



Fall-Nr.:	BO.2017.21
Stelle:	Kantonsgericht
Rubrik:	Zivilkammern (inkl. Einzelrichter)
Publikationsdatum:	10.09.2018
Entscheiddatum:	10.09.2018

Entscheid Kantonsgericht, 10.09.2018

Art. 6 Abs. 1 und 2 ZPO, Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO (SR 272): Abgrenzung der Zuständigkeit von Handelsgericht und ordentlichen Gerichten. Begriff der Hinterlegung von Miet- und Pachtzinsen gemäss Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO. Keine streitwertunabhängige Beurteilung im vereinfachten Verfahren, wenn die Mängelansprüche nicht im Rahmen eines Hinterlegungsverfahrens i.S.v. Art. 259h und Art. 259i OR geltend gemacht wurden (Kantonsgericht, III. Zivilkammer, 10. September 2018, BO.2017.21).

Sachverhalt (Zusammenfassung):

Die D. AG (Klägerin) als (Unter-)Mieterin und die F. AG (Beklagte) als (Unter-)Vermieterin schlossen am 27. Juni 2014 einen Untermietvertrag für Geschäftsräume in einer Liegenschaft in G. ab. Es fanden daraufhin Besprechungen zwischen der Klägerin und der Beklagten statt, wobei Uneinigkeit über den Anspruch auf Nutzung der in der Liegenschaft befindlichen Galerie entstand. Die in der Folge geführten Verhandlungen, u.a. über eine Aufteilung der Galerie, führten zu keiner Lösung. Nach der Übergabe des Lagers und der Werkstatt am 3. November 2014 machte die Klägerin sodann diverse Mängel am Mietobjekt geltend und forderte die Beklagte dazu auf, das von ihr erstellte Abnahmeprotokoll mit Mängelliste unterzeichnet zurückzuschicken und die darin aufgeführten Mängel zu beheben. Dieser Aufforderung kam die Beklagte nicht nach.

Aus den Erwägungen:

III.

3.a) Die Klägerin machte in ihrer beim Kreisgericht eingereichten Klage eine Mehrzahl von – in der Folge mehrfach geänderten – unterschiedlichen Ansprüchen aus dem



Mietverhältnis mit der Beklagten geltend, wobei sie den Streitwert bei Klageerhebung (auf gerichtliche Aufforderung hin) mit insgesamt rund Fr. 45'000.00 bezifferte. Sowohl die Klägerin als auch die Vorinstanz gingen in Bezug auf sämtliche Rechtsbegehren offensichtlich von der sachlichen Zuständigkeit des Kreisgerichts und der Geltung des ordentlichen Verfahrens – mithin vom Vorliegen einer zulässigen Klagenhäufung – aus, wogegen von Seiten der Beklagten keine Einwendungen erhoben wurden. Auch im Berufungsverfahren blieb die sachliche Zuständigkeit der Vorinstanz von beiden Parteien unbestritten.

b) Die sachliche Zuständigkeit wird als Prozessvoraussetzung von Amtes wegen geprüft (Art. 60 ZPO), also nicht nur auf Parteieinrede hin. Erlässt ein sachlich unzuständiges Gericht einen Entscheid, leidet dieser nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung an einem schwerwiegenden Mangel, der je nach den Umständen zur Nichtigkeit führen kann (BGE 137 III 217 E. 2.4.3 mit Hinweisen; BGer 4A_100/2016 E. 2.1.1, nicht publ. in: BGE 142 III 515; 4A_229/2017 E. 3.2). Eine obere kantonale Instanz hat die sachliche Zuständigkeit ihrer Vorinstanz daher auch im Rechtsmittelverfahren ohne entsprechende Rügen zu prüfen (BGer 4A_488/2014 E. 3.1 und 4A_291/2015 E. 3.2). Die sachliche Zuständigkeit der Gerichte ist grundsätzlich – unter Vorbehalt im Gesetz ausdrücklich vorgesehener Wahlmöglichkeiten – der Parteidisposition entzogen. Eine Einlassung bei einem sachlich nicht zuständigen Gericht ist ausgeschlossen (BGE 138 III 471 E. 3.1; 140 III 355 E. 2.4). Zu prüfen ist deshalb vorab, ob die Vorinstanz für die Beurteilung der Klage sachlich zuständig war.

aa) Über handelsrechtliche Streitigkeiten entscheidet im Kanton St.Gallen das Handelsgericht (Art. 6 Abs. 1 ZPO i.V.m. Art. 10 EG-ZPO). Eine Streitigkeit gilt gemäss Art. 6 Abs. 2 ZPO als handelsrechtlich, wenn die geschäftliche Tätigkeit mindestens einer Partei betroffen ist (lit. a), gegen den Entscheid die Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht offen steht (lit. b) und die Parteien im schweizerischen Handelsregister oder in einem vergleichbaren ausländischen Register eingetragen sind (lit. c). Sind diese drei Voraussetzungen kumulativ erfüllt, ist für die Beurteilung des Rechtsstreits zwingend das Handelsgericht sachlich zuständig (BSK ZPO-Vock/Nater, Art. 6 N 7; Vetter, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., Art. 6 N 9; Berger, Berner Kommentar, N 7 zu Art. 6 ZPO).



bb/aaa) Der Wortlaut von Art. 6 Abs. 2 lit. a ZPO ist sehr weit gefasst, indem die handelsrechtliche Natur der Streitsache fingiert wird, sobald die geschäftliche Tätigkeit mindestens einer Partei betroffen ist (BGE 140 III 355 E. 2.3.1 mit weiteren Hinweisen). Unter den Begriff der geschäftlichen Tätigkeit fallen gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung nicht nur die Grundgeschäfte einer Unternehmung, sondern auch die Hilfs- und Nebengeschäfte, welche dazu bestimmt sind, die Geschäftstätigkeit zu fördern oder zu unterstützen. Dazu gehören auch der Abschluss von Mietverträgen über Geschäftsliegenschaften und damit grundsätzlich auch Streitigkeiten aus solchen Verträgen (BGE 139 III 457 E. 3.2 mit weiteren Hinweisen).

bbb) Die Klägerin macht gegenüber der Beklagten Ansprüche aus einem – unbestrittenermassen – am 27. Juni 2014 geschlossenen Untermietvertrag geltend, wobei sich die vertragsgegenständlichen Büro-, Lager- und Werkstatträumlichkeiten in einer Gewerbeliegenschaft befinden und von der Klägerin zu geschäftlichen Zwecken genutzt werden. Es handelt sich somit um einen Mietvertrag betreffend Geschäftsräume (vgl. hierzu BSK OR I-Weber, Art. 253a/253b N 11; Higi, Zürcher Kommentar, N 28 Vor Art. 271-273c OR). Dementsprechend ist die vorliegende Streitigkeit – im Sinne der vorstehenden Rechtsprechung – vom Begriff der geschäftlichen Tätigkeit gemäss Art. 6 Abs. 2 lit. a ZPO erfasst.

cc/aaa) Im Zusammenhang mit der Voraussetzung von Art. 6 Abs. 2 lit. b ZPO ist sodann zu prüfen, ob in vermögensrechtlichen Angelegenheiten – wie hier – der Streitwert von mindestens Fr. 30'000.00 erreicht wird (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG). In arbeits- und mietrechtlichen Fällen muss der Streitwert für die Beschwerde ans Bundesgericht mindestens Fr. 15'000.00 erreichen (Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG), wobei jedoch zu beachten ist, dass gemäss Art. 243 Abs. 1 und 3 ZPO für solche Streitigkeiten bis zu einem Streitwert von Fr. 30'000.00 das vereinfachte Verfahren gilt, welches vor Handelsgericht keine Anwendung findet (BGE 139 III 457 E. 4.4.3.3; 142 III 788 E. 4.1; 143 III 137 E. 2.2). Die massgebliche Streitwertgrenze muss bereits bei Einreichung der Klage erreicht sein (BGE 139 III 67 E. 1.2). Bei streitwertabhängiger Bestimmung der sachlichen Zuständigkeit ist der kumulierte Betrag der Streitwerte der betroffenen Ansprüche ausschlaggebend (BGE 142 III 788 E. 4.2; BSK ZPO-Klaus, Art. 90 N 20).



bbb) Die mit Klage vom 14. März 2015 ursprünglich geltend gemachten klägerischen Ansprüche gegen die Beklagte umfassten u.a. Begehren um Mängelbeseitigung (Ziff. 1), Feststellung des Nutzungsrechts an der gesamten Galerie (Ziff. 2), Herabsetzung des Mietzinses wegen Mängeln um monatlich Fr. 1'142.50 für das Lager bzw. um Fr. 400.00 für die Werkstatt (Ziff. 4), Entschädigung für Mehraufwand wegen Mängeln von Fr. 4'000.00 bis 31. Dezember 2014 und weiteren Fr. 1'000.00 pro Monat ab Januar 2015 sowie Schadenersatz inkl. entgangenen Gewinns von Fr. 18'000.00 bis 28. Februar 2015 (Ziff. 5). Auf entsprechende Aufforderung durch die Vorinstanz hin bezifferte die Klägerin den gesamten Streitwert sodann mit rund Fr. 45'000.00. Bereits zum Zeitpunkt der Klageeinreichung stand mithin fest, dass die klägerischen Begehren zusammengerechnet die Streitwertgrenze von Fr. 30'000.00 überschreiten würden, wovon offensichtlich auch die Vorinstanz ausging, zumal sie die Klage dem ordentlichen Verfahren unterstellte. Die Voraussetzung der Beschwerdemöglichkeit an das Bundesgericht gemäss Art. 6 Abs. 2 lit. b ZPO war demnach ebenfalls gegeben. Im Übrigen betrug der Streitwert auch nach dem teilweisen Klagerückzug mit Eingabe vom 7. Juni 2016 weiterhin über Fr. 30'000.00, womit auf die Frage, ob die sachliche Zuständigkeit des Handelsgerichts bei einer während des hängigen Verfahrens eingetretenen Streitwertreduktion unter die Grenze von Fr. 30'000.00 erhalten bleibe (vgl. hierzu BSK ZPO-Vock/Nater, Art. 6 N 10a; BK-Berger, N 37 zu Art. 6 ZPO; KUKO ZPO-Haas/Schlumpf, Art. 6 N 10), nicht weiter einzugehen ist.

dd) Schliesslich ist auch die dritte Voraussetzung des Handelsregistereintrages ohne Weiteres erfüllt, handelt es sich doch sowohl bei der Klägerin als auch bei der Beklagten um in der Schweiz ansässige Aktiengesellschaften.

ee) Nach dem vorstehend Ausgeführten ist die vorliegende Auseinandersetzung als handelsrechtliche Streitigkeit i.S.v. Art. 6 Abs. 2 ZPO zu qualifizieren, für deren Beurteilung grundsätzlich das Handelsgericht sachlich zuständig ist (Art. 10 EG-ZPO). Es bleibt indessen die Frage zu klären (nachfolgend lit. c), ob i.S.v. Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO eine Ausnahme von der handelsgerichtlichen Zuständigkeit gegeben ist.

c/aa) Von der (an sich gegebenen) Zuständigkeit des Handelsgerichts ausgenommen sind Auseinandersetzungen, die gemäss Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO (streitwertunabhängig) im vereinfachten Verfahren zu beurteilen sind (BGE 139 III 457



E. 4.4.3.3; vgl. auch 142 III 515 E. 2.2.4 und 143 III 137 E. 2.2). Nach dieser Bestimmung gilt das vereinfachte Verfahren ohne Rücksicht auf den Streitwert für Streitigkeiten aus Miet- 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. Dabei ist offensichtlich, dass es sich vorliegend nicht um einen Fall von "Kündigungsschutz" oder "Erstreckung des Mietverhältnisses" handelt. Der Antrag der Klägerin auf Reduktion des Mietzinses für den Fall, dass die ganze Galerie nicht Mietgegenstand darstelle (Rechtsbegehren Ziff. 7 gemäss Klage), ist sodann nicht als Anfechtung des Anfangsmietzinses (i.S.v. Art. 270 OR) durch die Klägerin zu qualifizieren, sondern – für den Fall, dass die Auslegung des Untermietvertrags ergeben würde, dass er die Galerie überhaupt nicht oder nur teilweise erfasse – als Teilanfechtung wegen – mit der Diskrepanz zwischen ihrem tatsächlichen Willen (inkl. Galerie) und dem objektiven Gehalt (exkl. Galerie) begründeten – Erklärungsirrtums (Art. 23 Abs. 1 Ziff. 3 OR). Ebenso ist entgegen der Ansicht der Klägerin das – von der Vorinstanz als nicht zulässig erachtete – Rechtsbegehren auf Herabsetzung des Mietzinses, "wenn die Galerie grundsätzlich zum Mietvertrag gehört, jedoch [...] auf diesen umstrittenen Teil verzichtet wird" schon deshalb nicht als Anfechtung des Anfangsmietzinses aufzufassen, weil die Klägerin damit (sinngemäss) geltend macht, der Mietzins sei erst durch ihren nachträglich erklärten Verzicht auf die Nutzung der Galerie missbräuchlich geworden.

bb) Zu klären bleibt damit noch, ob die Streitigkeit unter den Begriff "Hinterlegung von Miet- und Pachtzinsen" fallen könnte. Diesbezüglich ist mit der weitgehend einhelligen Lehre davon auszugehen, dass immer dann, wenn der Mieter die Mängelrechte nach Art. 259a OR im Rahmen eines Hinterlegungsverfahrens geltend macht, streitwertunabhängig das vereinfachte Verfahren gilt, während bei einer Geltendmachung der Mängelrechte unabhängig vom Hinterlegungsverfahren für die Verfahrensart der Streitwert massgebend ist (BSK ZPO-Mazan, Art. 243 N 19b; Hauck, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., Art. 243 N 20; Bohnet, Le droit du bail en procédure civile suisse, in: 16^e Séminaire sur le droit du bail, Hrsg. Bohnet/Wessner, N 111; Dietschy, Le déroulement de la procédure simplifiée, in: Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Hrsg. Bohnet, N 9; Wullschlegler, Sachliche Zuständigkeit des Handelsgerichts in Mietsachen, in: ZZZ 38,



2016, S. 182; vgl. auch ZR 115, 2016, Nr. 6 S. 35 ff., und BO.2015.39-K3 E. III.1.a/bb).

Die in der Lehre nicht ganz unumstrittene Frage, ob der Begriff der Streitigkeit

betreffend Mietzinshinterlegung i.S.v. Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO auch

Schadenersatzansprüche, unabhängig von deren Streitwert, umfasse (vgl. BK-Killias,

N 51 zu Art. 243 ZPO mit Verweis; ZR 115, 2016, Nr. 6 S. 36 mit weiteren Hinweisen),

kann dabei – wie sich sogleich zeigen wird – im vorliegenden Zusammenhang

offengelassen werden.

aaa) Entstehen an der gemieteten unbeweglichen Sache Mängel, die der Mieter weder zu verantworten noch auf eigene Kosten zu beseitigen hat, oder wird der Mieter im vertragsgemässen Gebrauch der Sache gestört, kann er über seine Ansprüche betreffend die Beseitigung, die verhältnismässige Mietzinsherabsetzung und Schadenersatz (vgl. Art. 259a Abs. 1 Ziff. 1-3 OR) hinaus den Mietzins hinterlegen (Art. 259a Abs. 2 OR). Der Hinterlegung hat die schriftliche Ansetzung einer angemessenen Frist zur Beseitigung des Mangels mit der Androhung, bei unbenütztem Ablauf der Frist die künftig fällig werdenden Mietzinsen bei einer vom Kanton bezeichneten Stelle zu hinterlegen, voranzugehen (Art. 259g Abs. 1 OR; BSK OR I-Weber, Art. 259g N 5-8). Das hiervor erwähnte Hinterlegungsverfahren, das unabhängig vom Streitwert zur Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens gemäss Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO führt, wird alsdann von Seiten des Mieters dadurch in Gang gesetzt, dass er seine Ansprüche gegenüber dem Vermieter innert 30 Tagen seit Fälligkeit des ersten hinterlegten Mietzinses bei der Schlichtungsbehörde geltend macht (Art. 259h Abs. 1 OR). Die Hinterlegung des Mietzinses an sich bewirkt somit nicht, dass von Amtes wegen ein Verfahren um die Berechtigung der Hinterlegung und um die Ansprüche des Mieters eingeleitet wird; vielmehr obliegt diese Einleitung – unter Verwirkungsfolge bei Nichteinhaltung der 30-tägigen Frist – dem Mieter (SVIT-Kommentar/Tschudi, N 3 zu Art. 259h OR). Gegenstand der (Mieter)Klage ist – notwendigerweise – der Anspruch auf Mängelbeseitigung; daneben kann der Mieter im Hinterlegungsverfahren auch eine Herabsetzung des Mietzinses (Art. 259d OR) und/oder Schadenersatz (Art. 259e OR) verlangen. Die Schlichtungsbehörde hat vorfrageweise und von Amtes wegen zu prüfen, ob sämtliche formellen und materiellen Voraussetzungen für eine Mietzinshinterlegung gemäss Art. 259g OR erfüllt sind. Die Beweislast hierfür trifft dabei den Mieter (Giger, Berner Kommentar, N 11 zu Art. 259h OR; CHK-Hulliger/Heinrich, N 8 zu Art. 259g-i OR; BSK OR I-Weber, Art. 259g N 9; Mietrecht für die



Praxis/Roy, N 11.7.7.3). Zuerst versucht die Schlichtungsbehörde, zwischen den Parteien eine Einigung über die geltend gemachten Ansprüche sowie die Verwendung des hinterlegten Mietzinses zu erzielen. Kommt keine Einigung zustande, kann sie einen Urteilsvorschlag unterbreiten (Art. 210 Abs. 1 lit. b ZPO) oder die Klagebewilligung ausstellen. Im letzteren Fall hat der klagende Mieter innert 30 Tagen Klage beim zuständigen Gericht einzureichen (Art. 209 Abs. 4 ZPO), welches sodann über die Hinterlegung sowie die Mängelansprüche entscheidet (Mietrecht für die Praxis/Roy, N 11.7.7.4 und 11.7.7.5; BK-Giger, N 18 zu Art. 259h OR).

bbb) Vorliegend reichte die Klägerin gestützt auf die am 24. Februar 2015 ausgestellte Klagebewilligung der Schlichtungsstelle für Miet- und Pachtverhältnisse Klage bei der Vorinstanz ein und machte unter anderem Ansprüche auf Mängelbeseitigung (Rechtsbegehren Ziff. 1), Herabsetzung des Mietzinses (Ziff. 4) sowie Leistung von Schadenersatz wegen Mängeln (Ziff. 5) geltend. Sie wies in ihrer Klage allerdings weder auf eine bestehende Mietzinshinterlegung hin, noch machte sie Ausführungen zu den – durch sie zu beweisenden – Voraussetzungen der Hinterlegung. Dementsprechend und obwohl die Beklagte in ihrer Klageantwort darum ersucht hatte, die Klägerin sei zu verpflichten, "die bei der Gemeindebuchhaltung [Y.] seit Februar 2015 hinterlegten Mietzinse an die Beklagte auszuhändigen", und obwohl die hinterlegten Mietzinse auch Gegenstand der Reaktionen der Parteien auf den vorinstanzlichen Vergleichsvorschlag bildeten, äusserte sich die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid nicht zur Hinterlegungsberechtigung und befand auch nicht über eine allfällige Herausgabe hinterlegter Mietzinse an die Beklagte (diese Herausgabe bildete vielmehr erst Gegenstand eines von der Beklagten nach der Eröffnung des im vorliegenden Berufungsverfahren angefochtenen Entscheids am 10. Februar 2017 eingeleiteten Verfahrens betreffend vorsorgliche Massnahmen, das am 6. April 2017 damit endete, dass der Einzelrichter des Kreisgerichts die Schlichtungsstelle für Miet- und Pachtverhältnisse anwies, sämtliche von der Klägerin hinterlegten Mietzinsen an die Beklagte auszubezahlen, wogegen die Klägerin erfolglos beim Kantonsgericht Berufung erhob). Überdies brachte die Vorinstanz, wie ausgeführt (lit. b/cc/bbb hiavor), das ordentliche und nicht etwa (gestützt auf Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO) das vereinfachte Verfahren zur Anwendung und wies anlässlich der Hauptverhandlung unwidersprochen sogar noch ausdrücklich auf diesen Umstand hin, was ebenfalls darauf schliessen lässt, dass (für die Vorinstanz) kein Zusammenhang zwischen der Hinterlegung und der



vorliegenden Klage bestand bzw. erkennbar war. Daran ändert auch das der Vorinstanz unmittelbar vor der Eröffnung des angefochtenen Entscheids in Kopie zugesandte Schreiben der Schlichtungsstelle vom 2. November 2016 mit beigelegtem Auszug aus dem Mietzinsdepot, aus dem hervorgeht, dass die Klägerin den Mietzins ab Januar 2015 und in den Folgemonaten hinterlegt hatte, nichts, zumal sich daraus auch ergibt, dass die Einleitung des Schlichtungsverfahrens am 17. Dezember 2014 vor der erstmaligen Mietzinshinterlegung bzw. der Fälligkeit des Januarzinses 2015 erfolgt war, weshalb insofern ebenfalls nicht von einer Geltendmachung der Mängelansprüche im Rahmen eines Hinterlegungsverfahrens i.S.v. Art. 259h und Art. 259i OR die Rede sein kann. Mangels Zusammenhangs mit dem Hinterlegungsverfahren waren die Mängelrechte der Klägerin daher nicht gemäss Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO unabhängig vom Streitwert im vereinfachten Verfahren zu beurteilen, sondern gelangte auch unter diesem Aspekt zu Recht das ordentliche Verfahren zur Anwendung. Bei diesem Ergebnis erübrigt es sich daher auch, näher auf die Frage einzugehen, ob hinsichtlich der übrigen klägerischen Rechtsbegehren von einer zulässigen Klagehäufung (Art. 90 ZPO) ausgegangen werden könnte oder nicht.

d) Nach dem Gesagten handelt es sich somit vorliegend um eine handelsrechtliche Streitigkeit i.S.v. Art. 6 Abs. 2 ZPO, zu deren Beurteilung das Handelsgericht zwingend sachlich zuständig ist (Art. 6 Abs. 1 ZPO i.V.m. Art. 10 EG-ZPO). Der Vorinstanz, welche die Klage unter der Bezeichnung "OV" als ordentliches Verfahren in ihrer Geschäftskontrolle einschrieb und in der Folge auch entsprechend behandelte, war die materielle Beurteilung der Klage mithin verwehrt. Vielmehr hätte die Klage mangels sachlicher Zuständigkeit durch ein Nichteintreten mit den Rechtsfolgen von Art. 63 ZPO erledigt werden müssen. Der angefochtene Entscheid ist deshalb von Amtes wegen aufzuheben. Stattdessen hat ein Nichteintreten zu ergehen