

BGer 4A 653/2011 vom 16. April 2012

Bundesgericht, 2012-04-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_653_2011

FR: TF 4A 653/2011 du 16 avril 2012

IT: TF 4A 653/2011 del 16 aprile 2012

Regeste

Anfechtung des Anfangsmietzinses | Vertragsrecht

Erwägungen

E. 1

Da das kantonale Beschwerdeverfahren vor Inkrafttreten der Schweizerischen Zivilprozessordnung rechtshängig war, ging die Vorinstanz zutreffend davon aus, in diesem Verfahren finde gestützt auf Art. 404 Abs. 1 ZPO weiterhin die Zivilprozessordnung des Kantons Graubünden vom 1. Dezember 1985 (ZPO/GR) Anwendung.

E. 2.1

Nach Art. 42 Abs. 2 BGG ist in der Beschwerdeschrift in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt. Soweit das Bundesgericht das Recht von Amtes wegen anwendet (Art. 106 BGG), ist eine ausdrückliche Nennung bestimmter Gesetzesartikel nicht erforderlich, falls aus den Vorbringen hervorgeht, gegen welche Regeln des Bundesrechts die Vorinstanz verstossen haben soll (BGE 134 V 53 E. 3.3 S. 60; 133 IV 286 E. 1.4; vgl. BGE 121 III 397 E. 2a S. 400; 116 II 745 E. 3 S. 748 f.).

E. 2.2

Beruhet ein Entscheid auf mehreren selbstständigen alternativen Begründungen, ist für jede einzelne darzutun, weshalb sie Recht verletzt (BGE 133 IV 119 E. 6.3 S. 120 f.; vgl. auch BGE 132 III 555 E. 3.2 S. 560; je mit Hinweisen). Soweit nicht beanstandete Begründungen das angefochtene Urteil zu tragen vermögen, fehlt das Rechtsschutzinteresse an der Beurteilung der gehörig begründeten Rügen (Urteil 4A_178/2011 vom 28. Juni 2011 E. 1.2.1, nicht publ. in: BGE 137 III 324).

E. 3.1

Im kantonalen Verfahren vertrat die Beschwerdeführerin die Meinung, das Resultat der Schlichtungsverhandlung vom 16. Oktober 2006 sei als Nichtzustandekommen einer Einigung zu lesen, was der Partei, welche auf ihren Begehren beharre, nach Art. 274f Abs. 1 aOR innert 30 Tagen den Rechtsweg an das Gericht eröffne.

E. 3.2

Die Vorinstanz hat diese Rechtsauffassung verworfen. Zur Begründung führte sie namentlich an, der Abschreibungsbeschluss der Schlichtungsbehörde sei in Rechtskraft erwachen, weil die Beschwerdeführerin von der Möglichkeit, ihn gemäss Art. 232 ff. ZPO /GR innert 20 Tagen beim Kantonsgerichtsausschuss anzufechten, keinen Gebrauch gemacht habe und auch die Klage an das Bezirksgericht keine Anfechtung enthalte. Darüber hinaus hätte das Bezirksgericht ohnehin nicht auf die Klage eintreten dürfen, weil

ihm kein Schlichtungsprotokoll betreffend das Nichtzustandekommen der Einigung im Sinne eines Leitscheins vorgelegen habe (Art. 12 Abs. 2 VVzOR in Verbindung mit Art. 71, 73 und 82 ZPO /GR), was die anwaltlich vertretene Beschwerdeführerin hätte erkennen müssen.

E. 3.3

Auf die letztgenannte Erwägung geht die Beschwerdeführerin nicht ausdrücklich ein. Sie führt jedoch aus, zu Beginn der am 16. Oktober 2009 angesetzten Schlichtungsverhandlung habe die Gegenseite den Einwand der ungenügenden Vertretung erhoben. Die Schlichtungsbehörde habe diesen Einwand akzeptiert und die Verhandlung nach 5-10 Minuten geschlossen. Wäre die Schlichtungsbehörde pflichtgemäss vorgegangen, hätte sie trotz des Einwands die Sitzung nicht abbrechen, sondern nach wie vor auf eine Einigung hinwirken sollen. Es sei überspitzt formalistisch gewesen, R._____ von vornherein das Recht zu nehmen, seinen Antrag an der Schlichtungsverhandlung zu begründen. Jedenfalls hätte die alleinige Anwesenheit von R._____ nicht als Rückzug des Gesuchs aufgefasst werden dürfen. Da die Parteien sich nicht hätten einigen können, hätte die Schlichtungsbehörde festhalten sollen, eine Einigung sei nicht zustande gekommen.

E. 3.4

Die bundesgerichtliche Rechtsprechung hat aus Art. 274a ff. aOR abgeleitet, dass in allen Streitigkeiten aus der Miete von Wohn- oder Geschäftsräumen von Bundesrechts wegen grundsätzlich ein Schlichtungsverfahren durchzuführen ist. Seine Durchführung bildet daher Voraussetzung eines nachfolgenden gerichtlichen Verfahrens. Der Richter tritt auf eine Klage nur ein, wenn vorgängig die Schlichtungsbehörde nach Art. 274e Abs. 2 aOR das Misslingen einer Einigung festgestellt oder im Rahmen ihrer Kompetenzen einen Sachentscheid gefällt hat (BGE 133 III 645 E. 5.1 S. 651 mit Hinweisen).

E. 3.5

Im vorliegenden Fall hat am 16. Oktober 2006 in der Sache keine Schlichtungsverhandlung stattgefunden, weil diese vor ihrem eigentlichen Beginn aus formalen Gründen abgebrochen wurde. Dass sich die Beschwerdeführerin danach darum bemüht hätte, die Durchführung einer Schlichtungsverhandlung zu erwirken, ist nicht festgestellt und macht sie nicht geltend. Unter diesen Umständen hat die Vorinstanz im Ergebnis kein Bundesrecht verletzt, wenn sie dafür hielt, das Bezirksgericht hätte bereits mangels einer durchgeführten Schlichtungsverhandlung ohnehin nicht auf die Klage eintreten dürfen.

E. 3.6

Nach dem Gesagten kommt den Erwägungen der Vorinstanz über die Anfechtungsmöglichkeiten des Abschreibungsbeschlusses der Schlichtungsbehörde keine entscheidenderhebliche Bedeutung zu, weshalb auf die dagegen gerichtete Kritik der Beschwerdeführerin mangels Rechtsschutzinteresses nicht einzutreten ist.

E. 4

Aus den dargelegten Gründen erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des bundesgerichtlichen Verfahrens wird die Beschwerdeführerin dafür kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 2 BGG).

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