

Art. 274b Abs. 1 lit. a

11. Örtliche Zuständigkeit

Konkurrenz zwischen Deliktsanspruch und vertraglichem Schadenersatzanspruch. Da der Kläger sich auf seinen vertraglichen Anspruch beruft, ist die Klage als mietrechtliche Streitigkeit zu behandeln. Zuständig ist das Gericht am Ort der gelegenen Sache.

Sachverhalt

In der Nacht vom 31. Dezember 1999 auf den 1. Januar 2000 brach in der Mietwohnung des Beklagten ein Feuer aus, welches die Wohnung erheblich beschädigte. Mobiliar und Inventar wurden zum Teil vollständig zerstört.

Der Kläger verlangte in der Folge vom Beklagten Schadenersatz für das zerstörte Mobiliar und Inventar sowie Ersatz entgangener Mieteinnahmen.

Am 2. November 2000 stellte der Kläger das Schlichtungsbegehren bei der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Maloja mit folgenden Anträgen:

1. Der Mieter sei zu verpflichten, dem Vermieter Fr. 224'500.– nebst 5% Verzugszins seit 1.1.2000 als Schadenersatz zu bezahlen.
2. Unter voller Kosten- und Entschädigungsfolge, zuzüglich 7,6% MWSt, zulasten des Mieters.

Anlässlich der Schlichtungsverhandlungen vom 9. Februar 2001 hielt der Kläger an seinem Schadenersatzbegehren fest. Der Beklagte beantragte, auf die Klage sei nicht einzutreten, eventualiter sei sie abzuweisen. An-

lässlich dieser Verhandlung stellte die Schlichtungsbehörde das Nichtzustandekommen einer Einigung fest.

Am 12. März 2001 reichte der Kläger die Prozesseingabe sowie das Protokoll der Schlichtungsverhandlung vom 9. Februar 2001 beim Bezirksgericht Maloja ein.

Aus den Erwägungen

- 1.a) Der Beklagte bestritt die Zuständigkeit des Bezirksgerichtes Maloja. Er machte geltend, der Kläger habe eine Schadensersatzklage nach Art. 41 ff. OR und keine mietrechtliche Klage erhoben. Es gehe alleine um zerstörtes Mobiliar. Die Schäden am Gebäude seien von der Gebäudeversicherung bezahlt worden. Die Klage wäre daher nach Art. 30 BV am Wohnort des Beklagten zu erheben gewesen. Der Kläger behauptete demgegenüber, die Zuständigkeit des Gerichtes würde sich aus Art. 274b Abs. 1 lit. a OR bestimmen.
- b) Der Gerichtsstand für Streitigkeiten aus der Miete unbeweglicher Sachen bestimmt sich nach Art. 274b Abs. 1 lit. a OR. Der Begriff der unbeweglichen Sache im Sinne dieser Norm umfasst auch die Raummiete, welche teilweise eine spezielle Regelung erfuhr. Raum in diesem Sinne ist grundsätzlich jede horizontal und vertikal abgeschlossene Einheit. Die Raummiete erfasst sodann auch die Zugehör, wie etwa Möbel, Teppiche und Vorhänge, mit (vgl. Higi, Zürcher Kommentar, Die Miete, 3.A., Zürich 1994, N. 84 ff. zu den Vorbem. zu Art. 253 – 274g OR).
- c) Der Beklagte hatte über die Neujahrstage 1999/2000 in S. eine möblierte Ferienwohnung gemietet. Nachdem die Wohnung samt Mobiliar in der fraglichen Silvesternacht durch einen Brand erheblich beschädigt worden war, verlangte der Kläger vom Beklagten Ersatz für den Schaden, welcher ihm von der Gebäudeversicherung nicht erstattet worden war. Der Kläger hielt dem Beklagten mithin vor, den Schaden durch mangelnde Sorgfalt beim Gebrauch der Mietsache verursacht zu haben.

Beruhet ein Schaden auf einer Vertragswidrigkeit und einer Widerrechtlichkeit, dann besteht eine Anspruchskonkurrenz zwischen vertraglichem und ausservertraglichem Schadenersatzanspruch (vgl. Gauch/Schluep, Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil, 6. A., Zürich 1995,

N. 2906, 2909 ff.). Die Beschädigung resp. Zerstörung von Mobiliar und Inventar durch einen vom Mieter verursachten Brand verletzt das Eigentumsrecht des Vermieters an diesen Gegenständen. Der sorgfältige Umgang mit Feuer gehört indessen ebenfalls zu den mietvertraglichen Pflichten des Mieters (vgl. Higi, a.a.O., N. 18 zu Art. 257f OR). Die in Frage stehende Beschädigung und Zerstörung des Wohnungsmobiliars und -inventars verletzte das Eigentumsrecht des Klägers an diesen Sachen. Sie versties aber ebenso gegen den Mietvertrag, sofern dem Beklagten ein unsorgfältiges Verhalten anzulasten sein sollte. Bei Konkurrenz zwischen dem Deliktsanspruch und dem vertraglichen Schadenersatzanspruch stand es dem Kläger offen, die Klage auf den einen oder den anderen Rechtsgrund abzustützen. Er berief sich auf seinen vertraglichen Anspruch. Die Klage ist somit als mietrechtliche Streitigkeit zu behandeln.

Der Beklagte hatte die Wohnung samt Mobiliar gemietet. Erfasst die Raummiete auch die Zugehör, sind Streitigkeiten über diese Gegenstände ebenfalls am Ort des Mietobjektes auszutragen. Die Zuständigkeit des angerufenen Gerichtes ist daher gegeben.

- d) Neben dem Schadenersatzbegehren für die zerstörten und beschädigten Möbel und Einrichtungsgegenstände machte der Kläger Ersatz für entgangene Mietzinse geltend. Diese Begehren sind mietrechtlicher Natur. Die Beurteilung des entsprechenden Anspruches obliegt nach Art. 274b Abs. 1 lit. a OR dem Gericht am Ort der gelegenen Sache, mithin dem angerufenen Gericht. Die beklagtsche Einrede der fehlenden örtlichen Zuständigkeit ist demnach vollumfänglich abzuweisen.

(Urteil des Bezirksgerichts Maloja vom 18. Juni 2002 i.S. G.F. c/ C.C.)