

Art. 274 OR

10. Zuständige Behörde

Bei der Bezeichnung der zuständigen Behörden in Mietstreitigkeiten stützen sich die Kantone auf Artikel 274 OR. Nicht massgeblich ist in diesem Fall die Kompetenzdelegation in Artikel 7 ZPO.

Sachverhalt

Mit Entscheid vom 11. Mai 2006 verpflichtete die Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Kantons Uri die Klägerin unter anderem zur Behebung diverser Mängel und setzte den Mietzins ab 01. Oktober 2003 bis 01. Juni 2006 um 10% herab. Der Entscheid wurde der Klägerin am 15. Mai 2006 zugestellt.

Mit Klage vom 14. Juni 2006 gelangte die Klägerin an das Landgericht Uri, verlangte die Aufhebung des Entscheids der Schlichtungsbehörde des Kantons Uri vom 11. Mai 2006 und stellte diverse Feststellungsbegehren. Strittig ist, ob die sachliche Zuständigkeit des angerufenen Landgerichts gegeben ist.

Aus den Erwägungen

- 2.1 Gemäss Art. 14 des Reglements zum Miet- und Pachtrecht im Obligationenrecht (RB 9.4222) beurteilt der Landgerichtspräsident als erste Instanz alle Streitigkeiten, die das Obligationenrecht oder die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen dem Richter zuweisen. Die Klägerin macht geltend, die ZPO bestimme die Zuständigkeit und Aufgabe der Schlichtungsbehörde und gebe dem Regierungsrat die Kompetenz, das Nähere in einem Reglement zu ordnen. Die Kompetenzdelegation beziehe sich aber ausschliesslich auf die Zuständigkeit und Aufgabe der Schlichtungsbehörde und nicht auf das im Anschluss an das Verfahren vor der Schlichtungsbehörde folgende Gerichtsverfahren. Der Regierungsrat habe somit seine Kompetenz überschritten, weshalb Art. 14 des Reglements zum Miet- und Pachtrecht im Obligationenrecht ohne genügende gesetzliche Grundlage und daher ungültig sei. Dieser Argumentation kann nicht gefolgt werden. Gemäss Art. 274 OR bezeichnen die Kantone die zuständigen Behörden und regeln das Verfahren. Die Kompetenz zur Bezeichnung der für die Durchführung von sämtlichen Verfahren in Mietstreitigkeiten zuständigen Behörden liegt damit bei den Kantonen. Es steht den Kantonen insbesondere frei, ob sie für die Beurteilung von Mietstreitigkeiten besondere Fachgerichte einführen wollen, oder ob die ordentlichen Gerichte im gewöhnlichen, für alle Zivilstreitigkeiten vorgesehenen Verfahren Mietsachen beurteilen (SVIT-Kommentar, N 1 f. zu Art. 274-274a OR). Bei der Ausgestaltung der Verfahrensvorschriften sind indes die vom Bundesrecht vorgeschriebenen Verfahrensbestimmungen, namentlich im Bereich der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen, zu beachten (SVIT-Kommentar, N 1 zu Art. 274-274a OR). Die Kantone sehen für Streitigkeiten aus der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen ein einfaches und rasches Verfahren vor (Art. 274d Abs. 1 OR). Dieses soll nach dem Willen des Gesetzgebers eine rasche Entscheidung ermöglichen. Es soll einfach, also unkompliziert sein, mit anderen Worten anders als das ordentliche Verfahren in Zivilstreitigkeiten (ZK-Higi, N 18 zu Art. 274d OR). Raschheit und Einfachheit bewirkende Mittel in der Verfahrensgestaltung durch die Kantone sind unter anderem die Verkürzung prozessrechtlicher Fristen und eingeschränkte Zuständigkeiten, beispielsweise Einzelrichter statt Kollegialgerichte (ZK-Higi, N 21 zu Art. 274d OR; SVIT-Kommentar, N 2 zu Art. 274-274a OR). Daraus ergibt sich, dass die Kantone das Verfahren für Streitigkeiten aus der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen in Abweichung von den Regelungen der ZPO speziell regeln können. Entsprechend hat der Regierungsrat das Reglement zum Miet- und Pachtrecht im

Obligationenrecht vom 25. Juni 1990 gestützt auf Art. 52 des Schlusstittels des Zivilgesetzbuches, Art. 274 des Obligationenrechts und die Verordnung des Bundesrates über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) erlassen, und nicht gestützt auf eine Kompetenzdelegation in Art. 7 ZPO. Es kann daher nicht gesagt werden, der Regierungsrat habe beim Erlass des Reglementes seine Kompetenz überschritten.

(Urteil des Landgerichts Uri vom 16. August 2006 i.S. S.U. c./ Z.H. A6)