ZMP 2026 Nr. 17

Art. 83 Abs. 2 SchKG; Art. 85a SchKG: Art. 33 ZPO; Art. 35 Abs. 1 lit. b ZPO; Art. 63 ZPO; Art. 88 ZPO; Art. 143 Abs. 1bis ZPO; Art. 198 lit. e Ziff. 2 ZPO; § 24 lit. b GOG/ZH. Aberkennungsklage. Örtliche und sachliche Zuständigkeit. Frist für die Neueinreichung einer Klage nach Art. 63 ZPO. Verhältnis zu den Feststellungsklagen gemäss ZPO und SchKG. Weiterleitung von Amtes wegen von Eingaben an die zuständige Stelle. Abgrenzung vom Vorgehen nach Art. 63 ZPO.

Am Betreibungsort besteht ein (dispositiver) Gerichtsstand für die Aberkennungsklage (Art. 83 Abs. 2 SchKG). Dieser kann auch im Verhältnis zwischen Mietern und Vermietern von Wohn- oder Geschäftsräumen zur Anwendung kommen, allerdings dann nicht, wenn dadurch dem Mieter gegen seinen Willen der teilzwingende Gerichtsstand am Ort der Mietsache nach Art. 33 und 35 Abs. 1 lit. b ZPO genommen wird. Die Rechtsprechung des Bundesgerichts aus dem Jahr 2007, wonach bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen auch Aberkennungsklagen zuerst vor die Schlichtungsbehörde in Mietsachen zu tragen sind, wurde mit der Einführung der Bundeszivilprozessordnung per 1. Januar 2011 obsolet.

Nach der Praxis läuft die Frist für die erneute Einreichung einer am falschen Ort eingereichten Klage bereits mit der Eröffnung des Nichtentretensentscheids und nicht erst ab dessen Rechtskraft. Eine verspätete Aberkennungsklage ist entweder als negative Feststellungsklage nach Art. 88 ZPO zu behandeln – und bedarf diesfalls einer vorausgehenden Schlichtung – oder sie kann als Klage im Sinne von Art. 85a SchKG erhoben warden. Diesfalls ist aber das Einzelgericht des örtlich zuständigen Bezirksgerichts sachlich zuständig und nicht das Mietgericht.

Hängt es vom Willen der klagenden Partei ab, welches Gericht im Anschluss an ein Nichteintreten die Klage zu behandeln hat, darf keine direkte Weiterleitung nach Art. 143 Abs. 1bis ZPO erfolgen. Vielmehr ist nach Art. 63 ZPO vorzugehen.

Aus dem Beschluss des **Mietgerichts Zürich** MH260011-L/U vom 5. November 2026 (nicht rechtskräftig; Gerichtsbesetzung: Weber, González del Campo, Hauri; Gerichtsschreiber Gmür):

«(…)

Rechtsbegehren:

«1. Es sei festzustellen, dass die Forderung in der Höhe von Fr. 136'480.13 nebst Zinsen zu 5% seit 26. Februar 2025, für welche der beklagten Partei mit Entscheid des Einzelgerichts A. im summarischen Verfahren vom 2. Juni 2026 provisorische Rechtsöffnung erteilt wurde, nicht besteht.

2. Der Entscheid des Einzelgerichts A. vom 2. Juni 2026 über die partielle Erteilung der Rechtsöffnung und die Betreibung Nr. 231724 des Betreibungsamtes B. seien aufzuheben.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der beklagten Partei.»

Das Mietgericht zieht in Betracht:

I.

1. Mit Urteil vom 2. Juni 2026 erteilte das Einzelgericht des Bezirksgerichts A. im Verfahren (…) der heutigen Beklagten provisorische Rechtsöffnung in der Betreibung Nr. 231724 des Betreibungsamtes B., Zahlungsbefehl vom 6. März 2025, im Betrag von Fr. 136'480.13 nebst Zins zu 5 % seit dem 26. Februar 2025.

2. Mit Eingabe vom 25. Juni 2026 reichte die Klägerin die vorliegende Aberkennungsklage im Sinne von Art. 83 Abs. 2 SchKG beim Mietgericht des Bezirksgerichts A. ein, mit welcher sie auf Aberkennung einer Pachtzinsforderung in der Höhe von Fr. 136'480.13 klagt, für welche das Einzelgericht des Bezirksgerichts A. dem Beklagten zuvor provisorische Rechtsöffnung erteilt hatte. Mit Beschluss vom 14. Juli 2026 (…) trat das Bezirksgericht A. auf die Klage mangels sachlicher und örtlicher Zuständigkeit nicht ein. In seinem Beschluss wies das Gericht die Klägerin darauf hin, dass die Rechtshängigkeit gewahrt sei, wenn die Klägerin die Klage innert eines Monats ab Rechtskraft des Entscheides beim zuständigen Gericht bzw. bei der zuständigen Schlichtungsbehörde erneut einreiche. Weiter führte

es aus, dass für das vorliegende Verfahren die Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen sachlich zuständig sei.

3. Mit Eingabe vom 24. September 2026 reichte die Klägerin die vorliegende Aberkennungsklage bei der Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen des Bezirksgerichts Zürich erneut ein. Gemäss Art. 198 lit. e Abs. 1 ZPO entfällt bei einer Aberkennungsklage gemäss Art. 83 Abs. 2 SchKG das Schlichtungsverfahren. Der vom Bezirksgericht A. zitierte BGE 133 III 645 erging vor Inkrafttreten der Bundes-ZPO und ist daher nicht mehr aktuell. Deshalb wurde die Klage am 30. September 2026 von der Schlichtungsbehörde an das Mietgericht des Bezirks Zürich weitergeleitet.

4. Tritt ein Gericht auf eine Klage zufolge fehlender Zuständigkeit nicht ein und wird gegen diesen Entscheid kein Rechtsmittel ergriffen, beginnt die Monatsfrist, in der nach Art. 63 Abs. 1 ZPO die Klage zur Erhaltung der Rechtshängigkeit beim zuständigen Gericht neu einzureichen ist, bereits mit der Zustellung des Nichteintretensentscheids zu laufen, nicht erst mit dessen Rechtskraft, wie dies das Bezirksgericht A. annahm ([…]; BGE 138 III 610 E. 2; ZPO BSK-INFANGER, Art. 63 N 15). Ebenfalls richtet sich die Nachfrist gemäss Art. 63 Abs. 3 ZPO nach der jeweils (kürzeren) gesetzlichen Klagefrist gemäss SchKG; sie beträgt bei der Aberkennungsklage nach Art. 83 Abs. 2 SchKG 20 Tage (BGE 141 III 481 E. 3; ZPO BSK-INFANGER, Art. 63 N 22).

5. Gemäss Schreiben des Bezirksgerichts A. vom 27. Juli 2026 wurde der Beschluss am 21. Juli 2026 der Klägerin zugesandt, mithin in den Gerichtsferien, womit die 20-tägige Frist am 16. August 2026 zu laufen begann und am 4. September 2026 endete (Art. 146 Abs. 1 i.V.m. Art. 145 Abs. 1 lit. b und Abs. 4 ZPO). Die bei der Schlichtungsbehörde eingereichte Eingabe vom 24. September 2026 konnte die Rechtshängigkeit somit offensichtlich nicht wahren. Folglich ist auf die Klage nicht einzutreten. Ein Vertrauensschutz kann hier nicht bestehen, denn das Bezirksgericht A. ist nicht zuständig für die Beurteilung der Frage nach der Fristwahrung bei der neu eingereichten Klage.

6. Eine zu spät eingereichte Aberkennungsklage ist aufgrund ihrer Rechtsnatur als negative Feststellungsklage nach Art. 85a SchKG entgegenzunehmen (Urteil

des Bundesgerichts 5A_186/2023 vom 29. November 2024 E 3.3.1.). Diese ist vom Einzelgericht zu behandeln (Art. 198 lit. e Abs. 2 ZPO i.V.m. § 24 lit. b GOG), weshalb eine Zuständigkeit des Mietgerichts beim vorliegenden Streitwert von vornherein ausgeschlossen ist (§ 26 Satz 1 GOG *e contrario*). Die Klägerin kann ihre Klage als negative Feststellungsklage nach Art. 85a SchKG direkt beim Einzelgericht für SchKG-Klagen des Bezirksgerichts Zürich einreichen. Daneben ist es der Klägerin möglich, ein allgemeines negatives Feststellungsgesuch nach Art. 88 ZPO bei der Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen (Art. 197 ZPO) des Bezirks Zürich anhängig zu machen.

II.

Ausnahmsweise ist auf die Erhebung einer Gerichtsgebühr zu verzichten, da der Aufwand des angerufenen Gerichts im Zusammenhang mit einer unzutreffenden Auskunft des Bezirksgerichts A. entstanden ist. Mangels Umtrieben ist der Beklagten keine Parteientschädigung zuzusprechen.

(…)»

Zürcher Mietrechtspraxis (ZMP): Entscheidungen des Mietgerichtes und der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich. Ausgabe 2026, 36. Jahrgang.

Herausgegeben vom Mietgericht des Bezirkes Zürich, Postfach, 8036 Zürich

© Mietgericht des Bezirkes Zürich, Redaktion: MLaw A.I. Altieri, MLaw C. Schenk, Leitende Gerichtsschreiberinnen; Dr. R. Weber, Mietgerichtspräsident