

# **SO\_GERICHTE ZKBES.2022.68 vom 8. September 2022**

SO Obergericht, 2022-09-08, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so\\_gerichte\\_ZKBES.2022.68\\_d20220908](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_ZKBES.2022.68_d20220908)

FR: SO\_GERICHTE ZKBES.2022.68 du 8 septembre 2022

IT: SO\_GERICHTE ZKBES.2022.68 del 8 settembre 2022

## **Regeste**

Entscheid der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht Olten-Gösgen vom 6. Mai 2022

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Zwischen der A.\_\_\_\_ AG und B.\_\_\_\_ bestand ein Mietverhältnis über ein Geschäftshaus mit Garten/Wohnung in [...]. Am 12. Juni 2019 einigten sich die Parteien vor der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht Olten-Gösgen auf eine Auflösung des Mietverhältnisses per 31. Januar 2022. Der Vergleich lautet wie folgt: «1. Die Parteien vereinbaren die einvernehmliche Auflösung des Mietverhältnisses über das Mietobjekt «Geschäftshaus mit Garten / Wohnung, [...]» per 31. Januar 2022.

### **E. 2**

Gegen den begründeten Entscheid der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht Olten-Gösgen vom 6. Mai 2022 erhob die A.\_\_\_\_ AG (im Folgenden: Beschwerdeführerin) am 8. Juni 2022 Beschwerde an das Obergericht des Kantons Solothurn und verlangte die Aufhebung des Entscheids vom 6. Mai 2022, des Vergleichs vom 12. Juni 2019 und der Erledigungsverfügung der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht Olten-Gösgen vom 12. Juni 2019 ([...]). Das Verfahren [...] sei weiterzuführen und der Beschwerdeführerin die Klagebewilligung zu erteilen. Eventualiter sei der Entscheid der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht Olten-Gösgen vom 6. Mai 2022 vollumfänglich aufzuheben und die Sache im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Auf den prozessualen Antrag, der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen, wurde mit Verfügung vom 10. Juni 2022 nicht eingetreten mit der Begründung, die Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht Olten-Gösgen habe das von der Beschwerdeführerin gestellte Revisionsgesuch abgewiesen, soweit sie darauf eingetreten sei. Es liege keine Anordnung vor, deren Vollstreckbarkeit aufgeschoben werden könnte.

### **E. 3**

B.\_\_\_\_ (im Folgenden: Beschwerdegegner) schloss in seiner Beschwerdeantwort vom 4. August 2022 auf Abweisung der Beschwerde, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

### **E. 4**

In der Beschwerde stellte die Beschwerdeführerin den Antrag, es sei ein zweiter Schriftenwechsel anzuordnen. Nach Eingang der Beschwerdeantwort bot die Präsidentin der Zivilkammer den Parteien mit Verfügung vom 8. August 2022 die Gelegenheit, eine Honorarnote für das obergerichtliche Verfahren einzureichen. Daraufhin reichte die Beschwerdeführerin am 18. August 2022 eine Stellungnahme zur Beschwerdeantwort ein, welche zur Kenntnisnahme an den Beschwerdegegner zugestellt wurde.

#### **E. 4.1**

Gemäss Art. 326 Abs. 1 der Schweizerischen Zivilprozessordnung, ZPO; SR 272, sind im Beschwerdeverfahren neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen sowie neue Beweismittel ausgeschlossen. Dies wird mit dem Charakter der Beschwerde begründet, die sich als ausserordentliches Rechtsmittel auf die Rechtskontrolle beschränkt und nicht das erstinstanzliche Verfahren fortsetzen soll. Das Novenverbot ist umfassend und gilt sowohl für echte wie auch für unechte Noven (Dieter Freiburghaus/Susanne Afheldt, a.a.O., Art. 326 N 3 f.).

#### **E. 4.2**

Die Beilage 7 der Beschwerde (Berufung gegen den Entscheid betreffend Ausweisung und Vollstreckung an das Obergericht des Kantons Solothurn vom 2. Juni 2022), Beilage 2 der Beschwerdeantwort (Urteil des Obergerichts vom 4. Juli 2022) und der vom Beschwerdegegner eingereichte Bundesgerichtsentscheid vom 16. August 2022, 4A\_322/2022, entstanden nach dem Entscheid der Schlichtungsbehörde Miete und Pacht Olten-Gösgen vom 6. Mai 2022 und stellen echte Noven (= neue Tatsachen und Beweismittel, die erst nach Abschluss des erstinstanzlichen Schriftenwechsels entstanden oder gefunden worden sind) dar, die im vorliegenden Beschwerdeverfahren unzulässig sind und nicht berücksichtigt werden können.

#### **E. 5**

Mit Schreiben vom 22. August 2022 reichte der Beschwerdegegner das Urteil des Bundesgerichts betreffend Ausweisung zu den Akten. Mit Schreiben vom 23. August 2022 duplizierte er auf das Schreiben der Beschwerdeführerin vom 18. August 2022.

#### **E. 5.1**

Mit der Beschwerde können unrichtige Rechtsanwendung und offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Im Beschwerdeverfahren gilt das Rügeprinzip, d.h. die Beschwerde führende Partei hat im Einzelnen darzulegen, an welchen Mängeln (unrichtige Rechtsanwendung, offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts) der angefochtene Entscheid ihrer Ansicht nach leidet. Es besteht eine Rügepflicht (Dieter Freiburghaus/Susanne Afheldt in: Thomas Sutter-Somm et al. [Hrsg.], Kommentar zu Schweizerischen Zivilprozessordnung, Zürich 2016, Art. 321 ZPO N 15).

#### **E. 5.2**

Die Beschwerdeführerin wirft der Vorinstanz vor, sie habe das Recht unrichtig angewandt, den Sachverhalt offensichtlich unrichtig festgestellt sowie ihre Begründungspflicht und das rechtliche Gehör verletzt, indem sie davon ausgegangen sei, die Beschwerdeführerin hätte die Verkaufsbereitschaft im Vergleich als Bedingung aufnehmen können und da dies nicht geschehen sei, sei der Vergleich bedingungslos abgeschlossen worden. Die entscheidende Frage, ob sich die Beschwerdeführerin tatsächlich über den für sie wesentlichen Sachverhalt – die Aussicht auf ernsthafte Verkaufsverhandlungen bezüglich der Liegenschaft – geirrt habe, sei ungeprüft geblieben. Die Vorinstanz habe dazu einzig lapidar festgehalten: «Auch lässt sich solches nicht aus den Umständen ableiten.»

#### **E. 5.3**

Die Beschwerdeführerin verkennt, dass die Vorinstanz nicht nur auf den Inhalt des Vergleichs abstellte, sondern sämtliche Umstände prüfte und gestützt darauf zum Schluss

gelangte, eine solche Verkaufsbereitschaft als Bedingung zum Abschluss des Vergleichs könne nicht ernsthaft angenommen werden. Liegen keine Umstände bzw. keinerlei Anhaltspunkte vor, die auf die Verkaufsbereitschaft als Bedingung zum Abschluss des Vergleichs schliessen lassen, kann darauf auch nicht weiter eingegangen werden. Die Beschwerdeführerin bleibt in ihren Ausführungen pauschal, wiederholt sich und vermag auch nicht einmal annähernd Umstände aufzuzeigen, gestützt auf welche von einem Grundlagenirrtum bzw. absichtlichen Täuschung ausgegangen werden könnte. Sämtliche «Tatsachen», mit denen die Beschwerdeführerin Verkaufsverhandlungen als Bedingung zum Abschluss des Vergleichs aufzeigen möchte, vermögen weder einzeln noch zusammen auf eine gegenseitige Absicht zu Verkaufsverhandlungen geschweige denn auf einen für die Beschwerdeführerin und vom Beschwerdegegner erkennbaren wesentlichen Vertragsbestandteil schliessen. Die Schlussfolgerung der Vorinstanz ist nicht zu beanstanden. Im Gegenteil unterstreicht Ziff. 2 des Vergleichs vom 12. Juni 2019, dass die Parteien mit dem Vergleich lediglich eine Erstreckung des Mietverhältnisses beabsichtigten und nichts weiter. Die Sache sollte nach dieser Erstreckung erledigt sein. Dass die Beschwerdeführerin lediglich die Ausweisung herauszögern möchte, ist offensichtlich. Die von der Beschwerdeführerin betriebene Prozessführung kann gar als missbräuchlich bezeichnet werden.

#### **E. 5.4**

Die Beschwerdeführerin hatte im Übrigen genug Gelegenheit, sich zu äussern. Sie legt immer wieder dieselben unbegründeten Ausführungen dar, ohne sich ernsthaft mit dem Ganzen auseinanderzusetzen. Ein zweiter Schriftenwechsel hätte am Ausgang des Verfahrens nichts geändert, weshalb von einem solchen abgesehen wurde. Nichtsdestotrotz reichte die Beschwerdeführerin eine Replik ein. Das rechtliche Gehör wurde gewahrt.

#### **E. 6**

Da kein Revisionsgrund vorliegt, muss nicht weiter geprüft werden, ob die Revisionsfrist von 90 Tagen eingehalten wurde.

7.1 Die Kosten des Beschwerdeverfahrens vor dem Obergericht werden auf CHF 1'500.00 festgesetzt. Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Kosten der Beschwerdeführerin auferlegt (Art. 106 i.V.m. Art. 95 ZPO). Die Kosten des Verfahrens werden mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

7.2 Die Beschwerdeführerin wird entschädigungspflichtig (Art. 106 i.V.m. Art. 95 ZPO). Der Beschwerdegegner reichte eine Honorarnote in Höhe von CHF 2'549.15 zu den Akten. Die Höhe erscheint angemessen. Somit hat die Beschwerdeführerin dem Beschwerdegegner eine Parteientschädigung in Höhe von CHF 2'549.15 (inkl. Auslagen und MWST) zu bezahlen.

Demnach wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die A. \_\_\_ AG hat die Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 1'500.00 zu bezahlen. Diese werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
3. Die A. \_\_\_ AG hat B. \_\_\_ für das Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung von CHF 2'549.15 (inkl. Auslagen und MWST) zu bezahlen.

Rechtsmittel:Gegen diesen Entscheid 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

Hunkeler

Die Gerichtsschreiberin

Hasler

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