

Urteilstkopf

148 III 415

49. Auszug aus dem Urteil der I. zivilrechtlichen Abteilung i.S. A. AG gegen Stiftung B. (Beschwerde in Zivilsachen) 4A\_199/2022 vom 20. September 2022

Regeste (de):

Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO; Art. 261b OR; Art. 959 ZGB; vereinfachtes Verfahren; Vormerkung eines Mietverhältnisses im Grundbuch.

Streitigkeiten über die Vormerkung von Mietverhältnissen an Wohn- und Geschäftsräumen im Grundbuch nach Art. 261b OR (in Verbindung mit Art. 959 ZGB) fallen unter den Begriff des "Kündigungsschutzes" im Sinne von Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO. Für sie gilt demnach das vereinfachte Verfahren (Art. 243 ff. ZPO) ohne Rücksicht auf den Streitwert (E. 3).

Regeste (fr):

Art. 243 al. 2 let. c CPC; art. 261b CO; art. 959 CC; procédure simplifiée; annotation d'un bail au registre foncier.

Les litiges sur l'annotation des baux d'habitations et de locaux commerciaux au registre foncier prévue à l'art. 261b CO (en lien avec l'art. 959 CC) entrent dans la notion de "protection contre les congés" au sens de l'art. 243 al. 2 let. c CPC. Aussi relèvent-ils de la procédure simplifiée (art. 243 ss CPC) quelle que soit la valeur litigieuse (consid. 3).

Regesto (it):

Art. 243 cpv. 2 lett. c CPC; art. 261b CO; art. 959 CC; procedura semplificata; annotazione di un contratto di locazione nel registro fondiario.

Le controversie concernenti l'annotazione di contratti di locazione di locali d'abitazione e commerciali nel senso dell'art. 261b CO (in combinazione con l'art. 959 CC) rientrano nella nozione di "protezione dalla disdetta" nel senso dell'art. 243 cpv. 2 lett. c CPC. Ad esse va pertanto applicata la procedura semplificata (art. 243 segg. CPC), senza riguardo al valore litigioso (consid. 3).

Sachverhalt ab Seite 415

BGE 148 III 415 S. 415

A. Die A. AG (Klägerin, Beschwerdeführerin) ist Mieterin von Geschäftsräumlichkeiten an der U.strasse in V. Vermieterin ist die Stiftung B. (Beklagte, Beschwerdegegnerin). Der vom 18. Dezember 2018 datierende Mietvertrag wurde für eine Dauer von 10 Jahren abgeschlossen. Im Jahr 2021 entschied die Beklagte, das Grundstück per Januar 2026 an die C. AG zu verkaufen. Aus diesem Grund kündigte die Beklagte das mit der Klägerin bestehende Mietverhältnis mit Schreiben vom 15. Juli 2021 "ausserordentlich" per 31. Dezember 2025. Am 13. August 2021 reichte die Klägerin ein Schlichtungsgesuch bei der Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen des Bezirks Horgen ein und verlangte die Feststellung der Unwirksamkeit der Kündigung. Eventualiter focht sie die Kündigung gestützt auf Art. 271 f. OR an. Subeventualiter ersuchte sie um Erstre-

ckung des

BGE 148 III 415 S. 416

Mietverhältnisses. Dieser Prozess ist zurzeit hängig und nicht Gegenstand des vorliegenden bundesgerichtlichen Verfahrens.

B.

B.a Am 16. Februar 2022 klagte die Klägerin beim Handelsgericht des Kantons Zürich mit dem (hier zusammengefassten) Begehren, die Beklagte sei zu verurteilen, den Mietvertrag vom 18. Dezember 2018 nach Art. 261b OR beziehungsweise Art. 959 ZGB im Grundbuch der Gemeinde V. für die vertraglich vorgesehene feste Mietdauer bis zum 31. Dezember 2029 in der Rubrik "Vormerkungen" eintragen zu lassen. Eventualiter sei die Beklagte zu verurteilen, ihr eine (in der Klageschrift im Einzelnen wiedergegebene) Grundbuchanmeldung betreffend die Vormerkung des Mietverhältnisses rechtsgültig unterzeichnet auszuhändigen. Die Klägerin stütze sich dabei auf eine Klausel im Mietvertrag, welche ihr "das Recht auf eine solche Vormerkung" einräume. Sie wolle verhindern, dass die C. AG (als Erwerberin des Grundstücks per Januar 2026) den Mietvertrag gestützt auf Art. 261 Abs. 2 lit. a OR wegen Eigenbedarfs vorzeitig kündigen könne.

B.b Die Beklagte beantragte Nichteintreten auf die Klage, mit der Begründung, das Handelsgericht sei sachlich nicht zuständig.

B.c Mit Beschluss vom 6. April 2022 trat das Handelsgericht auf die Klage nicht ein. Es ging davon aus, dass es sich um eine Streitigkeit aus der Miete von Geschäftsräumen handle und der Kündigungsschutz betroffen sei. Gemäss Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO gelte in solchen Fällen das vereinfachte Verfahren. Folglich sei die handelsgerichtliche Zuständigkeit nicht gegeben. (...)

Das Bundesgericht weist die von der Klägerin erhobene Beschwerde in Zivilsachen ab. (Auszug)

Erwägungen

Aus den Erwägungen:

3. Umstritten ist, ob die auf Art. 261b OR (in Verbindung mit Art. 959 ZGB) gestützte Klage betreffend die grundbuchliche Vormerkung eines Mietverhältnisses den Kündigungsschutz gemäss Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO betrifft.

3.1 Der Begriff des "Kündigungsschutzes" ("protection contre les congés"; "protezione dalla disdetta") ist nach der

BGE 148 III 415 S. 417

bundesgerichtlichen Rechtsprechung weit zu verstehen. Er umfasst nicht nur jene Tatbestände, die im Obligationenrecht im mit "Kündigungsschutz" betitelten Abschnitt geregelt sind (Anfechtung und Erstreckung [Art. 271 bis 273c OR]). Vielmehr liegt ein Fall von Kündigungsschutz im Sinne von Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO stets und jedenfalls dann vor, wenn das Gericht über die Beendigung eines Mietverhältnisses ("la fin du bail") befinden muss, sei es zufolge einer (ordentlichen oder ausserordentlichen) Kündigung, sei es aufgrund des Ablaufs der vereinbarten Dauer des Mietvertrags, sei es im Zusammenhang mit der Ausübung eines Optionsrechts oder dergleichen (BGE 144 III 346 E. 1.2.2.1; BGE 142 III 690 E. 3.1, BGE 142 III 402 E. 2, 278 E. 4.2; BGE 139 III 457 E. 5.2 f.; Urteile 4A\_359/2017 vom 16. Mai 2018 E. 4.3 f.; 4A\_340/2017 vom 24. Juli 2017 E. 2.2 f.; 4A\_547/2016 vom 5. Dezember 2016 E. 2.1; 4A\_300/2016 vom 5. Oktober 2016 E. 2.3; ferner BGE 146 III 63 E. 4.2 und 4.4.5).

### 3.2

3.2.1 Veräussert die Vermieterin die Sache nach Abschluss des Mietvertrags, so geht das Mietverhältnis nach Art. 261 Abs. 1 OR mit dem Eigentum an der Sache auf die Erwerberin über. Soweit es sich - wie hier - um Wohn- oder Geschäftsräume handelt, kann die neue Eigentümerin das Mietverhältnis jedoch gemäss Art. 261 Abs. 2 lit. a ZPO mit der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin kündigen, wenn sie einen dringenden Eigenbedarf für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte geltend macht.

3.2.2 Anders als unter altem (vor dem 1. Juli 1990 geltenden) Recht (aArt. 259 OR) findet damit von Gesetzes wegen ein Vertragsparteienwechsel statt, mit der Folge, dass (pro futuro) sämtliche aus dem Mietverhältnis resultierenden Rechte und Pflichten von der bisherigen auf die neue Eigentümerin übergehen. Letztere tritt in den unverändert weiterbestehenden Mietvertrag ein (BGE 127 III 273 E. 4c/aa). Es gilt der Grundsatz "Kauf bricht Miete nicht", mit der Ausnahme, dass die Erwerberin des Mietobjekts das Mietverhältnis gemäss Art. 261 Abs. 2 lit. a OR wegen dringenden Eigenbedarfs kündigen kann (zur Entstehungsgeschichte BGE 125 III 123 E. 1b).

### 3.3

3.3.1 Nach Art. 261b OR kann bei der Miete an einem Grundstück verabredet werden, dass das Verhältnis im Grundbuch vorgemerkt wird (Abs. 1). Die Vormerkung bewirkt, dass jede neue Eigentümerin

BGE 148 III 415 S. 418

der Mieterin gestatten muss, das Grundstück entsprechend dem Mietvertrag zu gebrauchen (Abs. 2). Das Gebrauchsrecht der Mieterin wird dadurch zur Realobligation im Sinne von Art. 959 ZGB (statt aller: HIGI/WILDISEN, in: Zürcher Kommentar, 5. Aufl. 2019, N. 13 zu Art. 261b OR mit weiteren Hinweisen; LACHAT/BOHNET, in: Commentaire romand, Code des obligations, Bd. I, 3. Aufl. 2021, N. 4 zu Art. 261b OR).

3.3.2 Nachdem das Mietverhältnis nach "neuem" Mietrecht ohnehin ipso iure auf die Erwerberin übergeht, besteht Sinn und Zweck der (realobligatorisch wirkenden) Vormerkung nach Art. 261b OR heute im Wesentlichen darin, die auf Art. 261 Abs. 2 lit. a OR gestützte Eigenbedarfskündigung der neuen Eigentümerin zu verunmöglichen (HANS BÄTTIG, in: Das schweizerische Mietrecht, Kommentar, 4. Aufl. 2018, N. 9 zu Art. 261b OR; ferner HANS GIGER, Berner Kommentar, 2020, N. 20 zu Art. 261b OR; LACHAT/RUBLI, in: Le bail à loyer, 2019, S. 207; ROGER WEBER, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht, Bd. I, 7. Aufl. 2020, N. 1 zu Art. 261b OR; SYLVAIN MARCHAND, in: Droit du bail à loyer et à ferme, Bohnet/ Carron/Montini

[Hrsg.], 2. Aufl. 2017, N. 10 zu Art. 261b OR; MICHEL MOOSER, in: Commentaire romand, Code civil, Bd. II, 2016, N. 24 zu Art. 959 ZGB; ZUCKER/EICHENBERGER, Die Vormerkung des Mietverhältnisses im Grundbuch, AJP 2010 S. 835; so bereits auch WALTER FELLMANN, Der Übergang des Mietverhältnisses nach Art. 261 OR - ein gesetzlicher Parteienwechsel mit Lücken und Tücken, AJP 1994 S. 547; DIETER ZOBL, Grundbuchrecht, 2. Aufl. 2004, S. 129 Rz. 302 und in Fn. 673; siehe auch BGE 125 III 123 E. 1f). Die Vormerkung eines Mietverhältnisses ist damit im Kern ein Institut des (vorsorglichen) Kündigungsschutzes geworden. So verhält es sich denn auch hier: Es ist das in der Klageschrift erklärte Ziel der Beschwerdeführerin, eine allfällige Eigenbedarfskündigung des Mietvertrags durch die das Grundstück per 2026 übernehmende C. AG zu unterbinden.

3.3.3 Freilich hat die Vormerkung darüber hinausgehende sachenrechtliche Wirkungen, indem das - nun dinglich verstärkte - Mietverhältnis überhaupt jedem später am Grundstück erworbenen Recht vorgeht (Art. 959 Abs. 2 ZGB; vgl. für einen Spezialfall Art. 261a OR; eingehend etwa BETTINA HÜRLIMANN-KAUP, Grundfragen des Zusammenwirkens von Miete und Sachenrecht, 2008, S. 313-318 Rz. 773-783). Soweit aber die Vormerkung nicht ohnehin auch insoweit der Verhinderung einer vorzeitigen Beendigung des

BGE 148 III 415 S. 419

Mietverhältnisses dient, steht jedenfalls der Schutz vor Eigenbedarfskündigungen im Sinne von Art. 261 Abs. 2 lit. a OR bei der Vormerkung nach Art. 261b OR im Vordergrund.

3.4 Bei dieser Ausgangslage entspricht es der weitgefassten bundesgerichtlichen Rechtsprechung (E. 3.1), dass eine Streitigkeit über die grundbuchliche Vormerkung eines Mietverhältnisses den Kündigungsschutz im Sinne von Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO betrifft. Wohl steht in diesem Verfahren - und insofern unterscheidet sich die mietvertragliche Vormerkung von jenen Fällen, welche den bisherigen bundesgerichtlichen Urteilen zum Begriff des Kündigungsschutzes zugrunde lagen (E. 3.1) - "keine konkrete Kündigung" (oder allgemein: nicht die konkrete Beendigung) eines Mietvertrags im Streit. Dies ist der Vormerkung nach Art. 261b OR indes inhärent, erfolgt diese doch begriffsnotwendig vor der Veräusserung des Mietobjekts und somit vor einer möglichen (Eigenbedarfs-)Kündigung der neuen Eigentümerin, welche die Vormerkung gerade verhindern will.

3.5 Zusammenfassend ist festzuhalten: Streitigkeiten über die Vormerkung von Mietverhältnissen an Wohn- und Geschäftsräumen im Grundbuch nach Art. 261b OR (in Verbindung mit Art. 959 ZGB) fallen unter den Begriff des "Kündigungsschutzes" im Sinne von Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO. Für sie gilt demnach das vereinfachte Verfahren (Art. 243 ff. ZPO) ohne Rücksicht auf den Streitwert. Dies hat das Handelsgericht zutreffend erkannt (Art. 243 Abs. 3 ZPO) und es ist zu Recht mangels sachlicher Zuständigkeit auf die Klage nicht eingetreten (Art. 59 Abs. 2 lit. b ZPO).