

# BGer 4A 263/2023 vom 11. September 2023

Bundesgericht, 2023-09-11, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_263\\_2023](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_263_2023)

FR: TF 4A 263/2023 du 11 septembre 2023

IT: TF 4A 263/2023 del 11 settembre 2023

## Regeste

Miete; vereinfachtes Verfahren; Zuständigkeit des Handelsgerichts, | Vertragsrecht

## Erwägungen

### E. 1

Der angefochtene Beschluss des Handelsgerichts ist ein Endentscheid ( Art. 90 BGG ) einer einzigen kantonalen Instanz im Sinne von Art. 75 Abs. 2 lit. b BGG . Dagegen steht die Beschwerde in Zivilsachen offen.

### E. 2.1

Gemäss Art. 6 Abs. 1 ZPO können die Kantone ein Fachgericht bezeichnen, welches als einzige kantonale Instanz für handelsgerichtliche Streitigkeiten zuständig ist (Handelsgericht). Nach Abs. 2 desselben Artikels gilt eine Streitigkeit als handelsrechtlich, wenn: a. die geschäftliche Tätigkeit mindestens einer Partei betroffen ist; b. gegen den Entscheid die Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht offensteht; und c. die Parteien im schweizerischen Handelsregister oder in einem vergleichbaren ausländischen Register eingetragen sind. Dass diese Voraussetzungen vorliegend erfüllt sind, steht ausser Frage, zumal auch der Abschluss von Mietverträgen über Geschäftsliegenschaften und damit grundsätzlich auch Streitigkeiten aus solchen Verträgen unter den Begriff "geschäftliche Tätigkeit" gemäss Art. 6 Abs. 2 lit. a ZPO fallen ( BGE 139 III 457 E. 3.2). Zu beachten ist indessen Art. 243 ZPO . Gemäss Abs. 1 dieser Bestimmung gilt das vereinfachte Verfahren für vermögensrechtliche Streitigkeiten bis zu einem Streitwert von 30'000 Franken. Es gilt ohne Rücksicht auf den Streitwert bei den in Abs. 2 der Bestimmung genannten Streitigkeiten, so insbesondere bei solchen aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen sowie aus landwirtschaftlicher Pacht, sofern die Hinterlegung von Miet- und Pachtzinsen, der Schutz vor missbräuchlichen Miet- und Pachtzinsen, der Kündigungsschutz oder die Erstreckung des Miet- oder Pachtverhältnisses betroffen ist (lit. c). Nach Abs. 3 findet es keine Anwendung in Streitigkeiten vor der einzigen kantonalen Instanz nach den Art. 5 und 8 und vor dem Handelsgericht nach Art. 6 ZPO . Nach der Rechtsprechung geht die Regelung der Verfahrensart jener über die sachliche Zuständigkeit des Handelsgerichts vor, weshalb das Handelsgericht für Streitigkeiten, die gemäss Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO nach dem vereinfachten Verfahren zu beurteilen sind, nicht zuständig ist ( BGE 139 III 457 E. 4).

### E. 2.2

Das Bundesgericht hat sich seit dem Inkrafttreten der ZPO wiederholt mit der Tragweite von deren Art. 243 Abs. 2 lit. c auseinandergesetzt. In BGE 142 III 402 erwog es gestützt auf eine eingehende Auseinandersetzung mit der Gesetzgebungsgeschichte und dem Meinungsstand in der Literatur, dass der Begriff des "Kündigungsschutzes" im Sinne dieser

Norm weit auszulegen sei und auch Streitigkeiten betreffend die Ausweisung eines Mieters darunter fielen, welche die Gültigkeit einer Kündigung zum Gegenstand hätten, ohne dass sich Fragen des Kündigungsschutzes im engeren Sinne (Anfechtbarkeit der Kündigung oder Erstreckung des Mietverhältnisses) stellten. Da das vereinfachte Verfahren und die soziale Untersuchungsmaxime ( Art. 247 Abs. 2 lit. a ZPO ) den Mieter im Bereich der Kündigung und Erstreckung des Mietverhältnisses schützen sollten, rechtfertige es sich nicht, den Rechtsstreit über die Nichtigkeit oder Unwirksamkeit der Kündigung anders zu behandeln als den Rechtsstreit über die Aufhebung der Kündigung (E. 2). In BGE 142 III 690 entschied es sodann, eine Streitigkeit betreffend den "Kündigungsschutz" liege vor, wenn das Gericht über die Beendigung des Mietverhältnisses befinden müsse ("dès que le tribunal doit se prononcer sur la fin du bail"), sei es aufgrund einer ordentlichen oder ausserordentlichen Kündigung, sei es aufgrund des Nichtbestehens eines Vertragsverhältnisses oder des Ablaufs eines befristeten Mietvertrags; unerheblich sei dabei, ob das Gericht vom Mieter mit Haupt- und/oder Eventualanträgen auf Unwirksamkeit, Ungültigkeit, Nichtigkeit oder Aufhebung (der Kündigung) bzw. auf Verlängerung des Mietverhältnisses befasst worden sei oder vom Vermieter mit Haupt- oder Widerklageanträgen auf Ausweisung oder Feststellung der Beendigung des Mietverhältnisses. Mit Blick auf das vom Gesetzgeber verfolgte Ziel des Mieterschutzes - so das Bundesgericht weiter - sei eine abweichende verfahrensrechtliche Behandlung der Beendigung befristeter Mietverhältnisse, besonders mit Bezug auf die Anwendung der sozialen Untersuchungsmaxime, nicht gerechtfertigt (E. 3.1). Dementsprechend gelangte das Bundesgericht zum Ergebnis, dass auch die damals zu beurteilende Klage auf "requalification du contrat de bail de durée déterminée en contrat de durée indéterminée" unter den Begriff des "Kündigungsschutzes" falle (E. 3.2). Diese Rechtsprechung hat das Bundesgericht seither mehrmals bestätigt (siehe etwa 4A\_547/2016 vom 5. Dezember 2016 E. 2 und 3; 4A\_300/2016 vom 5. Oktober 2016 E. 2). Im Urteil 4A\_340/2017 vom 24. Juli 2017 ordnete es eine Klage unter den Begriff des "Kündigungsschutzes" ein, mit der festgestellt werden sollte, dass sich das zwischen den Parteien abgeschlossene Mietverhältnis aufgrund einer Optionsausübung durch die Mieterin und damalige Beschwerdeführerin für eine weitere feste Mietdauer von fünf Jahren verlängert habe und frühestens am 31. Januar 2023 ende (E. 2.3). Im - bereits die Parteien des vorliegenden Beschwerdeverfahrens betreffenden - Urteil 4A\_359/2017 vom 16. Mai 2018 entschied das Bundesgericht, das (damals verfahrensgegenständliche) Rechtsbegehren der Mieterin um gerichtliche Festlegung des für die Verlängerung des Mietvertrages massgebenden Mietzinses und die Verpflichtung der Vermieterin zur Abgabe einer Offerte für die Verlängerung des Mietverhältnisses falle ebenfalls unter den Begriff des "Kündigungsschutzes" im Sinne von Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO . Gemäss einem jüngst als BGE 148 III 415 publizierten Urteil gilt dies des Weiteren auch für Streitigkeiten über die Vormerkung von Mietverhältnissen an Wohn- und Geschäftsräumen im Grundbuch nach Art. 261b OR (in Verbindung mit Art. 959 ZGB ). Unter Bezugnahme auf dieses Verständnis des Begriffs "Kündigungsschutz" hat das Bundesgericht ferner auch den Begriff der "Hinterlegung von Mietzinsen" nach Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO weit ausgelegt. Dieser - so ein publizierter Entscheid - umfasse alle Mängelrechte nach Art. 259a Abs. 1 OR , welche der Mieter im Rahmen des Hinterlegungsverfahrens durchsetzen wolle und für die ihm die Hinterlegung als Druckmittel diene ( BGE 146 III 63 E. 4.4). Was schliesslich den "Schutz vor missbräuchlichen Miet- und Pachtzinsen" angeht, hat das Bundesgericht entschieden, darunter falle auch eine Klage auf Feststellung der Nichtigkeit der

Mietzinserhöhung (Urteil 4A\_1/2014 vom 26. März 2014 E. 2.3).

### **E. 2.3**

Die weite Auslegung des Begriffs "Kündigungsschutz" gemäss Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO wurde von der Lehre teilweise ausdrücklich begrüsst (so insbesondere KOLLER/STRIK, Die mietrechtliche Rechtsprechung des Bundesgerichts im Jahr 2016, ZBJV 2018 S. 264-267; siehe auch ENGLER, Das vereinfachte Verfahren im Zivilprozess, ZZZ 2016 S. 221-223). Indessen wurde im Schrifttum auch kritisch angemerkt, indem das Bundesgericht die Begriffsauslegung von der entsprechenden Gesetzessystematik (Dritter Abschnitt des Achten Titels des Obligationenrechts) entkoppelt habe, habe es neue Abgrenzungsschwierigkeiten geschaffen (BOHNET, Bail et procédure simplifiée. Où prend fin le domaine de la protection contre les congés? Plaidoyer pour une révision législative, in: Mélanges à la mémoire de Bernard Corboz, 2019, S. 312-314; siehe auch DERSELBE, in: Bohnet/Carron/Montini [Hrsg.], Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire Pratique, 2. Aufl. 2017, N. 7 f. zu Art. 243-247 ZPO ). In der Tat ist es gerade bei Bestimmungen zur Zuständigkeit und zur Verfahrensart essentiell, dass sie möglichst eindeutig sind, so dass die klagende Partei zweifelsfrei weiss, vor welchem Gericht und nach welchen Vorschriften sie die Klage einzuleiten hat (vgl. bereits BGE 142 III 402 E. 2.5.4 in fine). Was den hier zur Diskussion stehenden Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO angeht, entfällt die Abgrenzungsproblematik mit dem Inkrafttreten der Änderung der Zivilprozessordnung vom 17. März 2023 (Verbesserung der Praxistauglichkeit und der Rechtsdurchsetzung) (BBl 2023 786) zwar hinsichtlich der Handelsgerichtsbarkeit, indem Art. 6 Abs. 2 lit. d ZPO Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen oder aus landwirtschaftlicher Pacht neu generell von dieser ausnimmt; bezüglich der Verfahrensart bleibt die Abgrenzung jedoch von Bedeutung (siehe KOLLER, Die mietrechtliche Rechtsprechung des Bundesgerichts im Jahr 2022, ZBJV 2023 S. 240).

### **E. 2.4**

Die Vorinstanz geht von der Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens und demzufolge von ihrer eigenen Unzuständigkeit aus. Sie erwägt, während des gesamten "vorliegend betroffenen Zeitraums (1. Februar 2014 bis Ende Februar 2020) " sei (zunächst vor Mietgericht und danach vor Obergericht) zwischen den Parteien ein Erstreckungsverfahren rechtshängig gewesen. Der "vorliegend eingeklagte Zeitraum" decke sich sodann - mit Ausnahme der letzten paar Tage im Februar 2020 - auch mit dem Zeitraum, für welchen die Mieterin in jenen Verfahren eine sechsjährige Erstreckung verlangt habe. Welche Mietzinse während der Dauer einer Erstreckung geschuldet seien, werde in Art. 272c OR - und damit in einer der Bestimmungen unter der Überschrift "Erstreckung" ( Art. 272-272d OR ) - geregelt, der festhalte, dass ohne anderslautende Regelung im Erstreckungsentscheid grundsätzlich weiterhin der bisherige Mietzins geschuldet sei. Zwar weise die Vermieterin zutreffend darauf hin, dass es vorliegend nie zu einem Erstreckungsentscheid gekommen sei. Das Erstreckungsverfahren sei aufgrund des Zeitablaufs und des Auszugs der Mieterin gegenstandslos geworden. Es habe aber immerhin eine "kalte" Erstreckung vorgelegen, da die Mieterin während der Rechtshängigkeit des Erstreckungsverfahrens (sowie der weiteren Verfahren zwischen den Parteien) im Mietobjekt verblieben sei. Ob der Grundsatz von Art. 272c OR auch während des Erstreckungsverfahrens bzw. der "kalten" Erstreckung gelte, scheine nicht abschliessend geklärt und brauche im Rahmen des vorliegenden Prozessentscheids auch nicht beantwortet zu werden, sondern wäre im Sachurteil näher zu untersuchen. Es liege aber jedenfalls "ein enger Zusammenhang zwischen dem

vorliegenden Streitgegenstand und dem Erstreckungsverfahren" vor. Dieser enge Zusammenhang zeige sich nicht zuletzt darin, dass das Obergericht die Gegenstandslosigkeit des Erstreckungsverfahrens unter anderem damit begründet habe, dass nach dem Rückzug des Begehrens um Anpassung des Mietzinses durch die Vermieterin während der Dauer des Erstreckungsverfahrens die Regelungen des Mietvertrags weitergegolten hätten und auch deshalb kein Rechtsschutzinteresse am Erstreckungsverfahren mehr bestehe. Nachdem die Vermieterin im vorliegenden Verfahren nun doch wieder eine Anpassung des Mietzinses für die Dauer der "kalten" Erstreckung verlange und gestützt darauf Forderungen geltend mache, werde allenfalls als Vorfrage nochmals eingehend zu prüfen sein, ob die Mieterin Anspruch auf Erstreckung gehabt hätte und ob Art. 272c OR direkt oder analog zur Anwendung komme. Ebenso werde im Sachurteil zu prüfen sein, ob der Rückzug des Anpassungsbegehrens durch die Vermieterin im Erstreckungsverfahren Präjudizialitäts- bzw. Bindungswirkung für die vorliegende Rechtsstreitigkeit entfalte. All diese Punkte - so die Vorinstanz weiter - zeigten auf, dass es im vorliegenden Verfahren "im Kern um eine Streitigkeit betreffend die Erstreckung eines Geschäftsraummietverhältnisses" gehe. Der Begriff der "Erstreckung" in Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO sei wie jener des "Kündigungsschutzes" sowie der "Hinterlegung von Mietzinsen" weit zu verstehen, damit die Norm ihre angestrebte Schutzfunktion erfüllen könne und es nicht zu unnötigen sowie impraktikablen Aufspaltungen von Verfahren und Verfahrensgrundsätzen komme. Der blosser Umstand, dass die Vermieterin ihre Forderung nicht im Erstreckungsverfahren geltend gemacht habe, sondern nun nachgelagert in einem separaten Forderungsprozess, könne nicht dazu führen, dass eine andere Verfahrensart anzuwenden sei. Die Frage, welche finanziellen Konsequenzen eine Erstreckung für die Mietparteien habe, sei sodann eine zentrale Frage des Erstreckungsrechts und damit des sozialen Mieterschutzes, ohne die das Institut der Erstreckung seines Sinns und Zwecks entleert würde. Auch Verfahren betreffend die finanziellen Folgen einer Erstreckung bzw. einer "kalten" Erstreckung während eines hängigen Erstreckungsprozesses seien deshalb als Verfahren betreffend Erstreckung im Sinne von Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO zu qualifizieren und fielen somit ohne Rücksicht auf den Streitwert ins vereinfachte Verfahren. Daran ändere auch der Hinweis der Vermieterin nichts, dass es sich bei der Mieterin um ein Detailhandelsunternehmen mit Milliardenumsatz handle, das keines Sozialschutzes bedürfe. Die Zuweisung der Materie ins vereinfachte Verfahren gelte allgemein und unabhängig von den im konkreten Einzelfall betroffenen Parteien und deren wirtschaftlichem Hintergrund.

## **E. 2.5**

Die Vermieterin kritisiert diese Beurteilung der Vorinstanz mit Recht: Zwar trifft es wie gesehen zu, dass der Begriff des Kündigungsschutzes gemäss Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO weit zu verstehen ist (Erwägung 2.2), weshalb im Übrigen auch der Begriff der "Erstreckung des Miet- oder Pachtverhältnisses" nicht sinnvoll davon abgegrenzt werden kann. Allerdings wurden bisher ausnahmslos Fälle darunter subsumiert, in denen die Klagebegehren - direkt oder indirekt - auf die Frage abzielten, ob und gegebenenfalls bis wann ein bestehendes Mietverhältnis gilt bzw. wann es frühestens endet, in denen mithin über den (in der Zukunft liegenden) Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses zu befinden war. Hier ist demgegenüber nicht mehr zu entscheiden, bis wann die Mieterin gestützt auf den Mietvertrag der Parteien in der Liegenschaft respektive den Liegenschaften an der X. \_\_\_\_\_ strasse 75/77/79 verbleiben kann. Im Gegenteil hat die Mieterin diese unbestrittenermassen längst verlassen. Erst mehr als ein Jahr nach der Rückgabe der Mietsachen im Februar 2020 hat die Vermieterin am 15. September 2021 vor der

Vorinstanz eine Klage gegen die Mieterin eingereicht, mit der sie wie gesehen eine finanzielle Forderung für den Zeitraum zwischen dem 1. Februar 2014 und dem Zeitpunkt der Rückgabe geltend macht. Dieser Anspruch betrifft nicht den Kündigungsschutz bzw. die Erstreckung im Sinne von Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO gemäss der dargestellten Rechtsprechung. Sind ausschliesslich finanzielle Ansprüche aus einem schon beendeten Mietverhältnis zu beurteilen, fehlt es nämlich regelmässig an dem für den Bereich des Kündigungsschutzes typischen Machtgefälle zwischen den Vertragsparteien und an der zeitlichen Dringlichkeit der richterlichen Beurteilung, welche die (streitwertunabhängige) Anwendbarkeit des - raschen und laienfreundlichen (siehe BGE 146 III 297 E. 2.4 und 2.5 mit Hinweisen) - vereinfachten Verfahrens erforderlich machen. Die Rechtsauffassung, wonach es darauf ankommen soll, in welchem Verhältnis diese Forderungen zur Beendigung des Mietverhältnisses stehen, wäre ausserdem unpraktikabel, weil sie - wie dieser Fall geradezu exemplarisch zeigt - zur Folge hätte, dass bereits im Rahmen der Bestimmung der Zuständigkeit und der Verfahrensart über Fragen zu befinden wäre, die kaum von der Beurteilung in der Sache getrennt werden können. Das manifestiert sich konkret in der Erwägung der Vorinstanz, dass es sich "um eine Streitigkeit über die finanziellen Konsequenzen einer Erstreckung" handle und dass jedenfalls "ein enger Zusammenhang zwischen dem vorliegenden Streitgegenstand und dem Erstreckungsverfahren" bestehe. Ob dies zutrifft - was die Vermieterin in ihrer Beschwerde vehement bestreitet -, ist nicht auf der Zuständigkeitsebene (respektive bei der Prüfung der anwendbaren Verfahrensart) zu beurteilen, sondern - soweit erforderlich - im Rahmen der materiellen Anspruchsprüfung, und ebenso, ob auf den streitgegenständlichen Anspruch Art. 272c OR zur Anwendung gelangt und ob der Rückzug im Erstreckungsverfahren MB140015 Bindungswirkung zeitigt. Entsprechendes gilt ferner für die Frage, welche Bedeutung in diesem Zusammenhang der vom Bundesgericht festgestellten Pflichtverletzung der Vermieterin zukommt, "der Mieterin für die Liegenschaften X. \_\_\_\_\_ strasse 75 und 79 eine verbindliche Offerte zur Fortführung des Vertragsverhältnisses ab dem 1. Februar 2014 für eine weitere Dauer von mindestens fünf Jahren zu marktüblichen Vertragskonditionen für ein Warenhaus zu unterbreiten". Dass das Handelsgericht solche mietrechtlichen Fragen zu beurteilen hat, entspricht der geltenden gesetzlichen Zuständigkeitsordnung (siehe Erwägungen 2.1 und 2.3).

### **E. 2.6**

Nach dem Gesagten ist das vereinfachte Verfahren nicht gemäss Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO streitwertunabhängig auf Klagen anwendbar, mit denen nach Beendigung des Mietverhältnisses und ausserhalb eines Verfahrens um Hinterlegung von Miet- und Pachtzinsen, Schutz vor missbräuchlichen Miet- und Pachtzinsen, Anfechtung der Kündigung oder Erstreckung des Miet- oder Pachtverhältnisses finanzielle Forderungen geltend gemacht werden. Dies gilt ungeachtet davon, ob im Rahmen der Behandlung der Klagebegehren vorfrageweise zu beurteilen ist, wann und in welcher Form das Mietverhältnis geendet hat. Indem die Vorinstanz gestützt auf eine abweichende Rechtsauffassung ihre sachliche Zuständigkeit verneint und auf die Klage nicht eintritt, verstösst sie gegen Bundesrecht.

### **E. 3**

Die Beschwerde ist gutzuheissen und der angefochtene Beschluss der Vorinstanz aufzuheben. Die Sache ist zur weiteren Behandlung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdegegnerin kosten- und

entschädigungspflichtig ( Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 2 BGG ).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.