Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

4A 383/2015

Urteil vom 7. Januar 2016

I. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichterin Kiss, Präsidentin,
Bundesrichterinnen Klett, Hohl,
Gerichtsschreiber Hurni.

Verfahrensbeteiligte
A._____ AG,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Thilo Pachmann,
Beschwerdeführerin,

gegen

B._____,
handelnd durch C._____ AG,
und diese vertreten durch Rechtsanwalt
Dr. Raoul Futterlieb,
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand
Mietvertrag; sachliche Zuständigkeit,

Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts des
Kantons Zürich, II. Zivilkammer, vom 18. Juni 2015.

Sachverhalt:

A.
Am 24. August 2007 schlossen die D._____ AG als Mieterin und die E._____ AG als Vermieterin einen Mietvertrag über verschiedene Räume in der Liegenschaft F._____ und G._____ in U._____.
Die D._____ AG schloss den Vertrag für ihre Tochtergesellschaft, die A._____ AG.
Am 17. Juli 2008 vereinbarten die ursprünglichen Vertragsparteien und die A._____ AG, dass diese anstelle der D._____ AG als Mieterin in den Mietvertrag eintrete.
Per 1. Februar 2009 wurde die Liegenschaft der B._____ verkauft.
Mit Schreiben vom 18. August 2014 teilte die A._____ AG der B._____ mit, dass sie den Mietvertrag ausserordentlich gemäss Art. 259b lit. a OR auf den 25. August 2014 kündige.
Am 27. August 2014 teilte die B._____ der A._____ AG mit, dass sie die Kündigung nicht akzeptiere.

B.

B.a. Mit Eingabe vom 16. September 2014 gelangte die B._____ an die Schlichtungsbehörde und stellte

folgendes Rechtsbegehren:

Ës sei die mit Zuschrift der Beklagten [A._____ AG]vom 18. August 2014 auf den 25. August 2014 angezeigte Kündigung als unwirksam, eventualiter als missbräuchlich zu erkennen.¨

Anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 11. Dezember 2014 formulierte die B._____ ihr Begehren neu wie folgt:

Ës sei festzustellen, dass die mit Zuschrift vom 18. August 2014 auf den 25. August 2014 angezeigte Kündigung unwirksam und missbräuchlich sei ¨.
Nachdem die Einigungsverhandlungen scheiterten, unterbreitete die Schlichtungsbehörde den Parteien einen Urteilsvorschlag (Feststellung der Unwirksamkeit der Kündigung). Dieser wurde von der A._____ AG abgelehnt, worauf ihr die Schlichtungsbehörde mit Beschluss vom 8. Januar 2015 die Klagebewilligung ausstellte.

B.b. Am 13. Februar 2015 reichte die A._____ AG beim Mietgericht Zürich Klage ein mit folgendem Rechtsbegehren:

Ï. Es sei festzustellen, dass die Kündigung der Klägerin vom 18. August 2014 per 25. August 2014 gültig ist und das Mietverhältnis betreffend das Mietobjekt an der F._____ und G._____, in U._____ per 25. August 2014 aufgehoben ist.

2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (Ietztere zuzüglich MwSt.) zu Lasten der Beklagten.¨

Zur Begründung führte die A._____ AG aus, sie sei wegen der drohenden Rechtskraft des Urteilsvorschlags der Schlichtungsbehörde gezwungen, Klage einzureichen. Für den vorliegenden Streit sei jedoch das Handelsgericht zuständig. Die B._____, die das Schlichtungsgesuch eingereicht habe, habe nur ein Begehren auf Feststellung der Unwirksamkeit und Missbräuchlichkeit der Kündigung gestellt. Die Feststellung sowohl der Unwirksamkeit als auch der Nichtigkeit sei indessen nicht Gegenstand der von Art. 273 OR geregelten Anfechtungsklage. Die Klage der B._____ stelle damit keine Anfechtung im Sinne von Art. 273 OR dar. Bis heute habe das Bundesgericht in BGE 139 III 457 E. 5.3 ausdrücklich offen gelassen, ob ein Fall von Kündigungsschutz vorliege, wenn nur die Feststellung der Unwirksamkeit verlangt werde. Die Schlichtungsbehörde habe deshalb keinen Urteilsvorschlag unterbreiten dürfen und das Mietgericht habe von Amtes wegen auf die Klage nicht einzutreten.
Die B._____ führte in ihrer Klageantwort demgegenüber aus, dass vorliegend eine Frage aus dem Kernbereich des Mietrechts strittig sei, nämlich die Frage nach dem Bestand der ausserordentlichen Kündigung der A._____ AG vom 18. August 2014. Diese habe die B._____ ausdrücklich angefochten mit dem Begehren, sie als unwirksam, eventualiter als missbräuchlich zu erkennen, und zwar innert der Frist von Art. 273 Abs. 1 OR. Weil die Schlichtungsbehörde das Begehren vorerst als Verfahren betreffend K̈ündigungsschutz/Anfechtungëntgegengenommen, im Nachhinein aber als F̈eststellungsverfahrenb̈ezeichnet habe, habe die B._____ anlässlich der Schlichtungsverhandlung ein dementsprechendes Rechtsbegehren gestellt, wonach festzustellen sei, dass die Kündigung unwirksam und missbräuchlich sei. Entscheidend sei, dass die B._____ die Kündigung ausdrücklich und innert der Frist des Art. 273 Abs. 1 OR angefochten und den Bestand der Kündigung in Abrede gestellt habe, dies sowohl was ihre Wirksamkeit im Sinne von Art. 259b lit. a OR als auch ihre Gültigkeit im Sinne von Art. 271 und 271a OR anbelange. Über die Wirksamkeit einer ausserordentlichen Kündigung sei ohnehin vorfrageweise zu entscheiden, bevor deren Missbräuchlichkeit geprüft werden könne. Weil die zwischen den Parteien strittige Frage den Kernbereich des Mietrechts im Sinne von Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO betreffe, Iiege die sachliche Zuständigkeit im vorliegenden Fall beim Mietgericht Zürich.
Mit selbständig eröffneter Präsidialverfügung vom 20. April 2015 trat das Mietgericht auf die Klage ein.

B.c. Dagegen reichte die A._____ AG beim Obergericht des Kantons Zürich Berufung ein mit folgenden Anträgen:

Ï. Ziffer 1.) der Präsidialverfügung des Mietgerichts Zürich vom 20. April 2015 (MB150006-L) sei aufzuheben und es sei auf die Klage nicht einzutreten.

2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (Ietztere zuzüglich MwSt.) zu Lasten der Berufungsbeklagten.¨

Mit Urteil vom 18. Juni 2015 wies das Obergericht die Berufung ab und bestätigte den Eintretensentscheid des Mietgerichts.
Das Obergericht kam wie bereits das Mietgericht zum Schluss, dass die vorliegende Mietstreitigkeit zwischen zwei Unternehmen zwar eine handelsrechtliche Streitigkeit i.S. von Art. 6 Abs. 2 ZPO darstelle, zu deren Beurteilung grundsätzlich das Zürcher Handelsgericht sachlich zuständig wäre. Allerdings liege ein Anwendungsfall des Kündigungsschutzes i.S. von Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO vor, für den das vereinfachte Verfahren vorgesehen sei, das nach Art. 243 Abs. 3 ZPO vor Handelsgericht nicht zur Anwendung gelange. Da gemäss dem Leitentscheid BGE 139 III 457 E. 4.4.3 die Regelung der Verfahrensart jener über die sachliche Zuständigkeit des Handelsgerichts vorgehe, sei zur Beurteilung der vorliegenden Streitigkeit nicht das Handelsgericht, sondern das Mietgericht sachlich zuständig.

C.
Mit Beschwerde in Zivilsachen stellt die A._____ AG dem Bundesgericht die folgenden Anträge:

Ï. Das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich vom 18. Juni 2015 (NG150011) sei aufzuheben und es sei festzustellen, dass vorliegend das Mietgericht sachlich nicht zuständig ist.
2. Eventualiter sei das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich vom 18. Juni 2015 (NG150011) aufzuheben und die Sache zur Sachverhaltsergänzung und neuen Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich MwSt.) zu Lasten der Beschwerdegegnerin.¨

Die B._____ beantragt in ihrer Vernehmlassung die Abweisung der Beschwerde. Die Vorinstanz hat auf Vernehmlassung verzichtet.
Die A._____ AG hat eine Replik eingereicht.

Erwägungen:

1.
Mit Präsidialverfügung vom 20. April 2015 ist das Mietgericht auf die Klage eingetreten und hat damit seine örtliche und sachliche Zuständigkeit zur Beurteilung der Klage bejaht. Dabei handelt es sich um einen (positiven) Prozesszwischenentscheid betreffend die Zuständigkeit in einer Zivilsache (Art. 72 BGG). Die Beschwerde gegen den diesen bestätigenden Rechtsmittelentscheid einer oberen kantonalen Letztinstanz ist zulässig (Art. 92 Abs. 1 BGG i.V.m. Art. 75 BGG). Die Beschwerdeführerin ist sodann mit ihren Berufungsbegehren unterlegen (Art. 76 BGG) und hat die Beschwerde innert der Beschwerdefrist eingereicht (Art. 100 BGG). Der erforderliche Streitwert von Fr. 15'000.– ist erreicht (Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG). Auf die Beschwerde in Zivilsachen ist unter Vorbehalt einer gehörigen Begründung (Art. 42 Abs. 2 BGG und Art. 106 Abs. 2 BGG) einzutreten.

2.
Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Vorinstanz habe die sachliche Zuständigkeit des Handelsgerichts zu Unrecht verneint. Entgegen der Auffassung der Vorinstanz sei nicht das Mietgericht zuständig, da kein Anwendungsfall des Kündigungsschutzes i.S. von Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO vorliege. Die Beschwerdegegnerin habe vor der Schlichtungsbehörde nämlich nur ein Begehren auf Feststellung betreffend die Wirksamkeit der Kündigung gestellt, nicht aber ein Gestaltungsbegehren auf Anfechtung der Kündigung i.S. von Art. 271 ff. OR. Ein reines Feststellungsbegehren stelle aber keinen Fall des Kündigungsschutzes dar und falle daher nicht unter Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO. Das Bundesgericht habe im Leitentscheid BGE 139 III 457 E. 5.3 explizit offen gelassen, ob ein Fall von Kündigungsschutz i.S. von Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO vorliege, wenn nur die Feststellung der Nichtigkeit bzw. Unwirksamkeit der Kündigung verlangt werde.

2.1. Gemäss 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 u.a. der Kündigungsschutz betroffen ist.
Das Bundesgericht hat sich im Leitentscheid BGE 139 III 457 E. 5.2 f. S. 465 ff. mit dem Begriff des Kündigungsschutzes i.S. der genannten Bestimmung auseinander gesetzt. Es hat dabei darauf hingewiesen, dass die Frage, ob sich der Begriff des Kündigungsschutzes nur auf die Anfechtbarkeit der Kündigung gemäss Art. 271 und Art. 271a OR beziehe oder auch die Unwirksamkeit oder Nichtigkeit einer Kündigung einschliesse, in der vornehmlich französischsprachigen Literatur kontrovers diskutiert wird. Die Begrenzung wird damit begründet, K̈ündigungsschutzg̈emäss Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO entspreche der Überschrift des dritten Abschnitts des 8. Titels des OR (Art. 271 bis 273c OR) und könne sich daher nur auf die in diesem Abschnitt geregelte Anfechtung (Art. 271 und 271a OR) und die Erstreckung des Mietverhältnisses (Art. 272 ff. OR) beziehen. Immerhin wird anerkannt, dass die Gültigkeit oder Nichtigkeit der Kündigung als Vorfrage im Rahmen eines Anfechtungsverfahrens geprüft werden kann. Das ordentliche Verfahren gelangt dagegen nach einem Teil der Lehre zur Anwendung, wenn in einem selbstständigen Verfahren, namentlich im Rahmen eines Ausweisungsverfahrens (das mangels liquider Verhältnisse die Anforderungen von Art. 248 lit. b und
Art. 257 Abs. 1 ZPO nicht erfüllt), auf Feststellung der Gültigkeit der Kündigung geklagt wird und der Streitwert 30'000 Franken übersteigt. Ein anderer Teil der Lehre geht hingegen von einem weiten Verständnis des Begriffs des Kündigungsschutzes in Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO aus, der jeden Fall der Bestreitung der Gültigkeit der Kündigung erfasst, sei es wegen Anfechtbarkeit, Unwirksamkeit oder Nichtigkeit (BGE 139 III 457 E. 5.2 S. 465).
Die Frage, ob ein Fall von Kündigungsschutz vorliege, wenn ausschliesslich die Feststellung der Nichtigkeit bzw. Unwirksamkeit beantragt wird, hat das Bundesgericht offengelassen (BGE 139 III 457 E. 5.3 S. 466). Denn im Rahmen eines Anfechtungsverfahrens nach Art. 273 OR ist vorfrageweise auch die Nichtigkeit bzw. Wirksamkeit der Kündigung zu prüfen. Dabei kann die Anfechtung auch nur eventualiter erfolgen, während im Hauptantrag die Feststellung der Unwirksamkeit, Ungültigkeit bzw. Nichtigkeit anbegehrt wird. Die Schlichtungsstelle hat diesfalls zunächst die Wirksamkeit der Kündigung zu prüfen, bevor sie die eventualiter geltend gemachte Anfechtung wegen Missbräuchlichkeit die Gültigkeit der Kündigung zu beurteilen hat. Auch wenn die Schlichtungsbehörde zum Schluss kommt, dass die Kündigung unwirksam ist und die Missbräuchlichkeit folglich gar nicht mehr zu prüfen ist, handelt es sich nach wie vor um ein Anfechtungsverfahren i.S. von Art. 273 OR, weshalb die Schlichtungsbehörde auch befugt ist, den Parteien zur Frage der Wirksamkeit einen Urteilsvorschlag gemäss Art. 210 Abs. 1 lit. b ZPO zu unterbreiten. Wird dieser abgelehnt, hat die ablehnende Partei in der Folge eine Klage einzureichen, ansonsten dem (abgelehnten)
Urteilsvorschlag die Wirkungen eines rechtskräftigen Entscheids zukommen (Art. 211 Abs. 3 ZPO). Bei dieser Klage handelt es sich um einen Fall von Kündigungsschutz gemäss Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO (BGE 139 III 457 E. 5.3 S. 466).

2.2. Vorliegend hat sich die Beschwerdegegnerin mit folgendem Begehren an die Schlichtungsbehörde gewendet:

Ës sei die mit Zuschrift der Beklagten [A._____ AG]vom 18. August 2014 auf den 25. August 2014 angezeigte Kündigung als unwirksam, eventualiter als missbräuchlich zu erkennen.¨

Anlässlich der Schlichtungsverhandlung formulierte die Beschwerdegegnerin ihr Begehren neu wie folgt:

Ës sei festzustellen, dass die mit Zuschrift vom 18. August 2014 auf den 25. August 2014 angezeigte Kündigung unwirksam und missbräuchlich sei. ¨

Nach Auffassung der Beschwerdeführerin handelt es sich bei diesen Begehren nicht um eine Anfechtung i.S. von Art. 273 OR und damit nicht um einen Fall des Kündigungsschutzes i.S. von Art. 210 Abs. 1 lit. b ZPO sowie Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO. Nach Treu und Glauben ausgelegt, handle es sich bei den entsprechenden Begehren an die Schlichtungsbehörde um reine Feststellungsbegehren, ohne dass damit eine Anfechtung verbunden gewesen sei. Entsprechend sei die Schlichtungsbehörde für die Ausstellung eines Urteilsvorschlags gar nicht zuständig gewesen und liege auch kein Anwendungsfall des vereinfachten Verfahrens vor.

2.3. Wie alle Prozesshandlungen sind Rechtsbegehren nach Treu und Glauben auszulegen, insbesondere im Lichte der dazu gegebenen Begründung (BGE 123 IV 125 E. 1; 115 Ia 107 E. 2b S. 109; 105 II 149 E. 2a S. 152; Urteile 4A 440/2014 vom 27. November 2014 E. 3.3; 5A 783/2009 vom 5. August 2010 E. 3.3.2, nicht publ. in: BGE 136 III 490). Dabei ist nicht einfach die allenfalls unrichtige Bezeichnung oder Ausdrucksweise massgebend (Urteile 4A 440/2014 vom 27. November 2014 E. 3.3; 5C.159/2000 vom 6. September 2000 E. 3c/aa).

2.4. Aus dem ursprünglichen Begehren im Schlichtungsgesuch geht hervor, dass die Beschwerdegegnerin im Hauptpunkt die Feststellung der Unwirksamkeit der Kündigung verlangte und diese im Eventualpunkt auch noch als missbräuchlich anfocht. Diese Möglichkeit der Verbindung eines Feststellungsbegehren im Hauptpunkt mit einem Anfechtungsbegehren wegen Missbräuchlichkeit im Eventualpunkt steht im Einklang mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (oben E. 2.1 in fine unter Hinweis auf BGE 139 III 457 E. 5.3 S. 466). Dass die Beschwerdegegnerin dabei die Formulierung verwendete, es sei die Kündigung äls missbräuchlich zu erkennen, statt ausdrücklich deren Aufhebung zu verlangen, ändert nichts daran, dass es sich nach Treu und Glauben ausgelegt um ein Kündigungsschutzbegehren handelt. Denn ein Anfechtungsbegehren i.S. von Art. 273 OR ist von Gesetzes wegen auf die Aufhebung der Kündigung ausgerichtet, weshalb die konkrete Formulierung des Begehrens irrelevant ist, solange - wie hier - nach Treu und Glauben erkennbar ist, dass damit die Kündigung als missbräuchlich i.S. der Art. 271 ff. OR angefochten werden soll. Dass die Schlichtungseingabe der Beschwerdegegnerin nach Treu und Glauben als Anfechtungsbegehren i.S. von Art. 273 OR
zu verstehen war, ergibt sich vorliegend auch aus der Begründung der Schlichtungseingabe, wo diese unmissverständlich als Änfechtungsklagebezeichnet wird. Diese musste die Beschwerdegegnerin bei der Schlichtungsbehörde fristgerecht einreichen, um überhaupt (im Eventualstandpunkt) eine Missbräuchlichkeit i.S. von Art. 271 OR geltend machen zu können. Dass die Beschwerdegegnerin den Wortlaut ihres Begehrens in der Folge anlässlich der Schlichtungsverhandlung neu so formulierte, dass sie nunmehr eine Feststellung verlangte, die Kündigung sei ünwirksam und missbräuchlich, ändert nichts daran, dass sie die Schlichtungsbehörde jedenfalls für den Fall, dass sich die Kündigung nicht ohnehin als unwirksam erweisen sollte, auch um Kündigungsschutz i.S. der Art. 271 ff. OR ersuchte. Nur so kann die Verwendung des Begriffs der Missbräuchlichkeit verstanden werden. Nach Treu und Glauben lässt sich das Begehren der Beschwerdegegnerin jedenfalls nicht so verstehen, dass sie die Schlichtungsbehörde nunmehr nur noch um Feststellung der Unwirksamkeit oder Nichtigkeit der Kündigung ersuchen möchte, ohne dass es sich dabei eventualiter auch noch um eine Anfechtung i.S. von Art. 273 OR handeln sollte.
Die Auffassung der Beschwerdeführerin, dass es sich beim Schlichtungsbegehren der Beschwerdegegnerin um ein reines Feststellungsbegehren handle, ohne dass gleichzeitig um Kündigungsschutz i.S. der Art. 271 ff. OR ersucht worden wäre, ist damit unzutreffend. Vielmehr handelt es sich vorliegend um einen Fall des Kündigungsschutzes i.S. von Art. 210 Abs. 1 lit. b ZPO und Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO, da die Beschwerdegegnerin die Kündigung der Beschwerdeführerin jedenfalls im Eventualstandpunkt als missbräuchlich i.S. von Art. 271 OR angefochten hat. Die Vorinstanz hat die sachliche Zuständigkeit des Handelsgerichts im Einklang mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu Recht verneint.

3.
Die Beschwerde ist abzuweisen.
Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdeführerin kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG und Art. 68 Abs. 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.
Die Gerichtskosten von Fr. 5’000.– werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.
Die Beschwerdeführerin hat die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 6'000.– zu entschädigen.

4.
Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 7. Januar 2016

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Kiss

Der Gerichtsschreiber: Hurni