

C3 15 139

URTEIL VOM 29. OKTOBER 2015

**Kantonsgericht Wallis
Zivilkammer**

Hermann Murmann, Einzelrichter; Dr. Adrian Walpen, Gerichtsschreiber

in Sachen

X_____ **SA**, Klägerin und Beschwerdeführerin, vertreten durch Rechtsanwalt
M_____

gegen

Y_____ **AG**, Beklagte und Beschwerdegegnerin, vertreten durch Rechtsanwalt
N_____

(Mietzinsherabsetzung; Kostenvorschuss)

Beschwerde gegen die Verfügung des Bezirksgerichts O_____ vom 27. August
2015

Verfahren

A. Am 16. Juli 2015 reichte die X_____ SA beim Bezirksgericht O_____ eine Klage gegen die Y_____ AG mit nachfolgenden Rechtsbegehren ein:

1. Der Mietzins sei mit Wirkung ab dem 1.11.2017 an den Referenzzinssatz von 2% anzupassen und ausgehend vom Referenzzinssatz bei Vertragsabschluss von 3.25% entsprechend um 14.55% herabzusetzen.
2. Die Beklagte bezahlt sämtliche Kosten des Verfahrens und des Entscheids.
3. Der Klägerin ist eine angemessene Parteientschädigung zuzusprechen.

B. Mit Verfügung vom 17. Juli 2015 forderte der Bezirksrichter die Klägerin auf, innert 10 Tagen den Streitwert der Klage anzugeben.

Die Klägerin teilte mit Schreiben vom 25. August 2015 dem Bezirksgericht mit, der Streitwert belaufe sich auf Fr. 10'099.15. Dies entspreche dem jährlich eingesparten Mietzins bei Gutheissung der Klage (Fr. 2'019.85) mit Blick auf das jeweils 5 Jahre andauernde Mietverhältnis multipliziert mit dem Faktor 5.

C. Mit Verfügung vom 27. August 2015 setzte das Bezirksgericht der Klägerin eine Frist von 30 Tagen, um den Kostenvorschuss von Fr. 29'000.-- zu leisten. Die Parteien hätten zwei unbefristete Mietverträge abgeschlossen, deren Mietzins herabgesetzt werden solle. Demnach bestimme sich der Streitwert für das Verfahren in Anwendung von Art. 92 Abs. 2 ZPO und belaufe sich auf Fr. 484'764.-- (= 20 x 12 x Fr. 2'019.85).

D. Gegen diese Verfügung reichte die Klägerin am 7. September 2015 beim Kantonsgericht Beschwerde mit folgenden Anträgen ein:

Sur la base de ce qui précède, la recourante conclut, sous suite de frais judiciaires et dépens, à ce que le Tribunal cantonal valaisan :

I. Admette le recours.

II. Principalement :

Réforme la décision du 27 août 2015 rendue par le Tribunal de district de O_____, en ce sens que l'avance de frais due par X_____ SA dans la cause ouverte sous la référence Z1 15 62 s'élève à un montant compris entre Fr. 900.- (neuf cents francs) et Fr. 3'000.- (trois mille francs).

III. Subsidairement :

Réforme la décision du 27 août 2015 rendue par le Tribunal de district de O_____, en ce sens que l'avance de frais dans la cause ouverte sous la référence Z1 15 62 s'élève à un montant à dire de justice, mais qui n'est nullement supérieur à Fr. 10'099.15 (dix mille nonante neuf francs quinze).

IV. Très subsidiairement :

Annule la décision du 27 août 2015 rendue par le Tribunal de district de O_____ et renvoie la cause devant l'autorité inférieure.

Mit Verfügung vom 9. September 2015 erkannte das Kantonsgericht der Beschwerde die beantragte aufschiebende Wirkung insoweit zu, als die mit der angefochtenen Verfügung festgesetzte Frist zur Leistung des Kostenvorschusses abgenommen wurde.

Das Bezirksgericht stellte dem Kantonsgericht am 10. September 2015 die vorinstanzlichen Akten zu und verzichtete am 17. September 2015 auf eine Stellungnahme.

Mit Beschwerdeantwort vom 25. September 2015 beantragte die Beschwerdegegnerin die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

Erwägungen

1.

1.1 Entscheide über die Leistung von Vorschüssen können mittels schriftlicher und begründeter Beschwerde beim Kantonsgericht angefochten werden, wobei aufgrund des erstinstanzlich beim Entscheid über den zu leistenden Kostenvorschuss anwendbaren vereinfachten Verfahrens der Einzelrichter entscheiden kann (Art. 98, 103, 243 Abs. 2 lit. c, 319 ff. ZPO; Art. 5 Abs. 1 lit. b und Abs. 2 lit. c EGZPO).

1.2 Die Beschwerdeführerin ist durch die angefochtene Verfügung, welche sie zur Leistung eines Kostenvorschusses verpflichtet, nachteilig betroffen, so dass ein schutzwürdiges Interesse an der Beschwerdeführung besteht.

1.3 Mit Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung sowie die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden kann (Art. 320 ZPO), wobei die Beschwerdeinstanz die Rüge der unrichtigen Rechtsanwendung mit freier Kognition prüft, die Beschwerde hinsichtlich der Sachverhaltsfeststellung hingegen einer beschränkten Kognition unterliegt (Freiburghaus/Afheldt, in: Sutter-

Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2. A., Zürich/Basel/Genf 2013, N. 4 f. zu Art. 320 ZPO).

Die Beschwerdeführerin macht eine unrichtige Rechtsanwendung geltend, weshalb auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde einzutreten ist.

2.

2.1 Das Gericht kann von der klagenden Partei einen Vorschuss bis zur Höhe der mutmasslichen Gerichtskosten verlangen (Art. 98 ZPO). Die Kantone setzen die Tarife für die Prozesskosten fest (Art. 96 ZPO), welche auch die Gerichtskosten umfassen (Art. 95 Abs. 1 lit. a ZPO). Im Kanton Wallis bestimmen sich die Gerichtskosten nach dem Gesetz betreffend den Tarif der Kosten und Entschädigung vor Gerichts- oder Verwaltungsbehörden (GTar) vom 11. Februar 2009, wobei gemäss Art. 1 Abs. 3 GTar die Bestimmungen der Spezialgesetzgebung vorbehalten bleiben.

Die Gerichtsgebühr wird aufgrund des Streitwertes, des Umfangs und der Schwierigkeit des Falls, der Art von Prozessführung der Parteien sowie ihrer finanziellen Situation festgesetzt (Art. 13 Abs. 1 GTar). Sie bewegt sich zwischen einem Minimum und einem Maximum, welche nach dem Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip festgesetzt werden (Art. 13 Abs. 2 GTar). Für geldwerte Streitigkeiten des Zivilrechts, die im ordentlichen oder vereinfachten Verfahren vor erster oder einziger Instanz entschieden werden, sieht Art. 16 Abs. 1 GTar einen Gebührenrahmen abhängig vom Streitwert vor.

2.2 Das Bezirksgericht hat den Streitwert in Anwendung von Art. 92 Abs. 2 ZPO, wonach bei ungewisser oder unbeschränkter Dauer als Kapitalwert der zwanzigfache Betrag der einjährigen Nutzung oder Leistung gilt, auf Fr. 484'764.-- festgesetzt (20 x 12 x Fr. 2'019.85).

Die Beschwerdeführerin macht unter Ziff. 2 der Beschwerde unter Hinweis auf das Schreiben von Rechtsanwalt A_____ vom 25. August 2015 geltend, der Streitwert belaufe sich auf Fr. 10'099.15. Dies entspreche dem jährlich eingesparten Mietzins bei Gutheissung der Klage (Fr. 2'019.85) mit Blick auf das jeweils 5 Jahre andauernde Mietverhältnis multipliziert mit dem Faktor 5.

Der Beschwerdeführerin kann nicht gefolgt werden. Gemäss Klage beträgt der monatliche Mietzins für das Geschäftslokal u. Untergeschoss (vorm. B_____) im Hotel C_____ Fr. 6'382.50. Der monatliche Mietzins für das andere Geschäftslokal im

Hotel C_____ beläuft sich auf Fr. 7'499.50. Insgesamt beträgt der Mietzins nach Angaben der Beschwerdeführerin somit Fr. 13'882.-- pro Monat oder Fr. 166'584.-- pro Jahr. Mit der Klage beantragt wird eine Reduktion um 14.55%, somit ausmachend Fr. 2'019.85 pro Monat bzw. Fr. 24'238.-- pro Jahr.

Ebenfalls nicht zu beanstanden ist die Multiplikation mit Faktor 20, wie es Art. 92 Abs. 2 ZPO vorsieht. In den einschlägigen Kommentaren wird einhellig die Auffassung vertreten, dass bei Streitigkeiten über Mietzinsanpassungen in unbefristeten Mietverträgen der Streitwert nach dem Wortlaut von Art. 92 Abs. 2 ZPO als zwanzigfacher Betrag der streitigen Differenz pro Jahr zu berechnen sei (Stein-Wigger, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 2. Aufl. 2013, N. 12 zu Art. 92 ZPO; Sterchi, Berner Kommentar, N.7 zu Art. 92 ZPO; Diggelmann, in: Brunner/Gasser/Schwander [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung, Kommentar, 2011, N. 5 zu Art. 92 ZPO; Tappy, in: Bohnet/Haldy/Jeandin/Schweizer/Tappy, Code de procédure civile commenté, 2011, N. 9 zu Art. 92 ZPO; Rüegg, Basler Kommentar, N. 4 zu Art. 92 ZPO; Mohs, in: Gehri/Kramer [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung, Kommentar, 2010, N. 2 zu Art. 92 ZPO; Schleiffer Marais, in: Baker & McKenzie [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung, Handkommentar, 2010, N. 7 zu Art. 92 ZPO; van de Graaf, in: Oberhammer [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung, Kurzkomentar, 2010, N. 5 zu Art. 92 ZPO).

Das Bundesgericht stellt bei der Streitwertberechnung auf Art. 51 Abs. 4 BGG ab, der entsprechend Art. 92 ZPO vorsieht, dass als Wert wiederkehrender Nutzungen oder Leistungen der Kapitalwert gilt und dass bei ungewisser oder unbeschränkter Dauer als Kapitalwert der zwanzigfache Betrag der einjährigen Nutzung oder Leistung gilt. So hat es etwa in seinem Urteil 4A_606/2014 vom 7. Juli 2015 in E. 1 Folgendes festgehalten:

La valeur litigieuse minimale de 15'000 fr. requise pour les causes de droit du bail à loyer est manifestement atteinte. L'on rappelle que s'agissant d'une baisse de loyer dans un contrat à durée indéterminée, il faut prendre en compte la part litigieuse du loyer annuel - selon les conclusions prises devant l'autorité précédente - et multiplier ce montant par vingt (art. 74 al. 1 let. a LTF en liaison avec l'art. 51 al. 1 let. a et al. 4 LTF; cf. ATF 137 III 580 consid. 1.1 p. 582).

Ebenso etwa in 4A_35/2008 vom 13. Juni 2008:

In mietrechtlichen Fällen ist die Beschwerde in Zivilsachen grundsätzlich nur zulässig, wenn der Streitwert mindestens Fr. 15'000.-- beträgt (Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG). Als Streitwert wiederkehrender Nutzungen oder Leistungen gilt der Kapitalwert. Als solcher gilt bei ungewisser oder unbeschränkter Dauer

der zwanzigfache Betrag der einjährigen Nutzung oder Leistung (Art. 51 Abs. 4 BGG). Die vor der Vorinstanz umstrittene Mietzinsherabsetzung von monatlich Fr. 214.-- ergibt jährlich Fr. 2'568.-- und multipliziert mit 20 Fr. 51'360.--. Damit wird der erforderliche Streitwert erreicht.

Die kantonale Rechtsprechung ist uneinheitlich. Während in den Kantonen Wallis, Freiburg und Zürich der Streitwert in Übereinstimmung mit den obgenannten Autoren dem zwanzigfachen Betrag der streitigen Differenz pro Jahr entspricht (s. etwa Urteil des Kantonsgerichts Wallis C1 12 249 vom 26. November 2013 [wo es um Stockwerkeigentümerbeschluss betreffend zwei Parkplätze ging: Streitwert festgesetzt auf Fr. 33'600.-- (2 x Fr. 70.-- [monatliche Miete] x 12 Monate x 20 Jahre)]; Urteil des Kantonsgerichts Freiburg 102 2014 49 vom 28. Januar 2015 E. 1a; Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich NG150009 vom 9. Juli 2015), hat das Obergericht des Kantons Aargau entschieden, dass bei Mietzinsfestsetzungsverfahren als Streitwert für die Bemessung der Parteientschädigung nicht der zwanzigfache, sondern nur der vierfache Betrag der einjährigen Nutzung oder Leistung gilt (Entscheid des Obergerichts des Kantons Aargau ZVE.2013.5 vom 27. Mai 2013 E. 3.4.3 ff., in: AGVE 2013 S. 390 ff.; s. zu den Überlegungen des Obergerichts des Kantons Aargau hiernach E. 2.3.4).

Es ist somit festzuhalten, dass das Bezirksgericht den Streitwert in Übereinstimmung mit der Lehre und der grossmehrheitlichen Rechtsprechung mit Fr. 484'764.-- korrekt beziffert hat.

Für geldwerte Streitigkeiten des Zivilrechts, die im ordentlichen oder vereinfachten Verfahren vor erster oder einziger Instanz entschieden werden, beträgt die Gebühr bei Streitwerten von Fr. 200'001.-- bis Fr. 500'000.-- zwischen Fr. 9'000.-- und Fr. 42'000.-- (Art. 16 Abs. 1 GTar). Es kann somit des Weiteren festgestellt werden, dass sich das Bezirksgericht an den Gebührenrahmen gemäss GTar gehalten hat.

2.3

2.3.1 Die Beschwerdeführerin bemängelt des Weiteren, das Bezirksgericht habe den Umständen des Einzelfalls, wie sie in Art. 13 GTar genannt würden - gemäss dieser Bestimmung wird die Gerichtsgebühr aufgrund des Streitwertes, des Umfangs und der Schwierigkeit des Falls, der Art von Prozessführung der Parteien sowie ihrer finanziellen Situation festgesetzt - nicht Rechnung getragen. Der Fall sei einfach, handle es sich doch nur um eine Mietzinsreduktion aufgrund der Hypothekarzinsen nach mathematischen Kriterien und die Prozessführung erfolge im üblichen Rahmen. Zudem sei der finanziellen Situation der Beschwerdeführerin Rechnung zu tragen. Der vom Bezirksgericht verlangte Kostenvorschuss wirke prohibitiv, den Zugang zum Gericht stark

erschwerend. Zudem habe das Bezirksgericht seinen Entscheid nicht begründet und damit das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin verletzt worden.

2.3.2 Der Beschwerdeführerin kann nicht gefolgt werden, wenn sei eine Verletzung des rechtlichen Gehörs, namentlich des Anspruchs auf einen begründeten Entscheid, geltend macht. Der Bezirksrichter legt in seiner Verfügung dar, weshalb er von einem Streitwert von Fr. 484'764.-- ausgeht. Im Umstand, dass die gesetzliche Grundlage für die Bemessung des Kostenvorschusses - das Gesetz betreffend den Tarif der Kosten und Entschädigung vor Gerichts- oder Verwaltungsbehörden (GTar) vom 11. Februar 2009 - in der angefochtenen Verfügung nicht genannt wird, kann keine Verletzung des rechtlichen Gehörs gesehen werden, zumal die Beschwerdeführerin anwaltlich vertreten war und der Rechtsvertreter die Bestimmungen des GTar kennt oder kennen müsste.

2.3.3 Die Bestimmung von Art. 98 ZPO, die ausdrücklich als Kann-Vorschrift konzipiert ist, schreibt die Vorschusspflicht nicht zwingend vor, sondern legt sie ins pflichtgemässe Ermessen des Gerichts, wobei die Erhebung des vollen Vorschusses die Regel und die Verfügung eines geringeren oder gar keines Kostenvorschusses die Ausnahme ist (Rüegg, a.a.O., N. 2 zu Art. 98 ZPO; Suter/von Holzen, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2. Aufl. 2013, N. 10 zu Art. 98 ZPO; BGE 140 III 159 E. 4.2 m.w.H.). Das Gericht darf namentlich von der Erhebung des vollen Vorschusses aus Billigkeitsgründen abweichen, um den Zugang zum Gericht zu gewährleisten (Botschaft ZPO, S. 7293; Suter/von Holzen, a.a.O., N. 3 zu Art. 98 ZPO).

2.3.4 Entsprechende Billigkeitsgründe sind vorliegend nicht gegeben. Die Beschwerdeführerin hat gemäss eingereichtem Handelsregisterauszug folgenden Zweck: „la société a pour but le commerce d'articles optiques et l'exploitation des magasins d'optiques 'D_____ ' en Suisse“. Im Handelsregisterauszug werden neben dem Hauptsitz der Beschwerdeführerin in E_____ weitere 22 Adressen in der Westschweiz genannt, an welchen die Beschwerdeführerin Optiker-Geschäfte betreibt. Allein für das Mietobjekt in F_____ entrichtet die Beschwerdeführerin einen jährlichen Mietzins von Fr. 166'584.--. Unter diesen Umständen kann der von der Vorinstanz geforderte Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 29'000.-- nicht prohibitiv wirken. Die Beschwerdeführerin macht denn auch nicht geltend, dass sie aus finanzieller Sicht Mühe bekunden würde, den verlangten Kostenvorschuss zu bezahlen. Aus diesen Gründen drängen sich vorliegend auch die vom Obergericht Aargau im oben genannten Urteil im Zusammenhang mit Wohnungsmieten geäusserten Bedenken bei der

Anwendung von Art. 92 Abs. 2 ZPO nicht auf, die es darin sah, dass für viele Mieter ein schwer tragbares Prozesskostenrisiko bestehe und dass die durchschnittliche Mietdauer bei Wohnungen erheblich kürzer ausfallen würden, als zwanzig Jahre (mit dem Hinweis, dass gemäss Auskunft des Bundesamts für Wohnungswesen die durchschnittliche Dauer eines Mietverhältnisses in der Schweiz rund sechs Jahre betrage).

2.3.5 Soweit die Beschwerdeführerin bemängelt, der Bezirksrichter habe lediglich auf den Streitwert abgestellt und die weiteren Kriterien von Art. 13 Abs. 1 GTar - Umfang und Schwierigkeit des Falls, Art von Prozessführung der Parteien sowie ihre finanziellen Situation - nicht beachtet, ist festzuhalten, dass sie ihre finanzielle Situation nicht dargelegt hat und dass sich die weiteren Kriterien erst im Laufe des Verfahrens manifestieren werden. Die Gerichtskosten wurden durch den verlangten Kostenvorschuss denn auch noch nicht definitiv festgesetzt, zumal dieser ausdrücklich unter Vorbehalt einer späteren Änderung verlangt wurde. Der Bezirksrichter wird die definitiven Gerichtskosten dereinst im Endentscheid aufgrund des Streitwertes, des Umfangs und der Schwierigkeit des Falls, der Art von Prozessführung der Parteien sowie ihrer finanziellen Situation festsetzen müssen (Art. 13 Abs. 1 GTar).

Aus den genannten Gründen ist die Beschwerde abzuweisen.

3.

3.1 Aufgrund des Verfahrensausgangs werden die Kosten des Beschwerdeverfahrens der Beschwerdeführerin auferlegt (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Diese schuldet der Beschwerdegegnerin zudem für das Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung, da diese darum ersucht hat und anwaltlich vertreten war (Art. 105 Abs. 2 Satz 2 ZPO).

Die Höhe der Prozesskosten richtet sich nach kantonalem Recht (Art. 96, 105 Abs. 2 Satz 1 ZPO); für den Kanton Wallis nach dem Gesetz betreffend den Tarif der Kosten und Entschädigung vor Gerichts- oder Verwaltungsbehörden (GTar) vom 11. Februar 2009.

3.2 Die Entscheidgebühr (Art. 95 Abs. 2 lit. b ZPO) wird auf Grund des Streitwertes, des Umfangs und der Schwierigkeit des Falls, der Art der Prozessführung der Parteien sowie ihrer finanziellen Situation und nach dem Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip festgesetzt (Art. 13 Abs. 1 und 2 GTar). Die Gerichtsgebühr wird vorliegend unter Berücksichtigung der Tatsache, dass im Beschwerdeverfahren nur über die Frage der Kostenvorschusshöhe zu befinden war und die Akten nicht umfangreich waren, auf Fr. 1'000.-- festgelegt (Art. 18 GTar). Nach Verrechnung mit dem von der Beschwerde-

führerin geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'300.-- werden dieser Fr. 300.-- aus der Gerichtskasse zurückerstattet.

3.3 Die Parteientschädigung umfasst den Ersatz notwendiger Auslagen, die Kosten der berufsmässigen Vertretung und, wenn eine Partei nicht berufsmässig vertreten ist, in begründeten Fällen eine angemessene Umtriebsentschädigung (Art. 95 Abs. 3 lit. a, b und c ZPO). Das Honorar des Rechtsbeistands im Beschwerdeverfahren wird zwischen Fr. 550.-- und Fr. 8'880.-- festgesetzt (Art. 35 Abs. 2 lit. a GTar). Innerhalb des vorgegebenen Rahmens bemisst das Gericht das Honorar mit Rücksicht auf die Natur und Bedeutung des Falles, dessen Schwierigkeit und Umfang sowie der vom Rechtsbeistand nützlich aufgewandten Zeit und der finanziellen Situation der Partei (Art. 27 Abs. 1 GTar).

Im Beschwerdeverfahren wurde ein einfacher Schriftenwechsel durchgeführt. Eine mündliche Verhandlung fand nicht statt. In Anwendung der obgenannten Kriterien, insbesondere mit Rücksicht auf die Schwierigkeit des Falls und den Arbeitsumfang des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerin, ist es gerechtfertigt, das Honorar auf Fr. 900.-- (Auslagen inkl.) festzusetzen.

Das Kantonsgericht erkennt

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Gerichtsgebühr von Fr. 1'000.-- wird der Beschwerdeführerin auferlegt. Nach Verrechnung mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'300.-- werden dieser Fr. 300.-- aus der Gerichtskasse zurückerstattet.
3. Die Beschwerdeführerin bezahlt der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung von Fr. 900.--.

Sitten, 29. Oktober 2015