

Your World First

C/M/S/

Law . Tax

Newsletter Immobilienrecht
Juni 2014

Zuständigkeit der Handelsgerichte für mietrechtliche Streitigkeiten

Einleitung	2	Praktische Beispiele	4
Zuständigkeit des Handelsgerichtes (gilt für die Kantone AG, BE, SG und ZH)	3	Fazit und Empfehlung	4
— Grundsatz		Kontakt	5
— Ausnahme			
— Keine parallelen Zuständigkeiten			

Einleitung

Mieter und Vermieter von Wohn- oder Geschäftsräumen sind grundsätzlich an einer einvernehmlichen und langfristigen Vertragsbeziehung interessiert. Kommt es trotzdem einmal zu Differenzen, welche die Parteien unter einander nicht klären können, steht in einem ersten Schritt die paritätisch besetzte Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen zur Verfügung. Kann auch anlässlich der Schlichtungsverhandlung keine Lösung gefunden werden, wird der Fall je nach Kanton vom ordentlichen erstinstanzlichen Gericht bzw. dem Mietgericht beurteilt. Danach besteht in der Regel die Möglichkeit des Weiterzugs an das zweitinstanzliche kantonale Gericht und anschliessend ans Bundesgericht.

In den vier einwohnerstärksten Kantonen der Deutschschweiz – Aargau, Bern, St. Gallen und Zürich – besteht überdies ein Handelsgericht, welches als einzige kantonale Instanz für handelsrechtliche Streitigkeiten zuständig ist.

Seit dem Inkrafttreten der eidgenössischen Zivilprozessordnung im Jahre 2011 war in der Praxis unklar, ob die Handelsgerichte auch für gewisse mietrechtliche Streitigkeiten zuständig sind. Das Bundesgericht hat nun diesbezüglich mit zwei kürzlich ergangenen Entscheiden Klarheit geschaffen.¹



Zuständigkeit des Handelsgerichtes (gilt für die Kantone AG, BE, SG und ZH)

Grundsatz

Die Zuständigkeit des Handelsgerichtes beschränkt sich auf handelsrechtliche Streitigkeiten. Was als handelsrechtliche Streitigkeit zu verstehen ist, definiert das Gesetz: Gemäss der eidgenössischen Zivilprozessordnung gilt eine Streitigkeit dann als handelsrechtlich, wenn kumulativ

- die geschäftliche Tätigkeit mindestens einer Partei betroffen ist,
- gegen den Entscheid die Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht offen steht und
- die Parteien im schweizerischen Handelsregister oder in einem vergleichbaren ausländischen Register eingetragen sind.

Unter eine „geschäftliche Tätigkeit“ in diesem Sinne fällt gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts auch der Abschluss von Mietverträgen über Geschäftsliegenschaften.

Somit fallen also auch mietrechtliche Streitigkeiten, sofern es um einen Geschäftsmietvertrag geht und die Parteien im Handelsregister eingetragen sind, grundsätzlich in die Zuständigkeit des Handelsgerichtes. Solche Streitigkeiten sind direkt vom Handelsgericht zu beurteilen; ein vorgängiges Verfahren vor der paritätischen Schlichtungsbehörde entfällt. Entscheide eines Handelsgerichtes können lediglich ans Bundesgericht weitergezogen werden; eine Beurteilung durch eine zweite kantonale Instanz entfällt.

Ausnahme

Von diesem Grundsatz gibt es gemäss dem Bundesgericht aber folgende Ausnahmen:

Streitigkeiten im sogenannten Kernbereich des Mietrechts (vgl. Kasten) sowie Prozesse mit einem Streitwert von unter CHF 30'000 sind gemäss Zivilprozessordnung im vereinfachten Verfahren zu behandeln. Da die Handelsgerichte kein vereinfachtes Verfahren durchführen dürfen, müssen diese Fälle zwingend von den ordentlichen Gerichten bzw. – je nach Kanton – dem Mietgericht beurteilt werden; dies mit einem vorangehenden Verfahren vor einer paritätischen Schlichtungsbehörde.

Streitigkeiten betreffend den sog. „Kernbereich“ des Mietrechts:

- Hinterlegung der Mietzinse bei Mängeln der Mietsache
- Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen
- Kündigungsschutz
- Erstreckung von Mietverhältnissen

Keine parallelen Zuständigkeiten

Gemäss der aktuellen bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind keine parallelen Zuständigkeiten von Handelsgericht und den ordentlichen Gerichten (bzw. Mietgerichten) vorgesehen. Mit anderen Worten: In den oben erwähnten Ausnahmefällen sind ausschliesslich die ordentlichen Gerichte (bzw. Mietgerichte) zuständig. In allen anderen Mietrechtsstreitigkeiten zwischen im Handelsregister eingetragenen Parteien, die eine geschäftliche Tätigkeit betreffen, ist ausschliesslich das Handelsgericht zuständig.

¹ BGE 139 III 457 (Entscheid vom 22.10.2013) sowie Urteil vom 10.02.2014 (4A_480/2013).

Praktische Beispiele

Streitgegenstand	Kanton	Mieter	Vermieter	Zuständigkeit
Mietzinsforderung von CHF 40'000 aus Geschäftsmietvertrag	Bern	Aktiengesellschaft („AG“)	AG	• Klage am Handelsgericht Bern • Bundesgericht
Kündigungsanfechtung durch den Mieter eines Ladenlokals	Zürich	GmbH	AG	• Paritätische Schlichtungsbehörde • Anschliessend Mietgericht • 2. kantonale Instanz • Bundesgericht
Ausweisung des Mieters einer Bürofläche	Aargau	AG	AG	• Klage am Handelsgericht Aarau • Bundesgericht

Fazit und Empfehlung

Um Eingaben bei einem unzuständigen Gericht zu vermeiden, muss jeweils im Einzelfall sorgfältig geprüft werden, welches Gericht zuständig ist. Aus der jüngsten Rechtsprechung des Bundesgerichtes kann dabei die Faustregel abgeleitet werden, dass in den Kantonen Aargau, Bern, St. Gallen und Zürich für Streitigkeiten aus Gewerbemietverträgen zwischen

professionellen Parteien das Handelsgericht zuständig ist. Eine Ausnahme gilt dort, wo der Kernbereich des Mietrechts betroffen ist (vgl. Kasten) oder der Streitwert weniger als CHF 30'000 beträgt. In diesem Fall sind unabhängig vom Vorliegen einer handelsrechtlichen Streitigkeit die ordentlichen kantonalen Gerichte zuständig, bzw. das Mietgericht.



Kontakt



Dr. Sibylle Schnyder, LL.M.
Fachanwältin SAV
Bau- und Immobilienrecht
E sibylle.schnyder@cms-vep.com



Dr. Stefan Gerster, LL.M.
Fachanwalt SAV
Bau- und Immobilienrecht, MRICS
E stefan.gerster@cms-vep.com



CMS von Erlach Poncet AG

Dreikönigstrasse 7
Postfach 2991
8022 Zürich

T +41 44 285 11 11

F +41 44 285 11 22

www.cms-vep.com

CMS Legal Services EEIG erbringt keinerlei Mandantenleistung. Derartige Leistungen werden in den jeweiligen Ländern ausschließlich von den Mitgliedssozietaeten erbracht. In bestimmten Fällen dient CMS als Marken- oder Firmenname einzelner beziehungsweise aller Mitgliedssozietaeten oder deren Büros oder bezieht sich auf diese. CMS Legal Services EEIG und deren Mitgliedssozietaeten sind rechtlich eigenständig und unabhängig. Zwischen ihnen besteht keine Beziehung in Form von Mutter- und Tochtergesellschaften beziehungsweise keine Vertreter-, Partner- oder Joint-Venture-Beziehung. Keine Angabe in diesem Dokument ist so auszulegen, dass eine solche Beziehung besteht. Keine Mitgliedssozietaet ist dazu berechtigt, im Namen von CMS Legal Services EEIG oder einer anderen Mitgliedssozietaet unmittelbar oder mittelbar oder in jeglicher anderer Form Verpflichtungen einzugehen.

CMS-Büros und verbundene Büros:

Aberdeen, Algier, Amsterdam, Antwerpen, Barcelona, Belgrad, Berlin, Bratislava, Bristol, Brüssel, Budapest, Bukarest, Casablanca, Dubai, Düsseldorf, Edinburgh, Frankfurt/Main, Genf, Glasgow, Hamburg, Istanbul, Kiew, Köln, Leipzig, Lissabon, Ljubljana, London, Luxemburg, Lyon, Madrid, Mailand, Maskat, Mexiko-Stadt, Moskau, München, Paris, Peking, Prag, Rio de Janeiro, Rom, Sarajevo, Sevilla, Shanghai, Sofia, Straßburg, Stuttgart, Tirana, Utrecht, Warschau, Wien, Zagreb und Zürich.