

BGer 4C.367/2005 vom 7. März 2006

Bundesgericht, 2006-03-07, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.367_2005

FR: TF 4C.367/2005 du 7 mars 2006

IT: TF 4C.367/2005 del 7 marzo 2006

Regeste

Mietvertrag; Erstreckungsbegehren | Vertragsrecht

Erwägungen

E. 1

Das Obergericht hat im Wesentlichen ausgeführt, dass der Entscheid der Schlichtungsbehörde innerhalb der 30-tägigen Frist von Art. 273 Abs. 5 und Art. 274f Abs. 1 OR nur von den Klägern, nicht aber vom Beklagten ans Mietgericht weitergezogen worden sei. Der Beklagte sei erst nach Ablauf dieser Frist mit seiner "Zweitklage" ans Mietgericht gelangt. Nach Ablauf der Klagefrist könne der Beklagte eigene Anträge nur im Rahmen der Klageantwort bzw. einer Widerklage stellen. Nach dem Rückzug der Klage habe dafür aber nach kantonalem Prozessrecht kein Raum mehr bestanden. Insbesondere bestehe keine Möglichkeit, nach Ablauf der bundesrechtlichen Klagefrist mit einer selbständigen "Zweitklage" ans Mietgericht zu gelangen.

E. 2

Dagegen wendet der Beklagte im Wesentlichen ein, dass die Erstreckungsklage von Bundesrechts wegen als doppelseitige Klage (actio duplex) ausgestaltet sei, weshalb ihm auch nach Rückzug der "Erstklage" die Möglichkeit zu gewähren sei, eigene Rechtsbegehren im Rahmen einer selbständigen "Zweitklage" - und nicht nur im Rahmen der Klageantwort oder einer Widerklage - zu stellen.

E. 2.1

Gemäss Art. 273 Abs. 5 und Art. 274f Abs. 1 OR kann die unterlegene Partei, die einen Schlichtungsentscheid nicht gelten lassen will, innert 30 Tagen den Richter anrufen. Im vorliegenden Fall hat der Beklagte im Schlichtungsverfahren die Ungültigerklärung der Kündigung, eventualiter die Erstreckung des Mietverhältnisses bis mindestens 31. März 2007 beantragt. Da die Schlichtungsbehörde in ihrem Beschluss vom 25. Februar 2005 die Gültigkeit der Kündigung per 31. März 2005 festgestellt sowie das Mietverhältnis einmalig und definitiv bis zum 30. Juni 2005 erstreckt hat, hat der Beklagte gemessen an seinen Anträgen im Schlichtungsverfahren als - teilweise - unterlegene Partei zu gelten. Nach dem klaren Wortlaut von Art. 273 Abs. 5 und Art. 274f Abs. 1 OR hätte der Beklagte als unterlegene Partei innert 30 Tagen den Richter anrufen müssen. Am 15. Juni 2005, als der Beklagte beim Mietgericht seine "Zweitklage" einreichte, war diese gesetzliche Frist von 30 Tagen längst abgelaufen.

E. 2.2

Der Beklagte macht jedoch geltend, wenn beide Parteien mit ihren Anträgen im Schlichtungsverfahren teilweise unterlegen seien, aber zunächst nur eine Partei innerhalb

der gesetzlichen Frist das Mietgericht anrufe, könne die andere Partei ihre früheren Anträge vollumfänglich wieder einbringen, auch wenn sie nicht selbst den Richter innerhalb der Frist von Art. 273 Abs. 5 und Art. 274f Abs. 1 OR angerufen habe.

E. 2.2.1

Wenn beide Parteien im Schlichtungsverfahren teilweise unterliegen, sind selbstverständlich beide Parteien befugt, innerhalb der 30-tägigen gesetzlichen Frist den Richter anzurufen. Für den Fall, dass nur eine Partei fristgerecht ans Mietgericht gelangt, wird in der Literatur teilweise die Meinung vertreten, dass auch die andere Partei, die auf die Anrufung des Richters innerhalb der gesetzlichen Frist verzichtet hat, genau gleich zu stellen wäre, wie wenn sie fristgerecht gehandelt hätte. Zur Begründung wird ausgeführt, bei der Klage im Kündigungsschutzverfahren handle es sich um eine zweiseitige Klage (*actio duplex*) (Roger Weber, Basler Kommentar, 3. Aufl., Basel 2003, N. 7 zu Art. 273 OR ; Peter Higi, Zürcher Kommentar, N. 134 zu Art. 273; David Lachat, Commentaire romand, CO I, N. 1 zu Art. 274f).

E. 2.2.2

Diese vom Beklagten und einem Teil der Literatur vertretene Auffassung findet im Gesetz keine Stütze. Klar ist, dass ein Entscheid der Schlichtungsbehörde, in welchem beide Parteien gemessen an ihren ursprünglichen Anträgen teilweise unterliegen, nicht rechtskräftig wird, wenn eine oder beide Parteien innerhalb der 30-tägigen gesetzlichen Frist den Richter anrufen (Art. 273 Abs. 5 und Art. 274f Abs. 1 OR). Insbesondere wird der Entscheid auch für diejenige Partei nicht (teil-)rechtskräftig, die - obwohl teilweise unterlegen - auf eine Anrufung des Richters verzichtet (Roland Gmür, Kündigungsschutz - Prozessuales rund um den "Entscheid" der Schlichtungsbehörde, mp 3/90, S. 134; SVIT-Kommentar Mietrecht, 2. Aufl., Zürich 1998, N. 31 zu Art. 273; David Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 1997, S. 185; ders. a.a.O., N. 2 zu Art. 274f; Weber, a.a.O., N. 7 zu Art. 273, Higi, a.a.O., N. 134 zu Art. 273). Dies bedeutet jedoch einzig, dass die unterlegene Partei, die zunächst auf die Anrufung des Mietgerichtes verzichtet, ihre Anträge anschliessend im Rahmen der Klageantwort bzw. einer Widerklage vorbringen kann. Für eine selbständige "Zweitklage" besteht demgegenüber kein Raum. Vielmehr hat die betreffende Partei durch ihren Verzicht, den Richter innerhalb der gesetzlichen Frist anzurufen, zum Ausdruck gebracht, dass sie den Schlichtungsentscheid jedenfalls dann gelten lassen will, wenn der Entscheid auch von der anderen Partei nicht in Frage gestellt wird. Andernfalls wäre ihr zumutbar gewesen, innerhalb der 30-tägigen gesetzlichen Frist das Mietgericht anzurufen.

E. 2.3

Das Obergericht hat somit die selbständige "Zweitklage" zu Recht nicht zugelassen, weil die gesetzliche 30-tägige Klagefrist gemäss Art. 273 Abs. 5 und Art. 274f Abs. 1 OR verstrichen ist. Von einer Verletzung von Bundesrecht kann keine Rede sein. Ob die vom Beklagten gestellten Begehren im Rahmen der Klageantwort oder einer Widerklage zulässig gewesen wären, ist nach kantonalem Prozessrecht zu beurteilen, welches im Berufungsverfahren nicht überprüft werden kann (Art. 43 Abs. 1 und Art. 55 Abs. 1 lit. c OG) und auch gar nicht als verletzt gerügt wird.

E. 3

Aus diesem Grund ist die Berufung abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Beklagte kostenpflichtig (Art. 156 Abs. 1 OG). Da auf die Einholung einer

Berufungsantwort verzichtet wurde, entfällt eine Entschädigungspflicht.

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