Urteilskopf

120 II 112

24. Auszug aus dem Urteil der I. Zivilabteilung vom 11. Mai 1994 i.S. Beat S. gegen Verena S. (Berufung)
Regeste (de):
Verfahrensordnung beim Untermietverhältnis; Art. 274 ff. OR.

Bei der Geltendmachung von Forderungen des Hauptvermieters gegenüber dem Untermieter, die sich aus der Benutzung der Mietsache ergeben und damit einen mietrechtlichen Sachverhalt betreffen, richten sich das Verfahren und die örtliche Zuständigkeit nach Art. 274 ff. OR.

Regeste (fr):
Procédure dans le rapport de sous-location; art. 274 ss CO.

Les art. 274 ss CO déterminent la procédure et la compétence à raison du lieu lorsque le bailleur principal fait valoir des créances à l'encontre du sous-locataire, lesquelles résultent de la jouissance de la chose louée et relèvent donc d'un état de fait afférent au droit du bail.

Regesto (it):
Procedura nel rapporto di sublocazione; art. 274 segg. CO.

Gli art. 274 segg. CO determinano la procedura e il foro per le pretese del locatore principale nei confronti del subconduttore, quando tali pretese concernono l'uso della cosa locata e riguardano quindi una fattispecie attinente al diritto di locazione.

Sachverhalt ab Seite 112

A.- Aufgrund einer Vereinbarung vom 18. April 1990 vermietete Beat S. ein Einfamilienhaus in Haldenstein an Jakob F. Dieser begründete darüber am 1. März 1991 ein Untermietverhältnis mit Verena S.. Beat S. behauptet, die nunmehr in Chur wohnhafte Verena S. habe das Mietobjekt zwei Monate über die Beendigung des Mietverhältnisses hinaus ohne Entrichtung eines Mietzinses innegehabt und ungereinigt zurückgegeben. Er beansprucht Schadenersatz für entgangene Mietzinse und Instandstellungskosten.

B.- Nachdem die Sühneverhandlung vor dem Vermittleramt des Kreises Chur erfolglos verlaufen war, machte Beat S. seine Forderung gegen Verena S. mit einer Prozesseingabe vom 20. November 1992 beim Bezirksgericht Plessur geltend. Dieses trat mit Beiurteil vom 18. Mai 1993 auf die Klage mit der Begründung nicht ein, auch im Verhältnis zwischen Hauptvermieter und Untermieterin seien die bundesrechtlichen Zuständigkeitsvorschriften der Art. 274a ff. OR zu beachten. Sachlich zuständig sei daher vorab die Schlichtungsbehörde, örtlich seien es die Instanzen am Ort der Sache. Da die Ortschaft Haldenstein zum Kreis Fünf Dörfer bzw. zum Bezirk Unterlandquart gehöre, sei nicht das Bezirksgericht Plessur zuständig.

Am 19. Oktober 1993 wies der Kantonsgerichtsausschuss von Graubünden eine Beschwerde des Klägers gegen dieses Prozessurteil ab.

C.- Der Kläger führt eidgenössische Nichtigkeitsbeschwerde gemäss Art. 68 Abs. 1 lit. e OG mit dem Antrag, das kantonsgerichtliche Urteil aufzuheben und die Streitsache zu neuer Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Die Beklagte schliesst auf Abweisung der Beschwerde. Unter Hinweis auf die Begründung des angefochtenen Entscheids stellt das Kantonsgericht den gleichen Antrag, soweit auf die Beschwerde einzutreten sei.

Erwägungen

Aus den Erwägungen:

3. Art. 274b OR erfasst Streitigkeiten aus dem Mietverhältnis, ohne diesen Begriff eigenständig zu umschreiben. Zu ermitteln ist daher der Rechtssinn der Norm. Namentlich ist zu prüfen, ob die Bestimmung sich ausschliesslich auf Streitigkeiten aus mietvertraglichen Beziehungen der Parteien bezieht oder darüber hinausreicht; unstreitig ist jedenfalls, dass der Hauptvermieter nicht in unmittelbaren vertraglichen Beziehungen zum Untermieter steht (statt vieler neuestens HIGI, Zürcher Kommentar, N. 24 ff. zu Art. 262 OR). a) Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts ist eine Gesetzesbestimmung in erster Linie nach ihrem Wortlaut auszulegen. An einen klaren und unzweideutigen Gesetzeswortlaut ist die rechtsanwendende Behörde gebunden, solange dieser den wirklichen Sinn der Norm wiedergibt. Dabei sind die drei Amtssprachen grundsätzlich gleichwertig (BGE 116 II 525 E. 2a S. 526 f. mit Hinweisen). Art. 274b Abs. 1 OR spricht von "Streitigkeiten aus dem Mietverhältnis", von "litiges relatifs aux baux à loyer", von "controversie in materie di locazione". Diese Ausdrücke sind weder vollkommen sinngleich noch eindeutig. Während der französische Gesetzestext eher restriktiv auf vertragliche Ansprüche weist, lassen der deutsche und der italienische auch ein weiteres Verständnis auf einen allgemeinen Mietrechtsbezug zu. Aus dem Gesetzeswortlaut allein lässt sich damit der Rechtssinn der Zuständigkeitsvorschrift nicht abschliessend bestimmen.
b) Das Gesetz muss grundsätzlich aus sich selbst, d.h. nach seinem Wortlaut, Sinn und Zweck und den ihm zugrundeliegenden Wertungen ausgelegt werden (BGE 118 II 307 E. 3a S. 309). Bei der Auslegung der einzelnen

Bestimmungen ist weiter deren Bedeutungszusammenhang zu berücksichtigen. Die Interpretation hat auch unter systematischen Gesichtspunkten zu erfolgen. Das Gesetz ist als Einheit und aus dem Zusammenhang zu verstehen, wobei dieser Zusammenhang allenfalls gesetzesübergreifend, mit der ganzen Rechtsordnung zu berücksichtigen ist. Gleichartige Tatbestände erheischen nach Möglichkeit ein gleichartiges rechtliches Verständnis, da dem Gesetzgeber das Streben nach Folgerichtigkeit und nach Vermeidung von Widersprüchen zu unterstellen ist. In diesem Sinne ist als Zielrichtung der Auslegung stets von der Zweckbezogenheit der Norm auszugehen, die sich indessen nicht aus sich selbst begründen lässt, sondern sich wiederum aus dem grammatikalischen, historischen und systematischen Bezug ergibt (BGE 116 II 525 E. 2b S. 527). aa) Die Zuständigkeitsordnung des Bundes in mietrechtlichen Streitigkeiten greift in die Verfahrenshoheit der Kantone ein (Art. 64 Abs. 3 BV) und derogiert dem allgemeinen Wohnsitzgerichtsstand von Art. 59 BV für persönliche Ansprachen (vgl. POUDRET, Compétence cantonale ou fédérale en matière de for? Réflexions et suggestions au sujet des articles 59 et 64 alinéa 3 de la Constitution, in Droit cantonal et Droit fédéral, Mélanges publiés par la Faculté de droit à l'occasion du 100ème anniversaire de la loi sur l'Université de Lausanne, S. 233 ff., S. 264

f.). Dies könnte zur Beachtung des Grundsatzes rufen, Ausnahmebestimmungen restriktiv auszulegen (BGE 118 II 79 E. 3 S. 82 und 91 E. 1b S. 92). Indessen liegt die Tragweite dieses Grundsatzes richtig besehen darin, das Verhältnis von Regel und Ausnahme zu wahren (vgl. BGE 119 Ib 33 E. 3c S. 41 in fine), was nicht daran hindert, Ausnahmebestimmungen nach den herkömmlichen Regeln auszulegen, weshalb sie im Rahmen dieser Regeln auch einer erweiterten Interpretation zugänglich sind (IMBODEN/RHINOW, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, 5. Auflage, 1976, Nr. 20 B III/b). Zudem ist die Prüfung der Verfassungsmässigkeit der bundesrechtlichen Prozessvorschriften als solche der Kognitionsbefugnis des Richters von vornherein entzogen (Art. 113 Abs. 3 BV; BGE 118 II 307 E. 3b/dd S. 312). bb) Der Gerichtsstand der gelegenen Sache in Mietstreitigkeiten soll nach dem Willen des Gesetzgebers die Beweiserhebung (z.B. bei der Beurteilung von Mängeln) und die Feststellung des in Mietsachen verbreitet zu beachtenden Ortsgebrauchs erleichtern (Botschaft des Bundesrats vom 27. März 1985, BBl 1985 I 1389 ff., S. 1468). Das Obligatorium des Schlichtungsverfahrens sodann steht im Dienste des raschen, einfachen und

BGE 120 II 112 S. 115

billigen Verfahrens (BGE 118 II 307 ff.). Der Regelungsgedanke beider Bestimmungen findet seine rechtspolitische Rechtfertigung offensichtlich nicht im Umstand unmittelbarer vertraglicher Beziehungen der Prozessparteien, was zwar die Regel bildet, sondern in der Sachnähe des Richters und in der sozialrechtlichen Besonderheit mietrechtlicher Streitigkeiten, namentlich aus dem Bereich der Wohnungs- und der Geschäftsmiete. Von dieser Zweckbestimmung her rechtfertigt sich von vornherein, auch Streitigkeiten aus einem Untermietverhältnis in das allgemeine mietrechtliche Verfahren miteinzubeziehen, selbst wenn daran die nicht unmittelbar verbundenen Parteien beteiligt sind. Vom Zweckgedanken der Ordnung her erscheint jedenfalls das Auslegungsergebnis der Vorinstanz durchaus sachgerecht. cc) Die Untermiete ist durch zwei hintereinandergeschaltete Mietverträge über dieselbe Sache gekennzeichnet. Der Grundsatz der Relativität der Schuldverhältnisse lässt dabei zwar die rechtliche Selbständigkeit der beiden Vertragsverhältnisse unschwer erkennen, hilft aber nicht darüber hinweg, dass sie desungeachtet untereinander verbunden sind (LACHAT, La sous-location, in SJ 114/1992 S. 469 ff., S. 471), namentlich die Hauptmiete die Rechtsmacht des Untervermieters beschränkt (HIGI, N. 18 zu Art. 262 OR), und der daraus folgende wirtschaftliche Verbund der beiden oder mehreren Verträge auch rechtliche Lösungen erheischt, welche den nicht mehr nur zwei Personen betreffenden Interessenkonflikten gerecht zu werden vermögen (CREZELIUS, Untermiete und Mieterschutz, in JZ 39/1984 S. 70 ff., S. 75). Zu Recht wird daher darauf hingewiesen, dass zwischen Hauptvermieter und Untermieter ein rechtliches Sonderverhältnis, wenn auch kein unmittelbares Vertragsverhältnis, besteht (MOSER, Die Erstreckung des Mietverhältnisses nach Artikel 267a - 267f des Obligationenrechts, Diss. Freiburg 1975, S. 140). Dabei ist ebenfalls zu beachten, dass der Vermieter nicht mehr frei ist, Untermiete zu gestatten oder nicht (Art. 262 Abs. 2 OR); er mithin von Gesetzes wegen verpflichtet ist, in bestimmt geartete Beziehungen zu einem Drittbenützer zu treten. Aus dieser Sonderbeziehung ergeben sich Folgerungen, welche ihrerseits nahelegen, die daraus resultierenden Streitigkeiten einheitlich der Verfahrensordnung des Mietrechts zu unterstellen: aaa) Ist der Vermieter im Entscheid über die Zustimmung zu einer Untermiete nicht frei, rechtfertigt es sich nicht, an diese Zwangserlaubnis zusätzlich eine verfahrensrechtliche Schlechterstellung zu knüpfen. Die Vorteile des Sachgerichtsstands sowie des einfachen, raschen und billigen

BGE 120 II 112 S. 116

Verfahrens sollen dem Hauptvermieter vielmehr auch diesfalls zustehen. bbb) Das Gesetz selbst regelt einzelne Ansprüche aus dieser Sonderbeziehung. So kann der Hauptvermieter den Untermieter neben oder an

Stelle des Hauptmieters unmittelbar zur Einhaltung des Hauptvertrags anhalten (Art. 262 Abs. 3 OR; HIGI, N. 27 zu Art. 262 OR), hat er bei der Miete von Geschäftsräumen ein Retentionsrecht auch an den vom Untermieter eingebrachten Sachen (Art. 268 Abs. 2 OR; HIGI, N. 27 zu Art. 262 OR), und hat er sich bei gegebenen Voraussetzungen nach Art. 273b Abs. 2 OR einen Vertragseintritt des Untermieters in den Hauptvertrag und ein Erstreckungsbegehren des Untermieters entgegenhalten zu lassen (MENGE, Kündigung und Kündigungsschutz bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten, Diss. Basel 1993, S. 179 ff.; zu dieser altrechtlich umstrittenen Frage: MOSER, a.a.O. einerseits und SCHMID, Zürcher Kommentar, N. 3 zu Art. 267d aOR anderseits; zum Gesamten LACHAT, a.a.O., S. 482 f.; GUINAND/WESSNER, SJK 360 Ziff. III/C). Streitigkeiten um solche bundesrechtlich ausdrücklich geregelten Ansprüche unterstehen aber klarerweise den Verfahrensvorschriften der Art. 274 ff. OR. ccc) Wird der Untermietvertrag in dem Sinne ausgestaltet, dass der Untermieter seinen Mietzins an Stelle desjenigen des Hauptmieters direkt dem Hauptvermieter zu entrichten hat, entsteht diesem unter den Voraussetzungen von Art. 112 Abs. 2 OR eine selbständige Forderung gegenüber dem Untermieter (CERUTTI, Der Untervertrag, Diss. Freiburg 1990, S. 28 Rz. 113/4). Daraus ergibt sich eine vertragliche Beziehung zwischen dem Erst- und dem Drittkontrahenten, welche auch eine Vertragshaftung begründet (CERUTTI, a.a.O., S. 137 ff.). Es sind keine Gründe ersichtlich, diese Vertragsansprüche von den Verfahrensvorschriften der Art. 274 ff. OR auszunehmen. Aus dem - in der Schweiz allerdings umstrittenen - Institut des Vertrags mit Schutzwirkung für Dritte wird in einem Teil der Lehre darüber hinaus gefordert, auch im unechten Vertrag zugunsten Dritter dem Erstkontrahenten einen vertraglichen Anspruch gegen den Drittkontrahenten zuzugestehen (CERUTTI, a.a.O., S. 139 f. Rz. 563 ff.). Folgt man dieser Auffassung, greift zwangsläufig auch hier die mietrechtliche Verfahrensordnung. ddd) Weiter wird in einem Teil der Lehre die Auffassung vertreten, Art. 262 Abs. 3 OR gebe dem Hauptvermieter auch einen vertraglichen Anspruch, einen unerlaubten Mieter aus der Mietsache zu weisen (CERUTTI, a.a.O., S. 118

Rz. 474; a.A. HIGI, N. 27 zu Art. 262 OR und SCHMID, N. 20 zu Art. 264 aOR, welche ein Ausweisungsbegehren allein gestützt auf sachenrechtliche Positionen zulassen). Diese Auffassung ist zum mindesten vertretbar und würde ebenfalls die Anwendbarkeit der mietrechtlichen Verfahrensvorschriften begründen. c) Ist die bundesrechtliche Zuständigkeitsordnung des Mietrechts aber für einzelne Ansprüche des Hauptvermieters gegenüber dem Untermieter ohnehin gegeben, erscheint es sachgerecht, sie allgemein zu verstehen und ihr solche Streitigkeiten, welche mit der Benützung der Mietsache in Zusammenhang stehen, einheitlich zu unterstellen. Dies folgt vorab daraus, dass das Gesetz die Verfahrensordnung nicht aus dem Vertragsverhältnis, sondern aus dem mietrechtlichen Tatbestand als solchem begründet, welcher Tatbestand entsprechend weit zu fassen ist. Mithin tritt für die Zuständigkeitsfrage in den Hintergrund, ob der geltend gemachte Anspruch materiell als vertraglicher, quasivertraglicher oder ausservertraglicher zu qualifizieren ist; eine differenzierte Anwendung eines an der materiellen Beziehung orientierten Verfahrensrechts nach Massgabe des Entstehungsgrunds der Obligation würde der traditionellen Ausrichtung des schweizerischen Rechts auf klare und überschaubare Verhältnisse widersprechen. Zudem ist zu vermeiden, die Zuständigkeit gleichsam vom Beweisergebnis in der Sache abhängig zu machen. Dies wäre bei einer Beschränkung der Art. 274 ff. OR auf Vertragsansprüche beispielsweise nicht zu vermeiden, wenn streitig ist, ob ein Untermietverhältnis im Sinne von Art. 262 OR begründet wurde oder eine Vertragsübernahme (etwa im Anwendungsbereich von Art. 263 OR) erfolgte. Solche Differenzierung schürte die Gefahr unnützen prozessualen Leerlaufs und widersprüche damit auch dem Auslegungsgrundsatz der Praktikabilität des Rechts (BGE 100 IV 252 E. 1e S. 255; vgl. auch BGE 114 II 131 E. 1c S. 138). Die Vorinstanz hat mithin im angefochtenen Zuständigkeitsentscheid kein Bundesrecht verletzt, was zur Abweisung der Berufung führt.