

LU_GERICHTE 1C 12 46 vom 4. Januar 2013

LU Gerichte, 2013-01-04, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_1C_12_46

FR: LU_GERICHTE 1C 12 46 du 4 janvier 2013

IT: LU_GERICHTE 1C 12 46 del 4 gennaio 2013

Regeste

Art. 20 Abs. 2 VMWG; Art. 107 Abs. 1 lit. b ZPO, Art. 108 ZPO, Art. 203 Abs. 2 ZPO, Art. 244 Abs. 3 lit. c ZPO. Keine Pflicht zur Vorlage von unaufgeforderten Urkunden im Schlichtungsverfahren bei Streitigkeiten aus Miete und Pacht; unnötige Prozesskosten verursacht durch fehlende Beilage verfügbarer Urkunden in der vereinfachten Klage. | Zivilprozessrecht

Volltext

Luzern Kantonsgericht 1. Abteilung 04.01.2013 1C 12 46 (2013 I Nr. 8) Lucerne
Kantonsgericht 1. Abteilung 04.01.2013 1C 12 46 (2013 I Nr. 8) Lucerna Kantonsgericht 1.
Abteilung 04.01.2013 1C 12 46 (2013 I Nr. 8)

Art. 20 Abs. 2 VMWG; Art. 107 Abs. 1 lit. b ZPO, Art. 108 ZPO, Art. 203 Abs. 2 ZPO, Art. 244 Abs. 3 lit. c ZPO. Keine Pflicht zur Vorlage von unaufgeforderten Urkunden im Schlichtungsverfahren bei Streitigkeiten aus Miete und Pacht; unnötige Prozesskosten verursacht durch fehlende Beilage verfügbarer Urkunden in der vereinfachten Klage. | Zivilprozessrecht

Rechtsprechung Luzern Instanz: Obergericht Abteilung: 1. Abteilung Rechtsgebiet: Zivilprozessrecht
Entscheiddatum: 04.01.2013 Fallnummer: 1C 12 46 LGVE: 2013 I Nr. 8
Leitsatz: Art. 20 Abs. 2 VMWG; Art. 107 Abs. 1 lit. b ZPO, Art. 108 ZPO, Art. 203 Abs. 2 ZPO, Art. 244 Abs. 3 lit. c ZPO. Keine Pflicht zur Vorlage von unaufgeforderten Urkunden im Schlichtungsverfahren bei Streitigkeiten aus Miete und Pacht; unnötige Prozesskosten verursacht durch fehlende Beilage verfügbarer Urkunden in der vereinfachten Klage.
Rechtskraft: Diese Entscheidung ist rechtskräftig. Entscheid: Die Beklagten sind Mieter einer im Eigentum des Klägers stehenden 5-Zimmerwohnung. Mit Herabsetzungsbegehren gelangten sie an die Schlichtungsbehörde Miete und Pacht. Der Kläger lehnte den nach Durchführung der Schlichtungsverhandlung unterbreiteten Urteilsvorschlag ab und reichte beim Bezirksgericht Klage ein. In der Klageantwort beantragten die Beklagten die Gutheissung der Klage. Die Einzelrichterin schrieb das Verfahren ab und überband dem Kläger die Prozesskosten. Die vom Kläger dagegen erhobene Beschwerde betreffend die Kostenverlegung hiess das Obergericht teilweise gut. Aus den Erwägungen: 6.1.2. Die Vorinstanz führte aus, der Kläger habe die massgeblichen Akten vor der Schlichtungsbehörde nicht eingereicht, obwohl die Beklagten dies ausdrücklich verlangt gehabt hätten und Art. 20 VMWG ihn zur Vorlage der Urkunden im Schlichtungsverfahren verpflichtet habe. Der Kläger habe damit seine prozessualen Pflichten verletzt. Es rechtfertigte sich, ihm gemäss Art. 107 Abs. 1 lit. b ZPO die Prozesskosten zu überbinden. 6.1.3. Im Einleitungsverfahren trifft den Vermieter hinsichtlich seiner Einreden bei Mietzinsherabsetzungen zwar nicht die gleiche, strenge Begründungspflicht wie bei Mietzinserhöhungen. Indessen hat er sich auch hier nach Treu und Glauben zu verhalten.

Eine Stellungnahme hat der Wahrheit zu entsprechen und vollständig zu sein. Eine unterlassene oder unrichtige Antwort oder die Zurückhaltung der Unterlagen im Schlichtungsverfahren bleibt unter Umständen im späteren Anfechtungsverfahren bezüglich der Kosten nicht folgenlos, da auch bei Mietzinssenkungen das Vorverfahren den Zweck hat, gerichtliche Auseinandersetzungen zu vermeiden und dem Mieter die Beurteilung der Anfechtungschancen zu ermöglichen (Weber, Basler Komm., 5. Aufl., Art. 270a OR N 5a mit Hinweis auf den Entscheid des Zürcher Kassationsgerichts vom 22.01.1996, in: mp 2/96 S. 101 ff., wo die Vermieterin in der Vorladung zur Schlichtungsverhandlung ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, alle erforderlichen Unterlagen mitzubringen). Anderer Meinung ist der SVIT-Kommentar, Das schweizerische Mietrecht, 3. Aufl., Art. 270a OR N 29, welcher ausführt, dass das Gesetz an die unterlassene Beantwortung der vom Mieter erhobenen Anfrage keine Nachteile knüpft.

6.1.4. Die Bestimmungen zum mietrechtlichen Verfahren – insbesondere auch Art. 274d Abs. 3 aOR nach der die Parteien alle für die Beurteilung des Streitfalls notwendigen Unterlagen vorzulegen hatten – wurden mit der Einführung der Schweizerischen Zivilprozessordnung per 1. Januar 2011 aufgehoben. Gemäss Art. 20 Abs. 2 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen vom 9. Mai 1990 (VMWG; SR 221.213.11) kann der Mieter im Schlichtungsverfahren verlangen, dass für alle geltend gemachten Gründe der Mietzinserhöhung die sachdienlichen Belege vorgelegt werden. Art. 20 VMWG hat den Titel "Begründungspflicht des Vermieters (Art. 269d Abs. 2 und 3 OR)". Art. 269d OR regelt Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen durch den Vermieter. Das Herabsetzungsbegehren durch den Mieter während der Mietdauer ist hingegen in Art. 270a OR geregelt. Art. 20 VMWG kommt daher hier von vornherein nicht zur Anwendung (vgl. dazu Urteil des Bundesgerichts 4C.157/2001 vom 01.10.2001, in: mp 3/02 S. 158 ff., wo ausgeführt wird, dass im Herabsetzungsverfahren den Vermieter gegenüber dem Mieter keine spezielle Begründungspflicht treffe). Der Verfahrensablauf bei Streitigkeiten aus Miete und Pacht entspricht demjenigen des normalen Schlichtungsverfahrens (Dolge/Infanger, Schlichtungsverfahren nach Schweizerischer Zivilprozessordnung, Zürich 2012, S. 143).

6.1.5. Der Kläger hat vorgängig des Schlichtungsverfahrens Stellung genommen zum Mietzinsherabsetzungsbegehren und auf die umfangreiche Sanierung in den Jahren 2000 bis 2001 hingewiesen. Er führte insbesondere aus, die Wohnung der Beklagten sei durch neue Rollläden, eine neue sowie komfortablere Kücheneinrichtung und die Vergrösserung des Wohnzimmerbalkons wesentlich verbessert worden. Die Komplettsanierung der Fassade mit Wärmedämmung entsprechend den gesetzlichen energetischen Vorgaben habe wesentlich zu einer Reduktion des Energieverbrauchs und damit der Nebenkosten beigetragen. Insbesondere habe dadurch auch das Wohnklima verbessert werden können. Die Beklagten hielten dann in der "Begründung" ihres Herabsetzungsbegehrens fest: "Beschaffung der Belege für allg. Kostensteigerungen und wertvermehrender Investitionen". Sie bestritten jedoch die Sanierung nicht. Sie haben vielmehr in Kenntnis der Sanierung – sie haben vor, während und nach der Sanierung in der besagten Wohnung gelebt – das Herabsetzungsbegehren gestellt. Die Behauptung der Beklagten, sie hätten bereits vorprozessual erfolglos Einsicht in die Unterlagen verlangt, stellt ein unzulässiges Novum dar. Aus den Akten geht dies nicht hervor. Eine Kostenverlegung zu Lasten des Klägers gestützt auf Art. 107 Abs. 1 lit. b ZPO ist daher zu verneinen.

6.1.6. Nach Art. 203 Abs. 2 ZPO lässt sich die Schlichtungsbehörde allfällige Urkunden vorlegen und kann einen Augenschein durchführen. Vor der Schlichtungsbehörde findet kein eigentliches Beweisverfahren statt, weil die

Beweisabnahme eine typische richterliche Tätigkeit ist. Es besteht keine Verpflichtung, Urkunden vorlegen zu müssen. Die Formulierung, "lässt sich vorlegen", ist vielmehr eine Anweisung an die Schlichtungsbehörde, nach Urkunden zu fragen und diese auch zu studieren (Dolge/Infanger, a.a.O., S. 105 f.). Soweit ein Urteilsvorschlag nach Art. 210 ZPO oder ein Entscheid nach Art. 212 ZPO in Frage kommt, kann die Schlichtungsbehörde auch die übrigen Beweismittel abnehmen, wenn dies das Verfahren nicht wesentlich verzögert (Art. 203 Abs. 2 ZPO). Die Beklagten verlangten im Herabsetzungsbegehren die Belege für allgemeine Kostensteigerungen und wertvermehrende Investitionen. Der Kläger legte der Schlichtungsbehörde an der Verhandlung Unterlagen vor. Eine weitere Beweisabnahme fand jedoch – soweit aus den Akten ersichtlich – nicht statt. Die Schlichtungsbehörde forderte den Kläger nicht schriftlich zur Herausgabe von Urkunden betreffend die von ihm geltend gemachten Anpassungsgründe auf. Da kein Protokoll erstellt wurde, geht aus den Akten nicht hervor, ob der Kläger mündlich anlässlich der Verhandlung zur Herausgabe von Urkunden aufgefordert worden wäre. Die Beklagten führen lediglich aus, es sei nicht bekannt, ob die Schlichtungsbehörde den Kläger nicht ausdrücklich aufgefordert habe, Belege einzureichen. Im Urteilsvorschlag wurde dann festgehalten, dass die vom Kläger geltend gemachten Anpassungsgründe nicht genügend belegt seien. Dem (anwaltlich nicht vertretenen) Kläger kann aufgrund der fehlenden Nachfrage bzw. Aufforderung durch die Schlichtungsbehörde demnach nicht vorgeworfen werden, im Schlichtungsverfahren zivilprozessuale Mitwirkungspflichten verletzt bzw. gegen Treu und Glauben bedeutende Unterlagen zurückgehalten zu haben (vgl. Lachat/Dörflinger, Mietrecht für die Praxis, 8. Aufl., 17/4.3.4; vgl. auch Urteil des Bundesgerichts, 1. Zivilabteilung, vom 18.10.1995, in: mp 4/95 S. 221 ff.). Er hat auch nicht mutwillig einen Prozess provoziert. (...) 6.2.2. Der vereinfachten Klage müssen die in Art. 244 Abs. 3 ZPO aufgeführten Dokumente beigelegt werden. Fehlen die Vollmacht des Vertreters (lit. a) oder die Klagebewilligung bzw. die Erklärung, dass auf das Schlichtungsverfahren verzichtet wurde (lit. b), muss das Gericht der klagenden Partei gestützt auf Art. 132 Abs. 1 ZPO eine Nachfrist ansetzen, um den Mangel zu beheben. Wird der Mangel nicht rechtzeitig behoben, tritt das Gericht nicht auf die Klage ein. Keine Konsequenzen verfahrensrechtlicher Natur zeitigt hingegen das Fehlen der in Art. 244 Abs. 3 lit. c ZPO erwähnten Urkunden. Dies bereits aus dem einfachen Grund, dass das Gericht gar nicht weiss, ob solche Unterlagen überhaupt existieren. Ausserdem können Beweismittel auch später noch ins Recht gelegt werden. Für die klagende Partei empfiehlt es sich jedoch, sämtliche verfügbaren Urkunden beizulegen, damit die Streitsache bereits am ersten Termin erledigt werden kann (Egloff/Heinzmann, Das zukünftige arbeitsgerichtliche Verfahren im Kanton Bern, in: ZBJV 146/2010 S. 1070 f.). Diese frühzeitige Vorlage der relevanten Urkunden soll Gericht und Gegenpartei ermöglichen, sich bereits in einem frühen Verfahrensstadium ein Bild von der Streitsache zu machen und zu den Urkunden Stellung zu nehmen. Zwar kann die klagende Partei durchaus zur Einreichung von Urkunden als Beweismittel aufgefordert werden. Eine verzögerte Vorlage kann dann – insbesondere bei dadurch verkompliziertem Verfahren oder allenfalls gar zweckloser Vergleichsverhandlung – im Rahmen der Kosten- und Entschädigungsfolgen berücksichtigt werden (Art. 108 ZPO; Urteil des Zürcher Obergerichts vom 22.11.2011, <http://www.gerichte-zh.ch/entscheide/entscheide-neue-zpo.html>, PP110019). Unnötige Prozesskosten hat zu bezahlen, wer sie verursacht hat (Art. 108 ZPO). Der Kläger hat – obwohl er wusste, dass die Beklagten bereits vor der Schlichtungsbehörde die Beschaffung der Belege verlangten – den grössten Teil der Belege erst anlässlich der

Instruktionsverhandlung aufgelegt. Er bringt nicht vor, weshalb diese bei der Klageeinreichung nicht verfügbar im Sinne von Art. 244 Abs. 3 lit. c ZPO gewesen wären. Dies geht auch aus den Urkunden selber nicht hervor. Damit hat er unnötige Prozesskosten verursacht (Art. 108 ZPO). Allerdings wären den Beklagten namentlich hinsichtlich der Prüfung der vom Kläger aufgelegten Urkunden gewisse Aufwendungen ohnehin entstanden. Aufgrund der Umstände rechtfertigt es sich daher, die vorinstanzlichen Gerichtskosten hälftig den Parteien aufzuerlegen und die Parteikosten wettzuschlagen.

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