

Rechtsöffnungsverfahren in Mietsachen

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

Das Bundesgericht hat in einem Grundsatzentscheid die bisher offene Frage entschieden, wer bei mietrechtlichen Streitigkeiten im Aberkennungsprozess erstinstanzlich zuständig ist: die Schlichtungsstelle in Mietsachen oder direkt das Mietgericht?

Ausgangslage

Ein Vermieter Y betrieb den Mieter X auf CHF 3338.20 für Mietzinsausstände. Der dagegen erhobene Rechtsvorschlag des Mieters wurde im Umfang von CHF 2866 nebst Zins vom Rechtsöffnungsrichter aufgehoben. Daraufhin gelangte der Mieter an die Schlichtungsstelle in Mietsachen und verlangte die Feststellung, dass die betriebene Forderung nicht bestehe. Als Antwort auf dieses Feststellungsbegehren erhielt der Mieter die Aufforderung, die Aberkennungsklage gemäss Art. 83 Abs. 2 SchKG direkt beim (Miet-)Gericht einzureichen. Gegen diese Aufforderung setzte sich der Mieter wiederum zur Wehr und gelangte ans kantonale Obergericht mit dem Begehren, die Angelegenheit an die Schlichtungsstelle in Mietsachen zu verweisen, weil diese und nicht das Gericht für die Beurteilung zuständig sei. Nachdem das Obergericht auf dieses Begehren nicht eingetreten war, gelangte der Mieter mit der Beschwerde in Zivilsachen ans Bundesgericht.

Erwägungen des Bundesgerichts

Aufgrund des zu tiefen Streitwertes (unter CHF 30 000) hätte das Bundesgericht auf die Beschwerde des Mieters erst gar nicht eintreten müssen. Aufgrund der grundsätzlichen Bedeutung der sich hier stellenden Rechtsfrage und zur Wahrung der Rechtssicherheit entschied das Bundesgericht jedoch, sich des Streitfalls gleichwohl anzunehmen.¹

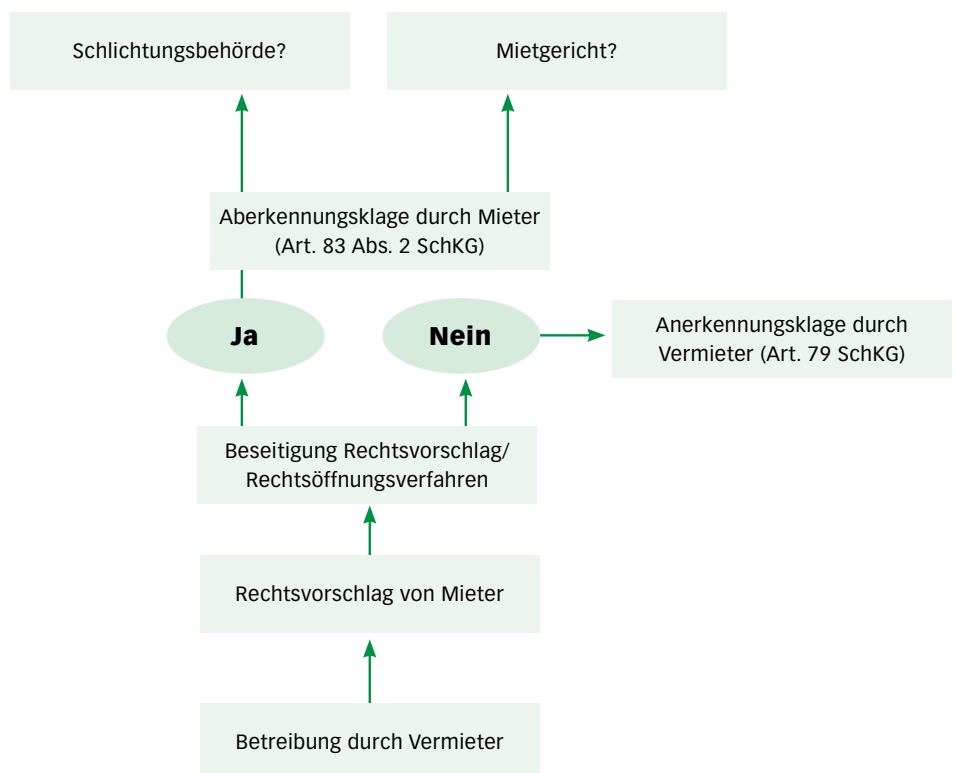
Das Bundesgericht hatte insbesondere folgende Rechtsfrage zu beurteilen: Wer ist erstinstanzlich zuständig, wenn der Rechtsöffnungsrichter in einer mietrechtlichen Forderungsstreitigkeit den gegen die Betreuung erhobenen Rechtsvorschlag des Mieters aufgehoben hat; ist es die Schlichtungsstelle in Mietsachen oder (wie von der Vorinstanz vertreten) direkt das für die Aberkennungsklage zuständige

Gericht? Immerhin steht in Art. 83 Abs. 2 SchKG, dass der Betriebene innert 20 Tagen nach der Rechtsöffnung beim Gericht des Betreuungsortes auf Aberkennung der Forderung klagen kann.

Zunächst stellt das Bundesgericht fest, dass die Lehrmeinungen geteilt seien, wer in mietrechtlichen Forderungsstreitigkeiten bei der Einleitung einer Aberkennungsklage erstinstanzlich zuständig ist. Einerseits wird in der Lehre argumentiert, dass der Wortlaut des Art. 83 Abs. 2 SchKG klar von einer Aberkennungsklage «beim Gericht» spreche, weshalb die Schlichtungsstelle in Mietsachen nicht zuständig sein könne. Zudem seien die von der Schlichtungsstelle durchzuführenden Schlichtungsbemühungen am Ende eines gerichtlichen Vollstreckungsverfahrens sinnlos und führten zu einer

unzulässigen Verzögerung des Verfahrens, was auch mit Blick auf das im Mietrecht vorgeschriebene Beschleunigungsgebot unzulässig sei.

Das Bundesgericht teilte diese Rechtsauffassung keineswegs. So hält es fest, dass die Durchführung des Schlichtungsverfahrens grundsätzlich in allen Streitigkeiten aus der Miete von Wohn- oder Geschäftsräumen bundesrechtlich vorgeschrieben ist. Demnach bildet seine Durchführung (die notwendige) Voraussetzung für ein nachfolgendes gerichtliches Verfahren (hier der Aberkennungsklage). Im Weiteren könne das vorangegangene Rechtsöffnungsverfahren die Bemühungen der Schlichtungsbehörde nicht ersetzen. Denn das Rechtsöffnungsverfahren habe nicht die Einigung der Streitparteien zum Ziel und umfasse die Prüfungszuständigkeit des Rechtsöffnungsrichters ausschliesslich mit Fragen im Zusammenhang mit der Tauglichkeit der für die verlangte Rechtsöffnung präsentierten Unterlagen. Im Übrigen könne aus der Formulierung des Gesetzes «beim Gericht» nichts Gegenteiliges abgeleitet werden.



Zusammenfassung

Das Bundesgericht nahm in einem Grundsatzenscheid zur Frage Stellung, wer erstinstanzlich angerufen werden muss, wenn in einer mietrechtlichen Forderungsstreitigkeit nach erteilter Rechtsöffnung der unterliegende Mieter eine gerichtliche Überprüfung des Rechtsöffnungsentscheidings verlangt. Entgegen einer namhaften Anzahl von Lehrmeinungen entschied das Bundesgericht, dass es zur Wahrung der Aberkennungsklagefrist genügt, wenn das Verfahren vor der Schlichtungsstelle in Mietsachen eingeleitet wird.

1 Das hier auszugsweise besprochene Urteil des Bundesgerichts vom 28. September 2007 kann unter www.bger.ch mit dem Vermerk «4A_237/2007» heruntergeladen werden.

Veranstaltungshinweise

Luzerner Fachmesse Bauen & Wohnen.

Ein Gebäude komfortabel, energiesparend und schadstofffrei erneuern, sich einen Garten- oder Terrassenwunsch erfüllen, das Bad oder die neue Küche klug planen – die 300 Aussteller sind Experten ihres Fachs, beobachten Trends, kennen die Produktneuheiten und garantieren den Besucherinnen und Besuchern eine kompetente Beratung. Je nach Interesse können sich die Besucher über die Eigenheimfinanzierung informieren oder an einem der zahlreichen Fachvorträge vertiefter mit einem Thema auseinander setzen. Messe Luzern, 2. bis 5. Oktober 2008. Weitere Informationen unter: www.bauen-wohnen.ch

Inverkehrbringen von Bauprodukten.

Diese Tagung informiert über das Bilaterale Abkommen der EU und ausgewählte Aspekte der schweizerischen Bauprodukteklasse. Hochkarätige Referenten werden Hintergründe und Zusammenhänge in diesem komplexen Bereich erklären und für die Praxis verständlich machen. Die Informationsveranstaltung richtet sich an alle am Bauprozess Beteiligten, u. a. an Bauproduktehersteller und -händler, Ingenieure, Architekten und Bauherren. 21. August 2008, Hotel Bellevue Palace Bern. Weitere Informationen und Anmeldung: www.baupk.ch



**Willkommen bei
Hörmann.
Vielfalt erleben.
Neuheiten entdecken.**

**Besuchen Sie uns an der
Bauen & Modernisieren 2008
4. bis 8. September
in Zürich
Halle 1.0, Stand C16**

HÖRMANN

Tore • Türen • Zargen • Antriebe



Mehr Infos unter:

www.hoermann.ch

Hörmann Schweiz AG, Nordringstrasse 14, 4702 Oensingen
Tel. 0848 HOERMANN / 0848 463 762, info@hoermann.ch