

BGer 4A 340/2017 vom 24. Juli 2017

Bundesgericht, 2017-07-24, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_340_2017

FR: TF 4A 340/2017 du 24 juillet 2017

IT: TF 4A 340/2017 del 24 luglio 2017

Regeste

vereinfachtes Verfahren, sachliche Zuständigkeit | 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, gemäss Art. 74 Abs. 2 lit. b BGG unabhängig vom Streitwert (vgl. BGE 139 III 67 E. 1.2; 138 III 799 E. 1.1, 2 E. 1.2.2).

E. 2.1

Laut Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO gilt das vereinfachte Verfahren ohne Rücksicht auf den Streitwert für Streitigkeiten 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. Das Handelsgericht erwog, die vorliegende Auseinandersetzung stelle einen Fall des Kündigungsschutzes gemäss der zitierten Bestimmung dar, womit das vereinfachte Verfahren zur Anwendung gelange und die handelsgerichtliche Zuständigkeit zufolge Art. 243 Abs. 3 ZPO ausgeschlossen sei. Die Beschwerdeführerin beanstandet diese Auffassung. Sie hält das Handelsgericht für zuständig.

E. 2.2

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist der Begriff "Kündigungsschutz" im Sinne von Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO weit zu verstehen. Soweit in einem Ausweisungsverfahren das Gericht die Gültigkeit einer Kündigung zu beurteilen hat, ist auch darauf das vereinfachte Verfahren anwendbar. Allgemein liegt ein Fall von Kündigungsschutz dann vor, wenn das Gericht über die Beendigung des Mietverhältnisses befinden muss, sei es zufolge einer (ordentlichen oder ausserordentlichen) Kündigung, sei es aufgrund des Ablaufs der vereinbarten Dauer des Mietvertrags. Eine abweichende prozessuale Behandlung der Beendigung befristeter Mietverhältnisse ist mit Blick auf das gesetzgeberische Ziel des Mieterschutzes nicht gerechtfertigt (BGE 142 III 690 E. 3.1; Urteil 4A_300/2016 vom 5. Oktober 2016 E. 2.3; je mit Hinweisen).

E. 2.3

Das Handelsgericht nahm auf diese Praxis Bezug und führte aus, die Beschwerdeführerin wolle mit ihrer Klage feststellen lassen, dass sich das zwischen den Parteien abgeschlossene Mietverhältnis aufgrund einer Optionsausübung durch die Beschwerdeführerin für eine weitere feste Mietdauer von fünf Jahren verlängert habe und frühestens am 31. Januar 2023

ende (Klagebegehren Ziffer 1.a). Da sich das Gericht demnach "über die (Nicht-) Beendigung des Mietverhältnisses" zu äussern haben werde, falle die vorliegende Auseinandersetzung unter den Begriff "Kündigungsschutz" gemäss Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO . Gleiches gelte für die Klage auf Festlegung der Mietzinskonditionen gemäss Klagebegehren Ziffer 1.b) und 2, sei diese doch von der Frage der (Nicht-) Beendigung des Mietverhältnisses abhängig und habe sich das Gericht "doch auch hierüber (zumindest auch vorfrageweise) zu äussern." Das Handelsgericht hat die Angelegenheit richtig qualifiziert: Die Beschwerdeführerin argumentiert selbst, vorliegend sei streitig, ob es sich bei der vertraglich vorgesehenen Verlängerung der Mietdauer "um eine echte Option handelt, weil der für die Verlängerungsdauer geltende Mietzins bestimmbar ist, weshalb sich durch rechtzeitige Ausübung der Option das Vertragsverhältnis automatisch verlängert und danach lediglich noch der Mietzins für die Verlängerungsdauer festzusetzen ist" oder "ob es sich infolge eines nicht bestimmbar Mietzinses um eine unechte Option handelt, d.h. das Mietverhältnis endet, wenn sich die Parteien nach Ausübung der Option nicht über den neuen Mietzins einigen können". Die Beschwerdeführerin meint, selbst wenn eine unechte Option vorläge, hätte sich das Mietverhältnis um weitere fünf Jahre verlängert, da die Beschwerdegegner durch treuwidriges Verhalten verhindert hätten, "dass eine Einigung über den Verlängerungsmietzins hat gefunden werden können." Bei der Beurteilung der Klagebegehren ist somit über die Beendigung des Mietverhältnisses zu befinden, und die Streitsache betrifft den Kündigungsschutz gemäss Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO . Daran ändert entgegen der Beschwerde nichts, dass das Mietverhältnis "derzeit noch nicht beendet ist" und die Beschwerdeführerin (noch) kein Erstreckungsbegehren gestellt hat.

E. 2.4

Da für die Klage somit das vereinfachte Verfahren gilt, ist das Handelsgericht auf sie zu Recht mangels sachlicher Zuständigkeit nicht eingetreten (siehe BGE 143 III 137 E. 2.2 mit Hinweisen).

E. 3

Die Beschwerde ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdeführerin gemäss Art. 66 Abs. 1 BGG kostenpflichtig. Den Beschwerdegegnerinnen ist kein Aufwand entstanden, für den sie nach Art. 68 Abs. 2 BGG zu entschädigen wären.

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