

SO_GERICHTE ZKBES.2019.7 vom 13. März 2019

SO Obergericht, 2019-03-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_ZKBES.2019.7

FR: SO_GERICHTE ZKBES.2019.7 du 13 mars 2019

IT: SO_GERICHTE ZKBES.2019.7 del 13 marzo 2019

Erwägungen

E. 1

Am 28. Februar 2014 kaufte A. ___ von den vormaligen Eigentümern das Mobilheim/Chalet Nr. [] für einen Preis von CHF 47'000.00 (Beilage 4 zur Klage vom 16. November 2018 an die Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht, im Folgenden werden jeweils die Beilagen zu dieser Klage zitiert). Das Kaufobjekt steht auf der Parzelle [...] des Campings [...] in [...]. Laut Vertrag beinhaltet der Kauf des Mobilheims gleichzeitig den Abschluss eines neuen Mietvertrages mit dem Eigentümer des Campingplatzes. A. ___ schloss denn auch mit Mietbeginn am 1. Januar 2014 einen «Mietvertrag Mobilheimplatz ■[...]■ [...]» und mietete die Parzelle Nr. [...] mit einer Fläche von 143 m² zu einem Jahresmietzins von CHF 2■431.00 (Beilage 3). Mit Schreiben vom 21. Juni 2018 beklagte sich A. ___ zusammen mit anderen Mietern über den in Rechnung gestellten Strompreis (Beilagen 5 und 6). Am 25. Juni 2018 liess B. ___ durch seinen Rechtsvertreter den Mietvertrag betreffend Mobilhomeplatz per 31. Dezember 2018 künden (Beilage 7).

E. 1.1

Die Beschwerde ist ein unvollkommenes ausserordentliches Rechtsmittel, mit welchem unrichtige Rechtsanwendung und offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden kann (Art. 320 der Schweizerischen Zivilprozessordnung; ZPO, SR 272). Sie ist begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). In der Beschwerdebeurteilung ist u.a. darzulegen, auf welchen Beschwerdegrund sich der Beschwerdeführer beruft und an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet. Es besteht eine Rügepflicht (Dieter Freiburghaus/Susanne Afheldt in: Sutter-Somm et al. [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Zürich Basel Genf 2016, Art. 321 N 15). Zudem sind im Beschwerdeverfahren nach Art. 326 Abs. 1 ZPO neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel ausgeschlossen. Dies entspricht dem Charakter des Rechtsmittels. Denn es geht nicht um eine Fortführung des erstinstanzlichen Prozesses, sondern im Wesentlichen um eine Rechtskontrolle des erstinstanzlichen Entscheids (Dieter Freiburghaus/Susanne Afheldt, a.a.O., Art. 326 N 3).

E. 1.2

Die Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht hat nach Einreichung der Klage sogleich entschieden. Die Vorakten bestehen somit lediglich aus der Klage und den dazu eingereichten Beweismitteln und dem Nichteintretensbeschluss. Gestützt auf diese Grundlagen ist im Beschwerdeverfahren zu entscheiden. Insbesondere die vom Beklagten im Beschwerdeverfahren neu eingereichten Beweismittel und neu vorgetragene Tatsachenbehauptungen können demnach nicht berücksichtigt werden.

E. 2

A.____ focht die Kündigung bei der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht an. Darauf trat die Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht Thal-Gäu mit Beschluss vom 6. Juli 2018 nicht ein. Die Schlichtungsbehörde hielt dafür, es handle sich nicht um eine Miete von Wohn- und Geschäftsräumen. Am 16. November 2018 reichte A.____ (im Folgenden der Kläger) eine Klage auf Feststellung der Nichtigkeit der Kündigung des Mietverhältnisses vom 25. Juni 2018 gegen B.____ (im Folgenden die Beklagte) bei der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht Thal-Gäu ein. Wiederum trat diese einen Tag nach dem Eingang mit Beschluss vom 20. November 2018 nicht auf die Klage ein. Zur Begründung führte sie erneut an, es handle sich bei der vorliegenden Art der Miete nicht um einen Wohn- oder Geschäftsraum (das bewohnte Mobilheim sei im Besitz des Klägers), sondern um die Miete eines Grundstücks, auf dem sich das Mobilheim befinde.

E. 2.1

Der Kläger trägt in seiner Beschwerde zunächst vor, die Schlichtungsbehörde habe nur bei offensichtlicher Unzuständigkeit nicht auf das Verfahren einzutreten.

E. 2.2

Es ist unbestritten, dass die Schlichtungsbehörde im Rahmen ihrer Entscheidungskompetenz ihre Zuständigkeit wie auch die übrigen Prozessvoraussetzungen prüft und bei Unzuständigkeit auf das Gesuch nicht eintritt. Soweit die Schlichtungsbehörde lediglich zum Schlichten angerufen wird, sind die Folgen einer Unzuständigkeit in der Lehre umstritten und auch die Rechtsprechung zeigt ein uneinheitliches Bild. Es wird vertreten, die Schlichtungsbehörde solle nur bei offensichtlicher sachlicher und örtlicher Unzuständigkeit oder ausschliesslich bei sachlicher Unzuständigkeit nicht eintreten oder aber es solle der Schlichtungsbehörde grundsätzlich verwehrt sein, bei sachlicher oder örtlicher Unzuständigkeit nicht auf ein Schlichtungsgesuch einzutreten (die verschiedenen Meinungen eingehend dargestellt und diskutiert bei Jörg Honegger in: Thomas Sutter-Somm et al. [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Zürich 2016, Art. 202 N 18). Das Bundesgericht hat die Frage bisher noch nicht entschieden.

E. 2.3

Die nachfolgend wiedergegebenen Überlegungen von Jörg Honegger (a.a.O., N 19) sprechen dafür, dass die Schlichtungsbehörde ihre Zuständigkeit prüfen soll. Entsprechende ■ spezielle ■ Bestimmungen zu den Prozessvoraussetzungen und deren Prüfung fehlen nicht nur für das Schlichtungsverfahren, sondern auch bei allen übrigen in der Zivilprozessordnung geregelten Verfahrensarten, da diese für alle Verfahren in den Art. 59 ff. ZPO geregelt sind. Grundsätzlich hat somit auch die Schlichtungsbehörde die Prozessvoraussetzungen und ihre eigene Zuständigkeit zu prüfen. Ein Nichteintretensentscheid kann etwa auch erlassen werden, wenn der Vorschuss nicht geleistet wurde. Müsste die Schlichtungsbehörde die diesbezügliche Prüfung und den Entscheid über ihre Zuständigkeit stets dem Gericht überlassen, stünde dies auch im Widerspruch zu den zentralen Zielen des Schlichtungsverfahrens, nämlich die rasche Streiterledigung und Entlastung der Gerichte. Zudem gilt es zu beachten, dass die Klagebewilligung, die durch eine offenkundig sachlich bzw. funktionell unzuständige Schlichtungsbehörde ausgestellt wird, ungültig ist (BGE 139 III 273 E. 2.2 f.). Eine staatliche Behörde zur Vornahme nichtiger Rechtsakte zwingen zu wollen, ist eine auch unter rechtsstaatlichen Gesichtspunkten bedenkliche Auffassung.

E. 2.4

Diese Argumente sprechen für das Obergericht jedenfalls für eine Prüfung der offensichtlichen Unzuständigkeit durch die Schlichtungsbehörden. Hinzu kommt, dass jedenfalls eine offensichtliche Unzuständigkeit die Vergleichsbereitschaft der Gegenpartei erheblich herabsetzt und demzufolge auch ein blosser Versuch einer Schlichtung wahrscheinlich erfolg- und damit nutzlos bleiben würde. Auch der Partei selbst wäre mit der anschliessenden Erteilung der Klagebewilligung kaum gedient, wenn das angerufene Gericht im Nachhinein sodann wegen der offenkundigen Unzuständigkeit der Schlichtungsbehörde auf die Klage nicht eintreten würde. Schliesslich vertreten im vorliegenden Fall auch beide Parteien die Meinung, die Schlichtungsbehörde habe nur bei offensichtlicher Unzuständigkeit auf ein Verfahren nicht einzutreten. Es ist daher zu prüfen, ob die Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht für die eingereichte Klage auf Feststellung der Nichtigkeit der Kündigung offensichtlich unzuständig war.

3. Der Kläger wendet in seiner Beschwerde gegen die Auffassung der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht im Wesentlichen ein, das gekaufte Chalet sei mit dem Boden fest verbunden, weshalb es sich nicht um eine Fahrnisbaute handle. Das Chalet sei nicht mobil und eine Räumung des Grundstücks sei aufgrund der Verbundenheit mit dem Boden nicht möglich. Es müsste abgerissen und würde dadurch zerstört werden. Er werde das Chalet auch nicht verkaufen können. Es würden sich kaum Käufer finden lassen, welche bei einer jährlichen Kündigungsmöglichkeit einen Kaufpreis von CHF 50'000.00 für das Wohnobjekt akzeptieren würden. Sollte er das Chalet tatsächlich verkaufen können ■ was er allerdings nicht wolle ■ werde der Kaufvertrag gezwungenermassen davon abhängig, ob mit dem Beklagten überhaupt ein Mietvertrag für die Parzelle geschlossen werden könne. Das Chalet sei sein ständiger Wohnsitz und er habe eine Niederlassungsbewilligung der Gemeinde[]. Durch das Akzessionsprinzip sei der Beklagte auch ohne sein Wissen Eigentümer der Baute geworden. Der Beklagte habe ihm somit nicht nur die Parzelle, sondern auch das darauf stehende Chalet, welches durch das Akzessionsprinzip in seinem Eigentum stehe, zum Gebrauch als Wohnraum überlassen. Deshalb sei Wohnraum vermietet und die Art. 266 ff. OR seien einzuhalten.

4. Der Beklagte hält in seiner Beschwerdeantwort dagegen, die Bezeichnung des Mobilehomes in der Beschwerde als Chalet sei suggestiv, irreführend und schlicht falsch. Das Mobilehome mache nur äusserlich den Anschein, es sei mit dem Boden fest verbunden. Ein Kanalisationsanschluss wie oftmals auch ein Elektrizitätsanschluss sei charakteristisch für ein Mobilehome. Dies ändere nichts daran, dass es sich dabei immer noch um ein Mobilehome handle. Es sei mit einem gewissen Aufwand möglich, das auf dem Mietobjekt stehende Mobilehome bestimmungsgemäss abzutransportieren. Dessen sei sich auch der Kläger bewusst, habe er doch in seinem Schreiben vom 30. Juni 2018 (Beilage 8) festgehalten, sie (er und die anderen Mieter) sollten wenigstens eine Chance erhalten, die Objekte verkaufen oder verschieben zu können. Soweit der Kläger sogar in der Beschwerde davon spreche, er werde das Mobilehome nicht verkaufen können, anerkenne er, dass er dessen Eigentümer sei, und widerspreche damit sich selbst. Weder der Wohnsitz noch die Niederlassungsbewilligung noch die Beweggründe für den Kauf führten dazu, dass das Mobilehome als Immobilie zu qualifizieren sei. Sämtliche Beteiligten seien über Jahre hinweg von einer Fahrnisbaute ausgegangen. Dafür würden der Kauf des Mobilheims, der Mietvertrag und die Korrespondenz zwischen den Parteien sprechen. Der Kläger könne nicht ernsthaft davon ausgehen, ein ganzes Mobilehome für einen Monatsmietzins von CHF 204.25 (inklusive Parkplatz!) gemietet zu haben. Es widerspreche Treu und Glauben,

jahrelang eine rechtsgeschäftliche Beziehung auf der Grundlage zu pflegen, wonach der Kläger Eigentümer des Mobilehomes sei, um dann im Konfliktfall aus wirtschaftlichen Überlegungen zu behaupten, der Beklagte sei plötzlich Eigentümer des Mobilehomes. Für eine Qualifikation des Mobilehomes als Fahrnisbaute würde weder das subjektive noch das objektive Element sprechen.

E. 3

Gegen diesen Beschluss erhob der Kläger am 7. Januar 2019 frist- und formgerecht Beschwerde an das Obergericht und verlangte, dieser sei aufzuheben und die Vorinstanz habe auf das Verfahren um Feststellung der Nichtigkeit der Kündigung vom 25. Juni 2018 einzutreten, u.K.u.E.F.

E. 4

Der Beklagte schloss in seiner Beschwerdeantwort vom 8. Februar 2019 auf Abweisung der Beschwerde, u.K.u.E.F.

E. 5

Auf die Ausführungen der Parteien und der Vorinstanz wird im Folgenden soweit entscheiderelevant eingegangen. Im Übrigen wird auf die Akten verwiesen.

II.

E. 5.1

Art. 200 Abs. 1 ZPO sieht für Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen eine paritätische Schlichtungsbehörde vor. Das Mietschlichtungsverfahren nach dieser Bestimmung beschränkt sich auf die Miete und Pacht von Wohn- oder Geschäftsraum und ist enger als diejenige im altrechtlichen Art. 274a des Obligationenrechts (OR, SR 220, hier in der damaligen Fassung; Urs Egli in: Alexander Brunner et al. [Hrsg.], Schweizerischen Zivilprozessordnung, DIKE-Kommentar, Zürich/St. Gallen 2016, Art. 200 N 3). Der Begriff der Wohn- oder Geschäftsräume bestimmt sich nach Art. 253a OR. Nicht unter diesen Begriff fällt die landwirtschaftliche Pacht. Auch unbebaute Grundstücke fallen nicht darunter, solange sie nicht zusammen mit einem Wohn- oder Geschäftsraum gemietet werden (Urs Egli, a.a.O., N 4 mit Hinweis auf Cipriano Alvarez/James T. Peter in: Heinz Hausherr et al. [Hrsg.], Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bern 2012, Art. 200 N 9). Diese Einschränkung wird von verschiedenen Autoren kritisiert und es wird gefordert, den Begriff ausdehnend auszulegen und die Miete und Pacht sämtlicher unbeweglicher Sachen einzubeziehen. Allenfalls könne eine Ausdehnung über die kantonale Anschlussgesetzgebung erfolgen, wie dies im Kanton Baselland geschehen ist. Dort sieht das EG ZPO vor, dass die Schlichtungsbehörde für Mietangelegenheiten «bei Streitigkeiten aus Miete und Pacht von unbeweglichen Sachen» zuständig ist (Cipriano Alvarez/James T. Peter, a.a.O. mit den Hinweisen auf die Kritiker).

E. 5.2

Zwar enthält die Botschaft zur Schweizerischen Zivilprozessordnung keinen Hinweis auf eine bewusste Änderung des Anwendungsbereichs von Art. 200 Abs. 1 ZPO (Cipriano Alvarez/James T. Peter, a.a.O.). Der neue Wortlaut ist indessen klar und bietet keinen Raum für eine ausdehnende Auslegung (so auch Dominik Infanger in: Karl Spühler et al. [Hrsg.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Basel 2017, Art. 200 N 2c). Nach

§ 34sexies des Solothurnischen Gesetzes über die Gerichtsorganisation (BSG 125.12, GO) umfasst die sachliche Zuständigkeit der Schlichtungsbehörde für Miet- und Pachtverhältnisse Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- oder Geschäftsräumen sowie aus landwirtschaftlicher Pacht. Der Kanton Solothurn hat demnach die Zuständigkeit der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht über den Wortlaut von Art. 200 Abs. 1 ZPO hinaus auf landwirtschaftliche Pachtverhältnisse ausgedehnt. Auf eine weitere Ausdehnung des Zuständigkeitsbereichs der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht wurde in der Folge jedoch verzichtet. Die Solothurnischen Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht sind demnach nur für Streitigkeiten aus der Miete und Pacht von Wohn- oder Geschäftsräumen sowie aus landwirtschaftlicher Pacht zuständig, jedoch nicht für Streitigkeiten aus der Miete sämtlicher übrigen Immobilien.

6.1 Vorliegend geht es nur um die Frage, ob eine Streitigkeit aus der Miete eines Wohnraumes vorliegt. Die Miete eines Geschäftsraumes steht nicht zur Debatte. Für die Abgrenzung des Wohnraumes kommt es nicht in erster Linie auf die äusserliche Gestalt des Mietobjektes, sondern auf den vereinbarten Gebrauchszweck und den damit verbundenen Schutzgedanken an. Dem Wohnen dient ein Mietobjekt, wenn es in erster Linie zum dauernden Aufenthalt von Personen vorgesehen ist. Die entgeltliche Gebrauchsüberlassung eines Zelttes, eines Wohncontainers oder einer Schlafstelle in einem Mehrbettzimmer einer Hütte oder eines Heimes darf nicht von vornherein vom Begriff des Wohnraumes ausgeschlossen werden. Ein blosser Standplatz mit Versorgungsanschlüssen, auf dem der Mieter eine eigene Fahrnisbaute aufstellen kann, stellt jedoch noch keine Wohnraumiete dar. Nicht entscheidend ist, ob der Mieter seinen Lebensmittelpunkt im Sinne von Art. 23 des Zivilgesetzbuches (ZGB, SR 210) im Mietobjekt hat (Roger Weber in Heinrich Honsell et al. [Hrsg.], Basler Kommentar, Obligationenrecht I, Basel 2017, Art. 253a/253b N 4).

6.2 Am 12. März 2018 entschied das Kantonsgericht Schwyz über eine Beschwerde gegen eine Ausweisung (ZK2 2017 88). Mit dieser war dem Eigentümer eines Wohnwagens befohlen worden, die auf dem Campingplatz gemietete Parzelle zu räumen und zu verlassen. Auch hier hatte der Beschwerdeführer eingewendet, der Wohnwagen sowie der dazugehörige Anbau seien fest mit dem Boden verbunden, weshalb es sich um Wohnraum handle und entsprechend die Formvorschriften für die Kündigung des Mietverhältnisses nach Art. 266l Abs. 2 OR zur Anwendung kämen. Das Kantonsgericht verwarf die Einwände des Beschwerdeführers, es liege kein klarer Fall im Sinne von Art. 257 Abs. 1 ZPO vor und der Vorderrichter habe sich mit der Feststellung begnügt, mittels der beigebrachten Urkunden sei erstellt, dass der Beschwerdeführer keinen Wohnraum gemietet habe. Es hielt dazu fest, der Beschwerdeführer mache nicht geltend, dass ihm der Wohnwagen mitsamt «Anbau» vom Beschwerdegegner überlassen worden sei, und solches ergebe sich ebenso wenig aus dem Mietvertrag. Der Vorderrichter sei somit zutreffend davon ausgegangen, Mietobjekt sei die unüberbaute Bodenfläche auf dem Campingplatz gewesen. Weiter führte es aus, der vermietete Bereich des Standplatzes stelle keinen Wohnraum, sondern eine offene Fläche dar und demzufolge seien die Art. 266l, 266o und 271 ff. OR nicht anwendbar. Bestehe das Mietobjekt nicht aus einem Raum, sondern einer Grundstücksfläche, fänden die mietrechtlichen Sonderschutzbestimmungen für Wohn- und Geschäftsräume keine Anwendung. Auch ein allfälliger Wille der Parteien, das Areal zu Wohnzwecken zur Verfügung zu stellen, würde nicht für dessen Qualifikation als Wohnraum genügen. Insoweit sei die Rechtslage klar und eine analoge Anwendung der Formvorschriften von Art. 266l und 266o OR komme von vornherein nicht in Frage. Das

Bundesgericht wies die dagegen erhobene subsidiäre Verfassungsbeschwerde ab, soweit es darauf eintrat, allerdings ohne eine vertiefte Prüfung vornehmen zu müssen (4D_19/2018 vom 23. August 2018).

6.3 Im Urteil des Bundesgerichts 4A_109/2015 vom 23. September 2015, auf den im Entscheid des Kantonsgerichts Schwyz verwiesen wird, wird festgehalten, wegen der Nichtigkeitsfolge könne aus Gründen der Rechtssicherheit die Formvorschrift des Art. 266I Abs. 2 OR nur zur Anwendung kommen, wenn es klar um Wohn- oder Geschäftsräumen gehe (E. 4.2, original in Französisch). Bereits in einem früheren ■ Solothurner ■ Fall hatte das Bundesgericht entschieden, dass die mietrechtlichen Sonderschutzbestimmungen für Wohn- und Geschäftsräume keine Anwendung finden, wenn das Mietobjekt nicht aus einem Raum, sondern einer Grundstücksfläche besteht (4C.345/2005 vom 9. Januar 2006, E. 1.3).

6.4 Für die Abgrenzung des Anwendungsbereichs der Schutzvorschriften des Mietrechts hat das Bundesgericht in BGE 124 III 108 zudem den Begriff des Raumes näher umschrieben. Danach sind Räume auf Dauer angelegte, horizontal und vertikal abgeschlossene Bereiche bzw. mehr oder weniger abgeschlossene Gebäude. Unüberbaute Flächen seien von der Definition als Räume ausgeschlossen (E. 2b).

E. 7

Im vorliegenden Fall hat der Kläger mit dem Beklagten einen Mietvertrag betreffend Mobilheimplatz abgeschlossen. Das Mietobjekt ist im Vertrag mit Parzelle Nr. [...] mit einer Fläche von 143m² umschrieben. Es fehlt jeglicher Hinweis auf ein mitvermietetes Mobilheim. Dieses wurde dem Kläger nicht vom Beklagten zum Gebrauch überlassen. Vielmehr hat der Kläger das Mobilheim/Chalet von Dritten gekauft. Der Wortlaut des Mietvertrages ist klar. Mietobjekt ist ein Mobilheimplatz, d.h. ein unüberbautes Grundstück zum Aufstellen eines Mobilheims. Es besteht auch kein Grund zur Annahme, dass die abgegebenen Willenserklärungen nicht dem tatsächlichen Willen der Parteien entsprochen haben. Die Behauptung des Klägers, der Beklagte habe ihm nicht nur die Parzelle, sondern auch das darauf stehende Chalet zum Gebrauch als Wohnraum überlassen, trifft somit klar nicht zu. Die vermietete Fläche ist nach den obenstehenden Ausführungen kein Wohnraum. Daran ändert auch ein allfälliger Wille der Parteien, die Parzelle zu Wohnzwecken zu vermieten, sowie die Wohnsitznahme des Klägers im Sinne von Art. 23 Abs. 1 ZGB nichts. Es handelt sich um eine Streitigkeit aus der Miete einer unbeweglichen Sache, womit auch die mietrechtlichen Schutzbestimmungen für Wohn- oder Geschäftsräume keine (direkte) Anwendung finden. Im Kanton Solothurn sind die Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht nur für Streitigkeiten aus der Miete von Wohn- oder Geschäftsräumen sowie aus landwirtschaftlicher Pacht zuständig. Für Streitigkeiten aus der Miete weiterer Immobilien sind sie jedoch nicht zuständig.

E. 8

Der Kläger vertritt die Auffassung, das Mobilheim/Chalet sei fest mit dem Boden verbunden und deshalb keine Fahrnisbaute, weshalb es nach dem Akzessionsprinzip ins Eigentum des Beklagten übergegangen sei. Daraus leitete er ab, es sei ihm (eben doch) Wohnraum vermietet und die Art. 266 ff. OR seien einzuhalten. Nach dieser Auffassung läge tatsächlich eine Streitigkeit aus der Miete eines Wohnraumes vor und die Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht wäre zuständig. Ob das Mobilheim/Chalet eine Fahrnisbaute ist oder nicht und wer deren Eigentümer ist, ist jedoch vorliegend gar nicht

massgebend. Die Parteien haben nach ihren übereinstimmenden Willenserklärungen einen Mietvertrag über eine unüberbaute Fläche geschlossen. Durch welchen Mechanismus dieser Vertragsschluss und dieser Vertragsinhalt ■ möglicherweise sogar ohne das Wissen beider Parteien ■ eine Veränderung erfahren sollte, ist weder dargelegt noch irgendwie erkennbar. Eine allfällige Akzession hätte andere rechtliche Folgen als eine Abänderung des abgeschlossenen Mietvertrags. Selbst wenn der Mietvertrag deswegen gegenstandslos oder unmöglich oder sonst aus einem Grund aufgehoben oder wirkungslos wäre, läge eben kein Mietverhältnis mehr vor, schon gar nicht eines über einen Wohnraum. Zwar ging das Kantonsgericht Schwyz in seiner Entscheidung davon aus, dass es sich beim Wohnwagen mitsamt Umbau um eine Fahrnisbaute handle (zitiertes Urteil des Kantonsgerichts Schwyz E. 9.b.aa am Schluss). Infolgedessen liess es offen, welche rechtlichen Folgerungen es im anderen Fall gezogen hätte. Der Erstrichter in jenem Fall hielt jedoch noch klar dafür, dass es am Vorliegen einer Miete eines unüberbauten Landstücks nichts ändern würde, wenn der Wohnwagen fest mit dem Boden verbunden sein sollte (zitiertes Urteil des Kantonsgerichts Schwyz E. 7 am Schluss). Das letztinstanzlich mit dem Fall befasste Bundesgericht hielt in seiner Entscheidung wiederum fest, die Vorinstanz habe ausdrücklich nicht darauf abgestellt, ob der Wohnwagen mit dem Boden fest verbunden gewesen sei (E. 3.2 am Schluss). Daraus erhellt, dass auch das Bundesgericht diesem Umstand keine Bedeutung zumisst. In den zitierten Urteilen wird damit die Frage, ob eine Fahrnisbaute vorliegt oder nicht, zwar erörtert. Es fehlt aber jeglicher Hinweis darauf, dass sich ein Mietvertrag über ein unüberbautes Grundstück in einen solchen über einen Wohnraum umwandeln würde, wenn der Mieter auf der gemieteten Parzelle eine fest mit dem Boden verbundene Baute errichtet. Ohnehin verhält sich der Kläger widersprüchlich, wenn er nach dem Kauf des Mobilheims und dem Abschluss des Mietvertrages über den Standplatz nach dessen Kündigung in seinem Antwortschreiben vom 30. Juni 2018 von den Schwierigkeiten und Kosten einer Verschiebung oder eines Verkaufs spricht (Beilage 8) und weiter sogar noch in der Beschwerde erklärt, er wolle das Chalet nicht verkaufen, ■ und gleichzeitig infolge des Akzessionsprinzips das Eigentum des Beklagten daran ins Felde führt. Soweit schliesslich eine analoge Anwendung der Formvorschriften der Art. 266I und 266O OR in Erwägung gezogen wird, weil die Baute kostspielig ist und ihre Entfernung einen unverhältnismässigen Aufwand verursachen würde oder weil der Vermieter mit seinem Verhalten ein Vertrauen auf ein langandauerndes Mietverhältnis begründet hat (zitiertes Urteil des Kantonsgerichts Schwyz sowie Urteil des Obergerichts Luzern vom 25. Februar 2011 in mp flash 7/2011), bleibt die Anwendung eine analoge, die nicht auf dem Vorliegen eines Mietvertrages über einen Wohnraum basiert.

9.1 Es bleibt damit zusammenfassend dabei, dass der Kläger keinen Wohnraum gemietet hat, sondern einen Standplatz für ein Mobilheim und damit eine Grundstücksfläche. Für Streitigkeiten aus derartigen Mietverhältnissen ist die Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht gemäss Art. 200 Abs. 1 ZPO und § 34sexiesGO offensichtlich nicht zuständig. Bei dieser klaren Sachlage durfte sie über ihre sachliche Zuständigkeit entscheiden. Ihr Nichteintretensentscheid ist nicht zu beanstanden. Die Beschwerde ist abzuweisen.

9.2 Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- oder Geschäftsräumen sind von der Kostenlosigkeit im Entscheidungsverfahren nach Art. 114 ZPO nicht mehr erfasst, im Gegensatz zum Schlichtungsverfahren nach Art. 113 Abs. 2 Lit. c ZPO. Wie vorstehend festgestellt, handelt es sich bei der vorliegenden Streitigkeit ohnehin nicht um eine solche aus Miete und Pacht von Wohn- oder Geschäftsräumen. Die Gerichtskosten mit einer Entscheidgebühr

von CHF 750.00 sind daher nach dem Ausgang des Verfahrens dem Kläger aufzuerlegen. Zudem hat der Beklagte dem Kläger eine Parteientschädigung zu bezahlen. Die eingereichte Honorarnote mit einem Aufwand von 5,05 Anwaltsstunden zu einem Ansatz von CHF 280.00 und von 6,5 Stunden eines Rechtspraktikanten zu einem Ansatz von CHF 130.00, Drittleistungen von CHF 46.60 sowie Spesen von CHF 117.70, total inklusive Mehrwertsteuer CHF 2'609.70 erscheint angesichts des minimalen Umfangs der erstinstanzlichen Akten und derjenigen des Beschwerdeverfahrens sowie im Vergleich mit der Honorarnote der Gegenanwältin als überrissen, zumal einzig und allein die Rechtsfrage der Zuständigkeit zu beantworten war. Exemplarisch zeigt sich die Unangemessenheit der Honorarnote bei den Spesen und dem entgegen dem Gebührentarif (§ 160 Abs. 5) für die Kopien verrechneten Betrag von CHF 1.00. Sowieso wären im Beschwerdeverfahren keine neuen Urkunden einzureichen gewesen. Angesichts der in den Akten vorhandenen Fotos wäre auch kein Augenschein in [] erforderlich gewesen, genauso wie die Kommunikation mit dem eigenen Klienten sehr ausgeprägt war. Es ist einer Partei zwar freigestellt, welchen Aufwand sie bei der Verfolgung ihrer Interessen betreiben will. Der Gegenpartei ist aber auch bei einer selbst finanzierten Vertretung nicht zuzumuten, jeden beliebigen Aufwand zu entschädigen. Gestützt auf diese Gründe wird die Parteientschädigung auf pauschal CHF 1'700.00 (inkl. Auslagen und MwSt.) festgesetzt.

Demnach wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.

2. A. ___ hat die Kosten des obergerichtlichen Verfahrens von CHF 750.00 zu bezahlen.

3. A. ___ hat B. ___ für das Verfahren vor Obergericht eine Parteientschädigung von CHF 1'700.00 zu bezahlen.

Rechtsmittel: Der Streitwert liegt unter CHF 15'000.00.

Sofern sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt, kann gegen diesen Entscheid 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.

Soweit sich keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt, kann gegen diesen Entscheid innert 30 Tagen seit Erhalt beim Bundesgericht subsidiäre Verfassungsbeschwerde eingereicht werden (Adresse: 1000 Lausanne 14). Mit der Verfassungsbeschwerde kann die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten. Für die weiteren Voraussetzungen sind die Art. 115 bis 119 Bundesgerichtsgesetz massgeblich. Wird gleichzeitig Beschwerde in Zivilsachen und subsidiäre Verfassungsbeschwerde erhoben, so sind beide Rechtsmittel in der gleichen Beschwerdeschrift einzureichen.

Im Namen der Zivilkammer des Obergerichts

Der Präsident

Der Gerichtsschreiber

Frey

Schaller

Das Bundesgericht hat mit Urteil vom 5. November 2019 die dagegen erhobene Beschwerde abgewiesen (BGer 4A_191/2019).

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