Art. 261 OR

4. Res iudicata

Auf die Klage wird nicht eingetreten, da eine res iudicata besteht. Bei Übergang des Mietverhältnisses nach Artikel 261 OR ist die Vermieterin als Rechtsnachfolgerin an ein Urteil gegen den früheren Vermieter gebunden. Es wird von einer Identität der Parteien ausgegangen.

Sachverhalt

Es bestehen zwei Mietverträge über eine 5-Zimmerwohnung sowie über einen Bastelraum. Mit Verfügung vom 21. April 2008 stellte die Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten fest, dass im von der Klägerin gegen A. angehobenen Schlichtungsverfahren betreffend Nebenkosten keine Einigung zustande gekommen ist.

Am 22. Mai 2008 reichte die Klägerin eine Klage gegen den damaligen Vermieter A. ein mit folgendem Rechtsbegehren: „1. Es sei festzustellen, dass in den Mietverhältnissen 5-Zimmerwohnung und Bastelraum mit Ausnahme der Heizkosten sämtliche übrigen anfallenden Nebenkosten im Nettomietzins inbegriffen und von der Mieterin nicht zusätzlich geschuldet sind. 2. Es sei der Beklagte zur Zahlung von Fr. 7‘284.13 nebst 5% Zins seit Klageeinreichung an die Klägerin zu verurteilen. 3. Es seien die monatlichen Akontobeiträge an die jährliche Heizkostenabrechnung mit Wirkung ab 1. Mai 2008 für die Wohnung auf Fr. 100.– und für den Bastelraum auf Fr. 5.– monatlich herabzusetzen.“

Mit Urteil vom 23. Oktober 2008 wies die Gerichtspräsidentin die Klage ab, soweit sie darauf eintrat.

Mit Eingabe vom 23. Februar 2009 ersuchte die Klägerin bei der kantonalen Schlichtungsstelle um Vorladung zur Schlichtungsverhandlung mit folgenden Rechtsbegehren: 1. Es sei die Beklagte B. (Rechtsnachfolgerin von A.) zur Zahlung von Fr. 2‘195.75 nebst 5% Zins seit Klageeinreichung an die Klägerin zu verurteilen. 2. Es seien die monatlichen Akontobeiträge an die jährlichen Heizkostenabrechnungen mit sofortiger Wirkung für die Wohnung auf Fr. 105.– und für den Bastelraum auf Fr. 6.– monatlich herabzusetzen.

Die Schlichtungsstelle stellte mit Verfügung vom 22. Juni 2009 fest, dass keine Einigung zu Stande gekommen sei.

Mit Eingabe vom 15. Juli 2009 reichte die Klägerin beim Bezirksgericht Arlesheim Klage ein und hielt an den Rechtsbegehren der Eingabe an die kantonale Schlichtungsstelle vom 23. Februar 2009 fest.

Aus den Erwägungen

3. Die Beklagte machte in der ersten Hauptverhandlung vom 21. Januar 2010 und in der Klagantwort vom 23. Juli 2010 geltend, dass mit dem Urteil der Bezirksgerichtspräsidentin Arlesheim vom 23. Oktober 2008 im Verfahren Nr. 1, wo derselbe Mietvertrag überprüft und die Vereinbarung betreffend die Nebenkosten für gültig befunden wurde, in der vorliegenden Sache eine res iudicata bestehe. Die Beklagte habe als Rechtsnachfolgerin von A. durch die Übernahme des Mietverhältnisses gemäss Art. 261 OR sämtliche Rechte und Pflichten hieraus übernommen. Es bestehe daher eine Identität der Parteien mit dem Verfahren Nr. 1, weshalb auf die vorliegende Klage zufolge res iudicata nicht einzutreten sei.

4. Die Klägerin bringt vor, dass zwischen dem vorliegenden und dem Verfahren Nr.1 keine Identität der Parteien gegeben sei und aus diesem Grund keine res iudicata vorliege, da sich ein Urteil nur unter den gleichen Parteien in einem späteren Prozess auswirke. Vorliegend bestehe jedoch keine Identität der Parteien, da nicht A., sondern B. als beklagte Partei am Prozess beteiligt sei. Demnach müsse das Bezirksgerichtspräsidium Arlesheim erneut über die Sache selbst materiell entscheiden.

5. Die res iudicata ist als prozessuale Eintretensvoraussetzung von Amtes wegen zu prüfen und im Falle des Vorliegens einer abgeurteilten Sache

ergeht ein Nichteintretensentscheid (Staehlin/Sutter, Zivilprozessrecht, § 18 N 10 und § 19 N 1).

6. Art. 261 OR regelt die Rechtsfolgen beim gesetzlichen Mietvertragsübergang infolge Veräusserung der vermieteten Immobilie. Demnach gehen bei Veräusserung des Mietobjekts alle Rechte und Pflichten integral auf den neuen Eigentümer über. (Basler Kommentar I, Art. 261 N 4).

7. Gemäss Rechtssprechung des Bundesgerichts zur Frage der res iudicata ist eine abgeurteilte Sache anzunehmen, wenn der streitige Anspruch mit einem schon rechtskräftig beurteilen identisch ist. Voraussetzung dafür ist, dass der streitige Anspruch aus demselben Rechtsgrund und gestützt auf den gleichen Sachverhalt dem Richter erneut zur Beurteilung unterbreitet wird (BGE 125 III 241; BGE 119 II 89; BGE 116 II 473; u.w.). Massgebend ist dabei, ob auch dieselben Tatsachen und rechtlich erheblichen Umstände, mit denen der Kläger den Anspruch begründet, schon im vorherigen Prozess zum Klagegrund gehörten, weshalb der Begriff der Anspruchsidentität nicht grammatikalisch, sondern inhaltlich zu verstehen ist (BGE 121 III 474; BGE 97 II 390).

8. Die Literatur erwähnt zwei Voraussetzungen, unter welchen sich die materielle Rechtskraft eines Urteils in einem späteren Prozess auswirkt: dies sind die Identität der Parteien und die Identität des Streitgegenstandes.

9. Die Identität der Parteien bezieht sich darauf, dass im zweiten Prozess die gleichen Parteien wie im ersten Prozess beteiligt sind (Stähelin/Sutter, Zivilprozessrecht, § 18 N 15). Der Grundsatz der Identität der Parteien wird nur ausnahmsweise so erweitert, dass auch Dritte, welche am Vorprozess nicht beteiligt waren, sich auf die materielle Rechtskraft im Sinne einer res iudicata berufen können oder diese gegen sich gelten lassen müssen (Stähelin/Sutter § 18 N 15 ff.).

10. Die Identität des Streitgegenstandes bedingt nicht die grammatikalische Übereinstimmung der Rechtsbegehren sondern ergibt sich, wenn die beiden Ansprüche auf den gleichen Gegenstand hinzielen und sich aus dem gleichen Lebensvorgang ergeben (Stähelin/Sutter § 18 N 20 ff.).

11. Die Klage vom 22. Mai 2008 im Verfahren Nr. 1 richtete sich gegen den damaligen Vermieter A. Die vorliegend zu beurteilende Klage vom 15. Juli 2009 richtet sich gegen B. Mit dem von beiden Parteien unbestrittenen Eigentümerwechsel ging das Mietverhältnis mit der Klägerin mit allen Rechten und Pflichten an die neue Eigentümerin und heutige Beklagte über. Der Mietvertrag wurde nach dem Übergang des Mietverhältnisses gemäss Art. 261 Abs. 1 OR von beiden Vertragsparteien weiterhin

ordentlich erfüllt und die Beklagte ist als Rechtsnachfolgerin des vormaligen Prozessgegners der Klägerin an jenes Urteil gebunden. Es ist daher vorliegend von einer ausnahmsweisen Erweiterung des Grundsatzes der Identität der Parteien auszugehen und die Rechtskraft des Urteils im Verfahren Nr. 1 wirkt sich auch auf die heutigen Prozessparteien aus.

12. Im ersten Verfahren machte die Klägerin als Rechtsbegehren geltend, dass mit Ausnahme der Heizkosten sämtliche übrigen anfallenden Nebenkosten im Nettomietzins inbegriffen und nicht zusätzlich geschuldet sind. Sie beantragte des weitern, der damalige Beklagte sei zur Rückzahlung zu viel bezahlter Heiz- und Nebenkosten zu verurteilen und verlangte die Herabsetzung der monatlichen Akontobeiträge an die jährliche Heizkostenabrechnung für die Wohnung und den Bastelraum. Der diesem Verfahren zugrunde liegende Mietvertrag wurde im ersten Verfahren für richtig und gültig erkannt. Die Klägerin hat gegen das Urteil im Verfahren Nr. 1 nicht appelliert. Im vorliegenden Verfahren fordert die Klägerin erneut und aus demselben Rechtsgrund, dass die Beklagte zur Rückzahlung von zu viel bezahlten Heiz- und Nebenkosten zu verurteilen sei und die monatlichen Akontobeiträge für die Wohnung und für den Bastelraum herabzusetzen seien. Die Rechtsbegehren stützen sich in tatsächlicher Hinsicht auf den gleichen Lebenssachverhalt, weshalb die Identität des Streitgegenstandes gegeben ist.

13. Da vorliegend sowohl die Identität der Parteien wie auch die Identität des Streitgegenstandes gegeben sind, liegt somit eine res iudicata, eine abgeurteilte Sache vor, und auf die Klage ist daher nicht einzutreten.

(Urteil der Gerichtspräsidentin des Bezirksgerichts Arlesheim vom 21. Oktober 2010)