

Tribunal fédéral - 4A_340/2017

Ire Cour de droit civil

Arrêt du 24 juillet 2017

Procédure

Application de la procédure simplifiée en cas de conclusion visant à faire constater que le bail est prorogé en vertu d'un droit d'option

Art. 243 al. 2 lit. c CPC



Selon la jurisprudence, le **litige relève de la « protection contre les congés »**, partant de la **procédure simplifiée**, dès que le **tribunal doit se prononcer sur la fin du bail**, que ce soit par exemple en raison d'un congé ordinaire ou extraordinaire ou en raison de l'inexistence d'un rapport contractuel ou de l'expiration d'un contrat de bail de durée déterminée ; **en l'espèce, les conclusions tendent au constat que le contrat a été prorogé pour une durée de cinq ans en vertu de l'exercice d'un droit d'option** ; le juge doit ainsi se prononcer sur la question de savoir si le bail a pris fin ou non ; il en va de même **des conclusions portant sur le montant du loyer pendant la durée prorogée du bail**, dans la mesure où ces conclusions dépendent de la question préjudicielle de la prorogation ou non du bail ; la procédure simplifiée s'applique donc à l'ensemble des prétentions ; le Tribunal de commerce a à juste titre nié sa compétence, puisqu'il ne peut jamais traiter d'une cause soumise à la procédure simplifiée (c. 2).

Besetzung

Bundesrichterin Kiss, Präsidentin,
Bundesrichterrinnen Klett, May Canellas,
Gerichtsschreiber Kölz.

Verfahrensbeteiligte

A. AG,
vertreten durch Rechtsanwalt Albert Romero,
Beschwerdeführerin,

gegen

1. B. Anlagestiftung,
2. C. AG,
3. D. AG,
4. E. AG,
5. F. AG,
alle vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Beat Rohrer,
Beschwerdegegnerinnen.

Gegenstand

vereinfachtes Verfahren, sachliche Zuständigkeit,

Beschwerde gegen den Beschluss des Handelsgerichts des Kantons Zürich vom 22. Mai 2017.

Sachverhalt:

A.

Am 10. Mai 2017 erhob die A. AG (Beschwerdeführerin) beim Handelsgericht des Kantons Zürich Klage gegen die B. Anlagestiftung, die C. AG, die D. AG, die E. AG sowie die F AG (Beschwerdegegnerinnen 1-5). Das Klagebegehren lautet wie folgt:

"1. a) Es sei festzustellen, dass sich das am 30.9.2005/25.2.2006 zwischen den Parteien abgeschlossene Mietverhältnis für das Restaurant mit Aussenfläche und Lager (Ref.-Nr. xxx) im Einkaufs- und Freizeitcenter G., Strasse X., U., aufgrund einer Optionsausübung durch die Klägerin um eine weitere feste Mietdauer von 5 Jahren (ab dem 31.1.2018) verlängert hat und frühestens am 31.1.2023 endet.

1. b) Es seien die Mietzinskonditionen ab dem 1.2.2018 für das gemäss Ziff. 1 genannte Mietverhältnis anhand der geltenden örtlichen Marktverhältnisse vom Gericht festzulegen und zwar wie folgt:

- Die jährliche Nettomiete beträgt Fr. 247'940.- p.a., zahlbar in monatlichen Raten im Voraus von Fr. 20'661.66 (322m² x Fr. 770.-/m² p.a.) [dieser Mietzins basiert auf dem Landesindex der Konsumentenpreise von 100.0 Punkten, Stand Januar 2017 (materielle Basis 2015 = 100)], Nebenkosten und Umsatzmiete wie bis anhin;

- Eventualiter beträgt die jährliche Nettomiete Fr. 264'081.- p.a., zahlbar in monatlichen Raten im Voraus von Fr. 22'006.75 (322m² x Fr. 820.-/m² p.a.) [dieser Mietzins basiert auf dem Landesindex der Konsumentenpreise von 100.0 Punkten, Stand Januar 2017 (materielle Basis 2015 = 100)], Nebenkosten und Umsatzmiete wie bis anhin.

2. Eventualiter sei festzustellen, dass ein Mietzins für das eingangs erwähnte Objekt von Fr. 402'500.- p.a. bzw. Fr. 411'800.- p.a. (inkl. Lager) nicht marktkonform ist und somit nicht den heute geltenden örtlichen Marktverhältnissen entspricht.

-..]"

Das Handelsgericht verneinte mit Beschluss vom 22. Mai 2017 (Geschäfts-Nr.: HG170111) seine sachliche Zuständigkeit und trat auf die Klage nicht ein.

B.

Die A.AG verlangt mit Beschwerde an das Bundesgericht, der Beschluss des Handelsgerichts sei aufzuheben, und die Klage sei gutzuheissen. Eventualiter sei das Verfahren zur Vervollständigung und neuen Entscheidung in der Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Es wurden keine Vernehmlassungen eingeholt.

Erwägungen:

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 67E. 1.2; 138 III 799 E. 1.1, 2 E. 1.2.2).

2.

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.

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).

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 bestimmbaren 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.

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).

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.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 8'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Handelsgericht des Kantons Zürich schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 24. Juli 2017

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Kiss

Der Gerichtsschreiber: Kölz