

SO_GERICHTE ZKBES.2023.153 vom 3. Oktober 2023

SO Obergericht, 2023-10-03, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_ZKBES.2023.153

FR: SO_GERICHTE ZKBES.2023.153 du 3 octobre 2023

IT: SO_GERICHTE ZKBES.2023.153 del 3 ottobre 2023

Erwägungen

E. 1

Mit Schreiben vom 16. August 2023 (Eingang beim Oberamt Region Solothurn am 21. August 2023) wandte sich A.____ (im Folgenden: Gesuchstellerin oder Beschwerdeführerin) an die Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht Bucheggberg-Wasseramt und focht die Kündigung der B.____ AG (im Folgenden: Beschwerdegegnerin) vom 13. Juli 2023 per 30. September 2023 des Mietvertrags der Garage Nr. [...] vom 8. September 2005 an.

E. 2

Mit Beschluss vom 3. Oktober 2023 trat die Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht Kammer Bucheggberg-Wasseramt auf das Schlichtungsgesuch der Gesuchstellerin nicht ein.

E. 3

Oktober 2023 Beschwerde bei der Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Solothurn und beantragte, der Entscheid der Vorinstanz sei aufzuheben und die Beschwerde gutzuheissen; der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Die Beschwerde wurde mit keiner Silbe begründet. Zudem unterschrieb die Beschwerdeführerin die Beschwerde nicht. Die Ansetzung einer Nachfrist zur Verbesserung (Unterschrift) gestützt auf Art. 132 ZPO erweist sich aufgrund der nachfolgenden Ausführungen als obsolet.

E. 4

Die Beschwerde erweist sich als offensichtlich unbegründet und unzulässig, weshalb auf die Einholung einer Beschwerdeantwort verzichtet werden kann (Art. 322 Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO, SR 272]). Die Beschwerde ist ein unvollkommenes ausserordentliches Rechtsmittel, mit welchem unrichtige Rechtsanwendung und offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden kann (Art. 320 ZPO). Sie ist begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). In der Begründung sind die gestellten Rechtsbegehren zu erläutern. Mit der Begründung ist konkret aufzuzeigen, inwiefern der erstinstanzliche Entscheid fehlerhaft ist. In der Begründung sind die zu beanstandenden Teile des angefochtenen Entscheids sowie die entsprechenden Aktenstücke genau zu bezeichnen. Grundsätzlich hat sich das Gericht auf die Prüfung jener Beanstandungen zu beschränken, die in der schriftlichen Begründung ausreichend substantiiert vorgetragen wurden. Vorbehalten bleiben offensichtliche, d.h. geradezu ins Auge springende Fehler des angefochtenen Entscheids (Sutter-Somm Thomas/Seiler Benedikt, in: Sutter-Somm Thomas/Seiler Benedikt [Hrsg.], Handkommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Art. 1-408 ZPO, Zürich - Basel - Genf 2021, Art. 321 N 14).

E. 5

Enthält die Beschwerde keine oder lediglich mangelhafte Rechtsbegehren, ist keine Nachfrist zur inhaltlichen Verbesserung gestützt auf Art. 132 ZPO anzusetzen. Gleiches gilt, wenn die Beschwerde den genannten Begründungsanforderungen nicht entspricht. Stattdessen hat ein Nichteintretensentscheid zu ergehen (Sutter-Somm Thomas/Seiler Benedikt, a.a.O., Art. 321 N 16).

E. 6

Die Schlichtungsbehörde begründete ihren Entscheid insbesondere damit, dass gemäss Mietvertrag vom 8. September 2005 ein Mietverhältnis über eine Garage, welche gemäss Akten nicht zusammen mit einem Wohn- oder Geschäftsraum vermietet worden sei, begründet worden sei. Die Garage werde von der Gesuchstellerin hauptsächlich zum Abstellen des Autos benutzt. Das Abstellen eines Autos in einer Garage diene in keiner Weise der Entfaltung der privaten oder wirtschaftlichen Persönlichkeit. Die Gesuchstellerin übersehe, dass gerade gemäss BGE 118 II 40, E. 4.b) «ein Abstellplatz in einer Tiefgarage oder eine zum Abstellen von Autos separat vermietete Garage nicht als Geschäftsraum betrachtet werden kann». Ebenfalls sei in BGE 110 II 51, E. 2, klargestellt worden dass, auch wenn die Mieterin für die berufliche oder geschäftliche Tätigkeit auf ein Auto angewiesen sei, ein einzeln vermieteter Abstellplatz nicht als Geschäftsraum gelte. Insgesamt sei somit festzuhalten, dass die vorliegend einzeln vermietete Garage zum Abstellen des Autos weder als Wohnraum noch als Geschäftsraum geltend könne und damit die Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht für die Beurteilung der gestellten Rechtsbegehren sachlich unzuständig sei.

E. 7

(Offensichtliche) Fehler im Entscheid der Vorinstanz sind nicht zu erblicken. Infolge dessen und da die Beschwerde mit keiner Silbe begründet wurde, ist auf diese nicht einzutreten.

E. 8

Die Kosten des Beschwerdeverfahren, welche auf CHF 200.00 festgelegt werden, sind aufgrund des Ausgangs des Verfahrens der Beschwerdeführerin aufzuerlegen.

Demnach wird beschlossen:

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.

2. A. ___ hat die Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 200.00 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

Die Präsidentin

Hunkeler

Die Gerichtsschreiberin

Hasler

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