

FR_GERICHTE 102 2020 201 vom 18. März 2021

FR Kantonsgericht, 2021-03-18, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2020_201

FR: FR_GERICHTE 102 2020 201 du 18 mars 2021

IT: FR_GERICHTE 102 2020 201 del 18 marzo 2021

Regeste

Urteil des II. Zivilappellationshofs des Kantonsgerichts | Schlichtung (Art. 197 ZPO)

Erwägungen

E. 1.1

Der Entscheid über das Revisionsgesuch ist mit Beschwerde anfechtbar (Art. 332 ZPO). Die Mehrheit der Lehre legt diese Bestimmung in dem Sinne aus, dass die Beschwerde gemäss Art. 319 ff. ZPO, und nicht ein Rechtsmittel im allgemeinen Sinn (Berufung oder Beschwerde, je nach Streitwert), zur Verfügung steht (BASTONS BULLETTI, Bemerkung zum Urteil BGer

Kantonsgericht KG Seite 3 von 7 5A_366/2016 vom 21. November 2016, in ZPO online, Newsletter vom 1. Februar 2017; HERZOG, in Basler Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2017, Art. 332 N. 1; FREIBURG- HAUS/AFHELDT, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2016, Art. 332 N. 10; SCHWANDER, in DIKE-Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung, 2. Aufl. 2016, Art. 332 N. 3; STERCHI, in Berner Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung, Band II, 2012, Art. 332-333 N. 4; a.M. SCHWEIZER, in Commentaire romand du Code de procédure civile, 2. Aufl. 2019, Art. 332 N. 4 und 5).

E. 1.2

Gemäss Art. 321 ZPO beträgt die Beschwerdefrist in der Regel 30 Tage (Abs. 1), zehn Tage aber, wenn der Entscheid im summarischen Verfahren ergangen ist (Abs. 2). Vorliegend wurde der angefochtene Entscheid der Beschwerdeführerin an der Verhandlung vom 12. Oktober 2020 mit der Übergabe des Protokolls eröffnet. Mit der am 11. November 2020 eingereichten Beschwerde ist die Beschwerdefrist von 30 Tagen eingehalten. Die Beschwerde enthält Rechtsbegehren und eine Begründung. Auf die Beschwerde ist somit grundsätzlich einzutreten.

E. 1.3

Die Beschwerdegegnerin macht in ihrer Stellungnahme vom 18. Dezember 2020 geltend, dass es der Beschwerdeführerin an einem Rechtsschutzinteresse an der Beschwerde sowie am Revisionsbegehren fehle. Mit gleichzeitig eingereichter Klage beim Mietgericht des Sensebezirks verlange nämlich die Beschwerdeführerin (mit grösstenteils gleicher Begründung) die Herabsetzung des Nettomietzinses, rückwirkend seit dem 1. Januar 2015 und die Erstattung von angeblich zu viel bezahlten Nebenkosten, sodass es sich um den gleichen Streitgegenstand handeln würde. In der Tat ist fraglich, ob angesichts der vor dem zuständigen Mietgericht hängigen Klage für die Beschwerdeführerin ein aktuelles Rechtsschutzinteresse an der Aufhebung des Vergleichs vom 21. September 2015 besteht.

Ein Rechtsschutzinteresse ist aber zu bejahen, da ein in einem gerichtlichen Verfahren geschlossener Vergleich nur auf dem Wege der Revision aufgehoben werden kann (BGE 139 III 133 E. 1.3). Vorliegend wurde der Vergleich vom 21. September 2015 im Rahmen einer Schlichtungsverhandlung abgeschlossen. Das Protokoll mit dem Vergleich wurde vom Präsidenten und der Sekretärin mitunterzeichnet, sodass von einem gerichtlichen Vergleich auszugehen ist. Mit einer allfälligen Aufhebung des Vergleichs sieht die Rechtsposition der Beschwerdeführerin anders aus als mit einem gültigen Vergleich. Ein aktuelles Rechtsschutzinteresse ist demnach zu bejahen.

E. 1.4

Die Beschwerdegegnerin wendet in ihrer Stellungnahme vom 18. Dezember 2020 weiter ein, dass es vorliegend an einem Anfechtungsobjekt fehle. Die Schlichtungsbehörde nehme den Vergleich zu Protokoll, womit das Verfahren direkt erledigt sei. Es benötige, im Gegensatz zu Art. 242 ZPO, keinen Abschreibungsentscheid. Dieser Entscheid bilde kein Anfechtungsobjekt. Es müsse deshalb festgestellt werden, dass es vorliegend an einem tauglichen Anfechtungsobjekt fehle. Die Beschwerdeführerin habe in ihrem Schlichtungsgesuch das Begehren gestellt, dass der Entscheid vom 21. September 2015 revisionsweise aufzuheben sei. Die Schlichtungsbehörde habe somit zu Recht festgehalten, dass kein Entscheid vorliege, der hätte in Revision gezogen werden können. Ein Abschreibungsbeschluss hat nur rein deklaratorische Wirkung und ein Verfahren wird bereits mit Abschluss des Vergleiches als solchem unmittelbar beendet (BGE 139 III 133 E. 1.2). Nach dem Gesagten kann vernünftigerweise nur der an der Schlichtungsverhandlung vom 21. September 2015 abgeschlossene Vergleich Gegenstand des Revisionsverfahrens sein. Die Beschwerdeführerin beantragt in ihrer Beschwerde denn nun auch zutreffend, der Vergleich vom 21. September 2015 sei aufzuheben. Die Tatsache, dass sie in ihrem Gesuch vom 16. Juli 2020 noch die

Kantonsgericht KG Seite 4 von 7 Aufhebung des «Entscheids» vom 21. September 2015 verlangte, kann ihr nicht schaden, da aus ihrem Beilagenverzeichnis klar ersichtlich war, dass sie damit den Vergleich meinte.

E. 1.5

Auf die Beschwerde ist somit einzutreten.

E. 2.1

Die Schlichtungskommission hat in ihrem Entscheid vom 12. Oktober 2020 festgestellt, dass keine Einigung zwischen den Parteien zustande gekommen sei und hat der Klägerin die Klagebewilligung erteilt. Sie wies das Gesuch um revisionsweise Aufhebung des Entscheides vom 21. September 2015 ab. Sie begründete dies damit, dass es sich beim Entscheid nicht um eine Kommissionsentscheidung, sondern um einen Vergleich, zu dem beide Parteien ihr Einverständnis gegeben hätten, handeln würde.

E. 2.2

Die Beschwerdeführerin begründet ihre Beschwerde damit, dass der an der Schlichtungsverhandlung vom 21. September 2015 geschlossene Vergleich nicht klar sei und beispielsweise den neu vereinbarten Mietzins nicht nenne. Die Schlichtungskommission sei zudem ihrer Beratungspflicht nicht nachgekommen. Die Mieter seien nicht darauf aufmerksam gemacht worden, dass pauschalisierte Kostenerhöhungen nach der Rechtsprechung nur in Ausnahmefällen zulässig seien und ihnen sei nicht mitgeteilt

worden, dass Nebenkosten, die ursprünglich im Nettomietzins inbegriffen gewesen seien, zu einer Mietzinssenkung führen müssten, wenn sie ab einem gewissen Zeitpunkt separat zusätzlich zum Mietzins zu bezahlen seien. Wesentliche Grundlagen für den damals geschlossenen Vergleich sei der Beschwerdeführerin somit nicht bekannt gewesen. Ohne juristischen Beistand habe sie sich im Verfahren einer professionellen Liegenschaftsverwaltung gegenübergesehen. Es liege somit ein wesentlicher Willensmangel zum Vergleich vor, womit dieser für die Beschwerdeführerin unverbindlich sei (Art. 23 OR). Zudem hätte die Schlichtungskommission richtigerweise über die Frage der Revision ein Beweisverfahren eröffnen müssen, um zu prüfen, ob die Revisionsgründe und der geltend gemachte Willensmangel tatsächlich bestehen würden. Dies sei aber unterlassen worden. Der Entscheid müsse daher via Beschwerde korrigiert werden (Art. 332 Abs. 2 ZPO).

E. 2.3

Die Beschwerdegegnerin bestreitet in ihrer Stellungnahme vom 18. Dezember 2020, dass der angefochtene Vergleich nicht klar sei. Es sei darin festgehalten, dass die Mietzinsanpassung korrekt sei. In der Schlichtungsverhandlung sei es um die Festsetzung des Mietzinses, die Neuregelung der Nebenkosten und der Garagenmieten gegangen. Alle diese Punkte seien anlässlich der Verhandlung diskutiert, in den Vergleich aufgenommen und von der Beschwerdeführerin akzeptiert worden. Dass sie damals ohne juristischen Beistand an der Schlichtungsverhandlung anwesend war, sei für die Frage der Revision unbeachtlich, dies sei ihr damaliger freier Wille gewesen. Diesbezüglich sei zudem darauf hinzuweisen, dass auch die Vermieterin nicht anwaltschaftlich vertreten gewesen sei. Die Beschwerdeführerin habe zudem nicht alleine, sondern mit fünf anderen Mietern an der Verhandlung teilgenommen. Es treffe auch nicht zu, dass die Schlichtungsbehörde ihrer Beratungspflicht nicht nachgekommen sei. In einem laufenden Verfahren gelte die Beratungspflicht lediglich dahingehend, als dass den Parteien bei Bedarf Informationen vermittelt würden, die sie als Grundlage für den Interessenausgleich benötigten. Aufgrund der paritätischen Zusammensetzung der Kommission und der entsprechenden Anwesenheit eines Mietervertreters, sei davon auszugehen, dass die Parteien genügend aufgeklärt worden seien. Vorliegend sei kein Willensmangel gegeben. Die Beschwerdeführerin mache einen Irrtum bezüglich eines zweifelhaften Punktes geltend, welcher gerade verglichen und nach dem Willen der Parteien dadurch endgültig geregelt werden sollte. In diesem Fall sei eine Irrtumsanfechtung ausgeschlossen.

Kantonsgericht KG Seite 5 von 7 sen, andernfalls diese Fragen wieder aufgerollt werden könnte, deretwegen die Parteien den Vergleich geschlossen hätten. Der Schlichtungsbehörde könne auch kein Verfahrensmangel angelastet werden, weil diese keine weitere Beweisaufnahme durchgeführt habe. Sollte aber wider Erwarten davon ausgegangen werden, dass tatsächlich ein Mangel vorliege, so wäre dieser nun durch den Schriftwechsel im Beschwerdeverfahren geheilt. Sie schloss auf kostenfällige Abweisung der Beschwerde

E. 2.4

Das Revisionsbegehren der Beschwerdeführerin richtet sich gegen einen Abschreibungsbeschluss der Vorinstanz, welchem ein Vergleich zwischen den Parteien zu Grunde liegt. Gemäss Art. 328 Abs. 1 Bst. c ZPO kann mit der Revision geltend gemacht werden, ein gerichtlicher Vergleich sei zivilrechtlich unwirksam. Dabei kommen in erster Linie die

Willensmängel nach Art. 21ff. OR in Frage. Hauptanwendungsfall ist der Grundlagenirrtum. In Bezug auf die Anfechtung von Vergleichen wegen Grundlagenirrtums ist auf die Besonderheit hinzuweisen, dass dieser gemäss langjähriger Rechtsprechung nur zu bejahen ist, wenn beide Parteien von denselben wesentlichen, aber irrigen Sachverhaltsvoraussetzungen ausgegangen sind, und dass im Gegensatz dazu der Irrtum einer Partei im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses über bestrittene oder ungewisse Punkte, deretwegen der Vergleich überhaupt eingegangen wird, nicht zur Anfechtung führen kann. Der Grundlagenirrtum kann sich somit nicht auf die durch den Vergleich zu beseitigenden Ungewissheit beziehen (BGE 142 III 518 E. 2.6; 130 III 49 E. 1.2. mit Hinweisen; FREIBURGHAUS/ AFHELDt, Art. 328 N. 25; SCHWANDER, Art. 328 N. 38-40; LEUMANN LIEBSTER, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2016., Art. 241 N. 25; MARKUS KRIECH, in DIKE- Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung, 2. Aufl. 2016, Art. 241 N. 17 f.). Sinn und Zweck eines abgeschlossenen gerichtlichen Vergleichs ist die Beendigung eines Prozesses. Im Prozess geht es um die kontroverse rechtliche Beurteilung der (meist ebenfalls umstrittenen) Tatsachen und es wird eine autoritative gerichtliche Klärung namentlich auch der rechtlichen Fragen angestrebt. Wenn eine Partei in der irrigen Überzeugung, ihre Rechtsauffassung treffe nicht zu, mit einem Vergleich den Prozess beendet, betrifft ihre allfällige Fehlvorstellung über die Rechtslage notwendig das caput controversum (Urteil BGer 4A_92/2018 vom 29. Mai 2018 E. 3.2).

E. 3.1

An der Schlichtungsverhandlung vom 21. September 2015 ging es nach dem Wechsel der Eigentümerschaft darum, die Mietverträge auf eine für alle Mieter gleiche, neue vertragliche Basis zu stellen (vgl. dazu Stellungnahme Vermieterin vom 15. September 2015, BB 7). Aus der vor der Einleitung des Schlichtungsverfahrens (2015) geführten Korrespondenz ergibt sich, dass die Mieter eine Herabsetzung des Mietzinses beantragten und auch bezifferte Anträge stellten. Die Vermieterin wollte neben der Anpassung der Mietzinsen auch die Frage der Nebenkosten geregelt haben. Beim Vergleich vom 21. September 2015 handelt es sich um einen ausgehandelten Kompromiss zwischen den Parteien. Die Vermieterin gab den Forderungen der Mieter bezüglich Herabsetzung des Mietzinses nach. Die Mieter waren ihrerseits bereit, eine Neuregelung der Nebenkosten zu akzeptieren. Es ist davon auszugehen, dass allen beteiligten Parteien klar war, was Inhalt des Vergleiches war. Die Beschwerdeführerin macht jedenfalls nicht geltend, dass sie den Inhalt des am 21. September 2015 geschlossenen Vergleichs nicht verstanden hätte. Sie war sich lediglich über allfällige rechtliche Konsequenzen nicht im Klaren. Ein Irrtum über die rechtliche Einschätzung der Sachlage kann aber gerade nicht zur Revision eines gerichtlichen Vergleichs führen.

Kantonsgericht KG Seite 6 von 7 Es trifft zwar zu, dass in Ziffer 1 des Vergleichs der neu vereinbarte Mietzins nicht aufgeführt wurde. Dies mag damit zusammenhängen, dass der Vergleich mit und von mehreren Mietparteien abgeschlossen wurde. Der vereinbarte Mietzins lässt sich aber der vor Einleitung des Schlichtungsverfahrens ausgetauschten Korrespondenz und dem Schlichtungsgesuch der Mieter vom 9. Juli 2015 (AB 5) entnehmen. So lassen sich aus dem Schreiben der Hausverwaltung vom 30. Juni 2015 die verschiedenen Berechnungsgrundlagen sowie der Nettomietzins von CHF 988.-, der Mietzins für die Garage von CHF 100.- sowie die Nebenkosten Akontozahlungen von CHF 240.- entnehmen (AB 4). Aus der Stellungnahme der Vermieterin vom 15. September 2015

an die Schlichtungskommission ergibt sich zudem, dass für jede Mietpartei ein separates Berechnungsblatt mit den Berechnungsunterlagen erstellt wurde (BB 7 und 8). Nicht bestritten ist denn auch, dass die Beschwerdeführerin den damals ausgehandelten Mietzins sowie die Nebenkosten Akontozahlungen anstandslos und regelmässig bezahlt hat. Sie wusste demnach genau, was vereinbart wurde. Das Argument der Beschwerdeführerin, wonach sie sich als Laie einer professionellen Vermieterin gegenüber sah und ein Ungleichgewicht herrschte, trifft in dieser Form nicht zu. Es ist festzustellen, dass der Vermieterin, die ebenfalls nicht anwaltschaftlich vertreten war, neben der Beschwerdeführerin weitere fünf Mietparteien gegenüber sass. Alle Mietparteien haben den vor der Schlichtungskommission ausgehandelten Vergleich unterzeichnet, wobei einige der Mieter durchaus als geschäftserfahren bezeichnet werden können. Es kann deshalb keine Rede von einem Ungleichgewicht zwischen Mietern und Vermieterin gesprochen werden. Nach dem Gesagten bestand für die paritätisch zusammengesetzte Schlichtungskommission kein Grund, um gegen den Abschluss des von den Parteien ausgehandelten Vergleichs zu intervenieren.

E. 3.2

Die Beschwerdeführerin stellt als Hauptbegehren den Antrag, der Vergleich vom 21. September 2015 sei aufzuheben. Nur subsidiär wird Antrag auf Rückweisung der Angelegenheit an die Vorinstanz gestellt. Die Beschwerdeführerin geht somit treffend davon aus, dass die Beschwerdeinstanz in der Sache entscheiden kann. Mit der Durchführung des vorliegenden Verfahrens mit beidseitigem Schriftwechsel können allfällige von der Vorinstanz begangene Verfahrensfehler der als geheilt betrachtet werden. Eine Rückweisung der Angelegenheit an die Vorinstanz würde einem prozessualen Leerlauf gleichkommen.

E. 3.3

Die Beschwerde erweist sich nach diesen Erwägungen als unbegründet und ist abzuweisen.

E. 4.1

Die Prozesskosten, bestehend aus den Gerichtskosten und der Parteientschädigung, werden der unterliegenden Partei auferlegt (Art. 95 und 106 Abs. 1 ZPO). Hat keine Partei vollständig obsiegt, so werden die Prozesskosten nach dem Ausgang des Verfahrens verteilt (Art. 106 Abs. 2 ZPO). Vorliegend ist die Beschwerdeführerin mit ihren Begehren unterlegen, sodass ihr die Prozesskosten aufzuerlegen sind.

E. 4.2

Bei Mietstreitigkeiten über Wohnräume werden keine Gerichtskosten erhoben, wenn die Hauptwohnung des Mieters betroffen ist und diese – wie vorliegend – keine Luxuswohnung darstellt (Art. 130 Abs. 1 JG i.V.m. Art. 116 Abs. 1 ZPO). Es werden folglich keine Gerichtskosten erhoben.

Kantonsgericht KG Seite 7 von 7

E. 4.3

Gemäss Art. 64 Abs. 1 Bst. g JR wird die Parteientschädigung vorliegend global festgesetzt. Bei globaler Festsetzung berücksichtigt die Behörde namentlich Art, Schwierigkeit und Umfang des Verfahrens sowie die notwendige Arbeit der Anwältin oder des Anwalts,

das Interesse und die wirtschaftlichen Verhältnisse der Parteien (Art. 63 Abs. 2 JR). Die Auslagen werden bei der Festsetzung angemessen berücksichtigt (Ar. 68 Abs. 4 JR). Liegen keine besonderen Umstände vor, so liegt der Höchstbetrag der Parteientschädigung bei CHF 3'000.- (Art. 64 Abs. 1 Bst. g JR). Im Beschwerdeverfahren hatte Rechtsanwältin Riedo die Beschwerdeschrift (sieben Seiten), sich mit ihrer Klientin zu besprechen und alsdann ihre Stellungnahme abzufassen. Das Verfahren war weder besonders umfangreich, noch schwierig; es rechtfertigt sich die Globalentschädigung für das Beschwerdeverfahren auf CHF 807.75 (inkl. 7.7% Mehrwertsteuer: CHF 57.75) festzusetzen. Der Hof erkennt: I. Die Beschwerde wird abgewiesen. II. Die Prozesskosten werden A. _____ auferlegt. Es werden keine Gerichtskosten erhoben. Die Parteientschädigung von B. _____ wird auf total CHF 1'292.40 (Globalentschädigung: CHF 750.-; MwSt.: CHF 57.75) festgesetzt und A. _____ auferlegt. III. Zustellung. Das Bundesgericht beurteilt als ordentliche Beschwerdeinstanz Beschwerden gegen Entscheide in Zivilsachen; das Beschwerderecht und die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen sind in den Art. 72–77 und 90 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 (BGG) geregelt. Es beurteilt ebenfalls subsidiäre Verfassungsbeschwerden; das Beschwerderecht und die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen sind in den Art. 113–119 und 90 ff. BGG geregelt. In beiden Fällen ist die begründete Beschwerdeschrift innert 30 Tagen nach der Eröffnung der vollständigen Urteils- ausfertigung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Führt eine Partei gegen einen Entscheid sowohl ordentliche Beschwerde als auch Verfassungsbeschwerde, so hat sie beide Rechtsmittel in der gleichen Rechtsschrift einzureichen. Freiburg, 18. März 2021/mdu Die Präsidentin: Der Gerichtsschreiber:

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