Adressat auch tatsächlich davon Kenntnis nimmt, ist nicht entscheidend (BGE 137 III 208 E. 3.1.2). Gemäss Sendungsverfolgung der Schweizerischen Post ist die Abholungseinladung für die Kündigung des Mietvertrags dem Beschwerdegegner am 1. Dezember 2020 hinterlegt worden. Die Kündigung ist nach dem Gesagten am Folgetag und somit am 2. Dezember 2020 als zugestellt zu betrachten. Unter Berücksichtigung der Kündigungsfrist von drei Monaten auf jedes Monatsende, ausser 31. Dezember, ist die Kündigung des Mietvertrags somit frühestens auf den 31. März 2021 möglich. Gemäss Art. 266a Abs. 2 OR gilt die Kündigung für den nächstmöglichen Termin, sofern eine Partei die Kündigungsfrist nicht einhält. Die vorliegende Kündigung ist daher auf den 31. März 2021 gültig erfolgt, selbst wenn die Beschwerdeführerin die Kündigung auf den 28. Februar 2021 ausgesprochen hat. Die Beschwerdeführerin hat das Mietausweisungsgesuch bei der Vorinstanz sodann am 27. Mai 2021 und somit in jedem Fall nach Mietende gestellt. Die Rechtsfolge führt daher unter Anwendung des Gesetzes sowie unter Berücksichtigung von Lehre und Rechtsprechung zu einem eindeutigen Ergebnis, weshalb von einer klaren Rechtslage im Sinne von Art. 257 Abs. 1 lit. b ZPO auszugehen ist (BGer 4A_184/2015 vom 11. August 2015 E. 4.2.1; HOFMANN, in: BSK-ZPO, Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], 3. Aufl., Basel 2017, Art. 257 ZPO N 11). Aufgrund dessen ist das angefochtene Urteil des Präsidenten des Zivilkreisgerichts vom 29. Juni 2021 in Gutheissung der Beschwerde vollumfänglich aufzuheben und dem Mietausweisungsgesuch vom 27. Mai 2021 zu entsprechen.

8. Abschliessend ist über die Verteilung der Prozesskosten für das vorinstanzliche Verfahren sowie das Rechtsmittelverfahren zu befinden. Massgebend für die Verteilung und Liquidation der Prozesskosten sind die Bestimmungen der Art. 104 ff. ZPO. Da die Beschwerde gutgeheissen und der angefochtene Entscheid aufgehoben und zu Gunsten der Beschwerdeführerin abgeändert wird, ist die Gerichtsgebühr des vorinstanzlichen Verfahrens in Anwendung von Art. 106

Abs. 1 ZPO neu dem damaligen Gesuchsbeklagten und heutigem Beschwerdegegner aufzuerlegen. Die Entscheidgebühr für das vorliegende Rechtsmittelverfahren, welche in Anwendung von § 9 Abs. 2 lit. a der Verordnung über die Gebühren der Gerichte (GebT; SGS 170.31) auf CHF 500.00 festzulegen ist, geht ebenfalls zu Lasten des Beschwerdegegners und wird mit dem geleisteten Kostenvorschuss der Beschwerdeführerin verrechnet. Der Beschwerdegegner hat der Beschwerdeführerin die Gerichtsgebühr für das erstinstanzliche Verfahren und die Entscheidgebühr für das Rechtsmittelverfahren zu ersetzen. Von der Zuspreehung einer Parteientschädigung ist abzusehen, da die Beschwerdeführerin weder anwaltlich vertreten war noch einen entsprechenden Antrag gestellt hat.

9. Das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege für das Beschwerdeverfahren betrifft in Anbetracht des vorliegenden Verfahrensausgangs lediglich die Befreiung vom geleisteten Kostenvorschuss. Die Beschwerdeführerin wäre bei Gutheissung des Gesuchs nicht auf die Rückforderung des geleisteten Kostenvorschusses beim Beschwerdegegner angewiesen, sondern würde den geleisteten Kostenvorschuss zurückerstattet erhalten. Gemäss Art. 117 ZPO hat eine Person Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege, wenn sie nicht über die erforderlichen Mittel verfügt (lit. a) und ihr Rechtsbegehren nicht aussichtslos erscheint (lit. b). Die Mittellosigkeit wird gemeinhin dann bejaht, wenn der Aufwand des notwendigen Lebensunterhalts (sog. "zivilprozessualer Notbedarf") das massgebliche Einkommen übersteigt, bzw. aus der Differenz nur ein kleiner Überschuss resultiert, welcher es dem Gesuchsteller nicht erlauben würde, die Prozesskosten innert nützlicher Frist zu bezahlen. Nach der basellandschaftlichen Gerichtspraxis gilt eine Partei nicht als bedürftig, wenn ihr Einkommen grösser als das um 15 % des Grundbetrags und die laufende Steuerbelastung erweiterte betriebsrechtliche Existenzminimum ist (vgl. KGer BL 400 13 57 vom 30. April 2013 E. 3.1). Bei Gutheissung der unentgeltlichen Rechtspflege würde die Beschwerdeführerin von ihrer Vorschusspflicht der Prozesskosten befreit werden (Art. 118 Abs. 1 lit. a ZPO).

10. Gemäss den mit Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege vom 30. Juli 2021 eingereichten Lohnausweisen für das Jahr 2020 erzielt die Beschwerdeführerin unter Berücksichtigung der Zusatzeinkommen ein Netto-Einkommen von CHF 45'383.20, womit ein monatliches Einkommen von CHF 3'781.95 resultiert. Diesem Einkommen ist das um 15 % des Grundbetrages und die laufende Steuerbelastung erweiterte betriebsrechtliche Existenzminimum des Beschwerdeführers gegenüberzustellen, welches sich anhand der eingereichten Belege wie folgt errechnet:

Grundbetrag	1'200.00
Zuschlag zum Grundbetrag 15%	180.00
Nebenkosten für die Liegenschaft	275.00
Hypothek (ohne Amortisation)	342.00
Krankenkassenprämie KVG	404.00
Fahrtkosten	80.00
Verpflegung	210.00
Steuern	277.00
Total	2'968.00

Die Abweichungen zu den im Kostenerlassgesuch der Beschwerdeführerin vom 30. Juli 2021 aufgeführten Bedarfspositionen lassen sich wie folgt begründen:

- Der von der Beschwerdeführerin geltend gemachte Hypothekarzins von monatlich CHF 500.00 divergiert mit dem Zins- und Saldoausweis der Raiffeisenbank vom 2. Januar 2020. Für das Jahr 2019 sind Sollzinsen von insgesamt CHF 4'101.95 belegt, weshalb beim monatlichen Bedarf lediglich Hypothekarzinsen von rund CHF 342.00 zu berücksichtigen sind.
- Die Beschwerdeführerin macht einen Steueraufwand von monatlich CHF 500.00 geltend. Vorliegend sind die Steuern anhand der Rechnung der definitiven Steuerveranlagung für das Jahr 2019 zu beziffern, wonach sich Staats- und Gemeindesteuern von CHF 3'136.35 und direkte Bundesteuern von CHF 185.30 und somit insgesamt definitive Steuern von CHF 3'321.65 ergeben. Dem Bedarf sind daher monatlich Steuern von rund CHF 277.00 anzurechnen.
- Bei den Berufsauslagen verweist die Beschwerdeführerin auf einen Pauschalbetrag von CHF 300.00. Mit Verweis auf die Richtlinien für die Berechnung des betriebsrechtlichen Existenzminimums (Notbedarf) nach Art. 93 SchKG vom 1. Juni 2009 können Auslagen für auswärtige Verpflegung von monatlich durchschnittlich CHF 210.00 geltend gemacht werden. Für die Fahrtkosten werden der Beschwerdeführerin die Kosten für ein TNW-Abonnement von monatlich CHF 80.00 angerechnet.

Nach Abzug des errechneten Bedarfs von CHF 2'968.00 vom monatlichen Einkommen von CHF 3'781.95 ergibt dies einen monatlichen Überschuss von rund CHF 814.00. In Anbetracht des geleisteten Kostenvorschusses von CHF 500.00 ist es der Beschwerdeführerin daher zuzumuten, entsprechende Rückstellungen aus dem Überschuss zu bilden und zur Prozessfinanzierung zu verwenden. Das Gesuch der Beschwerdeführerin um unentgeltliche Rechtspflege für das Beschwerdeverfahren ist somit abzuweisen. Dies hat für die Liquidation der Gerichtskosten zur Folge, dass sich die Beschwerdeführerin für die Rückforderung des im Rechtsmittelverfahren und gegebenenfalls im zivilkreisgerichtlichen Verfahren geleisteten Kostenvorschusses an den Beschwerdegegner zu halten hat.

Demnach wird erkannt:

://:

- I. In Gutheissung der Beschwerde wird das Urteil des Präsidenten des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft Ost vom 29. Juni 2021 aufgehoben und durch folgenden Entscheid ersetzt:
 - "1. *Der Gesuchsbeklagte wird unter Androhung der polizeilichen Vollstreckung im Nichtbefolgungsfalle richterlich angewiesen, das Mietobjekt (Wohnung und Keller im Haus sowie den Schopf) an der Liegenschaft X.____ in Y.____ bis spätestens 31. August 2021, 12:00 Uhr mittags, zu räumen und gereinigt zu verlassen, unter Abgabe sämtlicher Schlüssel an die Vermieterschaft.*
 2. *Die Gesuchsklägerin wird ermächtigt, nach Eintritt der Rechtskraft und unbenutztem Ablauf der Frist gemäss Ziffer 1 hievor bei der Vollzugsbehörde Zivil- und Verwaltungsrecht, Allee 9, 4410 Liestal, gegen Vorlage dieses Entscheides direkt die Vollstreckung zu verlangen.*
 3. *Die Gerichtsgebühr von CHF 500.00 wird dem Gesuchsbeklagten auferlegt.*
 4. *Das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege wird abgewiesen."*
- II. Das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege für das Beschwerdeverfahren wird abgewiesen.
- III. Die Entscheidgebühr von CHF 500.00 für das Beschwerdeverfahren wird dem Beschwerdegegner auferlegt.

Die Forderung des Staates wird mit dem geleisteten Kostenvorschuss von CHF 500.00 verrechnet. Der Beschwerdegegner hat der Beschwerdeführerin die Entscheidgebühr von CHF 500.00 zu ersetzen.

Präsidentin

Gerichtsschreiber i.V.

Christine Baltzer-Bader

Leonard Baumann