

BGer 4A_81/2008 vom 14. März 2008

Bundesgericht, 2008-03-14, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_81_2008

FR: TF 4A_81/2008 du 14 mars 2008

IT: TF 4A_81/2008 del 14 marzo 2008

Erwägungen

E. 1

Nach dem angefochtenen Urteil liegt der Streitwert unter Fr. 8'000.--, bemessen nach dem Bruttoentgelt, das für die im Streit liegende Periode geschuldet wäre. Behauptet der Vermieter, der Mieter verfüge über keinen Rechtstitel mehr, könne er jederzeit die Exmission verlangen. In derartigen Fällen bilde der hypothetisch geschuldete bzw. marktübliche Mietzins für den im Normalfall zur speditiven Durchführung des Exmissionsverfahrens erforderlichen Zeitraum von zwei Monaten den Streitwert. Da der jährliche Mietzins Fr. 800.-- betrage, werde der für die Appellation erforderliche Streitwert von Fr. 8'000.-- (Art. 335 Abs. 1 ZPO /BE) bei Weitem nicht erreicht. Wollte man den Streitwert nach dem Erstreckungsbegehren des Mieters bestimmen, läge die maximale Erstreckungsdauer bei sechs Jahren, was einen Streitwert von Fr. 4'800.-- ergäbe. Eine Kapitalisierung, wie sie Art. 138 Abs. 2 ZPO /BE vorsehe, komme bei Mietverträgen lediglich bei Geltendmachung eines lebenslänglichen Wohnrechts zur Anwendung. Im Übrigen sei sie auf gänzlich andere Verhältnisse gemünzt (Leuch/Marbach/Kellerhals/Sterchi, Die Zivilprozessordnung für den Kanton Bern, 5. Auflage, N. 3b und 4 zu Art. 138 ZPO /BE).

E. 1.1

Mit dieser Berechnung des Streitwerts verletzt die Vorinstanz nach Auffassung des Beschwerdeführers "klares Recht", nämlich Art. 138 ZPO /BE.

E. 1.2

Nach Art. 138 Abs. 1 ZPO /BE ist der Wert des Streitgegenstandes im Grundsatz nach dem zu bestimmen, was der Kläger in seinem Klagebegehren fordert. Inwiefern es vor diesem Hintergrund unhaltbar sein soll, für die Berechnung des Streitwerts auf die klägerische Behauptung des Fehlens eines Rechtstitels für den Besitz an der Mietsache und die für die Durchsetzung des behaupteten Anspruchs notwendige Zeitspanne, bzw. das dafür geschuldete Entgelt abzustellen, geht aus den Vorbringen des Beschwerdeführers nicht hervor. Aus der Lehrmeinung, auf die sich der Beschwerdeführer beruft, kann er nichts zu seinen Gunsten ableiten. Danach bemisst sich der Streitwert bei einem Streit um den Bestand eines Miet- und Pachtvertrages oder die Ausweisung eines Mieters nach dem auf die umstrittene Vertragsdauer entfallenden Miet- oder Pachtzins (Leuch/Marbach/Kellerhals/ Sterchi, Die Zivilprozessordnung für den Kanton Bern, 5. Auflage, N. 3b zu Art. 138 ZPO /BE mit Hinweisen). Im Ergebnis willkürlich könnte die Annahme eines Streitwerts von unter Fr. 8'000.-- bei einem jährlichen Mietzins von Fr. 800.-- danach nur sein, wenn die umstrittene Vertragsdauer mindestens 10 Jahre beträgt. Der Beschwerdeführer selbst behauptet, die Vermietung hätte so lange dauern sollen, bis auf dem Areal Vorbereitungs- bzw. Bauarbeiten ausgeführt werden könnten. Woraus zu

schliessen sein soll, dass dieser Zeitpunkt bei Einreichung der Klage mehr als 10 Jahre entfernt sein soll, legt der Beschwerdeführer nicht dar und ist auch nicht ersichtlich. Insgesamt genügt der Beschwerdeführer seiner Begründungspflicht, die im Rahmen der Rüge der Verletzung verfassungsmässiger Rechte durch die Anwendung kantonalen Rechts zu beachten ist (Art. 106 Abs. 2 BGG), nicht, weshalb auf seine Rüge nicht einzutreten ist. Somit bleibt es dabei, dass der Streitwert vorliegend Fr. 8'000.-- nicht erreicht. Dass die Vorinstanz diesfalls sein Rechtsmittel zu Recht als Nichtigkeitsklage entgegennahm, stellt der Beschwerdeführer nicht in Abrede.

E. 1.3

Aber auch mit Bezug auf die Zulässigkeit der Beschwerde in Zivilsachen ist nach dem Gesagten davon auszugehen, dass der Streitwert von Fr. 15'000.-- (Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG) nicht erreicht wird, weshalb dieses Rechtsmittel grundsätzlich nicht offen steht. Der Beschwerdeführer macht aber geltend, es stelle sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung, so dass die Beschwerde in Zivilsachen dennoch zulässig sei (Art. 74 Abs. 2 lit. a BGG).

E. 1.4

Der Begriff der Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung im Sinne von Art. 74 Abs. 2 lit. a BGG ist sehr restriktiv auszulegen, wobei auf die in der Botschaft enthaltene Umschreibung nicht abgestellt werden kann, da diese die Möglichkeit, subsidiäre Verfassungsbeschwerden zu ergreifen, nicht berücksichtigt. Soweit es bei der aufgeworfenen Frage lediglich um die Anwendung von Grundsätzen der Rechtsprechung auf einen konkreten Fall geht, handelt es sich nicht um eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung (BGE 133 III 493 E. 1 S. 494 ff. mit Hinweisen). Nach ihrem Wortlaut ("wenn sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt") kann die Bestimmung nur greifen, wenn die Beantwortung der vorgelegten Rechtsfrage im betreffenden Verfahren unerlässlich ist, wenn also das Bundesgericht den Rechtsstreit ohne deren Beantwortung nicht beurteilen könnte, denn an der abstrakten Erörterung einer Rechtsfrage besteht kein Rechtsschutzinteresse.

E. 1.5

Die Vorinstanz erkannte, der Exmissionsrichter sei im gegebenen Fall für die Beurteilung der Erstreckung nicht zuständig und trat auf das entsprechende Begehren nicht ein. Nach Auffassung der Vorinstanz bildet die Auslegung des von den Parteien abgeschlossenen "Mietvertrages für Zwischennutzung" den zentralen Streitpunkt. Der Beschwerdeführer ist der Auffassung, es stelle sich in diesem Zusammenhang folgende Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung: Darf bei befristeten Mietverträgen, die als Endpunkt ein fixes Datum aufführen, die Erstreckungsmöglichkeit nach Art. 272a Abs. 1 lit. d OR ausgeschlossen werden oder privilegiert dieser Artikel nur Mietverträge, die als Endpunkt entweder Baubeginn oder Erhalt der erforderlichen Baubewilligung wählen?

E. 1.6

Die Vorinstanz hat nur beurteilt, ob der Mietvertrag bis zum 30. Juni 2007 befristet war oder bis zu Beginn der Bauarbeiten beziehungsweise der entsprechenden Vorbereitungsarbeiten. Sie hat diesbezüglich aus den Umständen des Vertragsschlusses und dem nachträglichen Parteiverhalten auf den tatsächlichen Willen der Parteien geschlossen. Die Beweiswürdigung im konkreten Einzelfall wirft keine Rechtsfragen von grundsätzlicher Bedeutung auf. Auf das Erstreckungsbegehren ist die Vorinstanz gar nicht

eingetreten. Unter diesen Umständen kommt der Frage, ob der vertraglich vorgesehene Ausschluss der Erstreckung zulässig ist, keine Bedeutung zu.

E. 1.7

Damit erweist sich die vom Beschwerdeführer aufgeworfene Rechtsfrage als für den Ausgang des Verfahrens unerheblich, weshalb sich Erörterungen zu deren Grundsätzlichkeit erübrigen (vgl. immerhin BGE 121 III 260 ; 105 II 197). Die Beschwerde in Zivilsachen ist nicht zulässig. Eine Entgegennahme der Beschwerde als subsidiäre Verfassungsbeschwerde kommt mangels hinreichend begründeter Rügen der Verletzung verfassungsmässiger Rechte (Art. 116 BGG) nicht in Frage.

E. 2

Nach dem Gesagten ist auf die Beschwerde nicht einzutreten. Mit dem heutigen Entscheid wird das mit der Beschwerde gestellte Gesuch um aufschiebende Wirkung gegenstandslos. Dem Verfahrensausgang entsprechend wird der Beschwerdeführer kosten- und entschädigungspflichtig.

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