

ZSU.2024.187 / ik
(MI.2024.125)
Art. 132

Entscheid vom 18. Oktober 2024

Besetzung Oberrichter Richli, Präsident
 Oberrichterin Massari
 Oberrichterin Hausherr
 Gerichtsschreiberin Kabus

Klägerin **A.**_____ **AG,**
 [...]

Beklagte **B.**_____ **AG,**
 [...]

Gegenstand Erstreckung des Mietverhältnisses

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

Die Klägerin (ehemals C._____ AG) als Mieterin und die Beklagte als Vermieterin schlossen am und per 1. Januar 2023 einen Mietvertrag über das Mietobjekt Geschäftsräume, [...].

1.2.

Die Beklagte sprach gegenüber der Klägerin am 11. Juni 2024 unter Verwendung des amtlichen Formulars per 31. Dezember 2024 die Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs aus.

2.

2.1.

Die Klägerin reichte am 12. Juli 2024 bei der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirks Bremgarten (nachfolgend: Schlichtungsbehörde) ein Schlichtungsgesuch gegen die Beklagte ein und ersuchte um Erstreckung des Mietverhältnisses.

2.2.

Mit Schreiben vom 19. Juli 2024 beantragte die Beklagte die Abweisung des Gesuchs unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. MwSt) zu Lasten der Klägerin.

2.3.

Die Parteien wurden von der Schlichtungsbehörde am 26. Juli 2024 auf den 7. August 2024, 15:15 Uhr, zur Schlichtungsverhandlung vorgeladen. Diese Verfügung konnte der Klägerin nicht zugestellt werden, weshalb sie von der Schweizerischen Post mit dem Vermerk "nicht abgeholt" am 16. August 2024 an die Schlichtungsbehörde zurückgesandt wurde. Die Klägerin erschien nicht zur Schlichtungsverhandlung.

2.4.

Die Schlichtungsbehörde beschloss am 7. August 2024 wie folgt:

" 1.

Das vorliegenden Verfahren MI.2024.125 wird infolge Rückzugs als gegenstandslos geworden erledigt von der Geschäftskontrolle abgeschrieben.

2.

Es werden keine Verfahrenskosten erhoben und keine Entschädigungen zugesprochen."

3.

3.1.

Die Klägerin erhob gegen diesen ihr am 16. August 2024 als zugestellt geltenden Entscheid (Zustellfiktion von Art. 138 Abs. 3 lit. a ZPO) mit Eingabe vom 21. August 2024 Beschwerde:

" 1.

Der Beschluss der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirks Bremgarten vom 7. August 2024 in Sachen MI.2024.125/ks sei aufzuheben.

2.

Das Schlichtungsverfahren sei unter erneuter Vorladung der Parteien weiterzuführen."

3.2.

Auf die Einholung einer Antwort der Beklagten wurde verzichtet.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Die Abschreibung zufolge Gegenstandslosigkeit gemäss Art. 242 ZPO ist ein Endentscheid im Sinn von Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO, welcher der Berufung unterliegt, sofern der Streitwert gemäss Art. 308 Abs. 2 ZPO erreicht ist. Ist der Streitwert nicht erreicht, unterliegt er als Endentscheid der Beschwerde gemäss Art. 319 lit. a ZPO (BGE 148 III 186 E. 6.4 f.).

1.2.

1.2.1.

Im vorliegenden Fall hat die Vorinstanz mit Entscheid vom 7. August 2024 das Verfahren infolge Rückzugs des Schlichtungsgesuchs als erledigt abgeschlossen (act. 24 ff.). Diese Abschreibungsverfügung ist als Endentscheid im Sinne der vorstehend wiedergegebenen Rechtsprechung zu betrachten. Rechtsmittel ist folglich die Berufung oder subsidiär die Beschwerde. In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung nur zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens 10 000 Franken beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO).

1.2.2.

Wird das Verfahren antragsgemäss ohne materielle Entscheidung abgeschlossen, ist der Streitwert grundsätzlich Null. Wird die Abschreibung angefochten, weil gemäss den Rechtsmittelanträgen die Erstinstanz in der Sache hätte entscheiden müssen, anstatt den Rechtsstreit als gegenstandslos abzuschreiben, bestimmt sich der Streitwert nach den Begehren, die vor der Erstinstanz streitig geblieben sind (Urteil des Bundesgerichts

5A_753/2015 vom 8. März 2016 E. 1.2.3). Vorliegend hat die Vorinstanz das Verfahren infolge Rückzugs des Schlichtungsgesuchs als erledigt abgeschrieben. Die Klägerin beantragte im Rahmen des Rechtsmittelverfahrens die Aufhebung des angefochtenen Entscheids und die Weiterführung des Schlichtungsverfahrens unter erneuter Vorladung der Parteien. Demzufolge lautet ihr Rechtsbegehren darauf, dass die Erstinstanz in der Sache hätte entscheiden müssen, anstatt den Rechtsstreit als gegenstandslos abzuschreiben. Mit Schlichtungsgesuch vom 12. Juli 2024 ersuchte die Klägerin um Erstreckung des Mietverhältnisses. Eine genaue Erstreckungsdauer beantragte sie nicht (act. 1). Nachdem der monatliche Mietzins Fr. 8'000.00 beträgt (act. 6) und gerichtsnotorisch ist, dass Mieter eine Erstreckung des Mietverhältnisses um mehr als einen Monat erreichen wollen, ist von einem Fr. 10'000.00 übersteigenden Streitwert auszugehen. Das Rechtsmittel der Klägerin ist demnach als Berufung zu behandeln.

1.3.

Mit der Berufung können die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Neue Tatsachen und Beweismittel werden nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO).

2.

2.1.

2.1.1.

Die Schlichtungsbehörde hielt zur Begründung der angefochtenen Verfügung fest, die Parteien seien am 26. Juli 2024 zur Schlichtungsverhandlung vom 7. August 2024 vorgeladen worden. Gemäss Art. 138 Abs. 3 lit. b ZPO (Zustellfiktion) gelte eine eingeschriebene Sendung nach unbenutztem Ablauf der siebentägigen Abholfrist als zugestellt, sofern die Partei mit der Zustellung habe rechnen müssen. Vorliegend habe die Klägerin die Vorladung nicht innert Frist abgeholt, doch habe sie mit der Zustellung rechnen müssen, da sie das Schlichtungsgesuch selbst eingereicht habe. Eine Verlängerung der Aufbewahrungsfrist bei der Post ändere an der Zustellfiktion nichts. Die Klägerin sei der Schlichtungsverhandlung trotz gehöriger Vorladung und unter Eröffnung der Säumnisfolgen unentschuldigt ferngeblieben und habe sich nicht gehörig vertreten lassen. Damit gelte das Schlichtungsgesuch gemäss Art. 206 Abs. 1 ZPO als zurückgezogen.

2.1.2.

Die Klägerin brachte dagegen vor, die Vorladung zur Schlichtungsverhandlung sei am 26. Juli 2024 an die Parteien versandt worden. Der (erfolglose) Zustellversuch dürfte am 29. Juli 2024 erfolgt sein, womit die siebentägige Abholfrist am 5. August 2024 abgelaufen sei, mithin zwei Tage vor dem angesetzten Verhandlungstermin. Da die Klägerin keine Kenntnis vom

Termin gehabt habe, sei sie nicht zur Verhandlung erschienen. Die Schlichtungsbehörde verkenne, dass mit einer dermassen kurzfristigen Festlegung des Verhandlungstermins vorliegend nicht habe gerechnet werden müssen. Die Klägerin sei sodann als Laiin davon ausgegangen, dass im Sommer Gerichtsferien seien. Alle zur Entgegennahme von eingeschriebenen Sendungen Berechtigten seien ferienhalber abwesend gewesen. Die Schlichtungsbehörde habe darüber hinaus nicht berücksichtigt, dass die Klägerin vorliegend nie über die Folgen einer Säumnis informiert worden sei. Der vollkommene Rechtsverlust im Zusammenhang mit einer Kündigung des Mietverhältnisses sei so massiv, dass diese Folgen zwingend der Partei anzudrohen seien. Das Vorgehen der Schlichtungsbehörde sei vorliegend als treuwidrig und überspitzt formalistisch zu qualifizieren.

2.2.

2.2.1.

Gemäss Art. 206 Abs. 1 ZPO gilt das Schlichtungsgesuch bei Säumnis der klagenden Partei als zurückgezogen, und das Verfahren wird als gegenstandslos abgeschrieben.

Die Zustellung von Verfügungen erfolgt durch eingeschriebene Postsendung oder auf andere Weise gegen Empfangsbestätigung (Art. 138 Abs. 1 ZPO). Neben der Entgegennahme durch den Adressaten gilt die eingeschriebene Postsendung u.a. auch am siebten Tag nach dem erfolglosen Zustellungsversuch als erfolgt, sofern der Adressat mit einer Zustellung rechnen musste (Art. 138 Abs. 2 und Abs. 3 lit. a ZPO).

2.2.2.

Am 12. Juli 2024 reichte die Klägerin bei der Schlichtungsbehörde das Schlichtungsgesuch ein (act. 1). Gleichentags stellte die Schlichtungsbehörde dieses der Beklagten zur Stellungnahme innert zehn Tagen zu und wies die Parteien darauf hin, dass sie bei fehlender gütlicher Einigung demnächst zur Schlichtungsverhandlung vorgeladen würden (act. 1 f.). Die Klägerin bestreitet nicht, dieses Schreiben erhalten zu haben (vgl. Rechtsmittelbeilage 3). Die Beklagte nahm mit Eingabe vom 19. Juli 2024 Stellung. Die Stellungnahme wurde der Klägerin am 22. Juli 2024 zur Kenntnisnahme zugestellt (act. 15).

Die Parteien wurden von der Schlichtungsbehörde am 26. Juli 2024 auf den 7. August 2024, 15:15 Uhr, zur Schlichtungsverhandlung vorgeladen (act. 18 f.). Laut der Sendungsinformation der Schweizerischen Post ist die Vorladung der Klägerin per Einschreiben zugesandt und am 29. Juli 2024 zur Abholung gemeldet worden. Am 31. Juli 2024 verlängerte sie die Abholfrist. Die Schweizerische Post sandte die Postsendung am 16. August 2024 mit dem Vermerk "nicht abgeholt" an die Schlichtungsbehörde zurück (act. 23). Eine eingeschriebene Sendung gilt jedoch auch in jenen Fällen, in denen der Post ein Rückbehaltungsauftrag erteilt wurde, spätestens am

letzten Tag einer Frist von sieben Tagen ab Eingang bei der Poststelle am Ort des Empfängers als zugestellt, soweit der Adressat mit der fraglichen Zustellung hat rechnen müssen (Urteil des Bundesgerichts 5D_10/2021 vom 20. Januar 2021 E. 3). Nachdem die Klägerin am 12. Juli 2024 bei der Schlichtungsbehörde das Schlichtungsgesuch eingereicht hatte, musste sie mit Zustellungen seitens der Schlichtungsbehörde rechnen. Gemäss Art. 134 ZPO muss die Vorladung mindestens zehn Tage vor dem Erscheinungstermin versandt werden, sofern das Gesetz nichts anderes bestimmt. Die Schlichtungsbehörde versandte die Vorladung am 26. Juli 2024 (vgl. Sendungsverfolgung der Post), demnach 12 Tage vor der Schlichtungsverhandlung vom 7. August 2024, weshalb die Frist vorliegend eingehalten wurde (vgl. BEAT BRÄNDLI/ALFRED BÜHLER, in: Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2017, N. 5 f. zu Art. 134 ZPO). Dem Einwand der Klägerin, wonach sie von Gerichtsferien ausgegangen sei, weshalb sie nicht mit der so schnellen Ansetzung eines Termins habe rechnen müssen, ist zu entgegnen, dass Verfügungen auch während allfälliger Gerichtsferien versendet werden können. Massgebend ist einzig, dass sie mit Zustellungen rechnen musste, da sie das Prozessverhältnis erst kurz zuvor begründet hatte. Der Einwand der Klägerin, dass alle Mitarbeiter ferienabwesend gewesen sein sollen, ist deshalb auch unbehelflich, muss diese doch dafür besorgt sein, dass Zustellungen entgegengenommen werden können. Kann die Klägerin dies nicht gewährleisten, geht das zu ihren Lasten.

Die Sendung gilt demnach als am 5. August 2024 zugestellt. In der Vorladung wurde die Klägerin explizit darauf hingewiesen, dass bei Säumnis der klagenden Partei das Schlichtungsgesuch als zurückgezogen gelte und das Verfahren als gegenstandslos abgeschrieben werde (act. 20). Demnach wurde sie über die Folgen einer Säumnis informiert. Das Vorgehen der Schlichtungsbehörde ist vorliegend weder als treuwidrig noch überspitzt formalistisch zu qualifizieren, hat diese doch alles unternommen, um die Klägerin über die Folgen der Säumnis in Kenntnis zu setzen.

Die Klägerin erschien unbestrittenermassen nicht zum Verhandlungstermin. Damit hat die Schlichtungsbehörde das Schlichtungsverfahren richtigerweise nach Art. 206 Abs. 1 ZPO als gegenstandslos abgeschrieben.

3.

Die Berufung ist abzuweisen. Trotz des Unterliegens der Klägerin im Berufungsverfahren ist auf die Erhebung einer Entscheidegebühr zu verzichten, denn die Kostenfreiheit des Schlichtungsverfahrens nach Art. 113 Abs. 2 lit. c ZPO gilt praxisgemäss auch im Rechtsmittelverfahren. Der Beklagten ist im obergerichtlichen Verfahren mangels Erstattung einer Berufungsantwort kein Aufwand erwachsen, so dass ihr keine Parteientschädigung zuzusprechen ist (Art. 312 Abs. 1 ZPO).

Das Obergericht erkennt:

1.
Die Berufung wird abgewiesen.
2.
Es wird keine Entscheidgebühr erhoben.
3.
Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

Zustellung an:
[...]

Rechtsmittelbelehrung für die Beschwerde in Zivilsachen (Art. 72 ff., Art. 90 ff. BGG)

Gegen Entscheide, die das Verfahren abschliessen, kann **innert 30 Tagen**, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die Beschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden. In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Beschwerde nur zulässig, wenn der Streitwert in arbeits- und mietrechtlichen Fällen mindestens Fr. 15'000.00 bzw. in allen übrigen Fällen mindestens Fr. 30'000.00 beträgt, es sei denn, es stelle sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung oder es handle sich um einen Entscheid des Konkurs- und Nachlassrichters (Art. 44 Abs. 1, Art. 72, Art. 74, Art. 90, Art. 100 Abs. 1 und Art. 112 Abs. 1 BGG).

Die Beschwerde ist schriftlich oder in elektronischer Form beim Schweizerischen Bundesgericht einzureichen (Art. 42 BGG).

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschriften bzw. eine anerkannte elektronische Signatur zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht (Art. 95 ff. BGG) verletzt. Ist eine Beschwerde nur unter der Voraussetzung zulässig, dass sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt, ist auszuführen, warum diese Voraussetzung erfüllt ist. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in den Händen hat; ebenso ist der angefochtene Entscheid beizulegen (Art. 42 BGG).

Rechtsmittelbelehrung für die subsidiäre Verfassungsbeschwerde (Art. 113 ff. BGG)

Gegen Entscheide, die das Verfahren abschliessen, kann **innert 30 Tagen**, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die subsidiäre Verfassungsbeschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden, soweit keine Beschwerde nach den Artikeln 72 - 89 BGG zulässig ist (Art. 44 Abs. 1, Art. 90, Art. 100 Abs. 1 und Art. 112 Abs. 1, Art. 113, Art. 117 BGG).

Die Beschwerde ist schriftlich oder in elektronischer Form beim Schweizerischen Bundesgericht einzureichen (Art. 42 BGG).

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschriften bzw. eine anerkannte elektronische Signatur zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid verfassungsmässige Rechte (Art. 116 BGG) verletzt. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in den Händen hat; ebenso ist der angefochtene Entscheid beizulegen (Art. 42 BGG). Wird gegen einen Entscheid sowohl ordentliche Beschwerde als auch Verfassungsbeschwerde geführt, sind beide Rechtsmittel in der gleichen Rechtsschrift einzureichen (Art. 119 Abs. 1 BGG).

Aarau, 18. Oktober 2024

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Richli

Kabus