

FR_GERICHTE 102 2024 150 vom 4. November 2024

FR Kantonsgericht, 2024-11-04, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2024_150

FR: FR_GERICHTE 102 2024 150 du 4 novembre 2024

IT: FR_GERICHTE 102 2024 150 del 4 novembre 2024

Regeste

Urteil des II. Zivilappellationshofes des Kantonsgerichts

Erwägungen

E. 1

ZPO). Der vorliegend angefochtene Entscheid wurde dem Rechtsvertreter der Berufungskläger am 14. August 2024 zugestellt, so dass die am 11. September 2024 eingereichte Berufung fristgerecht erfolgte.

E. 1.1

End- und Zwischenentscheide des Mietgerichts unterliegen der Berufung an das Kantonsgericht, sofern der Streitwert mindestens CHF 10'000.- beträgt (Art. 308 ff. ZPO und Art. 52 des Justizgesetzes vom 31. Mai 2010 [JG; SGF 130.1]). Zur Berechnung des erforderlichen Streitwertes wird auf die zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren abgestellt (Art. 91 Abs. 1 ZPO). Die Vorinstanz setzte den Streitwert nicht fest, die Parteien gehen aber übereinstimmend davon aus, dass der Streitwert vorliegend CHF 154'144.10 beträgt.

E. 1.2

Die Berufungsfrist beträgt 30 Tage seit Zustellung des begründeten Entscheids (Art. 311 Abs.

E. 1.3

Über Berufungen aus dem Gebiet des Mietrechts entscheidet der II. Zivilappellationshof (Art. 52 JG; Art. 17 Abs. 1 Bst. a des Reglements des Kantonsgerichts betreffend seine Organisation und seine Arbeitsweise vom 22. November 2012 (RKG; SGF 131.11).

E. 1.4

Mit Berufung kann die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Die Berufungsinstanz verfügt mithin über eine vollständige Überprüfungsbefugnis der Streitsache ("plein pouvoir d'examen de la cause") und kann das erstinstanzliche Urteil sowohl auf rechtliche wie tatsächliche Mängel hin überprüfen. Sie hat sich – abgesehen von offensichtlichen Mängeln – grundsätzlich auf die Beurteilung der in der schriftlichen Begründung gegen das erstinstanzliche Urteil erhobenen Beanstandungen zu beschränken (BGE 142 III 413 E. 2.2.4 m.H.).

E. 1.5

Nach Art. 316 ZPO kann die Rechtsmittelinstanz eine Verhandlung durchführen oder aufgrund der Akten entscheiden. Der II. Zivilappellationshof entscheidet aufgrund der Akten.

E. 1.6

Der Streitwert im Berufungsverfahren übersteigt CHF 15'000.-, so dass die Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht offen ist (Art. 51 Abs. 1 Bst. a und Abs. 4 und Art. 74 Abs. 1 Bst. a BGG).

E. 2.1

Das Mietgericht des Sense- und Seebezirks (nachfolgend: das Mietgericht) hat im angefochtenen Entscheid erwogen, dass das Gericht von Amtes wegen prüft, ob die Prozessvoraussetzungen erfüllt sind (Art. 60 ZPO). Eine gültige Klagebewilligung stelle eine Prozessvoraussetzung dar. Gemäss Art. 209 Abs. 4 ZPO betrage in Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen sowie aus landwirtschaftlicher Pacht die Klagefrist 30 Tage. Das Mietgericht hat festgestellt, dass in der Sache am 12. September 2022 eine Schlichtungsverhandlung zwischen den Parteien stattgefunden hat und nach erfolgloser Schlichtung den Parteien die Klagebewilligung anlässlich der Verhandlung ausgehändigt wurde. Die 30-tägige Klagefrist nach Art. 209 Abs. 4 ZPO habe somit am 13. September 2022 zu laufen begonnen und am 12. Oktober 2022 geendet. Die Klage sei am 13. Oktober 2022 und somit einen Tag nach Ablauf

Kantonsgericht KG Seite 4 von 8 der Klagefrist der Post übergeben worden. Die Klage sei demnach verspätet und darauf könne nicht eingetreten werden.

E. 2.2

Die Berufungskläger bestreiten nicht, dass sie die Klage einen Tag nach Ablauf der 30-tägigen Frist seit Aushändigung der Klagebewilligung vom 12. September 2022 eingereicht haben. Sie machen aber geltend, dass das Mietgericht trotzdem auf die Klage hätte eintreten müssen. Bei vermögensrechtlichen Streitigkeiten mit einem Streitwert von mindestens CHF 100'000.- könnten die Parteien gemeinsam auf die Durchführung des Schlichtungsversuchs verzichten. Die von den Berufungsklägern eingereichte Klage vom 13. Oktober 2022 beziffere den Streitwert auf CHF 154'144.10, was die Berufungsbeklagte in ihrer Klageantwort vom 19. Januar 2023 bestätigt habe. Im angefochtenen Entscheid gehe auch das Mietgericht von einem Streitwert in dieser Höhe aus. Die Parteien hätten also auf das Schlichtungsverfahren verzichten können. Zudem habe die Berufungsbeklagte in Ziffer ad 4. in ihrer Klageantwort vom 19. Januar 2023 ihr Einverständnis zur Behauptung gegeben, dass die Klagefrist eingehalten worden sei. Die Berufungsbeklagte sei im Verfahren von einer Rechtsanwältin bzw. einem Rechtsanwalt vertreten gewesen, welche die Einhaltung der Klagefrist geprüft und wohl festgestellt hätten, dass die Frist nicht eingehalten worden sei. Trotzdem habe die Berufungsbeklagte ihr ausdrückliches Einverständnis gegeben, dass die Klagefrist eingehalten worden sei. Darauf sei sie zu behaften und es sei abzuleiten, dass die Beklagte auf die Einhaltung der Klagefrist bewusst verzichtet habe, wie auch auf die Durchführung des Schlichtungsverfahrens hätte verzichtet werden können. Demzufolge hätte das Mietgericht einen materiellen Entscheid mit Verweis auf eine nicht eingehaltene Klagefrist nicht verweigern dürfen. Wenn die Einhaltung der Frist von der Rechtsvertretung der Berufungsbeklagten nicht kontrolliert worden wäre, hätte sie dies in Kauf genommen, und sich damit rechtsgenügend auf den Prozess eingelassen. Das Mietgericht sei angesichts des hohen Streitwertes nicht befugt gewesen, den Parteien ein Urteil zu verweigern und einen Nichteintretensentscheid zu fällen. Die Argumentation des Mietgerichts gehe völlig an der Sache vorbei und nehme die Beklagte, die sich auf den Prozess eingelassen habe, ohne Grund aus der Verantwortung. Die Beklagte habe denn auch nie einen Antrag auf

Nichteintreten oder Abschreibung des Prozesses gestellt, weil die Klagefrist nicht eingehalten worden sei. Das Mietgericht habe erst nach Durchführung der Hauptverhandlung und Abschluss des Beweisverfahrens, wohl im Rahmen der Urteilsberatung, festgestellt, dass die Klagefrist nicht eingehalten worden sei. Aber weder vom Gericht noch von der Beklagten sei dies vorgängig gerügt worden. Angesichts des hohen Streitwertes hätte das Gericht jedoch die dispositive Natur der Einhaltung der Klagefrist respektieren müssen, mithin also vom Einverständnis der Beklagten, dass der Prozess in jedem Fall weitergeführt werde, ausgehen müssen. Der angefochtene Entscheid sei daher falsch und vom Kantonsgericht aufzuheben.

E. 2.3

Die Berufungsbeklagte macht in ihrer Berufungsantwort vom 15. Oktober 2024 geltend, dass im Bereich der Anfechtung einer Kündigung und der Mieterstreckung sowie der Hinterlegung von Mietzinsen bei angeblichen Mängeln das Verfahren zwingend bei der Schlichtungsbehörde einzuleiten sei (mit Verweis auf Art. 259h und 273 OR). Das materielle Recht schliesse daher einen Verzicht auf das Schlichtungsverfahren aus. Zudem hätten die Parteien vor Einleitung des Schlichtungsverfahrens nie Gespräche über einen möglichen Verzicht auf ein Schlichtungsverfahren geführt. Die Berufungskläger hätten ohne entsprechende Gespräche im Hinblick auf einen

Kantonsgericht KG Seite 5 von 8 gemeinsamen Verzicht das Schlichtungsverfahren eingeleitet. In ihrer Klage vom 13. Oktober 2022 hätten sie sich denn auch auf den gescheiterten Schlichtungsversuch berufen. Die Klage vom 13. Oktober 2022 stütze sich daher auf eine Klagebewilligung im Sinne von Art. 209 ZPO und ohnehin nicht auf einen gemeinsamen Verzicht auf ein Schlichtungsverfahren gemäss Art. 199 ZPO. Damit das Mietgericht auf die Klage hätte eintreten können, hätte folglich eine gültige Klagebewilligung der Schlichtungsbehörde für Mietverhältnisse des Sense- und Seebezirks vorliegen müssen. Die Klagebewilligung im vorliegend zu beurteilenden Fall sei am 12. September 2022 gültig ausgestellt worden. Die Gültigkeit der Klagebewilligung sei jedoch auf 30 Tage beschränkt gewesen. Da die gesetzliche Frist nicht eingehalten worden sei, liege keine gültige Klagebewilligung mehr vor, weshalb auf die Klage nicht eingetreten werden konnte. Die Berufungsbeklagten machen zudem geltend, dass ein nachträglicher Verzicht auf die Durchführung des Schlichtungsverfahrens ohnehin zur Abweisung der Klagebegehren hätte führen müssen. Sowohl bei der Anfechtung der Kündigung als auch bei der Hinterlegung des Mietzinses hätten die Mieter eine im materiellen Recht (Art. 273 und 259h OR) vorgesehene Verwirkungsfrist von 30 Tagen nicht eingehalten, um das entsprechende Begehren bei der zuständigen Behörde einzureichen. Da bei einem Verzicht auf ein Schlichtungsverfahren die Rechtshängigkeit zum Zeitpunkt der Klageeinleitung, mithin am 13. Oktober 2022, eingetreten wäre, wären beide Fristen längst abgelaufen gewesen. Nachdem das Mietgericht erst bei der Urteilsberatung, jedoch noch bevor ein Entscheid gefällt worden sei, festgestellt habe, dass die Klagefrist nicht eingehalten worden sei, habe dieses keine andere Wahl gehabt, als auf die Klage nicht einzutreten.

E. 3.1

Das Gericht tritt auf eine Klage oder auf ein Gesuch ein, sofern die Prozessvoraussetzungen erfüllt sind (Art. 59 ZPO), was das Gericht von Amtes wegen prüft (Art. 60 ZPO). In diesem Rahmen hat es u.a. zu prüfen, ob prozessuale Vorschriften, wie z.B. die korrekte Durchführung des Schlichtungsverfahrens mit gültiger Klagebewilligung, eingehalten sind

(BGE 139 III 273 E. 2). Sämtliche Prozessvoraussetzungen müssen als Sachentscheidvoraussetzungen bis spätestens im Zeitpunkt des Sachentscheids gegeben sein, damit das Gericht auf die Klage eintreten kann (BGE 133 III 539 E. 4.3, 146 III 416 E. 7 m.w.H.). Vorliegend ist nicht bestritten, dass eine gültige Klagebewilligung eine Prozessvoraussetzung darstellt und die Frage des Vorliegens einer Prozessvoraussetzung vom Gericht von Amtes wegen zu prüfen ist. Ebenso wenig ist bestritten, dass die Klage vom 13. Oktober 2022 einen Tag nach Ablauf der am 12. September 2022 durch die Schlichtungsbehörde ausgestellten Klagebewilligung eingereicht wurde und somit die 30-tägige Klagefrist nicht eingehalten wurde. Das Mietgericht hat demnach zu Recht festgestellt, dass keine gültige Klagebewilligung vorlag. Es bleibt zu prüfen, ob das Mietgericht trotzdem auf die Klage vom 13. Oktober 2022 hätte eintreten müssen.

E. 3.2

Die Berufungskläger machen geltend, dass angesichts des Streitwertes von über CHF 100'000.- auf ein Schlichtungsverfahren hätte verzichtet werden können und dass die Beklagte sich durch ihr Verhalten auf die Klage eingelassen habe, so dass ein Verzicht auf das

Kantonsgericht KG Seite 6 von 8 Schlichtungsverfahren anzunehmen sei. Die Berufungsbeklagte entgegnet, dass angesichts des materiellen Rechts zwingend ein Schlichtungsverfahren vorgeschrieben sei.

E. 3.2.1

Gegenstand des Verfahrens sind die Anfechtung einer Kündigung des Mietverhältnisses, die Behebung von Mängeln am Mietobjekt und die damit verbundene Hinterlegung von Mietzinsen, die Reduktion des Mietzinses und die Rückforderung von zu viel bezahlten Mieten.

E. 3.2.2

Will eine Partei die Kündigung anfechten, so muss sie das Begehren innert 30 Tagen nach Empfang der Kündigung der Schlichtungsbehörde einreichen (Art. 273 Abs. 1 OR). Art. 259h Abs. 1 OR bestimmt, dass hinterlegte Mietzinse dem Vermieter zufallen, wenn der Mieter seine Ansprüche dem Vermieter gegenüber nicht innert 30 Tagen seit der Fälligkeit des ersten hinterlegten Mietzinses bei der Schlichtungsbehörde geltend gemacht hat. Es handelt sich bei Art. 259h und 273 OR um absolut zwingende Bestimmungen, die der Disposition der Parteien entzogen sind (vgl. CR CO I-LACHAT/BOHNET, 3. Aufl., 2021, Art. 259h N. 9 m.H. und 273c N. 1). Bereits aus diesem Grund war es den Parteien versagt, das Schlichtungsverfahren mit einem allfälligen Verzicht auf dessen Durchführung zu umgehen. Dem Mietgericht war es unter diesen Umständen in jedem Fall untersagt, auf eine Klage ohne gültig durchgeführtes Schlichtungsverfahren einzutreten. In casu wurde zwar ein Schlichtungsverfahren durchgeführt und nach erfolglosem Verfahren am 12. September 2022 eine Klagebewilligung ausgestellt. Nach Art. 209 Abs. 4 ZPO war diese Klagebewilligung 30 Tage bis 12. Oktober 2022 gültig. Bei Einreichung der Klage am 13. Oktober 2022 lag somit keine gültige Klagebewilligung mehr vor. Es fehlte somit an einer Prozessvoraussetzung (Art. 59 ZPO). Diese fehlte auch noch im Zeitpunkt der Urteilsberatung, was von Amtes wegen festzustellen war. Der Nichteintretensentscheid des Mietgerichts vom 13. August 2024 ist somit nicht zu beanstanden. Die Berufung 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). Vorliegend wird die Berufung abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist. Es rechtfertigt sich daher, die Prozesskosten den Berufungsklägern aufzuerlegen.

E. 4.2

Bei Mietstreitigkeiten über Wohnräume werden keine Gerichtsgebühren 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).

E. 4.3

Festzusetzen ist die von den Berufungsklägern der Berufungsbeklagten geschuldete Parteientschädigung für das Berufungsverfahren (Art. 95 Abs. 3 ZPO). Da der Streitwert mehr als 30'000.- beträgt, ist die Kostenliste des Parteianwalts detailliert festzusetzen (Art. 65 und 64 Abs. 1 Bst. b und f e contrario des Justizreglements vom 30. November 2010 [JR; SGF 130.11]). Bei detaillierter Festsetzung berücksichtigt die Behörde insbesondere die unter gewöhnlichen Umständen zur Führung des Prozesses notwendige Zeit und die auf dem Spiel stehenden Interessen (Art. 63 Abs. 3 JR). Das als Parteientschädigung geschuldete Honorar wird aufgrund eines Stundentarifs von CHF 250.- festgesetzt (Art. 65 JR). Korrespondenz und Telefongespräche, die zur Führung des Prozesses notwendig waren und den Rahmen einer einfachen Aktenverwaltung

Kantonsgericht KG Seite 7 von 8 nicht überschreiten, insbesondere Übermittlungsschreiben, Gesuche um Fristerstreckung oder um Verschiebung einer Verhandlung, geben einzig Anspruch auf ein Pauschalhonorar von höchstens CHF 500.- (Art. 67 Abs. 1 JR). Gemäss Art. 68 JR werden die für die Führung des Prozesses notwendigen Auslagen zum Selbstkostenpreis verrechnet, vorbehaltlich der Kosten für Kopien, Portos und Telefonate, welche pauschal auf 5 % der Grundentschädigung ohne Zuschlag festgelegt werden (Art. 68 Abs. 2 JR). Gemäss Art. 66 Abs. 2 JR werden bei vermögensrechtlichen Streitigkeiten die gemäss Art. 65 JR festgesetzten Honorare nach einer Abstufung um höchstens 350 % erhöht.

E. 4.4

Rechtsanwalt Sahli veranschlagt in seiner Kostennote vom 15. Oktober 2024 einen Zeitaufwand von 7 Stunden für das Studium der Berufung, verschiedene Rechtsabklärungen, das Verfassen der Berufungsantwort sowie die Korrespondenz mit der Klientschaft. Für das Studium und die Erklärung des vorliegenden Urteils ist keine Zeit eingerechnet. Die Kostennote ist nicht zu beanstanden. Bei einem Stundenansatz von CHF 250.- ergibt dies ein Grundhonorar von CHF 1'750.-. Mit dem Streitwertzuschlag in Höhe von 52.6% beträgt dieses CHF 2'670.50. Die Auslagen werden mit CHF 87.50 (5% der Grundentschädigung von CHF 1'750.-) vergütet. Die Mehrwertsteuer beträgt CHF 223.40 (8.1% von CHF 2'758.-). Insgesamt beläuft sich die der Berufungsbeklagten geschuldete Parteientschädigung somit auf CHF 2'981.40. (Dispositiv auf nachfolgender Seite)

Kantonsgericht KG Seite 8 von 8 Der Hof erkennt: I. Die Berufung wird abgewiesen. Der Entscheid des Mietgerichts des Sense- und Seebezirks vom 13. August 2024 wird bestätigt. II. Es werden keine Gerichtskosten erhoben. III. Die von A. _____ und B. _____ solidarisch an die C. _____ zu leistende Parteientschädigung für das Berufungsverfahren

wird auf CHF 2'981.40, inkl. 8.1% MwSt. von CHF 223.40, festgesetzt. IV. Zustellung. Dieses Urteil kann innert 30 Tagen nach seiner Eröffnung mit Beschwerde in Zivilsachen beim Bundesgericht angefochten werden. 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. Die begründete Beschwerdeschrift ist beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen Freiburg, 4. November 2024/mdu Die Präsidentin Die Gerichtsschreiberin

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