

2.3. Zivilprozess

3408

Widerklage. Bei Mietstreitigkeiten tritt das Schlichtungsverfahren an die Stelle der Vermittlung. Eine Widerklage ist bereits bei der Schlichtungsstelle einzureichen.

Aus den Erwägungen:

Erst in der Klageantwort hat die Beklagte eine Widerklage erhoben. Fraglich ist, ob dies zulässig ist oder nicht. Das kantonale Recht verlangt die Einreichung der Widerklage bereits im Vermittlungsverfahren (Art. 113 Abs. 2 ZPO). Bei Mietstreitigkeiten tritt das Schlichtungsverfahren an die Stelle der Vermittlung. Also muss die Widerklage bereits bei der Schlichtungsstelle eingereicht werden. Die bundesrechtlichen Bestimmungen des Mietrechts sind nicht geeignet, eine Ausnahme zu begründen. Die anderslautenden Kommentarstellen (SVIT-Kommentar zum Mietrecht, N. 18 zu Art. 274e OR; *Peter Higi*, Zürcher Kommentar, N. 75 ff. zu Art. 274e OR) befassen sich nur mit der Frage, ob aus dem bundesrechtlichen Schlichtungsstellenobligatorium folge, dass auch Widerklagen bereits bei der Schlichtung erhoben werden müssten. Selbst wenn man diese Frage verneinen würde, heisst dies umgekehrt noch nicht, dass Widerklagen auch noch nach dem Schlichtungsverfahren erhoben werden können. Denn wenn eine bundesrechtliche Regelung fehlt, ist das kantonale Recht massgebend (so ausdrücklich SVIT-Kommentar zum Mietrecht, N. 18 zu Art. 274e OR), welches diese Frage klar beantwortet, wie eingangs dargelegt worden ist. Das kantonale Recht sieht lediglich für Ehescheidungsverfahren keine zeitlichen Schranken für die Erhebung von Widerklagen vor (Art. 113 Abs. 2 letzter Satz ZPO). Dass Mietstreitigkeiten in Art. 113 Abs. 2 letzter Satz ZPO nicht erwähnt sind, muss als qualifiziertes Schweigen des Gesetzgebers interpretiert werden. Im Übrigen kann aus dem Umstand, dass der Gesetzgeber die Notwendigkeit zum Erlass der Regelung gemäss Art. 113 Abs. 2 letzter Satz ZPO erkannt hat, abgeleitet werden, dass kein Zusammenhang zwischen dem Anwendungsbereich der Untersuchungsmaxime und zeitlichen Schranken für die Erhebung von Widerklagen besteht.

Es ergibt sich somit, dass die Beklagte ihre Widerklage bereits vor der Schlichtungsstelle hätte erheben müssen. Auf ihre erst im Gerichtsverfahren eingereichte Widerklage kann deshalb nicht eingetreten werden.

KGP 19.11.2002

3409

Amtsbefehl. Ausweisung aus einem zwangsverwerteten Wohnhaus (Art. 231 Ziff. 1 ZPO).

Sachverhalt:

Die Gesuchsgegner C. und W. waren $\frac{1}{2}$ -Miteigentümer der Liegenschaft Parzelle 620. Diese Liegenschaft ist im Rahmen des Konkursverfahrens über C. am 4. Oktober 2001 öffentlich versteigert worden. Die Raiffeisenbank als Grundpfandgläubigerin hat das Objekt an dieser Gant ersteigert. Anschliessend hat die Raiffeisenbank den noch im Pfandobjekt wohnenden Gesuchsgegnern mit Schreiben vom 26. Oktober 2001 folgendes mitgeteilt:

"Als bisherige Eigentümer dieser Liegenschaft haben Sie die Liegenschaft selbst bewohnt. Die Raiffeisenbank als neue Eigentümerin ist jedoch nicht bereit, mit Ihnen einen Mietvertrag abzuschliessen. Wir kündigen Ihnen hiermit und setzen Ihnen für den Auszug aus der Liegenschaft eine Frist bis zum 30. November 2001."

Nachdem die Gesuchsgegner der Aufforderung zur Räumung des Hauses nicht nachgekommen waren, hat die Raiffeisenbank am 5. Dezember 2001 beim Kantonsgerichtspräsidium das Ausweisungsbegehren gestellt. Dieses hat das Ausweisungsgesuch mit Entscheid vom 30. Januar 2002 gutgeheissen und die Gesuchsgegner angewiesen, das von der Raiffeisenbank ersteigerte Wohnhaus bis zum 25. März 2002, 14.00 Uhr, zu räumen und in ordnungsgemäss gereinigtem Zustand an die Gesuchstellerin zu übergeben. Zur Begründung hat das Kantonsgerichtspräsidium im wesentlichen festgehalten, dass die Gesuchsgegner entgegen ihrer Auffassung nie Mieter des Steigerungsobjektes gewesen seien. Für die Entstehung eines Mietverhältnisses bedürfe es einer übereinstimmenden gegenseitigen Willensäusserung der Parteien. Angesichts der ausdrücklichen Willenserklä-