

**Art. 197 ZPO, Art. 200 ZPO, obligatorisches Schlichtungsverfahren, (sachliche) Zuständigkeit der Schlichtungsbehörde.** *Ist ihre Zuständigkeit streitig, hat die Schlichtungsbehörde grundsätzlich auf die Behauptungen der klagenden Partei abzustellen.*

Die Parteien sind sich nicht einig darüber, ob ihr Vertrag ein *landwirtschaftlichen* Pachtverhältnis begründete (womit dem Entscheidverfahren ein Schlichtungsversuch vor dem ordentlichen Friedensrichter voranzugehen hätte), oder eine *gewöhnliche* Pacht (womit die Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen zuständig wäre). Das Mietgericht trat auf die unter Beilage einer Klagebewilligung der Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen eingeleitete Klage nicht ein, weil nach seiner Qualifikation des Vertrages richtigerweise der ordentliche Friedensrichter zuständig gewesen wäre. - Das Obergericht hebt den Entscheid auf.

(aus den Erwägungen des Obergerichts:)

(III) 1. Im vorliegenden Beschwerdeverfahren dreht sich der Streit um die Gültigkeit der Klagebewilligung. Es ist danach zu fragen, ob die Vorinstanz zu Recht einen Nichteintretensentscheid mangels gültiger Klagebewilligung gefällt hat bzw. ob sich der Kläger auf die Klagebewilligung der Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen des Bezirksgerichts A. stützen kann, obwohl die Vorinstanz von einem landwirtschaftlichen Pachtverhältnis ausgeht.

Unstrittig ist immerhin, dass die Vorinstanz für die Beurteilung der Klage in der Sache an sich örtlich (Art. 33 ZPO) sowie sachlich und funktionell zuständig wäre (§ 26 i.V.m. § 21 Abs. 1 GOG). Daran ändert auch der während des Verfahrens erfolgte Umzug der Beklagten nach Deutschland nichts. Gemäss Art. 64 Abs. 1 lit. ZPO bleibt die bestehende örtliche Zuständigkeit unbeachtet eines späteren Wohnsitzwechsels erhalten (vgl. OGer ZH PS150016 vom 20. Februar 2015).

2.1. Die Vorinstanz erwog in ihrem Nichteintretensentscheid, in einem zwischen den selben Parteien durchgeführten Verfahren betreffend Anfechtung der Kündigung / ev. Erstreckung (Proz. Nr. MB11005-H) habe man mit Beschluss vom 9. November 2014 den gleichen Vertrag als landwirtschaftliches Pachtverhältnis qualifiziert. Von einem solchen Verhältnis sei daher auch im vorliegenden

Verfahren auszugehen. Bei einem landwirtschaftlichen Pachtverhältnis sei das Schlichtungsgesuch nicht bei der Schlichtungsstelle in Miet- und Pachtsachen, sondern beim ordentlichen Friedensrichter einzureichen. Werde die Klagebewilligung von einer örtlich unzuständigen Schlichtungsbehörde ausgestellt, so fehle für das gerichtliche Verfahren eine Prozessvoraussetzung. Selbiges habe analog für die Klagebewilligung einer sachlich nicht zuständigen Schlichtungsbehörde zu gelten. Da demzufolge eine ungültige Klagebewilligung vorliege, fehle es an einer Prozessvoraussetzung, weshalb auf die Klage nicht einzutreten sei.

2.2. Vor Vorinstanz war die rechtliche Qualifikation des zwischen den Parteien geschlossenen Vertrages umstritten. Der Kläger war bzw. ist der Ansicht, da ihm gegen die Beklagten ein Anspruch aus Mietvertrag zustehe, habe er sein Schlichtungsgesuch bei der Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen am Bezirksgericht A. eingereicht. Die Beklagten stellen bzw. stellen sich hingegen auf den Standpunkt, mit dem Kläger einen Vertrag über eine landwirtschaftliche Pacht abgeschlossen zu haben, weshalb der Kläger sein Schlichtungsgesuch beim ordentlichen Friedensrichter hätte einreichen müssen.

2.3. Die sachliche Zuständigkeit ist zwingend. Vereinbarungen sind nur zulässig, wenn das kantonale Recht es entsprechend vorsieht (ZK ZPO-Wey, 2. Aufl., Art. 4 N 7; BSK ZPO-Vock/Nater, 2. Aufl., Art. 4 N 5). Da das Gesetz über die Gerichts- und Behördenorganisation im Zivil- und Strafprozess (GOG) dies nicht vorsieht, kann sich eine beklagte Partei auf ein Schlichtungsverfahren vor einer sachlich unzuständigen Schlichtungsbehörde nicht einlassen (vgl. aber O-Ger ZH NP130005 vom 10. Juli 2013, wonach sich eine beklagte Partei auf das Verfahren vor einer örtlich unzuständigen Schlichtungsbehörde gültig einlassen kann).

Hängt die sachliche Zuständigkeit von der rechtlichen Qualifikation des geltend gemachten Anspruchs ab, spricht man vom Problem der sog. doppelrelevanten Tatsache. Nach einem allgemeinen prozessualen Grundsatz ist bei der Beurteilung der Zuständigkeit primär auf den vom Kläger eingeklagten Anspruch und dessen Begründung abzustellen. In diesem Sinne sind vom Kläger behauptete Tatsachen, die sowohl für die örtliche oder sachliche Zuständigkeit des angeru-

fenen Gerichts als auch für die Begründetheit der Klage erheblich sind, für die Beurteilung der Zuständigkeit als wahr zu unterstellen. Die Zuständigkeit des angerufenen Gerichts hängt daher von der gestellten Frage ab, und nicht von deren Beantwortung, die im Rahmen der materiellen Prüfung zu erfolgen hat. Sie wird erst im Moment der materiellen Prüfung des eingeklagten Anspruchs untersucht. Eine Ausnahme gilt nur für den Fall, dass der klägerische Tatsachenvortrag auf Anhieb fadenscheinig oder inkohärent erscheint und durch die Klageantwort sowie die von der Gegenseite produzierten Dokumente unmittelbar und eindeutig widerlegt werden kann. Nur wenn in diesem Sinne die vom Kläger behauptete rechtliche Qualifikation seines Anspruchs ausgeschlossen erscheint, ist auf die Klage mangels Zuständigkeit nicht einzutreten (BGE 137 III 32 E. 2.2 und 2.3. m.w.H.; ZR114/2014 Nr. 36 S. 143 mit Verweis auf ZR 111/2012 Nr. 6).

2.4. Vorliegend hängt für das gerichtliche Verfahren die sachliche Zuständigkeit nicht von der rechtlichen Qualifikation des Vertrages ab. Die Vorinstanz wäre nämlich sowohl bei einer Streitigkeit in Mietsachen als auch bei Streitigkeiten aus landwirtschaftlicher Pacht für die Beurteilung der Klage in der Sache an sich örtlich und sachlich zuständig (§ 26 i.V.m. § 21 Abs. 1 GOG; vgl. bereits E. III./1. vorne). Hingegen hängt die Frage, ob die sachlich zuständige Schlichtungsbehörde die Klagebewilligung ausgestellt hat, mit der Qualifikation des zwischen den Parteien vereinbarten Vertrages zusammen. Das hiervor Erwogene (Ziffer 2.3.) ist daher auch im Rahmen der Überprüfung der Gültigkeit der Klagebewilligung, die zu den Prozessvoraussetzungen zählt, zu beachten. Wie bereits gesagt, genügt es für die Zulässigkeitsprüfung bei doppelrelevanten Tatsachen, wenn der Kläger das Vorliegen der Eintretensvoraussetzungen schlüssig behauptet. Der Kläger, der – im Gegensatz zu den Beklagten – von einem Mietvertrag ausging, reichte sein Schlichtungsgesuch bei der Schlichtungsstelle in Miet- und Pachtsachen am Bezirksgericht A. ein. Abschliessend zu prüfen, ob es sich bei einer umstrittenen Qualifikation des Vertrags tatsächlich um ein Mietverhältnis handelt, ist nicht Aufgabe der Schlichtungsbehörde. Eine Schlichtungsbehörde hat im Rahmen der Prüfung ihrer sachlichen Zuständigkeit vielmehr auf die behaupteten Tatsachen des Klägers abzustellen. In seinem Schlichtungsgesuch führte der Kläger aus, die eingeklagte Forderung stütze sich auf den zwischen

ihm als Vermieter und den Beklagten als Mieter geschlossenen Vertrag vom 28. Februar 2010. Die Beklagten hätten den Mietzins in Höhe von Fr. 8'000.– für den Monat November 2012 nicht bezahlt (act. 5/1 Rz. 13-15). Sodann wies der Kläger darauf hin, dass er von seinem Retentionsrecht nach Art. 268 OR Gebrauch gemacht habe (act. 5/1 Rz. 16 f.). Die vom Kläger behauptete rechtliche Qualifikation seines Anspruchs erschien daher aus Sicht der Schlichtungsbehörde nicht von vornherein als offensichtlich unrichtig. Hinzu kommt, dass die Schlichtungsbehörde einzig anhand des eingereichten Vertrags nicht ohne Weiteres auf ein landwirtschaftliches Pachtverhältnis schliessen konnte, zumal die im ersten Kapitel des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht (SR 221.213.2) umschriebenen Kriterien in diesem Vertrag nicht enthalten sind. Die Schlichtungsbehörde muss in erster Linie versuchen, den Streit der Parteien zu schlichten, und – falls ihr dies nicht gelingt – eine Klagebewilligung ausstellen (4A\_28/2013 E. 2.3 = Pra 103 (2014) Nr. 6 mit Verweis auf 4A\_281/2012 E. 1.2). Da die Schlichtungsbehörde aufgrund des Gesagten ihre Zuständigkeit zu Recht bejahte, mithin sich nicht offensichtlich als unzuständig erachtete, hatte sie dem Kläger zufolge fehlender Einigung die Klagebewilligung auszustellen. Im bereits erwähnten Verfahren MB110005 konnte die Vorinstanz sodann erst im Rahmen der materiellen Prüfung des Anspruchs feststellen, dass zwischen den Parteien ein landwirtschaftliches Pachtverhältnis besteht. Lässt sich die Qualifikation eines Vertrages und damit die sachliche Zuständigkeit der Schlichtungsbehörde erst in diesem Stadium beurteilen, so darf ein Nichteintretensentscheid mangels gültiger Klagebewilligung nicht erfolgen. In solchen Fällen ist die Klagebewilligung als gültig zu erachten, auch wenn sich später, d.h. bei der Prüfung der Begründetheit des Anspruchs herausstellt, dass die Behauptungen des Klägers falsch waren und der Anspruch rechtlich anders zu qualifizieren ist, mithin eine andere Schlichtungsbehörde sachlich zuständig gewesen wäre. Daher darf auf eine Klage nur bei einer von einer offensichtlich unzuständigen Schlichtungsbehörde ausgestellten Klagebewilligung nicht eingetreten werden (vgl. BGE 139 III 273 E. 2.1 = Pra 103 (2014) Nr. 6). Dies ist vorliegend gerade nicht der Fall.

Im Übrigen ist zu beachten, dass ein Aussöhnungsversuch vor einer Schlichtungsbehörde durchgeführt wurde. Eine blosser Wiederholung ergebnislo-

ser Aussöhnung vor der zuständigen Behörde (d.h. gemäss Vorinstanz vor dem ordentlichen Friedensrichter) würde sich als sinnlos erweisen, und zwar auch deshalb, weil die Vorinstanz in jedem Fall das örtlich und sachlich zuständige Gericht ist (vgl. E. III./1. oben). Hinzu kommt, dass den Beklagten durch die Teilnahme an der Schlichtungsverhandlung vor der Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen kein Nachteil erwachsen ist. Richtigerweise gehen die Beklagten in der Beschwerde auf diesen Punkt nicht ein. Sie bringen auch nicht vor, was einen zweiten Aussöhnungsversuch rechtfertigen könnte.

Obergericht, II. Zivilkammer  
Urteil vom 21. September 2015  
Geschäfts-Nr.: PD150011-O/U