



<b>Fall-Nr.:</b>	BO.2019.24
<b>Stelle:</b>	Kantonsgericht
<b>Rubrik:</b>	Zivilkammern (inkl. Einzelrichter)
<b>Publikationsdatum:</b>	21.09.2021
<b>Entscheiddatum:</b>	22.06.2021

### **Entscheid Kantonsgericht, 22.06.2021**

**Art. 241 ZPO (SR 272): Nach Art. 241 ZPO führen Vergleich, Klageanerkennung und Klagerückzug ipso iure unmittelbar zur Erledigung des Verfahrens und der Prozess wird gegenstandslos. Eine Klageanerkennung kann sich dabei auf das ganze oder bloss einen Teil des gegnerischen Rechtsbegehrens beziehen. Anerkennt der Vermieter im Rahmen des gerichtlichen Verfahrens, dass die von ihm ausgesprochene Kündigung des Mietverhältnisses nichtig ist, ist das Verfahren bezüglich des entsprechenden Klagebegehrens als durch Anerkennung erledigt abzuschreiben. Einer gerichtlichen Feststellung der Nichtigkeit der Kündigung bedarf es nicht (mehr); denn Klageanerkennung, Vergleich und Klagerückzug haben gemäss Art. 241 Abs. 2 ZPO die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids. Sie erwachsen in materielle Rechtskraft, wobei die positive Wirkung der materiellen Rechtskraft bei der Klageanerkennung wie bei einem gutheissenden Sachentscheid gilt, sodass zukünftige Rechtspflegeinstanzen an den Entscheid im Dispositiv gebunden sind (Kantonsgericht, III. Zivilkammer, 22. Juni 2021, BO.2019.24).**

Sachverhalt (Zusammenfassung):

Die Klägerin als Mieterin und der Beklagte als Vermieter schlossen am 15./26. Juni 2018 einen Mietvertrag betreffend eine 5-Zimmer-Wohnung. Mit Schreiben vom 14. Oktober 2018 kündigte der Beklagte das Mietverhältnis per 31. Januar 2019. Daraufhin gelangte die Klägerin mit einem Schlichtungsgesuch betreffend Kündigungsanfechtung, Mängelbehebung, Schadenersatz und Mietzinsherabsetzung an die Schlichtungsstelle für Miet- und Pachtverhältnisse, welche ihr, nachdem an der Schlichtungsverhandlung keine Einigung zustande gekommen war, die



Klagebewilligung ausstellte. Gestützt darauf erhob die Klägerin sodann beim Kreisgericht Klage auf Feststellung der Nichtigkeit der Kündigung, Behebung von Mängeln sowie Reduktion des Mietzinses gegen den Beklagten.

Aus den Erwägungen:

III.

1. Soweit die Vorinstanz die Klage bezüglich des Mietzinsherabsetzungsbegehrens der Klägerin abwies und die Herausgabe der hinterlegten Mietzinse anordnete, blieb ihr Entscheid unangefochten, wobei es sein Bewenden hat. Strittig ist hingegen noch, ob die Vorinstanz zu Recht die Klage auf Feststellung der Nichtigkeit der Kündigung guthiess und die dem Verfahrensausgang entsprechende Verlegung der erstinstanzlichen Prozesskosten zu korrigieren ist.

2.a) Hinsichtlich des klägerischen Begehrens um Feststellung der Nichtigkeit der Kündigung des Beklagten vom 14. Oktober 2018 hielt die Vorinstanz fest, diese genüge zwar der Schriftform gemäss Art. 266I Abs. 1 OR, leide aber wegen Nichtverwendung des amtlichen Formulars i.S.v. Art. 266I Abs. 2 OR an einem Formfehler und sei daher nichtig. Dies habe der Beklagte bereits im Rahmen seiner Stellungnahme an das Gericht (vom 27. Januar 2019) anerkannt und an der Verhandlung vom 1. März 2019 wiederholt. Seinem Dafürhalten, er habe die Nichtigkeit bereits vor der Schlichtungsstelle anerkannt, könne aufgrund der vorhandenen Unterlagen nicht gefolgt werden. Seine Vorbringen und Rechtsbegehren seien mindestens zweideutig gewesen und er habe die «volumfängliche Ablehnung» der klägerischen Begehren



verlangt sowie, «die Kündigung sei per sofort zu erwirken». Obwohl der Beklagte die Nichtigkeit nunmehr anerkenne, sei das Verfahren in diesem Punkt nicht als gegenstandslos abzuschreiben, sondern habe die klagende Mieterin auch im Urteilszeitpunkt noch ein Feststellungsinteresse hinsichtlich der Nichtigkeit der Kündigung. Es sei nämlich nicht so, dass eine nichtige Kündigung so zu behandeln sei, wie wenn sie nie ausgesprochen worden wäre, denn sie stelle ein vertragswidriges Verhalten dar und könne insbesondere bei der Frage, ob die versuchte Vertragsbeendigung eine Sperrfrist auslöse oder nicht, bedeutsam sein. Zwar erweise sich die Berufung des Mieters auf den zeitlichen Kündigungsschutz im Falle einer nichtigen Kündigung häufig als Sonderfall des Rechtsmissbrauchs und löse gerade keine Sperrfrist aus, doch könne auch ein Formfehler Ausdruck von Treuwidrigkeit sein, wenn etwa der Vermieter absichtlich ohne Formular kündigt in der Hoffnung, der Mieter werde sich nicht über seine Rechte informieren und ausziehen. So sei es vorliegend doch äusserst erstaunlich, dass der Beklagte in seinen mehr als 43 Jahren Erfahrung als Vermieter nicht mitbekommen haben wolle, dass es für die Wohnungskündigung eines amtlichen Formulars bedürfe. Wenn man weiter bedenke, dass die formungültige Kündigung nur wenige Tage, nachdem die Mieterin die Behebung von Mängeln in der Wohnung verlangt habe, ausgesprochen worden sei, falle insbesondere eine Rachekündigung in Betracht.

b) Soweit der Beklagte unter Verweis auf seine E-Mail an die Klägerin vom 9. November 2018 bzw. seine Eingabe an die Schlichtungsstelle vom 12. November 2018 einwendet, entgegen der Vorinstanz habe er bereits im Rahmen des Schlichtungsverfahrens anerkannt, dass seine Kündigung vom 14. Oktober 2018 nichtig sei, ist seine Berufung unbegründet. In den fraglichen Dokumenten führte er nämlich aus, er werde, was die Kündigung anbelange, «ein offizielles Formular organisieren» und der Klägerin demnächst wieder zustellen. Er danke für diese Information. In seinen 43 Jahren als Vermieter von Wohn- und Geschäftsräumen habe er noch nie ein solches Formular einsetzen müssen. Insofern ist zwar von einem Zugeständnis des Beklagten in tatsächlicher Hinsicht auszugehen, dass er das Mietverhältnis nicht mit dem vorgeschriebenen Formular gekündigt habe. Auf eine Anerkennung der Nichtigkeit der ausgesprochenen Kündigung lässt sich daraus



allerdings (noch) nicht schliessen, kann seine Erklärung doch ohne Weiteres auch so verstanden werden, dass er an der Beendigung des Mietverhältnisses per Ende Januar 2019 festhalten und lediglich die ursprüngliche formungültige Kündigung durch nachträgliche Verwendung des Formulars «berichtigen» wollte. Insbesondere der Umstand, dass er in seiner Eingabe an die Schlichtungsstelle gleichzeitig beantragte, die Rechtsbegehren der Klägerin seien «vollumfänglich abzulehnen» und die Kündigung sei «per sofort zu erwirken», spricht dafür, dass Letzteres der Fall war. Sodann war offensichtlich auch die Schlichtungsstelle nicht der Auffassung, dass der Beklagte die Klage auf Feststellung der Nichtigkeit der Kündigung anerkannt habe, zumal in diesem Punkt keine (Teil-)Einigung zu Protokoll genommen (oder ein ebenfalls denkbarer Urteilsvorschlag i.S.v. Art. 210 Abs. 1 lit. b ZPO mit entsprechendem Inhalt zugestellt), sondern – unbestrittenermassen – einzig für den gesamten Streit die Klagebewilligung erteilt wurde. Aus seinen im Zusammenhang mit dem Schlichtungsverfahren abgegebenen Erklärungen kann der Beklagte demzufolge nichts zu seinen Gunsten ableiten.

c) Unstreitig ist indessen, dass der Beklagte in seiner Klageantwort sowie anlässlich der Hauptverhandlung vor Vorinstanz die Nichtigkeit der Kündigung anerkannte. Nach Art. 241 ZPO führen Vergleich, Klageanerkennung und Klagerückzug ipso iure unmittelbar zur Erledigung des Verfahrens und der Prozess wird gegenstandslos. Eine Klageanerkennung kann sich dabei auf das ganze oder bloss einen Teil des gegnerischen Rechtsbegehrens beziehen (BSK ZPO-Gschwend/Steck, 3. Aufl., Art. 241 N 4 und 28 m.w.H.). Bezüglich des klägerischen Rechtsbegehrens Ziff. 1 wäre das Verfahren demzufolge als durch Anerkennung erledigt abzuschreiben gewesen (Art. 241 Abs. 3 ZPO; vgl. auch BGer 4A\_571/2016 E. 1.2). Einer gerichtlichen Feststellung der Nichtigkeit der Kündigung, wie sie im vorinstanzlichen Entscheid erfolgte, hätte es nicht (mehr) bedurft; denn Klageanerkennung, Vergleich und Klagerückzug haben gemäss Art. 241 Abs. 2 ZPO die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids. Sie erwachsen in materielle Rechtskraft, wobei die positive Wirkung der materiellen Rechtskraft bei der Klageanerkennung wie bei einem gutheissenden Sachentscheid gilt, sodass zukünftige Rechtspflegeinstanzen an den Entscheid im Dispositiv gebunden sind (Leumann Liebster, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuen-



berger, ZPO Komm., 3. Aufl., Art. 241 N 18 m.w.H.). Insofern ist entgegen der vorinstanzlichen Auffassung nicht ersichtlich, weshalb die Nichtigkeit der Kündigung namentlich im Hinblick auf ein allfälliges künftiges Kündigungsanfechtungsverfahren trotz der Klageanerkennung in diesem Punkt noch gerichtlich hätte festgestellt werden müssen. Aufgrund dessen ist der angefochtene Entscheid in Ziff. 1 des Dispositivs von Amtes wegen in dem Sinne zu korrigieren, dass auf die Feststellungsklage zwar nicht mangels Feststellungsinteresses nicht einzutreten gewesen wäre, wohl aber, dass das Verfahren in Bezug auf das klägerische Feststellungsbegehren betreffend Nichtigkeit der Kündigung infolge Anerkennung als erledigt abgeschlossen wird.

3. Damit bleibt noch zu prüfen, ob im Lichte der vorstehenden Erwägungen die Verteilung der erstinstanzlichen Prozesskosten abweichend zu regeln ist.

a) Die Vorinstanz erwog im angefochtenen Entscheid bezüglich der Kostenverteilung, Prozessthema seien die Kündigung sowie Mängelbeseitigungs- und Herabsetzungsansprüche gewesen. Werde um die Gültigkeit der Kündigung eines Mietverhältnisses gestritten, bestimme sich der Streitwert aufgrund der Miete, die für diejenige Dauer geschuldet sei, während welcher der Mietvertrag unter der Annahme, dass die Kündigung zu Recht angefochten worden sei, zwingend weiterbestehen würde, bevor eine neue Kündigung ausgesprochen werden könnte, also drei Jahre. Dieser betrage vorliegend Fr. 42'840.00, womit sich zuzüglich der beantragten 15% Mietzinsreduktion während dreier Monate ein Streitwert von knapp Fr. 44'000.00 ergebe. Die Klägerin obsiege bezüglich der Nichtigkeit der Kündigung sowie der vom Beklagten während des Verfahrens vorgenommenen Mängelbehebungen, der Beklagte bezüglich Mietzinsreduktion und Herausgabe der hinterlegten Mietzinse, weswegen sich eine Verlegung der Kosten im Verhältnis 9/10 (Beklagter) zu 1/10 (Klägerin) rechtfertige.



b) Art. 106 ZPO stellt den Grundsatz auf, dass die Prozesskosten der unterliegenden Partei auferlegt werden. Hat keine Partei vollständig obsiegt, werden die Prozesskosten nach dem Ausgang des Verfahrens verteilt (Art. 106 Abs. 2 ZPO).

Da bei Anerkennung der Klage die beklagte Partei als unterliegend gilt (Art. 106 Abs. 1 Satz 2 ZPO), ändert sich dadurch, dass in Bezug auf das Feststellungsbegehren anstelle der Klagegutheissung nunmehr das Verfahren als durch Anerkennung erledigt beschrieben wird, unter dem Aspekt des Obsiegens/Unterliegens grundsätzlich nichts; der Beklagte ist in diesem Punkt weiterhin als unterliegend zu betrachten. Sodann ist (auch) im Berufungsverfahren unbestritten geblieben, dass die vorinstanzliche Streitwertberechnung den von der Rechtsprechung vorgegebenen Grundsätzen betreffend Auseinandersetzungen über die Gültigkeit der Kündigung eines Mietverhältnisses (vgl. etwa BGer 4A\_423/2013 E. 1) entspricht. Gemessen am vorinstanzlich ermittelten Streitwert von rund Fr. 44'000.00 ist demnach gleichbleibend von einem verhältnismässigen Obsiegen vor Vorinstanz im Umfang von 9/10 (Klägerin) bzw. 1/10 (Beklagter) auszugehen, weshalb insofern keine Anpassung der Kostenverteilung angezeigt ist. Eine solche rechtfertigt sich sodann auch nicht mit Blick auf den vom Beklagten angerufenen Art. 107 Abs. 1 lit. f ZPO. Abgesehen davon, dass es diesbezüglich bereits an einer ausreichenden Berufungsbegründung fehlt, erscheint die vorinstanzliche Kostenverteilung nach Verfahrensausgang vorliegend nicht unbillig, zumal der Beklagte mit seinen widersprüchlichen Rechtsbegehren bezüglich der Gültigkeit seiner Kündigung im Schlichtungsverfahren selbst die Hauptursache dafür setzte, dass es in diesem Punkt nicht bereits vor Anhängigmachung der Klage bei der Vorinstanz zu einer (Teil)Einigung gekommen war, und der Klägerin nicht zum Vorwurf gemacht werden kann, dass sie angesichts der Erteilung der Klagebewilligung bezüglich sämtlicher ihrer Rechtsbegehren in ihrer Klage auch weiterhin um gerichtliche Feststellung der Nichtigkeit der Kündigung ersuchte und dieses Begehren auch an der Hauptverhandlung noch aufrechterhielt. Somit bleibt es bei der Regelung der erstinstanzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen im angefochtenen Entscheid.



4. Die Verteilung der Prozesskosten richtet sich auch im Rechtsmittelverfahren grundsätzlich nach dem Erfolgsprinzip. Welche Partei unterlegen ist und damit die Kosten des Verfahrens zu tragen hat, beurteilt sich dabei nach Massgabe der Rechtsmittelanträge (BGE 145 III 153 E. 3.2.2; BGer 4A\_146/2011 E. 7.3). Beim vorliegenden Ausgang des Berufungsverfahrens, namentlich der Aufhebung von Ziff. 1 des vorinstanzlichen Entscheids und der Abschreibung des Verfahrens hinsichtlich des klägerischen Feststellungsbegehrens, dringt weder der Beklagte mit seinem (sinngemässen) Nichteintretensantrag noch die Klägerin, welche (soweit überhaupt darauf einzutreten sei) die Abweisung der Berufung – und somit die Bestätigung des auf Schutz des Feststellungsbegehrens lautenden Entscheids der Vorinstanz – beantragte, vollständig durch. Unter Berücksichtigung, dass die nun erfolgte Abschreibung zufolge Anerkennung mit Blick auf ihre Begründung (s. E. 2.c vorstehend) dem vom Beklagten beantragten Nichteintreten näher liegt, als die von der Klägerin ausdrücklich befürwortete gerichtliche Feststellung der Nichtigkeit der Kündigung (trotz Anerkennung im erstinstanzlichen Verfahren), rechtfertigt es sich, die Kosten des Berufungsverfahrens von Fr. 1'200.00 (Entscheidgebühren nach Art. 10 Ziff. 221 GKV) dem Beklagten und der Klägerin je zur Hälfte aufzuerlegen. Der vom Beklagten geleistete Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 1'200.00 wird verrechnet (Art. 111 Abs. 2 ZPO). Die Klägerin wird verpflichtet, ihm diesen im Umfang von Fr. 600.00 zu ersetzen. Aufgrund der hälftigen Kostenteilung hat sodann jede Partei ihre Kosten für das Berufungsverfahren selbst zu tragen.