Art. 209 ZPO

8. Frist zur Anrufung des Gerichts

Kommt es anlässlich der Schlichtungsverhandlung zu keiner Einigung, erteilt die Schlichtungsbehörde die Klagebewilligung. Diese ist zwingend in Schriftform zu eröffnen. Massgebend für den Beginn der Klagefrist ist nicht das Datum der Klagebewilligung. Die Frist zur Anrufung des Gerichts beginnt vielmehr mit der Zustellung oder der direkten Aushändigung der Klagebewilligung.

Sachverhalt

Zwischen den Parteien bestand seit dem 1. Oktober 2009 ein Mietverhältnis über eine $4^1/_2$-Zimmerwohnung. Der Mietzins betrug monatlich CHF 1‘400.– für die Wohnung, CHF 110.– für den Garageneinstellplatz und CHF 55.– für den Abstellplatz. Zudem waren Akontozahlungen an die Heiz- und Warmwasserkosten in der Höhe von CHF 440.– im Monat geschuldet. Mit Schreiben vom 26. November 2009 kündigte die Beklagte wegen fehlender Beheizung das Mietverhältnis per sofort auf den 30. November 2009. Mit Schreiben vom 14. Dezember 2009 teilte die Klägerin der Beklagten mit, dass die Kündigung in Beachtung der Kündigungsfrist auf den 28. Februar 2010 wirksam werde.

Mit Eingabe vom 22. Juni 2011 reichte die Klägerin eine Klage ein. Zur Begründung führte sie im Wesentlichen aus, die Beklagte mache zu Unrecht einen Mangel in der Mietwohnung geltend. Das Mietverhältnis habe

am 28. Februar 2010 geendet. Bereits für November 2009 habe die Beklagte keine Miete mehr bezahlt. Mit der vorliegenden Klage fordere sie die noch ausstehenden Mietzinse und Nebenkosten von November 2009 bis Februar 2010 ein.

Mit Eingabe vom 15. September 2011 reichte die Beklagte innert erstreckter Frist ihre Klageantwort ein. Zur Begründung führte sie unter anderem aus, die Klagebewilligung sei der Klägerin bereits im Anschluss an die Schlichtungsverhandlung vom 19. Mai 2011 mündlich erteilt worden, weshalb die Frist von 30 Tagen mit Eingabe vom 22. Juni 2011 nicht eingehalten worden sei.

Aus den Erwägungen

1.3 Schlichtungsverhandlung und Frist zur Anrufung des Gerichts

Kommt es anlässlich der Schlichtungsverhandlung zu keiner Einigung, erteilt die Schlichtungsbehörde die Klagebewilligung (Art. 209 Abs. 1 ZPO). Nach Eröffnung berechtigt die Klagebewilligung bei Streitigkeiten aus Miete während 30 Tagen zur Einreichung der Klage beim Gericht (Art. 209 Abs. 3 und 4 ZPO). Die Klagefrist beginnt mit der Eröffnung der Klagebewilligung zu laufen, das heisst mit der Zustellung oder direkten Aushändigung der Klagebewilligung an die klagende Partei und nicht mit dem Datum der Klagebewilligung (vgl. Urs Egli in: Alexander Brunner/Dominik Gasser/Ivo Schwander [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung, Kommentar, Zürich/St. Gallen 2011, N 17 zu Art. 209; Alexander Wyss in: Baker & McKenzie, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bern 2010, N 5 zu Art. 209). Nach einer abweichenden Lehrmeinung beginnt die Klagefrist nicht mit der Zustellung oder Aushändigung der Klagebewilligung zu laufen, sondern bereits mit dem Datum der Klagebewilligung (vgl. Urs Gloor/Barbara Umbricht Lukas in: Paul Oberhammer [Hrsg.], Kurzkommentar ZPO, Basel 2010, N 8 zu Art. 209). Diese Lehrmeinung widerspricht jedoch dem Gesetzestext, wonach die Klagefrist mit „Eröffnung" der Klagebewilligung zu laufen beginnt und nicht mit dem Datum der Klagebewilligung (Art. 209 Abs. 3 ZPO). Im vorliegenden Fall datiert die Klagebewilligung vom 24. Mai 2011. Sie wurde der Klägerin am 25. Mai 2011 zugestellt und damit auch eröffnet, womit die Klagefrist gemäss Art. 209 Abs. 3 und 4 ZPO am 25. Mai 2011 zu laufen begann. Die Beklagte stellt sich auf den Standpunkt, die Klagefrist habe bereits am 19. Mai 2011 zu laufen begonnen. Die Schlichtungs-

behörde habe den Parteien die Klagebewilligung bereits im Anschluss an die Schlichtungsverhandlung vom 19. Mai 2011 mündlich eröffnet. Selbst wenn das zutreffen sollte, kann dies nicht als fristauslösende Eröffnung gelten, da die Klagebewilligung zwingend in Schriftform zu eröffnen und zu unterzeichnen ist (vgl. insbesondere Art. 209 Abs. 2 lit. f ZPO; Jörg Honegger in: Thomas Sutter-Somm/Franz Hasenböhler/Christoph Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Zürich/Basel/Genf 2010, N 7 zu Art. 209). Dass der Klägerin bereits am 19. Mai 2011 eine von der Schlichtungsbehörde unterzeichnete Klagebewilligung ausgehändigt worden wäre, macht die Beklagte nicht geltend. Mit Klage vom 22. Juni 2011 ist die Klagefrist offensichtlich eingehalten. Daran ändert sich selbst dann nichts, wenn man der abweichenden Lehrmeinung von Gloor/Umbricht Lukas folgen und davon ausgehen würde, dass die Klagefrist mit Datum der Klagebewilligung vom 24. Mai 2011 zu laufen begonnen hätte. Die Ansicht der Beklagten, dass die Klagebewilligung auch mündlich eröffnet werden könne, findet in der Lehre, insbesondere auch nicht bei Gloor/Umbricht Lukas, keinerlei Stütze. Auf die Klage ist deshalb einzutreten.

(Urteil des Landgerichtspräsidiums Uri vom 9. Januar 2012)