

BGer 4A_493/2025 vom 24. Februar 2026

Bundesgericht, 2026-02-24, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_493_2025

FR: TF 4A_493/2025 du 24 février 2026

IT: TF 4A_493/2025 del 24 febbraio 2026

Erwägungen

E. 1.1

Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist (Art. 29 Abs. 1 BGG ; BGE 149 III 277 E. 3.1; 148 IV 155 E. 1.1; 143 III 140 E. 1).

E. 1.2

Die Beschwerde richtet sich gegen einen Entscheid eines oberen kantonalen Gerichts, das als letzte kantonale Instanz (Art. 75 BGG) ein Verfahren in einer Zivilsache (Art. 72 BGG) infolge Gegenstandslosigkeit (in analoger Anwendung von Art. 242 ZPO) abgeschlossen hat. Dabei handelt es sich um einen Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG (Urteile 4A_540/2021 vom 17. Januar 2022 E. 1; 4A_249/2018 vom 12. Juli 2018 E. 1.1 mit Hinweisen). Im Gegensatz zum Abschreibungsbeschluss nach gerichtlichem Vergleich, Klageanerkennung oder Klagerückzug (Art. 241 ZPO ; BGE 149 III 145 E. 2.6.3; 139 III 133 E. 1.2 mit Hinweisen) kann der Abschreibungsbeschluss wegen nachträglichen Wegfalls des schutzwürdigen Interesses im Sinne von Art. 242 ZPO mit der Beschwerde in Zivilsachen angefochten werden (Urteile 4A_249/2018 E. 1.1; 5A_838/2015 vom 5. Oktober 2016 E. 1.1, nicht publ. in BGE 142 III 758; 5A_410/2015 vom 9. Juni 2015 E. 1). Es liegt demnach ein taugliches Anfechtungsobjekt vor.

E. 1.3.1

Zur Beschwerde in Zivilsachen ist gemäss Art. 76 Abs. 1 BGG berechtigt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat (lit. a) und durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat (lit. b). Das schutzwürdige Interesse besteht im praktischen Nutzen, den die Gutheissung des Rechtsmittels der beschwerdeführenden Partei verschaffen würde, indem ihr ein wirtschaftlicher, ideeller, materieller oder sonstiger Nachteil erspart bleibt, den der angefochtene Entscheid für sie mit sich bringen würde (BGE 143 III 578 E. 3.2.2.2; 138 III 537 E. 1.2.2). Die beschwerdeführende Partei hat darzulegen, dass die gesetzlichen Voraussetzungen des Beschwerderechts gegeben sind. Soweit diese nicht ohne weiteres ersichtlich sind, ist es nicht Aufgabe des Bundesgerichts, anhand der Akten oder weiterer, noch beizuziehender Unterlagen nachzuforschen, ob und inwiefern die Beschwerde zulässig ist (BGE 138 III 537 E. 1.2; 133 II 353 E. 1).

E. 1.3.2

Die Vorinstanz schrieb das Berufungsverfahren als gegenstandslos ab. Sie stellte fest, dass sich die Parteien aussergerichtlich darüber geeinigt hätten, den monatlichen Nettomietzins ab dem 1. Oktober 2025 auf Fr. 3'748.-- festzusetzen. Es gebe demnach in der Sache nichts mehr zu entscheiden. Denn Streitgegenstand im erstinstanzlichen Verfahren bzw.

Gegenstand des angefochtenen Urteils sei die Mietzinsfestsetzung ab 1. Oktober 2025 gewesen, worüber nun eine Einigung vorliege.

E. 1.3.3

Der Beschwerdeführer rügt im Wesentlichen, die Vorinstanz habe das Berufungsverfahren zu Unrecht wegen der zwischen den Parteien getroffenen Vereinbarung als gegenstandslos abgeschrieben. Zum einen liege mangels gegenseitiger Zugeständnisse kein Vergleich vor. So sei die Mietzinsherabsetzung nicht eigentliches Streitthema gewesen. Er habe sich vielmehr gegen die gerichtliche Durchsetzung der Mietzinsherabsetzung gewehrt, weil ihm andernfalls eine Kündigungssperrfrist drohe und der Beschwerdegegner materiell nicht zur Klage legitimiert sei. Für eine Mietzinsherabsetzung auf entsprechende Anfrage im Sinne von Art. 270a Abs. 2 OR habe er sich hingegen stets offen gezeigt. Zum anderen habe die Vorinstanz das Berufungsverfahren nicht gestützt auf Art. 242 ZPO abschreiben dürfen, da diese Bestimmung nur für das erstinstanzliche Verfahren gelte und im Rechtsmittelverfahren keine Anwendung finde.

Zur Begründung seines Rechtsschutzinteresses am eingeleiteten Beschwerdeverfahren vor Bundesgericht bzw. an der Aufhebung des angefochtenen Beschlusses macht der Beschwerdeführer geltend, er habe weiterhin ein Interesse an der Aufhebung des erstinstanzlichen Urteils. Ohne dessen Aufhebung bleibe er einerseits kosten- und entschädigungspflichtig für das erstinstanzliche Verfahren. Andererseits löse das erstinstanzliche Urteil die Kündigungssperrfrist gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. e OR aus. Würde er das Mietverhältnis innerhalb der nächsten drei Jahre kündigen, könnte daher der Beschwerdegegner die Kündigung gestützt auf Art. 271a Abs. 1 lit. e OR anfechten. Die Kündigung würde damit für missbräuchlich und ungültig erklärt. Diese Gefahr sei nicht bloss theoretischer Natur, sondern konkret, da er beabsichtige, das Mietverhältnis in naher Zukunft aus sachlichen Gründen zu beenden. Er sei somit beschwert und habe Anspruch darauf, dass das erstinstanzliche Urteil aufgehoben werde.

E. 1.4

Mit seinen Ausführungen vermag der Beschwerdeführer kein hinreichendes Rechtsschutzinteresse am eingeleiteten Beschwerdeverfahren vor Bundesgericht aufzuzeigen.

E. 1.4.1

Nach den verbindlichen Feststellungen der Vorinstanz war im Berufungsverfahren einzig noch die Mietzinsfestsetzung ab 1. Oktober 2025 streitig. Über diesen Punkt haben sich die Parteien mit Schreiben vom 24. Februar 2025 und vom 21. März 2025 aussergerichtlich geeinigt. Insoweit liegt kein Rechtsschutzinteresse mehr vor.

Zwar könnte die drohende Kündigungssperrfrist gemäss Art. 271a Abs. 1 OR für sich allein ein hinreichendes Rechtsschutzinteresse an der vorliegenden Beschwerde und an der damit beantragten Aufhebung des angefochtenen Abschreibungsbeschlusses begründen, damit die Vorinstanz den verbliebenen kassatorischen Berufungsantrag materiell beurteilt und gegebenenfalls das erstinstanzliche Urteil aufhebt. Angesichts der besonderen Umstände des vorliegenden Falles ändert dies jedoch nichts am fehlenden Rechtsschutzinteresse des Beschwerdeführers. Denn die Kündigungssperrfrist gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. e OR gilt auch, wenn der Vermieter mit dem Mieter einen Vergleich geschlossen oder sich sonstwie geeinigt hat (Art. 271a Abs. 1 lit. e Ziff. 4 OR). Dies gilt selbst dann, wenn der Mieter durch

Schriftstücke nachweisen kann, dass er sich mit dem Vermieter ausserhalb eines Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens über eine Forderung aus dem Mietverhältnis geeinigt hat (Art. 271a Abs. 2 OR).

Vorliegend haben sich die Parteien über die Festsetzung des Mietzinses ab dem 1. Oktober 2025 und damit über eine Forderung aus dem Mietverhältnis geeinigt. Es ist weder ohne Weiteres ersichtlich noch legt der Beschwerdeführer hinreichend dar, weshalb die Kündigungssperrfrist nicht bereits gestützt auf Art. 271a Abs. 2 OR unabhängig von einer Aufhebung des Abschreibungsbeschlusses bzw. des erstinstanzlichen Urteils eintreten sollte. Mit dem blossen Verweis auf die Kündigungssperrfrist gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. e OR vermag der Beschwerdeführer jedenfalls kein hinreichendes Rechtsschutzinteresse am eingeleiteten Beschwerdeverfahren darzutun.

E. 1.4.2

Auch das vom Beschwerdeführer geltend gemachte Interesse, die Kostenfolgen des erstinstanzlichen Entscheids nicht tragen zu müssen, vermag das fehlende Rechtsschutzinteresse nicht zu begründen. Zwar kann ein Beschwerdeführer im Einzelfall ein berechtigtes und aktuelles Interesse an der Aufhebung eines kostenpflichtigen Entscheids haben, wenn auf die gegen die Hauptfrage erhobenen Rügen nicht eingetreten werden kann. In diesem Fall muss er jedoch spezifische Gründe gegen den Kostenentscheid geltend machen, die sich von denjenigen unterscheiden, die sie in der Hauptsache geltend macht (Urteile 4A_526/2023 vom 9. Juli 2024 E. 2.3.3; 5A_693/2020 vom 25. Februar 2021 E. 2.2; mit Hinweisen). Der Beschwerdeführer macht vorliegend keine spezifischen Gründe gegen den Kostenentscheid des erstinstanzlichen Urteils geltend. Im Übrigen zeigt er auch nicht auf, inwiefern er den Kostenentscheid des erstinstanzlichen Urteils im vorinstanzlichen Verfahren gerügt hätte. Demnach kann auf die Rügen des Beschwerdeführers gegen die Abschreibung des vorinstanzlichen Verfahrens zufolge Gegenstandslosigkeit mangels Rechtsschutzinteresses nicht eingetreten werden.

E. 1.4.3

Es verbleiben damit einzig die Rügen des Beschwerdeführers gegen den Kostenentscheid im Abschreibungsbeschluss selbst (vgl. E. 3 hiernach).

E. 1.5

Die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerde ist, soweit der Kostenentscheid des Abschreibungsbeschlusses gerügt wird, - unter Vorbehalt gehöriger Begründung (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG) - zulässig.

E. 2.1

Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es ist somit weder an die in der Beschwerde geltend gemachten Argumente noch an die Erwägungen der Vorinstanz gebunden. Es kann eine Beschwerde aus einem anderen als dem angerufenen Grund gutheissen oder eine Beschwerde mit einer von der Argumentation der Vorinstanz abweichenden Begründung abweisen. Mit Blick auf die Begründungspflicht der beschwerdeführenden Partei (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG) behandelt es aber grundsätzlich nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel nicht geradezu offensichtlich sind. Es ist jedenfalls nicht gehalten, wie eine erstinstanzliche Behörde alle sich stellenden rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn diese vor

Bundesgericht nicht mehr vorgetragen werden (BGE 140 III 115 E. 2; 137 III 580 E. 1.3; 135 III 397 E. 1.4).

Unerlässlich ist im Hinblick auf Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG , dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Rechtsverletzung liegt. Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerdeschrift nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im vorinstanzlichen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (BGE 140 III 86 E. 2; 115 E. 2). Die Begründung hat ferner in der Beschwerdeschrift selbst zu erfolgen und der blosser Verweis auf Ausführungen in anderen Rechtschriften oder auf die Akten reicht nicht aus (BGE 143 II 283 E. 1.2.3; 140 III 115 E. 2).

E. 2.2

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 106 Abs. 1 BGG). Dazu gehören sowohl die Feststellungen über den streitgegenständlichen Lebenssachverhalt als auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt (BGE 140 III 16 E. 1.3.1. mit Hinweisen). Es kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 Abs. 2 BGG). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (BGE 140 III 115 E. 2; 135 III 397 E. 1.5). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können (Art. 97 Abs. 1 BGG).

Für eine Kritik am festgestellten Sachverhalt gilt das strenge Rügeprinzip von Art. 106 Abs. 2 BGG (BGE 140 III 264 E. 2.3 mit Hinweisen). Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern diese Voraussetzungen erfüllt sein sollen (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen). Wenn sie den Sachverhalt ergänzen will, hat sie zudem mit präzisen Aktenhinweisen darzulegen, dass sie entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat (BGE 140 III 86 E. 2). Genügt die Kritik diesen Anforderungen nicht, können Vorbringen mit Bezug auf einen Sachverhalt, der vom angefochtenen Entscheid abweicht, nicht berücksichtigt werden (BGE 140 III 16 E. 1.3.1).

E. 3

Der Beschwerdeführer rügt, die Vorinstanz habe ihm zu Unrecht die Kosten- und Entschädigungsfolgen für das Berufungsverfahren auferlegt.

E. 3.1

Nach Art. 106 ZPO werden die Prozesskosten grundsätzlich der unterliegenden Partei auferlegt. Das Gericht kann von den Verteilungsgrundsätzen abweichen und die Prozesskosten nach Ermessen verteilen, wenn das Verfahren als gegenstandslos beschrieben wird und das Gesetz nichts anderes vorsieht (Art. 107 Abs. 1 lit. e ZPO). Bei Gegenstandslosigkeit ist namentlich zu berücksichtigen, wer Anlass zur Klage gegeben hat, ob die Klägerin überstürzt vorgegangen ist, welche Partei unnötigerweise Kosten verursacht hat, welches der mutmassliche Prozessausgang gewesen wäre und bei welcher Partei die Gründe eingetreten sind die zur Gegenstandslosigkeit geführt haben (Urteile

4A_540/2021 vom 17. Januar 2022 E. 2.1; 4A_171/2021 vom 27. April 2021 E. 3; je mit Hinweisen).

Der Entscheid über die Kostenverteilung stellt einen Ermessensentscheid dar, in welchen das Bundesgericht nur mit Zurückhaltung eingreift. Ermessensbetätigung kommt namentlich zur Anwendung, wenn ein Verfahren zufolge Gegenstandslosigkeit abgeschrieben wird (Art. 107 Abs. 1 lit. e ZPO). Das Bundesgericht schreitet nur ein, wenn die Vorinstanz grundlos von in Lehre und Rechtsprechung anerkannten Grundsätzen abgegangen ist, wenn Tatsachen berücksichtigt wurden, die keine Rolle hätten spielen dürfen, oder wenn umgekehrt Umstände ausser Betracht geblieben sind, die zwingend hätten beachtet werden müssen. In derartige Ermessensentscheide wird ferner eingegriffen, wenn sich diese als offensichtlich unbillig oder als in stossender Weise ungerecht erweisen (BGE 143 III 261 E. 4.2.5; 141 III 97 E. 11.2).

E. 3.2

Die Vorinstanz auferlegte dem Beschwerdeführer die Kosten- und Entschädigungspflicht für das Berufungsverfahren. Zur Begründung führte sie im Wesentlichen aus, der Beschwerdeführer habe die Berufung eingereicht, nachdem der Beschwerdegegner ihn aussergerichtlich bereits um eine Mietzinsreduktion ersucht hatte. Während des hängigen Berufungsverfahrens habe er dieser Mietzinsreduktion sodann zugestimmt. Damit sei es für ihn bereits vor Einreichung der Berufung absehbar gewesen, dass er sich mit dem Beschwerdegegner aussergerichtlich über den Mietzins einigen würde. Er habe folglich die Kosten des Berufungsverfahrens unnötig verursacht und die Gegenstandslosigkeit selbst herbeigeführt. Der Beschwerdeführer könne auch aus dem mutmasslichen Prozessausgang nichts zu seinen Gunsten ableiten. Der Beschwerdegegner habe vor der Erstinstanz nicht nur eine ungenügende Mietzinsreduktion, sondern mit der Kostensteigerungspauschale von 0.5% pro Jahr auch eine (verkappte) Mietzinserhöhung angefochten. Nach summarischer Beurteilung erscheine es daher nicht ausgeschlossen, dass es gestützt auf Art. 270a Abs. 3 OR zulässig gewesen sei, das Herabsetzungsbegehren gleichzeitig mit der Anfechtungsklage bei der Erstinstanz anhängig zu machen.

E. 3.3

Der Beschwerdeführer bringt dagegen vor, es sei bei einem Vergleich üblich, die Kosten durch die Parteien je hälftig tragen zu lassen und keine Parteientschädigung aufzuerlegen. Stattdessen lasse die Vorinstanz ihn sämtliche Kosten- und Entschädigungsfolgen tragen, obschon die Gegenstandslosigkeit durch den Beschwerdegegner verursacht worden sei. Die Vorinstanz verkenne, dass der Beschwerdegegner ein unnötiges Gerichtsverfahren eingeleitet und trotz fehlender materieller Legitimation daran festgehalten habe. So habe dieser die Herabsetzungsklage ohne Einhaltung des Vorverfahrens gemäss Art. 270a Abs. 2 OR erhoben und während des ganzen erstinstanzlichen Verfahrens daran festgehalten.

E. 3.4

Soweit in diesen Ausführungen überhaupt eine hinreichende Auseinandersetzung mit den vorinstanzlichen Erwägungen erkennbar ist, vermag der Beschwerdeführer jedenfalls nicht hinreichend aufzuzeigen, inwiefern ein Einschreiten des Bundesgerichts in den Ermessensentscheid der Vorinstanz geboten wäre. Vielmehr erscheint die vorinstanzliche Begründung, wonach der Beschwerdeführer letztlich für das eingeleitete Berufungsverfahren in massgeblicher Weise verantwortlich ist, sachgerecht. Denn trotz eines aussergerichtlichen Ersuchens um eine Mietzinsreduktion leitete er das

Berufungsverfahren ein und stimmte dem Ersuchen erst im Verlauf des Berufungsverfahrens zu, womit unnötige Prozesskosten verursacht wurden. Die Rüge des Beschwerdeführers erweist sich als unbegründet, soweit sie überhaupt zulässig ist.

E. 4

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit auf sie eingetreten werden kann. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Beschwerdeführer kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG).

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