

Bundesgericht  
Tribunal fédéral  
Tribunale federale  
Tribunal federal

{T 0/2}

4A\_2/2016

Urteil vom 18. Februar 2016

I. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung  
Bundesrichterin Kiss, Präsidentin,  
Bundesrichter Kolly, Bundesrichterin Niquille,  
Gerichtsschreiber Brugger.

Verfahrensbeteiligte

A. \_\_\_\_\_,  
vertreten durch Fürsprecher Christoph A. Egli,  
Beschwerdeführer,

gegen

1. B.B. \_\_\_\_\_,  
2. C.B. \_\_\_\_\_,  
beide vertreten durch Rechtsanwalt Florian Németh,  
Beschwerdegegner.

Gegenstand

Rechtsschutz in klaren Fällen,

Beschwerde gegen den Entscheid des Kantonsgerichts  
St. Gallen, Einzelrichter im Obligationenrecht,  
vom 9. November 2015.

Sachverhalt:

A.

Die Eheleute B.B. \_\_\_\_\_ und C.B. \_\_\_\_\_ (Gesuchsgegner, Beschwerdegegner) verhandelten im Sommer 2015 mit der in Gründung begriffenen D. \_\_\_\_\_ GmbH, vertreten durch A. \_\_\_\_\_ (Gesuchsteller, Beschwerdeführer), über die Vermietung des Gastronomiebetriebs im Erdgeschoss und der Wirtewohnung im Obergeschoss ihrer Liegenschaft in V. \_\_\_\_\_. Der Gesuchsteller unterzeichnete am 12. Juni 2015 einen Mietvertrag, der den monatlichen Mietzins auf Fr. 2'800.-- sowie den Mietbeginn auf 1. September 2015 festlegte. C.B. \_\_\_\_\_ unterschrieb den Vertrag am 7. Juli 2015, hob jedoch den monatlichen Bruttomietzins auf Fr. 3'400.-- an und vermerkte unmittelbar unter ihrer Unterschrift: "Dies ist ein Vorvertrag gültig bis 7.8.015 Veränderungen beidseitig vorbehalten [sic]". Mit Schreiben seines Rechtsvertreters vom 5. August 2015 liess der Gesuchsteller den Gesuchsgegnern mitteilen, dass er am Vorvertrag festhalte und darauf bestehe, den Mietvertrag mit den Gesuchsgegnern zu schliessen.

B.

Mit Eingabe vom 12. August 2015 ersuchte der Gesuchsteller im Verfahren nach Art. 257 ZPO beim Kreisgericht Rheintal im Wesentlichen um Feststellung des Zustandekommens des Mietvertrags. Sodann sei den Gesuchsgegnern zu befehlen, ihm ab 1. September 2015 den uneingeschränkten Zugang zu den Räumlichkeiten gemäss Vorvertrag zu verschaffen, und ihnen sei ausserdem superprovisorisch zu verbieten, die Räumlichkeiten an Dritte zu vermieten oder zu verpachten. Das Kreisgericht verbot mit superprovisorischer Verfügung vom 13. August 2015 die Vermietung oder Verpachtung der Räumlichkeiten an Dritte. Mit Entscheid vom 27. August 2015 stellte es sodann im Verfahren nach Art. 257 ZPO fest, dass ein Mietvertrag zwischen den Parteien zustande gekommen sei, und verpflichtete die Gesuchsgegner bei Androhung einer Busse und Ermächtigung zur

Ersatzvornahme im Nichtbeachtungsfall, dem Gesuchsteller ab 1. September 2015 uneingeschränkten Zugang zu den Mieträumlichkeiten zu verschaffen. Sodann wurde die superprovisorische Verfügung vom 13. August 2015 aufgehoben.

Dagegen erhoben die Gesuchsgegner Berufung an das Kantonsgericht St. Gallen, das mit Entscheid vom 9. November 2015 (berichtigte Version), den Entscheid des Kreisgerichts aufhob und auf das Gesuch vom 12. August 2015 des Gesuchstellers nicht eintrat. Gleichzeitig stellte es fest, die superprovisorische Verfügung vom 13. August 2015 bleibe aufgehoben.

C.

Der Beschwerdeführer beantragt mit Beschwerde in Zivilsachen, der Entscheid des Kantonsgerichts sei aufzuheben, sodann sei festzustellen, dass der Mietvertrag betreffend den Gastronomiebetrieb an der Strasse U.\_\_\_\_\_ in V.\_\_\_\_\_ samt Wirtewohnung zustande gekommen sei. Den Beschwerdegegnern sei weiter zu befehlen, dem Beschwerdeführer ab 1. September 2015 uneingeschränkt Zugang zu den Räumlichkeiten gemäss Vorvertrag zu verschaffen und der Beschwerdeführer sei zu ermächtigen, die Räumlichkeiten ab 1. September 2015 eigenmächtig in Besitz zu nehmen (Ziff. 3). Den Beschwerdegegnern sei sodann superprovisorisch zu verbieten, die Räumlichkeiten des Gastronomiebetriebes sowie die Wirtewohnung, welche Gegenstand des Vorvertrages bilden, an Dritte zu vermieten oder zu verpachten (Ziff. 4). Schliesslich sei den Beschwerdegegnern die Ungehorsamsstrafe gemäss Art. 292 StGB für die Widerhandlungen gegen Ziff. 3 und 4 des Rechtsbegehrens anzudrohen. Eventualiter sei die Sache zur neuen Entscheidung im Sinne der Anträge 1 bis 5 an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Mit Präsidialverfügung vom 1. Februar 2016 wurde den Beschwerdegegnern bis zum Entscheid über die Beschwerde unter Androhung einer Busse nach Art. 292 StGB vorsorglich verboten, die erwähnten Räumlichkeiten des Gastronomiebetriebs sowie die Wirtewohnung an Dritte zu vermieten oder zu verpachten.

Es wurden keine Vernehmlassungen zur Beschwerde eingeholt.

Erwägungen:

1.

Die Sachurteilsvoraussetzungen der Beschwerde in Zivilsachen sind erfüllt, namentlich mit einem Streitwert von Fr. 111'600.-- auch das Erfordernis gemäss Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG. Unter Vorbehalt einer rechtsgenügenden Begründung (Art. 42 Abs. 2 BGG) ist auf die Beschwerde einzutreten.

2.

2.1. Art. 257 Abs. 1 ZPO sieht unter dem Titel "Rechtsschutz in klaren Fällen" vor, dass das Gericht Rechtsschutz im summarischen Verfahren gewährt, wenn zum einen der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar (lit. a) und zum anderen die Rechtslage klar ist (lit. b). Kann dieser Rechtsschutz nicht gewährt werden, so tritt das Gericht auf das Gesuch nicht ein (Art. 257 Abs. 3 ZPO; BGE 140 III 315 E. 5).

Ein Sachverhalt ist dann sofort beweisbar im Sinne von Art. 257 Abs. 1 lit. a ZPO, wenn er ohne zeitliche Verzögerung und ohne besonderen Aufwand nachgewiesen werden kann. Der Beweis ist - entsprechend Art. 254 Abs. 1 ZPO - in der Regel durch Urkunden zu erbringen (BGE 141 III 23 E. 3.2 S. 26; 138 III 620 E. 5.1.1 S. 621; 138 III 123 E. 2.1.1 S. 125). Für die Verneinung eines klaren Falls genügt es, dass die beklagte Partei substantiiert und schlüssig Einwendungen vorträgt, die in tatsächlicher Hinsicht nicht sofort widerlegt werden können und die geeignet sind, die bereits gebildete richterliche Überzeugung zu erschüttern (BGE 141 III 23 E. 3.2 S. 26; 138 III 620 E. 5.1.1 S. 623). Eine Glaubhaftmachung ist dazu nicht erforderlich, doch reichen offensichtlich unbegründete oder haltlose Bestreitungen nicht aus, um einen an sich bewiesenen Sachverhalt als illiquid erscheinen zu lassen (BGE 138 III 620 E. 5.1.1; Urteil 5D\_95/2015 vom 22. September 2015 E. 5.1).

Die Rechtslage ist klar im Sinne von Art. 257 Abs. 1 lit. b ZPO, wenn sich die Rechtsfolge bei der Anwendung des Gesetzes unter Berücksichtigung der Lehre und Rechtsprechung ohne Weiteres ergibt und damit die Rechtsanwendung zu einem eindeutigen Ergebnis führt. Dagegen ist die Rechtslage in der Regel nicht klar, wenn die Anwendung einer Norm einen Ermessens- oder Billigkeitsentscheid des Gerichts mit wertender Berücksichtigung der gesamten Umstände erfordert (BGE 141 III 23 E. 3.2 S. 26; 138 III 123 E. 2.1.2; je mit Hinweisen), wie dies beispielsweise bei der Beurteilung von Treu und Glauben zutrifft (BGE 138 III 123 E. 2.1.2; Urteil 5D\_95/2015 vom 22. September 2015 E. 4.1). Dabei ist die beispielhafte Erwähnung der Beurteilung von Treu und Glauben in der zitierten Rechtsprechung nicht so zu verstehen, dass ein klarer Fall in rechtlicher Hinsicht verneint werden muss, sobald eine missbräuchliche Rechtsausübung geltend gemacht wird. Denn das

Rechtsmissbrauchsverbot setzt keine wertende Berücksichtigung aller Umstände im Sinn der zitierten Rechtsprechung voraus, wenn das Verhalten der betroffenen Partei offenkundig einen Missbrauch darstellt, was namentlich der Fall ist, wenn dieses in eine der in Rechtsprechung und Lehre anerkannten Fallgruppen einzuordnen ist (Urteile 4A\_350/2015 vom 25. August 2015 E. 4.2; 4A\_329/2013 vom 10. Dezember 2013 E. 6.1; je mit Hinweisen).

2.2. Die Vorinstanz erwog, zwischen den Parteien sei unbestritten, dass die Gültigkeit des Vorvertrags zeitlich bis am 7. August 2015 limitiert gewesen sei. Der Beschwerdeführer vertrete die Auffassung, dass er mit seinem Schreiben vom 5. August 2015 an die Beschwerdegegner rechtzeitig auf seinen Anspruch auf Abschluss des Mietvertrags gepocht habe. Die Beschwerdegegner würden dem entgegen halten, dass sie die Verhandlungen mit dem Beschwerdeführer abgebrochen und den Vorvertrag nur auf dessen Drängen abgeschlossen hätten, da innert vier Wochen "ein Gastrovertrag ausgearbeitet sein" sollte. Unter diesen Umständen stehe fest, dass der Beschwerdeführer den Mietvertrag trotz der von den Beschwerdegegnern gewünschten Änderungen als verbindlich abschliessen wollte, während auf Seiten der Beschwerdegegner Vorbehalte bestünden, andernfalls sie am 7. Juli 2015 kaum darauf bestanden hätten, das ursprünglich als "Mietvertrag" betitelte Dokument in einen Vorvertrag umzuwandeln und dessen Gültigkeit zudem zeitlich auf einen Monat zu begrenzen. Unter diesen Umständen bleibe fraglich, ob das Schreiben des Rechtsvertreters des Beschwerdeführers vom 5. August 2015 ohne Akzept der Gegenseite genügen würde, um die Gültigkeit des Vorvertrags über

den 7. August 2015 hinaus zu verlängern bzw. dem Beschwerdeführer über den genannten Zeitpunkt hinaus den Anspruch auf Abschluss des Mietvertrags zu erhalten. Es lasse sich nicht zum vornherein ausschliessen, dass die Beschwerdegegner zunächst nur bis zum 7. August 2015 gebunden sein wollten und es für den Abschluss des Haupt- bzw. des Mietvertrags einer (nochmaligen) übereinstimmenden gegenseitigen Willensäusserung beider Parteien im Sinne von Art. 1 Abs. 1 OR bedurft hätte. Dies scheine jedenfalls aufgrund des am 7. Juli 2015 von der Beschwerdegegnerin 2 handschriftlich angebrachten Zusatzes "Veränderungen beidseitig vorbehalten" zumindest nicht ausgeschlossen. Dieser Zusatz könne auch so interpretiert werden, dass die Parteien über den 7. August 2015 hinaus nur dann gebunden sein wollten, falls dies beidseitig vereinbart werden würde.

Was es damit im Einzelnen auf sich habe, so die Vorinstanz weiter, könne aber offen bleiben. Entscheidend sei, dass die Beschwerdegegner Einwendungen erhoben hätten, die nicht zum vornherein als haltlos erscheinen würden. Demnach sei offen, wie die Parteien die am 7. Juli 2015 auf dem Vertrag am Schluss angebrachten Einschränkungen verstanden bzw. nach Treu und Glauben verstehen durften und welche rechtsverbindlichen Erklärungen sie darüber hinaus allenfalls noch abgeben haben. Dabei sei es wohl unumgänglich, den Einzelheiten der Vertragsverhandlungen und insbesondere des Vertragsschlusses im Rahmen von Parteibefragungen und allenfalls Beweisaussagen im Sinne von Art. 191 ff. ZPO auf den Grund zu gehen. Derartige Beweiserhebungen würden aber in der Regel den Rahmen eines Verfahrens nach Art. 257 ZPO sprengen, sodass vorliegend weder von einer klaren Sach- noch von einer klaren Rechtslage ausgegangen werden könne.

### 3.

3.1. Dagegen bringt der Beschwerdeführer vor, es bestünden klare tatsächliche und rechtliche Verhältnisse und der Vertrag sei zwischen den Parteien genau so zustande gekommen, wie der Inhalt des Vorvertrags gelautet habe. Dies begründet er damit, dass die Vorinstanz den Satz "Veränderungen beidseitig vorbehalten" falsch auslegt habe. Sie sei in Willkür verfallen, als sie darin einen Verhandlungsvorbehalt gesehen habe. Sodann hätten sich die Beschwerdegegner "rechtsmissbräuchlich im Sinne eines venire contra factum proprium" verhalten, als sie mit dem Abschluss des Vertrags zugewartet und die Frist verstreichen liessen. Dass die definitive Fassung in Schriftform vorbehalten worden sei, habe nur Ordnungsfunktion und ändere an der materiellen Rechtslage nichts. Die Feststellung der Vorinstanz, dass ein Vertrag nicht zustande gekommen sei, sei damit nicht haltbar.

3.2. Zunächst ist entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers festzuhalten, dass die Vorinstanz weder erwog, dass die Parteien einen Verhandlungsvorbehalt vereinbart haben, noch feststellte, dass zwischen den Parteien kein Mietvertrag zustande gekommen sei. Vielmehr liess die Vorinstanz beides ausdrücklich offen. Sie erwog lediglich, dass die Beschwerdegegner gegen den vom Beschwerdeführer behaupteten klaren Fall Einwendungen erhoben haben, die nicht zum vornherein als haltlos erscheinen würden, und damit die Voraussetzungen für den Rechtsschutz in klaren Fällen nach Art. 257 ZPO nicht gegeben seien. Sie hob daher den Entscheid der Erstinstanz auf und trat auf

das Gesuch des Beschwerdeführers vom 12. August 2015 nicht ein.

Zu entscheiden ist damit einzig, ob die Vorinstanz die Voraussetzungen für das Verfahren nach Art. 257 ZPO zu Recht verneint hat und daher auf das Gesuch des Beschwerdeführers nicht eingetreten ist.

Diese Voraussetzungen hat die Vorinstanz zu Recht verneint: Der Beschwerdeführer begründet seinen Anspruch, dass der Mietvertrag zwischen ihm und den Beschwerdegegnern zustande gekommen sei, unter anderem damit, dass das Verhalten der Beschwerdegegner rechtsmissbräuchlich gewesen sei. Berufet sich der Beschwerdeführer für die Begründung seines Anspruchs auf das Rechtsmissbrauchsverbot nach Art. 2 ZGB, verlangt dies vom Gericht in der Rechtsanwendung eine wertende Betrachtung der gesamten Umstände des konkreten Einzelfalls. In diesen Fällen ist aber die Rechtslage in der Regel nicht klar im Sinne von Art. 257 Abs. 1 lit. b ZPO und somit der Rechtsschutz in klaren Fällen ausgeschlossen. Inwiefern das Verhalten der Beschwerdegegner offenkundigen Rechtsmissbrauch darstellen würde, sodass ausnahmsweise eine klare Rechtslage im Sinne von Art. 257 Abs. 1 lit. b ZPO vorliegen würde, legt der Beschwerdeführer nicht hinreichend dar und ist auch nicht ersichtlich, zumal sich der Beschwerdeführer zur Begründung des Rechtsmissbrauchsvorwurfs ohne Erhebung von Sachverhaltsrügen nur auf Tatsachen beruft, die im vorinstanzlich festgestellten Sachverhalt keine Stütze finden und daher nicht zugrunde gelegt werden können. Es fehlt damit bereits an der Voraussetzung der klaren Rechtslage gemäss Art. 257 Abs. 1 lit. b ZPO. Ob auch ein Sachverhalt bestehen würde, der nicht sofort beweisbar wäre, wie dies die Vorinstanz erwog, braucht in diesem Fall nicht geprüft zu werden.

4.

Nach dem Ausgeführten ist die Beschwerde abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Beschwerdeführer kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 1 BGG). Mit Blick auf den geringen Aufwand für den vorliegenden Entscheid wird eine reduzierte Gerichtsgebühr erhoben. Den Beschwerdegegnern, die sich nur zum Gesuch um vorsorgliche Massnahmen zu äussern hatten, ist eine reduzierte Parteientschädigung für das bundesgerichtliche Verfahren zuzusprechen.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 2'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

3.

Der Beschwerdeführer hat die Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 1'000.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht St. Gallen, Einzelrichter im Obligationenrecht, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 18. Februar 2016

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Kiss

Der Gerichtsschreiber: Brugger