



<b>Fall-Nr.:</b>	BO.2021.3
<b>Stelle:</b>	Kantonsgericht
<b>Rubrik:</b>	Zivilkammern (inkl. Einzelrichter)
<b>Publikationsdatum:</b>	13.05.2022
<b>Entscheiddatum:</b>	02.03.2022

### **Entscheid Kantonsgericht, 02.03.2022**

**Art. 33, Art. 59, Art. 200 Abs. 1 ZPO (SR 272): Streitigkeiten aus einem im Mietvertrag vor-gesehenen Vorkaufsrecht sind nicht den mietrechtlichen Klagen i.S.v. Art. 33 bzw. Art. 200 Abs. 1 ZPO zuzuordnen; die besonderen Zuständigkeitsvorschriften in Mietangelegenheiten finden demgemäss darauf keine Anwendung (Kantonsgericht, III. Zivilkammer, 2. März 2022, BO. 2021.3).**

Sachverhalt (Zusammenfassung):

Die Kläger mieteten ab dem 1. Juni 2008 vom Beklagten ein Einfamilienhaus. Am 19. Juni 2008 unterzeichneten die Parteien den Mietvertrag, in welchem unter dem Punkt «besondere Bestimmungen» u.a. festgehalten wurde, dass den Mietern «ein Vorkaufsrecht eingeräumt» werde. Mit öffentlich beurkundetem Grundstückskaufvertrag vom 14. September 2018 verkaufte der Beklagte die Liegenschaft an eine Drittperson. In der Folge reichten die Kläger gestützt auf die Klagebewilligung des Vermittlungsamtes Rorschach beim Kreisgericht Rorschach gegen den Beklagten eine (Teil )Klage auf Leistung von Schadenersatz wegen Verletzung eines vertraglichen Vorkaufsrechts im Betrag von Fr. 30'000.00 ein. Die Vorinstanz trat mangels gültiger Klagebewilligung und mangels örtlicher Zuständigkeit auf die Klage nicht ein.

Aus den Erwägungen:



III.

[...]

3.a) Das Gericht tritt auf eine Klage oder auf ein Gesuch ein, sofern die Prozessvoraussetzungen erfüllt sind (Art. 59 Abs. 1 ZPO). Zu den Prozessvoraussetzungen gehört gemäss der nicht abschliessenden Aufzählung in Art. 59 Abs. 2 ZPO insbesondere die sachliche und örtliche Zuständigkeit des angerufenen Gerichts (lit. b). Wo dem Prozess ein Schlichtungsversuch vorauszugehen hat, ist zudem das Vorliegen einer gültigen Klagebewilligung der Schlichtungsbehörde nach Art. 209 ZPO eine Prozessvoraussetzung, die das Gericht ebenfalls gemäss Art. 60 ZPO von Amtes wegen zu prüfen hat (BGE 141 III 159 E. 2.1; BGE 140 III 227 E. 3.2; BGE 140 III 310 E. 1.3.2; BGE 139 III 273 E. 2.1). Während die Klagebewilligung selber – abgesehen vom Spruch über die Kosten – keinen anfechtbaren Entscheid darstellt, kann die beklagte Partei deren Gültigkeit im erstinstanzlichen Klageverfahren bestreiten (BGE 141 III 159 E. 2.1; BGE 139 III 273 E. 2.1). Das Gericht hat dann im Rahmen der Klärung der Prozessvoraussetzungen zu prüfen, ob der geltend gemachte Mangel des Schlichtungsverfahrens die Ungültigkeit der Klagebewilligung bewirkt. Bejaht es dies, hat es auf die Klage nicht einzutreten (BGer 4A\_135/2018 E. 2.2; BGer 5A\_38/2016 E. 2; BGer 4A\_387/2013 E. 3.2 [nicht publiziert in BGE 140 III 70]).

b) Die Frage, ob das von den Klägern eingeleitete Verfahren eine mietrechtliche Streitigkeit betrifft, ist vorliegend mit Blick auf die Erfüllung der Prozessvoraussetzungen in zweifacher Hinsicht von Bedeutung: Einerseits hängt davon die örtliche Zuständigkeit des angerufenen Gerichts bzw. der angerufenen Schlichtungsbehörde (die Vorschriften über die örtliche Zuständigkeit in Art. 9 ff. ZPO gelten auch für das Schlichtungsverfahren; vgl. Leuenberger/Uffer-Tobler, a.a.O., N



11.10) ab, da gemäss Art. 33 ZPO für Klagen aus Miete und Pacht unbeweglicher Sachen ein – teilzwingender (vgl. Art. 35 ZPO) – Gerichtsstand am Ort der gelegenen Sache besteht. Andererseits liegt die sachliche Zuständigkeit in Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen sowie aus landwirtschaftlicher Pacht bei der besonderen – entsprechend der bundesrechtlichen Vorgaben in Art. 200 Abs. 1 ZPO paritätisch zusammengesetzten – Schlichtungsstelle für Miet- und Pachtverhältnisse und nicht beim Vermittler als allgemeiner Schlichtungsbehörde (Art. 3 EG-ZPO).

4.a) Bundesgerichtlich wurde die Frage, ob Streitigkeiten aus einem in einem Mietvertrag vorgesehenen Vorkaufsrecht unter den Begriff der mietrechtlichen Klagen fallen, soweit ersichtlich noch nicht entschieden. Auch das Kantonsgericht St. Gallen hatte sich damit noch nicht zu befassen. Das Bundesgericht äusserte sich aber – wie bereits von der Vorinstanz festgehalten – in BGE 120 II 112, wo es um die Frage ging, ob die mietrechtliche Zuständigkeitsordnung auch für Ansprüche des Hauptvermieters gegenüber dem Untermieter gelte, zur Auslegung des Begriffs der «Streitigkeiten aus dem Mietverhältnis» i.S.v. aArt. 274b OR. Dabei führte es aus, es erscheine sachgerecht, die bundesrechtliche Zuständigkeitsordnung des Mietrechts allgemein zu verstehen und ihr solche Streitigkeiten, welche mit der Benützung der Mietsache in Zusammenhang stünden, einheitlich zu unterstellen. Dies folge vorab daraus, dass das Gesetz die Verfahrensordnung nicht aus dem Vertragsverhältnis, sondern aus dem mietrechtlichen Tatbestand als solchem begründe, welcher entsprechend weit zu fassen sei. Mithin trete für die Zuständigkeitsfrage in den Hintergrund, ob der geltend gemachte Anspruch materiell als vertraglicher, quasivertraglicher oder ausservertraglicher zu qualifizieren sei (E. 3.c). Mit Bezug auf den Gerichtsstand «für Klagen aus Miete und Pacht unbeweglicher Sachen» gemäss Art. 23 Abs. 1 GestG erwog das Bundesgericht im Entscheid BGer 5C.181/2003 sodann, dass für die Auslegung dieser Bestimmung auf die bisherige Rechtsprechung, insbesondere jene in BGE 120 II 112, zurückgegriffen werden könne. Diese Rechtsprechung sei in BGer 4C.274/1999 dahingehend präzisiert worden, dass die Zuständigkeit des Richters am Ort der Sache auf Rechtsbeziehungen beschränkt sei, die schwergewichtig mietrechtlicher Natur seien. Die Grundlage des Streits müsse in einer mietrechtlichen oder jedenfalls



mietrechtsähnlichen Beziehung der Parteien liegen. Deshalb sei der besondere Gerichtsstand der gelegenen Sache bei einer Streitigkeit zwischen dem Hauswart und dem Mieter aus ungerechtfertigter Bereicherung nicht gegeben, wenn dieser behaupte, die Reinigungspflichten des Mieters bei der Rückgabe der Mietsache für diesen erfüllt zu haben. Ebenso wenig falle die Klage des Vermieters, der gestützt auf Art. 60 VVG einen Anspruch gegenüber der Haftpflichtversicherung des Mieters geltend mache, unter Art. 23 Abs. 1 GestG (E. 2.2-2.4). Mit der Auslegung des Begriffs der Streitigkeit bzw. Klage aus Miete und Pacht i.S.v. Art. 33 bzw. Art. 200 Abs. 1 ZPO hatte sich das Bundesgericht soweit ersichtlich noch nicht eingehend zu befassen. Allerdings erwog es in ähnlichem Zusammenhang, nämlich hinsichtlich der Gerichtsstandsregelung für arbeitsrechtliche Klagen in Art. 34 Abs. 1 ZPO, der Begriff der arbeitsrechtlichen Klagen i.S.v. Art. 24 aGestG bzw. nunmehr Art. 34 ZPO sei weit zu verstehen. Nicht der Rechtsgrund der streitigen Forderung sei entscheidend, sondern der Sachverhalt, auf den sie sich stütze. Ob die Anspruchsgrundlage vertraglicher oder ausservertraglicher Natur sei, spiele keine Rolle, sofern nur der vom Kläger behauptete Lebenssachverhalt auf ein Arbeitsverhältnis bezogen sei. Bei den Parteien müsse es sich sodann auch nicht zwingend um den Arbeitnehmer und den Arbeitgeber selbst handeln, entscheidend sei einzig der Bezug der eingeklagten Forderung zu einem Arbeitsverhältnis. Seien dem Beklagten – welcher als Organ eines ebenfalls beklagten Arbeitgebers fungiert habe – Persönlichkeitsverletzungen vorgeworfen, die allesamt im direkten Zusammenhang mit der Auflösung des Arbeitsvertrags zwischen dem Kläger und diesem Arbeitgeber erfolgt seien, hätten sie ihren Ursprung folglich im Arbeitsverhältnis des Klägers mit dem Arbeitgeber. Sie seien damit vom Geltungsbereich des Arbeitsgerichtsstands gemäss Art. 34 ZPO erfasst, welcher den Wahlgerichtsstand nach Art. 20 ZPO aus Persönlichkeitsschutz verdränge (BGer 4A\_580/2013 E. 4.3 und 4.4 m.w.H.; s. dazu auch Feller/Bloch, in: Sutter-Somm/Häselböhler/Leuenberger, ZPO Komm., 3. Aufl., Art. 34 N 9 und 14).

b) In der Lehre besteht Einigkeit darüber, dass unter Art. 33 ZPO vorab Klagen fallen, mit denen vertragliche Ansprüche aus Miete oder Pacht unbeweglicher Sachen geltend gemacht werden. Dazu werden namentlich Forderungsklagen, wie etwa Klagen auf Zahlung ausstehender Miet- und Pachtzinse (Art. 253 OR) oder Klagen bei Mängeln



(Art. 259a OR), ferner Klagen auf Feststellung des Bestehens bzw. Nichtbestehens eines Miet- oder Pachtverhältnisses oder dessen Inhaltes sowie Klagen auf Feststellung der Rechtmässigkeit einer Miet- oder Pachtzinserhöhung oder -herabsetzung und schliesslich Gestaltungsclagen wie die Anfechtung einer Kündigung (Art. 271 f. OR) und die Klagen auf Erstreckung eines Miet- oder Pachtverhältnisses (Art. 272 OR) gezählt (Feller/Bloch, ZPO Komm., Art. 33 N 22; OFK ZPO-Rohner, 2. Aufl., Art. 33 N 5; BSK ZPO-Kaiser Job, 3. Aufl., Art. 33 N 6; Higi, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl., Art. 33 N 15). Ebenso wird, soweit ersichtlich, einhellig davon ausgegangen, dass dingliche Klagen (Ansprüche aus Eigentum und Besitz) und Klagen aus unerlaubter Handlung (rein deliktische Ansprüche) nicht von Art. 33 ZPO erfasst seien (Higi, DIKE-Komm-ZPO, Art. 33 N 17; BSK ZPO-Kaiser Job, Art. 33 N 8; BK-Walther, 2012, Art. 33 ZPO N 10; KUKO ZPO-Haas/Strub, 3. Aufl., Art. 33 N 8; Feller/Bloch, ZPO Komm., Art. 33 N 25). Im Übrigen gehen die Lehrmeinungen dazu, wie weit der Anwendungsbereich von Art. 33 ZPO zu fassen ist, allerdings teilweise auseinander. Nach einem überwiegenden Teil der Lehre ist die vorerwähnte Rechtsprechung zu Art. 23 GestG auch für die Auslegung von Art. 33 ZPO – und damit auch für Art. 200 Abs. 1 ZPO – weiterhin (uneingeschränkt) anwendbar (BK-Walther, Art. 33 ZPO N 1 und 3 f.; KUKO ZPO-Haas/Strub, Art. 33 N 8; OFK ZPO-Rohner, Art. 33 N 1 und 6 f.; s. auch SVIT-Komm/Bisang/Koumbarakis, 4. Aufl., S. 1207 ff.). Kaiser Job hält in Anlehnung an BGer 5C.181/2003 fest, während das Bundesgericht den Begriff Klagen aus Miete und Pacht in der Vergangenheit noch weiter verstanden und darunter auch nichtvertragliche Ansprüche subsumiert habe, die in einem sachlichen Zusammenhang mit einem Miet- oder Pachtvertrag stünden, sei nach der neueren bundesgerichtlichen Rechtsprechung die Zuständigkeit nunmehr zumindest auf Rechtsbeziehungen beschränkt, die schwergewichtig mietrechtlicher Natur seien, d.h., die Grundlage des Streits müsse in einer mietrechtlichen oder jedenfalls mietrechtsähnlichen Beziehung der Parteien liegen (BSK ZPO-Kaiser Job, Art. 33 N 7a). Demgegenüber vertritt Higi die Auffassung, die Regelung der örtlichen Zuständigkeit in Art. 33 ZPO beschränke sich auf sog. Vertragsklagen, d.h. auf Klagen, mit denen rein obligatorische Ansprüche aus Miete und Pacht unbeweglicher Sachen geltend gemacht würden. Die mit BGE 120 II 112 unter altem Recht begründete Rechtsprechung, welche von einem mietrechtlichen Tatbestand schlechthin ausgehe, sei definitiv obsolet geworden (Higi, DIKE-Komm-ZPO, Art. 33 N 17 mit Verweis auf BGE 134 III 16; vgl. auch die Kritik an der



Rechtsprechung bereits unter altem Recht in ZK-Higi, 4. Aufl., Art. 274 OR N 42 ff. und Art. 274b OR N 7 ff.). Gemäss Feller/Bloch muss sich die Klage sodann zumindest teilweise auf einen Mietvertrag i.S.v. Art. 253 ff. OR stützen, um unter Art. 33 ZPO zu fallen. Zur Unterstellung unter Art. 33 ZPO genüge es namentlich nicht, dass die Klage einen irgendwie gearteten anderen Kausalzusammenhang zu einem Mietverhältnis habe. Allerdings umfasse der Anwendungsbereich ebenfalls Klagen, die in engem Zusammenhang mit einem Mietvertrag stünden und gleichzeitig ein Rechtsverhältnis betreffen, das mindestens teilweise durch Art. 253 ff. OR geregelt werde (Feller/Bloch, ZPO Komm., Art. 33 N 21 und 23).

[...]

d/aa) Es ist unbestritten, dass das streitgegenständliche Vorkaufsrecht, aus dessen Verletzung die Kläger Schadenersatzansprüche gegen den Beklagten geltend machen, im Mietvertrag vom 19. Juni 2008 betreffend die Liegenschaft Y.\_\_\_\_ in Z.\_\_\_\_ vereinbart wurde. Damit besteht zwischen der anhängig gemachten Klage und dem (früheren) Mietverhältnis der Parteien offensichtlich ein sachlicher Zusammenhang, wobei dies grundsätzlich unabhängig davon gilt, wie bedeutend das Vorkaufsrecht bei Abschluss des Mietvertrags für die Kläger tatsächlich war. Zwar kann der vom Beklagten (auch) im Berufungsverfahren vertretene Auffassung, wonach bereits «irgendein Zusammenhang mit einem Mietverhältnis» zur Begründung der Zuständigkeit am Ort der Sache hinreichend sei, nicht gefolgt werden, da sich eine solche Auslegung jedenfalls mit der nach BGE 120 II 112 ergangenen Präzisierung der Rechtsprechung durch das Bundesgericht nicht mehr vereinbaren lässt. Zuzugestehen ist dem Beklagten jedoch, dass der vorliegende Streit insofern in einer mietrechtlichen Beziehung gründet, als ohne das Zustandekommen des Mietverhältnisses zwischen den Parteien auch das Vorkaufsrecht an der Mietliegenschaft, um das es hier geht, nicht begründet worden wäre. Dem ist allerdings mit den Klägern entgegenzuhalten, dass die Klage an sich keinen Anspruch aus Miete oder einem mietähnlichen Verhältnis betrifft, sondern einen aus Art. 216d Abs. 1 i.V.m. Art. 97 OR abgeleiteten



Schadenersatzanspruch des Vorkaufsberechtigten gegenüber dem (vormaligen) Grundeigentümer und Verkäufer zum Gegenstand hat. Mithin ist der Sachverhalt, auf welchen die Kläger die eingeklagte Forderung stützen, auf das vertragliche Vorkaufsrecht bezogen, während der Bezug zum Mietverhältnis der Parteien bloss mittelbar in dem Sinne ist, dass ebendieses Vorkaufsrecht im Rahmen des Mietvertrags eingeräumt wurde. Betrachtet man den konkreten Gegenstand der vorliegenden Streitsache, geht es jedenfalls insofern nicht schwergewichtig um ein Rechtsverhältnis mit mietrechtlichem oder mietrechtsähnlichem Charakter. Dass damit die hier zu beurteilende Klage aufgrund der bundesgerichtlichen Rechtsprechung als mietrechtlich i.S.v. Art. 33 und Art. 200 Abs. 1 ZPO zu betrachten und damit der mietrechtlichen Zuständigkeitsordnung zu unterstellen ist, erscheint allerdings nicht zwingend, zumal sich aus der bisherigen Kasuistik des Bundesgerichts zur Zuständigkeit in Mietsachen keine weiteren Schlüsse ziehen lassen, da die dort behandelten Fallkonstellationen mit dem vorliegenden Sachverhalt nicht direkt vergleichbar sind. Auch in der Literatur fand bisher – soweit ersichtlich – keine vertiefte Auseinandersetzung mit der sich hier stellenden Frage statt. Feller/Bloch, auf welche der Beklagte in seiner Berufungsantwort verweist, führen zwar an, Art. 33 ZPO erfasse u.a. auch «Klagen im Zusammenhang mit Verlängerungsrechten des Mietvertrags (etwa die Pflicht zur Offertstellung, Vormietrechte, Vorhandrechte oder Optionen)» (Feller/Bloch, ZPO Komm., Art. 33 N 22). Ob gemäss den Autoren auch die hier zur Diskussion stehende Streitigkeit zu dieser Fallgruppe zu zählen wäre – was am ehesten noch der Begriff «Vorhandrechte» vermuten liesse, wogegen aber spricht, dass von «Verlängerungsrechten des Mietvertrags» die Rede ist –, geht aus diesen Ausführungen indessen nicht hervor und eine allenfalls dahingehende Auffassung wäre auch nicht näher begründet.

bb) In Anbetracht dessen, dass die Gegenstand der Klage bildende Streitfrage jedenfalls nicht schwergewichtig im Mietrecht verortet ist, erscheint es gerechtfertigt und unter Berücksichtigung des Zwecks von Art. 33 bzw. 200 Abs. 1 ZPO letztlich überzeugender, diese nicht der für Streitigkeiten aus Miete und Pacht unbeweglicher Sachen bzw. von Wohn- und Geschäftsräumen vorgesehenen besonderen Zuständigkeitsordnung zu unterstellen: Der Gerichtsstand der gelegenen Sache in



Mietstreitigkeiten soll nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts die Beweiserhebung (z.B. bei der Beurteilung von Mängeln) und die Feststellung des in Mietsachen verbreitet zu beachtenden Ortsgebrauchs erleichtern. Die rechtspolitische Rechtfertigung der Zuständigkeitsregelung ergibt sich aus der Sachnähe des Richters und der sozialrechtlichen Besonderheit mietrechtlicher Streitigkeiten, namentlich im Bereich der Wohnungs- und Geschäftsraummieta (BGer 5C.181/2003 E. 2.3; BGE 120 II 112 E. 3.b/bb; BK-Walther, Art. 33 ZPO N 3; Higi, DIKE-Komm-ZPO, Art. 33 N 7; BSK ZPO-Kaiser Job, Art. 33 N 11; Feller/Bloch, ZPO Komm., Art. 33 N 1; KUKO ZPO-Haas/Strub, Art. 33 N 2; OFK ZPO-Rohner, Art. 33 N 3). Mit Blick auf diese ratio legis ist es demnach etwa sachgerecht, den Gerichtsstand am Ort der Sache für Streitigkeiten aus einem Untermietverhältnis zu bejahen. Hingegen drängt es sich unter dem Aspekt der besseren Abklärungsmöglichkeiten des Sachverhalts durch die örtliche Nähe des Gerichts sowie unter jenem des Sozialschutzgedankens im Mietrecht nicht zwingend auf, die Zuständigkeit am Ort der Sache auch hinsichtlich der vorliegend geltend gemachten Schadenersatzansprüche wegen Nichterfüllung eines vertraglichen Vorkaufsrechts – welches auch unabhängig von einem Mietvertrag über das betreffende Grundstück begründet werden kann – vorzusehen. Namentlich ist die Bedeutung der hinter Art. 33 ZPO stehenden Überlegung, den Mieter als schwächere Partei zu schützen, insofern zu relativieren, als sich die Parteien im vorliegenden Rechtsstreit vielmehr als Vorkaufsberechtigte und Vorkaufsbelasteter denn als Mieter und Vermieter gegenüberstehen. Davon scheinen auch die Kläger auszugehen, sind es doch nicht sie als (ehemalige) Mieter, sondern der Beklagte als (früherer) Vermieter, welcher sich auf den Mieterschutz beruft. Was der Beklagte sodann bezüglich der Schaffung gesetzlich verankerter Vorkaufsrechte als Instrumente des Mieterschutzes (de lege ferenda) vorbringt, betrifft nicht die hier interessierende zivilprozessrechtliche Ebene, ob sich für Streitigkeiten der vorliegenden Art aus sozialrechtlichen Überlegungen die Anwendung einer besonderen Zuständigkeitsregelung rechtfertigt. Mit Bezug auf die sachliche Zuständigkeit der paritätischen Schlichtungsbehörde i.S.v. Art. 200 Abs. 1 ZPO hielt das Bundesgericht sodann fest, diese sei – aufgrund ihrer besonderen Zusammensetzung und ihrer Spezialisierung – in besonderem Masse in der Lage, die Parteien bei Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen zu beraten und zu versöhnen. Dieser Umstand verlange, dass es gerade die paritätische Schlichtungsbehörde sei, die versuche, Streitigkeiten aus Miete



und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen zu schlichten, und er schliesse deren Zuständigkeit bei anderen Streitigkeiten umgekehrt aus (BGE 146 III 47 E. 3.1 m.w.H.). Wie vorstehend erwähnt, machen die Kläger hier indes weder Ansprüche gestützt auf die Bestimmungen zum Mietvertrag in Art. 253 ff. OR geltend noch stellen sich im Rahmen ihrer Klage spezifisch mietrechtliche Fragen. Es liegt somit kein Fall vor, welcher auf die im Hinblick auf Klagen aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen besonders zusammengesetzte und spezialisierte Schlichtungsbehörde zugeschnitten wäre.

cc) Nach dem Gesagten ist somit festzuhalten, dass Streitigkeiten aus einem im Mietvertrag vorgesehenen Vorkaufsrecht nicht den mietrechtlichen Klagen i.S.v. Art. 33 bzw. Art. 200 Abs. 1 ZPO zuzuordnen sind und die besonderen Zuständigkeitsvorschriften in Mietangelegenheiten demgemäss darauf keine Anwendung finden. An diesem Ergebnis vermögen die vom Beklagten ins Feld geführten Praktikabilitätsüberlegungen, wonach der Begriff der mietrechtlichen Streitigkeit weit auszulegen sei, weil es den Mietvertragsparteien nicht zugemutet werden könne, im Einzelfall abklären zu müssen, ob ein mietrechtlicher Tatbestand gegeben sei oder nicht, nichts zu ändern. Wie bereits erwähnt, ergibt sich bereits aus der noch unter Geltung des GestG ergangenen Rechtsprechung des Bundesgerichts, dass die mietrechtliche Zuständigkeitsordnung – entgegen dem Standpunkt des Beklagten – nicht generell für Klagen, die in einem engen Zusammenhang mit einem Mietverhältnis stehen, zur Anwendung kommt (vgl. auch Leuenberger/Uffer-Tobler, a.a.O., N 2.104). Dass sich aufgrund dessen in Einzelfällen namentlich mit Blick auf die Frage, ob es um Rechtsbeziehungen geht, die schwergewichtig mietrechtlicher Natur sind, Abgrenzungsfragen stellen können, lässt sich daher nicht gänzlich vermeiden. Ein möglicher Ansatz, wie diese zu klären sein könnten, stellt die von Feller/Bloch vertretene Auffassung dar, dass neben den eigentlichen Vertragsklagen aus Miete und Pacht auch jene Klagen unter den Begriff der «Streitigkeiten aus Miete und Pacht» fallen, die in engem Zusammenhang mit einem Mietvertrag stehen und gleichzeitig ein Rechtsverhältnis betreffen, das mindestens teilweise durch Art. 253 ff. OR geregelt wird. Wie es sich damit verhält, braucht im vorliegenden Zusammenhang indes nicht abschliessend beurteilt zu werden, da sich bereits gestützt auf die vorstehenden



Erwägungen ergibt, dass sich die örtliche Zuständigkeit zur Beurteilung der von den Klägern geltend gemachten Schadenersatzansprüche wegen Verletzung des ihnen vom Beklagten vertraglich eingeräumten Vorkaufsrechts nicht nach Art. 33 ZPO richtet und in sachlicher Hinsicht nicht die Schlichtungsstelle für Miet- und Pachtverhältnisse, sondern das Vermittlungsamt als allgemeine Schlichtungsbehörde zuständig ist. Die vom Vermittlungsamt Rorschach ausgestellte Klagebewilligung erweist sich demnach als gültig und die Prozessvoraussetzungen sind insofern als erfüllt zu betrachten.

[...]