

# **SO\_GERICHTE ZKBER.2024.6 vom 7. Dezember 2023**

SO Obergericht, 2023-12-07, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so\\_gerichte\\_ZKBER.2024.6](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_ZKBER.2024.6)

FR: SO\_GERICHTE ZKBER.2024.6 du 7 décembre 2023

IT: SO\_GERICHTE ZKBER.2024.6 del 7 dicembre 2023

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Am 4. September 2023 reichten A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ (nachfolgend: Gesuchsteller) gegen die C.\_\_\_\_ AG (nachfolgend: Gesuchsgegnerin) bei der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht Dorneck-Thierstein ein Schlichtungsgesuch ein und beantragten die Feststellung, dass die mit Formular vom 17. August 2023 per 1. Dezember 2023 angezeigte Mietzinserhöhung missbräuchlich sei. Eventualiter sei der monatliche Nettomietzins auf das erlaubte Mass herabzusetzen. Unter o/e Kostenfolge.

### **E. 2**

Am 20. November 2023 lud die Präsidentin a.i. der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht Dorneck-Thierstein die Parteien zu einer Schlichtungsverhandlung vor. Anlässlich dieser wurde eine Einigung mit Widerrufsvorbehalt geschlossen. Der Vergleichsvorschlag wurde am 4. Dezember 2023 von der Gesuchsgegnerin widerrufen.

### **E. 3**

Mit Beschluss vom 7. Dezember 2023 trat die Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht Dorneck-Thierstein auf die Klage vom 4. September 2023 nicht ein. Es wurden weder Kosten erhoben noch Parteientschädigungen ausgerichtet. Die Vorinstanz begründete den Nichteintretensentscheid mit der fehlenden bzw. nicht folgerichtigen Erudierbarkeit der Legitimation der Vermieterschaft bezüglich der Meldung der Mietvertragsänderung vom 17. August 2023.

### **E. 4**

Gegen den begründeten Beschluss reichten die Gesuchsteller (nachfolgend auch: Berufungskläger) am 23. Januar 2024 frist- und formgerecht Berufung beim Obergericht des Kantons Solothurn ein und stellten folgende Rechtsbegehren:

### **E. 5**

Mit Berufungsantwort vom 15. März 2024 schloss die Gesuchsgegnerin (nachfolgend auch: Berufungsbeklagte) auf Gutheissung der Berufung, unter o/e Kostenfolge zu Lasten der Berufungskläger und/oder der Berufungsbeklagten 1 (Schlichtungsbehörde).

### **E. 6**

Grundsätzlich prüft das Gericht von Amtes wegen, ob die Prozessvoraussetzungen (Art. 59 ZPO) erfüllt sind (Art. 60 ZPO). Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist für die Beurteilung der sachlichen Zuständigkeit der paritätischen Schlichtungsbehörde im Sinne von Art. 200 Abs. 1 ZPO im reinen Schlichtungsverfahren grundsätzlich von den tatsächlichen Behauptungen der klagenden Partei auszugehen. Ergibt sich, dass die paritätische Schlichtungsbehörde sachlich offensichtlich nicht zuständig ist, darf sie das

Verfahren durch Nichteintretensentscheid beenden (BGE 146 III 47 E. 4.3 S. 55). Zudem darf sie auf örtliche Unzuständigkeit und damit Nichteintreten erkennen, selbst wenn die beklagte Partei keine Einrede der Unzuständigkeit erhebt, wenn kumulativ die örtliche Unzuständigkeit offensichtlich und eine Einlassung gemäss Art. 18 ZPO ausgeschlossen ist, weil ein zwingender oder teilzwingender Gerichtsstand anwendbar ist (BGE 146 III 265 E. 4.3 S. 273 f. = Pra 2020 Nr. 109).

#### **E. 7**

Vorliegend fällt die Vorinstanz ihren Nichteintretensbeschluss weder aufgrund offensichtlich sachlicher Unzuständigkeit noch aufgrund offensichtlich örtlicher Unzuständigkeit. Daher war nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ein Nichteintretensbeschluss ausgeschlossen. Selbst wenn der Schlichtungsbehörde die Prüfung weiterer Prozessvoraussetzungen nach Art. 59 ZPO obliegen würde, so wäre die Frage der Legitimation zur Mitteilung einer Mietzinserhöhung immer noch eine Frage des materiellen Rechts. Demzufolge war die Vorinstanz nicht befugt, auf das Verfahren gestützt auf die Prüfung einer materiell-rechtlichen Frage nicht einzutreten.

#### **E. 8**

Die Berufung erweist sich damit als begründet, sie ist gutzuheissen. Der angefochtene Nichteintretensbeschluss der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht Dorneck-Thierstein vom 7. Dezember 2023 ist aufzuheben und die Sache zur Fortsetzung des Schlichtungsverfahrens an die Schlichtungsbehörde zurückzuweisen.

#### **E. 9**

Damit bleibt über die Kosten zu befinden. Die Gerichtskosten von CHF 1'000.00, welche die Schlichtungsbehörde verursacht hat, sind in vollem Umfang dem Kanton Solothurn zur Bezahlung aufzuerlegen (vgl. Art. 107 Abs. 2 ZPO). Den Berufungsklägern werden die von ihnen bevorschussten CHF 1'000.00 zurückerstattet.

#### **E. 10**

Von Bundesrechts wegen kann ein Gericht den Kanton nur mit Gerichtskosten, nicht aber mit Parteikosten belasten, es sei denn, der betreffende Kanton habe im Rahmen von Art. 116 ZPO seine Billigkeitshaftung auf die gesamten Prozesskosten ausgedehnt (vgl. Adrian Urwyler/Myriam Grütter in: Alexander Brunner et al. [Hrsg.], ZPO, Schweizerische Zivilprozessordnung, Kommentar, Zürich/St. Gallen 2016, Art. 107 ZPO N 13; Urteil des Bundesgerichts 5A\_356/2014 E. 4.1 f.). Eine solche Ausdehnung kennt der Kanton Solothurn nicht. Entsprechend haben die Parteien ihre Parteikosten selber zu tragen (Art. 107 Abs. 1 lit. f ZPO).

Demnach widerkannt:

1. Die Berufung wird gutgeheissen und der Nichteintretensbeschluss der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht Dorneck-Thierstein vom 7. Dezember 2023 wird aufgehoben.

2. Die Sache geht zur Fortsetzung des Schlichtungsverfahrens zurück an die Schlichtungsbehörde.

3. Die Kosten des obergerichtlichen Verfahrens von CHF 1'000.00 trägt der Kanton Solothurn. A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ werden die von ihnen für das vorliegende Verfahren bevorschussten CHF 1'000.00 zurückerstattet.

4. Die Parteikosten des Verfahrens vor Obergericht werden wettgeschlagen.

Rechtsmittel: Der Streitwert liegt über CHF 15'000.00.

Gegen diese Entscheidung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung des begründeten Urteils beim Bundesgericht Beschwerde in Zivilsachen eingereicht werden (Adresse: 1000 Lausanne 14). Die Frist wird durch rechtzeitige Aufgabe bei der Schweizerischen Post gewahrt. Die Frist ist nicht erstreckbar. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten. Für die weiteren Voraussetzungen sind die Bestimmungen des Bundesgerichtsgesetzes massgeblich.

Im Namen der Zivilkammer des Obergerichts

Die Präsidentin

Die Gerichtsschreiberin

Hunkeler

Zimmermann

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