

## **SO\_GERICHTE ZZ.1991.48 vom 4. Oktober 1991**

SO Obergericht, 1991-10-04, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so\\_gerichte\\_ZZ.1991.48](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_ZZ.1991.48)

FR: SO\_GERICHTE ZZ.1991.48 du 4 octobre 1991

IT: SO\_GERICHTE ZZ.1991.48 del 4 ottobre 1991

### **Regeste**

§ 2 VRG; Verordnung über die vorläufige Einführung des neuen Obligationenrechts über die Miete und die nicht-landwirtschaftliche Pacht, Art. 274 ff. OR. - Zuständigkeit der Mietschlichtungsbehörden und anwendbares (Verfahrens-) Recht.

### **Volltext**

SOG 1991 Nr. 48

§ 2 VRG; Verordnung über die vorläufige Einführung des neuen Obligationenrechts über die Miete und die nicht-landwirtschaftliche Pacht, Art. 274 ff. OR.

-- Zuständigkeit der Mietschlichtungsbehörden und anwendbares (Verfahrens-) Recht.

Den Mietern in der Liegenschaft A. in Olten wurde von der Vermieterin eine Mitteilung betreffend Mietzinserhöhung zugestellt. Eine Mieterin focht die Erhöhung beim Oberamt an. Dieser eröffnete der Mieterin, dass die Mietschlichtungsbehörde bzw. der Oberamt auf die Mietzinsanfechtung nicht eintrete, weil sie verspätet, die Anfechtungsmöglichkeit somit verwirkt sei; als Rechtsmittel gab der Oberamt die Beschwerde an das Verwaltungsgericht an. Das Verwaltungsgericht trat dann aber auf eine Beschwerde der Mieterin mit folgender Begründung nicht ein:

2. Fraglich ist einerseits, ob der Oberamt zu einem Entscheid, wie er gefällt wurde, überhaupt zuständig ist, und andererseits, ob die Beschwerde an das Verwaltungsgericht das zulässige Rechtsmittel ist.

Nach dem revidierten Mietrecht (Art. 253 ff. OR) kann der Mieter eine Mietzinserhöhung innert 30 Tagen seit der Mitteilung bei der Schlichtungsbehörde anfechten, wenn sie missbräuchlich im Sinne von Art. 269 und 269a OR ist (Art. 270b OR); bei der Anpassung eines indexierten Mietzinses kann unter Vorbehalt der Anfechtung des Anfangsmietzinses nur geltend gemacht werden, sie sei durch keine entsprechende Änderung des Indexes gerechtfertigt (Art. 270c OR). Das alte Mietrecht bzw. der Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen (BMM) lautete im wesentlichen gleich (Art. 18 BMM); bei indexierten Mietzinsen war eine Anfechtung jedoch unbeschränkt zugelassen (Art. 9 BMM, BGE 108 II 321). Gemäss Art. 274 OR bezeichnen die Kantone die zuständigen Behörden und regeln das Verfahren. Nach Art. 274a OR müssen die Kantone Schlichtungsbehörden einsetzen, welche u.a. die Parteien in Mietfragen beraten, in Streitfällen versuchen, eine Einigung zu erzielen, die nach dem Gesetz erforderlichen Entscheide fällen und als Schiedsgericht amten, wenn die Parteien es verlangen. Bei der Miete von Wohnräumen dürfen die Parteien die Zuständigkeit der Schlichtungsbehörden und der richterlichen Behörden nicht durch vertraglich vereinbarte Schiedsgerichte ausschliessen (Art. 274c OR). Art. 274d ff. OR regeln Grundzüge des Verfahrens für die

Schlichtungsbehörde und den Richter. Nach Art. 274e OR hat die Schlichtungsbehörde, wenn keine Einigung zustande kommt, in den vom Gesetz vorgesehenen Fällen einen Entscheid zu fällen und in den andern Fällen das Nichtzustandekommen der Einigung festzustellen. Ein Entscheid der Schlichtungsbehörde wird gemäss Art. 274f OR rechtskräftig, wenn die unterlegene Partei nicht innert 30 Tagen den Richter anruft; hat sie das Nichtzustandekommen der Einigung festgestellt, muss die Partei, die auf ihrem Begehren beharrt, innert 30 Tagen den Richter anrufen.

Der Kanton Solothurn hat die notwendigen Einführungsbestimmungen zum neuen Mietrecht vorläufig in einer regierungsrätlichen Verordnung vom 29.5.1990 erlassen. Dort werden unter Ziff. 1 die bestehenden Schlichtungsstellen unter dem Vorsitz der Oberamtmänner als Mietschlichtungsbehörden im Sinne des Bundesrechts bezeichnet (§ 4) und unter Ziff. 2 die jeweiligen Amtsgerichtspräsidenten als Richter eingesetzt (§ 8).

Aufgrund der dargestellten Rechtslage erscheint fraglich, ob der Oberamtmann bzw. die Mietschlichtungsbehörde zum Erlass eines Nichteintretensentscheides in der Art des hier angefochtenen überhaupt zuständig ist. Art. 274e Abs. 2 OR sieht einen Entscheid der Schlichtungsbehörde nur in den vom Gesetz geregelten Fällen vor; in den andern Fällen sei das Nichtzustandekommen der Einigung festzustellen. Wie der Oberamtmann selbst in seiner Vernehmlassung feststellt, ist ein Verfahrensentscheid, wie er vorliegend getroffen wurde, nirgends vorgesehen, weder im revidierten OR noch in der kantonalen Einführungsverordnung. Die Auffassung des Oberamtmannes, die Schlichtungsbehörde müsse, da sie eine Verwaltungsbehörde sei, in formellen und verfahrensrechtlichen Fragen das Verwaltungsrechtspflegegesetz anwenden, erscheint ebenso fraglich, geht es doch um ein Vorverfahren zu einem Verfahren vor dem Zivilgerichtspräsidenten und nicht um ein Verwaltungsverfahren. Beide Fragen müssen jedoch hier offenbleiben, da die Verwaltungsgerichtsbeschwerde nicht zulässiges Rechtsmittel und das Verwaltungsgericht nicht zuständige Beschwerdeinstanz ist, wie gleich zu zeigen sein wird....

3. Als entscheidend erweist sich nämlich, dass es sich beim vorliegenden Streit nicht um eine Verwaltungssache im Sinne des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (VRG) handelt, nämlich nicht um eine Angelegenheit, welche durch die zuständige Verwaltungsbehörde in Anwendung kantonalen oder eidgenössischen öffentlichen Rechtes zu behandeln ist (§ 2 VRG). Die Mietschlichtungsbehörde hat bei ihren Vermittlungsbemühungen und den andern ihr zugewiesenen Aufgaben, insbesondere bei den vom Gesetz vorgesehenen Entscheiden, zweifellos Zivilrecht, nämlich das Obligationenrecht, anzuwenden. Wenn sie einen Entscheid erlässt oder das Nichtzustandekommen einer Einigung feststellt, erlässt sie also keine Verfügung, d.h. keine Anordnung einer Behörde im Einzelfall, welche sich auf öffentliches Recht (des Bundes oder des Kantons) stützt. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist aber grundsätzlich nur zulässig gegen Verfügungen (bzw. Entscheide) von Behörden in Verwaltungssachen. Eine Ausnahme ist für den vorliegenden Fall nicht vorgesehen, weder im kantonalen Gesetzesrecht (insbes. GO, VRG) noch in der Einführungsverordnung. Das Verwaltungsgericht, welches grundsätzlich nur zur Beurteilung von Streitigkeiten aus dem öffentlichen Recht zuständig ist, ist für den vorliegenden Fall deshalb nicht zuständig. Eine ausnahmsweise Zuständigkeit aufgrund kantonalen Gesetzesrechts, wie diese zur Beurteilung von Schadenersatz- und Regressansprüchen gegen den Staat und seine Funktionäre im Rahmen bundesrechtlicher Haftungsbestimmungen in § 48 Abs. 1 lit. c GO vorgesehen ist (vgl. dazu z.B. SOG 1981 Nr. 30), fällt hier mangels einer ausdrücklichen

Zuständigkeitsvorschrift ebenfalls nicht in Betracht. In § 8 der kantonalen Einführungsverordnung wird vielmehr (folgerichtig) vorgesehen, dass gegen einen Entscheid der Schlichtungsstelle der Amtsgerichtspräsident angerufen werden kann.

Auf die vorliegende Beschwerde ist deshalb mangels Zuständigkeit des Verwaltungsgerichtes nicht einzutreten. Sie ist mit den Akten zur weiteren Prüfung dem Amtsgerichtspräsidenten von Olten-Gösgen weiterzuleiten.

Verwaltungsgericht, Urteil vom 4. Oktober 1991

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