

Kein Rechtsnachteil für friedfertige

Einer Streitpartei darf im Mietrechtsprozess kein Rechtsnachteil dadurch entstehen, dass nur die Gegenseite den Entscheid der Schlichtungsbehörde ans Mietgericht weiter zieht.

PETER BURKHALTER & BORIS GRELL* ●

AUSGANGSLAGE. B war seit dem Jahr 1977 Mieter einer Wohnung in Genf. Im Nachgang zum Verkauf der Mietliegenschaft kündigte der neue Eigentümer und Vermieter der besagten Mietwohnung dem Mieter B den Mietvertrag wegen dringenden Eigenbedarfs. Der Mieter B focht die Kündigung fristgerecht an und verlangte subsidiär zur Feststellung der Ungültigkeit der Kündigung die Erstreckung des Mietverhältnisses um zwei Jahre. Zwar erachtete die Schlichtungsbehörde die Kündigung als gültig, erstreckte das Mietverhältnis aber um zwei Jahre.

Hiergegen rief der Vermieter A (jedoch nicht der Mieter B) das zuständige Mietgericht an und bestritt die angeordnete Erstreckung des Mietverhältnisses. Der Mieter verlangte (erst) in seiner Klageantwort die Feststellung der Ungültigkeit der Kündigung und forderte die maximale Erstreckungsdauer (von vier Jahren bei Wohnräumen). Das Mietgericht bestätigte die Gültigkeit der Kündigung und verlängerte die Erstreckung auf drei Jahre. In der Folge rief der Mieter die Appellationsinstanz an und forderte (wie bereits in der Klageantwort vor dem Mietgericht) neben der Feststellung der Ungültigkeit der Kündigung die Erstreckung des Mietverhältnisses um die maximale Dauer von vier Jahren. Demgegenüber verlangte der Vermieter A (nur) die Bestätigung des Entscheids des Mietgerichts.

Die Appellationsinstanz entschied zunächst, dass das Mietverhältnis um die Maximaldauer von vier Jahren zu erstrecken ist. Im Übrigen trat die Appellationsinstanz auf die Frage der Gültigkeit der Kündigung aber nicht ein, weil der Mieter B das Begehren auf Feststellung der Ungültigkeit nicht innert der gesetzlich geforderten Frist von 30 Tagen nach dem Entscheid der Schlichtungsbehörde beim Mietgericht gestellt habe (resp. sich dieser erst verspätet in der entsprechenden Klageantwort dazu äusserte). Gegen diesen Entscheid gelangte der Mieter B mit der Beschwerde in Zivilsachen ans Bundesgericht.

ERWÄGUNGEN DES BUNDESGERICHTS.

Das Bundesgericht verwies in seinen Erwägungen¹ zunächst auf die gesetzlichen

Regelungen in Art. 273 Abs. 5 OR und Art. 274 Abs. 1 OR. Danach wird ein Entscheid der Schlichtungsbehörde rechtskräftig, wenn die unterlegene Partei nicht innert 30 Tagen den Richter anruft. Bezüglich der Frage der Gültigkeit der Kündigung ist der Mieter B im entsprechenden Entscheid der Schlichtungsbehörde unterlegen, weshalb der Mieter B diesbezüglich eigentlich innert Frist das Mietgericht hätte anrufen müssen, wenn er sich mit diesem Entscheid der Schlichtungsbehörde nicht zufrieden geben wollte. Auf der anderen Seite erinnert das Bundesgericht daran, dass der Vermieter A jedoch innert dieser 30-Tage Frist das Mietgericht anrief, allerdings nur, weil er die Erstreckung des Mietverhältnisses um zwei Jahre nicht akzeptieren wollte.

Vor diesem Hintergrund und mit Verweis auf seine frühere Rechtsprechung entschied das Bundesgericht, dass der Entscheid der Schlichtungsbehörde (wegen der fristgerechten Klage des Vermieters) als Ganzes nicht rechtskräftig werden konnte. Diese rechtliche Einschätzung des Bundesgerichts hatte die Konsequenz, dass es dem Mieter B unbenommen blieb, die Gültigkeit der Kündigung erst in der Klageantwort vor dem Mietgericht und anschliessend vor der Appellationsinstanz zu bestreiten. Insbesondere verwarf das Bundesgericht die Auffassung, dass der Schlichtungsbehörde aufgrund deren (limitierten) Entscheidkompetenz die Funktion eines Gerichts erster Instanz zukomme.

Vielmehr definiere sich die Rolle der Schlichtungsbehörde (auch im Bereich mit Entscheidkompetenz) primär über deren Bemühen, die Streitparteien einer einvernehmlichen Beilegung ihrer Differenzen zuzuführen. Dabei könne aus der Anrufung des Mietgerichts durch mindestens eine der Streitparteien darauf geschlossen werden, dass die Aussöhnung definitiv gescheitert sei und dementsprechend auch der Entscheid der Schlichtungsbehörde (als Ganzes) ohne rechtliche Wirkung bleibe. Denn es könne nicht der Sinn einer solchen versuchten Aussöhnung sein, dass in der Folge eine der Streitparteien rechtliche Nachteile habe, nur weil sie sich um des Friedens willen konzilianter zeigte als



die andere Streitpartei, die den Entscheid der Schlichtungsbehörde an das Mietgericht weiter gezogen hat.

ZUSAMMENFASSUNG. Ruft wenigstens eine der Streitparteien das Mietgericht an innert der gesetzlich vorgegebenen Frist von 30 Tagen nach dem Entscheid der Schlichtungsbehörde, wird deren Entscheid als Ganzes nicht rechtskräftig. Dies hat zur Konsequenz, dass selbst die im Schlichtungsverfahren unterlegene Partei, die ihre Begehren dem Mietgericht nicht fristgerecht einreichte, ihre Begehren nach der anwendbaren Prozessordnung auch erst später beim Mietgericht vorbringen kann. ●

1 Der hier auszugsweise besprochene, in französischer Sprache verfasste Bundesgerichtsentscheid vom 6. Februar 2009 kann auf der Website des Bundesgerichts unter www.bger.ch mit dem Vermerk «4A_519/2008» heruntergeladen werden.

Streitpartei



CRANS-MONTANA DARF EINSCHRÄNKEN



In Crans-Montana wollen die Stimmbürger mit dem Segen des Bundesgerichts den Zweitwohnunganteil stark einschränken. Der grosse Schaden ist aber bereits angerichtet.

» Die Gerichte dürfen ihre Ohren gegenüber den Begehren der im Schlichtungsverfahren unterlegenen Partei nicht verschliessen.«



*PETER BURKHALTER & BORIS GRELL

Dr. Peter Burkhalter (links) und Dr. Boris Grell sind Rechtsanwälte bei Hodler & Emmenegger in Bern und Zürich (www.hodler.ch)

Gemäss Bundesgericht dürfen Gemeinden den Zweitwohnungsanteil stark reglementieren.

- Das Bundesgericht hat in einem kürzlich gefällten Entscheid (Urteil 1C_469/2008 vom 26. Mai 2009) sechs Gemeinden in der Walliser Tourismusdestination Crans-Montana Recht gegeben und ein restriktives Reglement zur Einschränkung des Zweitwohnungsbaus geschützt. Mit diesem Grundsatzentscheid unterstützt das oberste Gericht den Kampf gegen die kalten Betten in den Tourismusgebieten.

Das Reglement über Anteile und Kontingentierung von Zweitwohnungen im Tourismusgebiet Crans-Montana wurde am 11. März 2007 durch Volksabstimmung angenommen. Es legt fest, dass für die Neuerstel-

lung von Mehrfamilienhäusern der Erstwohnungsanteil bei mindestens 70% liegen muss. Diese Quote kann nur gegen Bezahlung einer Ersatzabgabe unterschritten werden. Mit dem neuen Reglement soll der Zweitwohnungsbau eingeschränkt und die damit verbundenen unerwünschten Nebeneffekte in den touristischen Regionen eingedämmt werden (Verschwendung von Bauland, Druck auf die Bodenpreise zum Nachteil der lokalen Bevölkerung und Abwanderung derselben). Zwischen den verschiedenen Nutzungen soll wieder ein gewisses Gleichgewicht hergestellt werden (Erst- und Zweitwohnungen, Hotels und Gewerbe).

Die Beschwerdeführer brachten vor, das Reglement entbehre einer genügenden gesetzlichen

Grundlage. Nach Ansicht des Bundesgerichts stellt der Kampf gegen den ausufernden Zweitwohnungsbau und seine negativen Effekte jedoch eine Verpflichtung der Planungsbehörden dar, welche sich direkt auf das Raumplanungsgesetz des Bundes (Art. 1 und 3 RPG) stützen lasse und daher keiner anderen gesetzlichen Grundlage bedürfte. Weiter stellten die Richter von Lausanne fest, dass der verlangte Erstwohnungsanteil von 70% sicherlich hoch, aber nicht übermässig sei. Aufgrund der Dringlichkeit einer Lösung und den auf dem Spiel stehenden öffentlichen Interessen sei die gewählte Regelung verhältnismässig. ●

IVO CATHOMEN / RED.