



Fall-Nr.:	BO.2015.42
Stelle:	Kantonsgericht
Rubrik:	Zivilkammern (inkl. Einzelrichter)
Publikationsdatum:	25.05.2016
Entscheiddatum:	25.05.2016

Entscheid Kantonsgericht, 25. Mai 2016

Art. 227 Abs. 1 ZPO (SR 272): Voraussetzungen, unter denen der sachliche Zusammenhang bei Klageänderung gegeben ist. Bejaht im Fall einer vorerst eingeklagten Forderung aus Mietzinsausständen und mittels Klageänderung zusätzlich geltend gemachtem Schadenersatz wegen Mieterschäden bei Rückgabe der Mietsache (Kantonsgericht, III. Zivilkammer, 25. Mai 2016, BO. 2015.42).Erwägungen (Auszug):

III.

1. Der Kläger hat an der Schlichtungsverhandlung lediglich die Bezahlung ausstehender Mietzinsen im Betrag von Fr. 5'800.00 gefordert, im Rahmen des vorinstanzlichen Verfahrens aber zusätzlich Verzugszinsen auf den ausstehenden Mietzinsen sowie – zunächst unbeziffert, anschliessend beziffert – Schadenersatz für Mieterschäden geltend gemacht. Die Vorinstanz sah darin eine zulässige Klageänderung. Entsprechend trat sie auf die neuen Rechtsbegehren des Klägers ein und hiess zusätzlich zur Mietzinsforderung auch die Schadenersatzforderung teilweise gut und sprach Verzugszinsen zu (vi-Entscheid, S. 6 f. und S. 19). Vorliegend unstrittig ist dabei der vorinstanzliche Klageschutz über Fr. 5'800.00 für die Forderung ausstehender Mietzinsen. Vom Beklagten in keiner Weise bemängelt und damit unstrittig ist sodann auch die quantitative Bemessung der vorinstanzlich zugesprochenen Schadenersatzforderung über Fr. 9'874.05. Umstritten und vorliegend zu prüfen ist hingegen, ob die Vorinstanz in prozessualer Hinsicht überhaupt eine Klageänderung zulassen und neben der klägerischen Forderung für ausstehende Mietzinsen auch die Schadenersatzforderung sowie die Verzugszinsforderung beurteilen durfte.



2. Als Klageänderung gilt die Änderung des Streitgegenstandes, der bei nicht individualisierten Ansprüchen aus dem Rechtsbegehren und dem Lebenssachverhalt besteht (Leuenberger, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., Art. 227 N 1; Leuenberger/Uffer-Tobler, Schweizerisches Zivilprozessrecht, N 7.3 und 11.111; vgl. auch BGE 139 III 126 E. 3.2.3). Wird dabei, wie vorliegend, eine Schlichtungsverhandlung durchgeführt, ist eine Klageänderung nach Erteilung der Klagebewilligung nur noch unter den Voraussetzungen von Art. 227 ZPO zulässig (Leuenberger, ZPO Komm., Art. 227 N 25; BK-Killias, N 19 zu Art. 227 ZPO). Demnach muss der geänderte oder neue Anspruch nach der gleichen Verfahrensart zu beurteilen sein wie der bisherige (Art. 227 Abs. 1 ZPO). Sodann muss das mit der bisherigen Klage befasste Gericht auch für die geänderte oder neue Klage sowohl örtlich als grundsätzlich auch sachlich zuständig sein (BK-Killias, N 28 ff. zu Art. 227 ZPO; Leuenberger, ZPO Komm., Art. 227 N 30a ff.; BSK ZPO-Willisegger, Art. 227 N 40 f.; vgl. aber Art. 227 Abs. 2 ZPO für den Fall, dass der Streitwert der geänderten Klage die sachliche Zuständigkeit übersteigt). Zudem muss der geänderte oder neue Anspruch mit dem bisherigen Anspruch in einem sachlichen Zusammenhang stehen oder es muss die Zustimmung der Gegenpartei zur Klageänderung vorliegen (Art. 227 Abs. 1 ZPO).

[...]

4. a) Das Bundesgericht hat sich bisher nicht ausdrücklich zur Frage geäußert, wann der vom Gesetz geforderte sachliche Zusammenhang i.S.v. Art. 227 ZPO gegeben ist (vgl. BGer 4A_255/2015 E. 2.2). Das Erfordernis des sachlichen Zusammenhangs zwischen mehreren Ansprüchen wird indes mit den grundsätzlich gleichen Kriterien auch beim Gerichtsstand für die Widerklage (Art. 14 Abs. 1 ZPO), beim Gerichtsstand bei objektiver Klagehäufung (Art. 15 Abs. 2 ZPO) sowie bei der Überweisung bei zusammenhängenden Verfahren (Art. 127 ZPO) verlangt (BK-Killias, N 38 zu Art. 227 ZPO; vgl. das Erfordernis der Konnexität bei BSK ZPO-Willisegger, Art. 227 N 28). Basierend auf der Lehre können dabei drei Abstufungen unterschieden werden:

aa) Der sachliche Zusammenhang ist ohne weiteres gegeben, wenn gestützt auf den gleichen Lebenssachverhalt ein weiterer oder anderer Anspruch geltend gemacht wird, der das Rechtsbegehren verändert (BK-Killias, N 39 zu Art. 227 ZPO; Leuenberger,



ZPO Komm., Art. 227 N 18; vgl. BGer 4A_255/2015 E. 2.2.1 und 2.2.3). Solange der Lebenssachverhalt unverändert bleibt, kann dabei neben dem Rechtsbegehren auch der Sachverhalt ergänzt oder erweitert werden (BSK ZPO-Willisegger, Art. 227 N 31). Entsprechend kann eine Klage beispielsweise durch zusätzliche Schadenersatzansprüche ergänzt werden, die erst im Laufe des Prozesses entstanden sind, sofern diese neben den bisherigen Ansprüchen bestehen können (sog. Anspruchskumulation; BSK ZPO-Willisegger, Art. 227 N 32; BK-Killias, N 39 zu Art. 227 ZPO; Pahud, DIKE-Komm-ZPO, Art. 227 N 8; vgl. aber Leuenberger, ZPO Komm., Art. 227 N 19, der in diesem Zusammenhang nur Schadenersatzansprüche erwähnt, die im Laufe des Prozesses grösser geworden sind). Auch Verzugszinsen können ohne weiteres erst nachträglich geltend gemacht werden (Leuenberger, ZPO Komm., Art. 227 N 19; Pahud, DIKE-Komm-ZPO, Art. 227 N 4; vgl. BK-Killias, N 12 zu Art. 227 ZPO, wonach die nachträgliche Geltendmachung von Nebenpunkten wie Verzugszinsen gar keine Klageänderung darstellt).

bb) Der sachliche Zusammenhang ist sodann auch gegeben, wenn ein anderer oder weiterer Anspruch geltend gemacht wird, der zwar nicht dem gleichen Lebenssachverhalt entstammt, mit dem ursprünglichen Lebenssachverhalt aber in einem engen Zusammenhang steht, mitunter einen benachbarten oder konnexen Lebenssachverhalt betrifft (Leuenberger, ZPO Komm., Art. 227 N 21; BK-Killias, N 40 zu Art. 227 ZPO; BSK ZPO-Willisegger, Art. 227 N 34, je mit Hinweisen; vgl. BGer 4A_255/2015 E. 2.2.1 und 2.2.3). Die Lebenssachverhalte müssen sich diesfalls immerhin berühren und gleichartige oder ähnliche Tatbestände erzeugen können. Bei der Entscheidung, ob die notwendige Konnexität gegeben ist oder nicht, ist zudem hilfsweise zu berücksichtigen, inwieweit sich die Klageänderung auf die Rechtsstellung des Beklagten auswirkt und ob der bisherige Prozessstoff für die Klage nach der Änderung weiterhin verwertbar bleibt. Jedenfalls darf aber kein völlig neuer Tatbestand in den Prozess eingeführt werden, der einen eigenen Anspruch erzeugt, welcher sich mit dem aus dem ursprünglichen Lebenssachverhalt abgeleiteten Anspruch nicht berührt (BSK ZPO-Willisegger, Art. 227 N 34).

cc) Ausnahmsweise ist der sachliche Zusammenhang schliesslich auch zu bejahen, wenn sich ein anderer oder weiterer Anspruch zwar auf einen verschiedenen Lebenssachverhalt stützt, aber eine enge rechtliche Beziehung besteht (BK-Killias,



N 40 zu Art. 227 ZPO; Pahud, DIKE-Komm-ZPO, Art. 227 N 9; a.M. BSK ZPO-Willisegger, Art. 227 N 36). Eine solche kann insbesondere vorliegen, wenn sich Ansprüche auf denselben Vertrag stützen (vgl. BGE 129 III 230 E. 3.1 m.w.H.).

b) Vorliegend beruhen sowohl die Forderung wegen ausstehender Mietzinsen als auch die Schadenersatzforderung wegen Mängeln an der Mietsache auf dem gleichen Mietverhältnis bzw. dem gleichen Mietvertrag zwischen den Parteien (vgl. vi-Entscheid, S. 6). Dies verdeutlicht zwar die enge rechtliche Beziehung zwischen den Ansprüchen, reicht indes, wie der Beklagte zu Recht geltend macht (Berufung, S. 3 f.), für sich allein noch nicht zur Begründung eines sachlichen Zusammenhangs i.S.v. Art. 227 ZPO aus. Dieser ergibt sich jedoch, wie nachfolgend dargelegt, bei näherer Betrachtung des Zusammenspiels zwischen den beiden Ansprüchen.

aa) Die Verpflichtung zur Zahlung von Mietzinsen entsteht grundsätzlich mit Abschluss des Mietvertrages (Art. 253 OR), Schadenersatzansprüche nach Art. 267 und 267a OR wegen Mängeln an der Mietsache hingegen erst bei der Rückgabe des Mietobjekts. Wie der Beklagte ausführt, ist es folglich zutreffend, dass zum Zeitpunkt der Schlichtungsverhandlung wegen ausstehender Mietzinsen noch gar keine Schadenersatzansprüche wegen Mängeln bestanden, da die Wohnungsrückgabe erst nach der Schlichtungsverhandlung stattfand. Unzutreffend ist hingegen die Schlussfolgerung des Beklagten, dass aufgrund der zeitlich auseinanderfallenden Entstehung der beiden Ansprüche diese nicht auf dem gleichen Lebenssachverhalt beruhen könnten (vgl. Berufung, S. 4 f.). Eine Klageänderung gemäss Art. 227 ZPO verlangt gerade nicht, dass die Ansprüche in einem zeitlichen Zusammenhang stehen. Gefordert ist vielmehr ein sachlicher Zusammenhang. Vorliegend haben sowohl die Forderung wegen ausstehender Mietzinsen als auch die Schadenersatzforderung wegen Mängeln an der Mietsache ihren Ursprung in der Kündigung des Mietverhältnisses und der damit zusammenhängenden Rückgabe der Mietsache. Wie von der Vorinstanz unbestritten festgestellt (vi-Entscheid, S. 3), hat der Beklagte nach der Kündigung durch den Kläger keine Mietzinsen mehr bezahlt. Der Mietzinsausstand wurde somit durch die Kündigung ausgelöst. Als Folge der Kündigung war der Beklagte sodann zur Rückgabe der Mietwohnung verpflichtet. Dabei wurden die Mängel festgestellt, welche der Kläger mit der Schadenersatzforderung geltend macht. Auch die Schadenersatzansprüche sind somit erst durch die Kündigung und die damit



zusammenhängende Rückgabe der Mietsache entstanden. Den Zusammenhang zwischen dem Entstehen der beiden Ansprüche bestätigt der Beklagte im Übrigen sogar selber, indem er in seiner Stellungnahme vom 22. November 2014 ausdrücklich ausführt, dass er nach der Kündigung „die Zahlung der letzten Miete, das Aufräumen, der Garten und das Putzen“ [...] „bewusst zurückgehalten“ habe (vi-act. 14, S. 2).

Damit ergibt sich, dass beide hier geltend gemachten Ansprüche ihren Ursprung im Lebenssachverhalt der Kündigung des Mietverhältnisses haben. Sie beruhen demzufolge auf dem gleichen, jedenfalls aber auf einem benachbarten oder konnexen Lebenssachverhalt. Zudem ist weder ersichtlich noch auch nur ansatzweise (rechtzeitig) geltend gemacht worden, dass die Verteidigung des Beklagten durch die Klageänderung übermässig erschwert worden wäre (zumal der Beklagte zum Schlichtungsverfahren ohnehin nicht erschienen ist; vgl. vi-act. 4) oder der Prozess dadurch zum Nachteil des Beklagten verschleppt worden sei. Vielmehr sprechen vorliegend gerade auch Gründe der Prozessökonomie klar dafür, die erst nach der Schlichtungsverhandlung zu Tage getretenen Mängel an der Mietsache noch zu berücksichtigen und über beide Ansprüche gemeinsam zu entscheiden.

bb) Die Behauptung des Beklagten, es handle sich vorliegend um einen völlig neuen Tatbestand bzw. um komplett unterschiedliche Lebenssachverhalte, überzeugt hingegen nicht. Daran vermag auch sein Hinweis auf einen Entscheid des Kantonsgerichts vom 6. Januar 2012 i.S. FS.2011.43 sowie auf einen (vorliegend ohnehin nicht bindenden) Entscheid des Zürcher Mietgerichts vom 19. September 2012 i.S. MG110015-L/U nichts zu ändern. Ersterer betraf ein Begehren um Erlass sichernder Massnahmen sowie um Abänderung der Unterhaltsregelung in einem Eheschutzverfahren, folglich einen vollkommen anderen Sachverhalt. Der Zweite behandelte eine mietrechtliche Streitigkeit, in welcher die Mieterin vor der Schlichtungsbehörde zunächst eine Verletzung des Vertrauensgrundsatzes geltend machte und übermässig bezahlte Mietzinse in der Höhe der Nebenkostennachzahlung zurückforderte, anschliessend aber ihr Rechtsbegehren modifizierte und ihre Forderung zusätzlich mit Mängeln am Mietobjekt wegen Bauarbeiten begründete (Entscheid des Zürcher Mietgerichts vom 19. September 2012 i.S. MG110015-L/U, S. 11 f.). Auch dieser Sachverhalt war somit anders gelagert, weshalb die darin gezogenen Schlüsse nicht auf den vorliegenden Fall übertragen werden können.



c) Somit ist der bereits von der Vorinstanz festgestellte sachliche Zusammenhang zwischen dem vom Kläger ursprünglich geltend gemachten Anspruch wegen ausstehender Mietzinsen und dem erst später zusätzlich geltend gemachten Schadenersatzanspruch wegen Mängeln an der Mietsache klar gegeben.

[...]