

---

## Sachliche Zuständigkeit und Aktivlegitimation

**Das Kantonsgericht St. Gallen beurteilte in drei Entscheiden verschiedene prozessrechtliche Aspekte mit Bezug zum Mietrecht.**

**Im Zusammenhang mit einem Untermietvertrag über Geschäftsräume zwischen zwei Aktiengesellschaften bejahte es die sachliche Zuständigkeit des Handelsgerichts für eine Streitigkeit betreffend Mängel an der Mietsache (Entscheidung vom 10. September 2018). In Anwendung der üblichen Auslegungsgrundsätze verneinte das Kantonsgericht die Aktivlegitimation des Ehemanns der Mieterin für die Geltendmachung von Mängelrechten. Dieser hatte den Mietvertrag unter der Bezeichnung «Ehepartner» unterschrieben (Entscheidung vom 23. Januar 2018). Durch eine gerichtlich genehmigte Trennungsvereinbarung mit Anordnung der Gütertrennung wurde die einfache Gesellschaft auf Seiten der Vermieter aufgelöst. Das Kantonsgericht bejahte, dass der Ehemann alleine zur Prozessführung aktivlegitimiert ist (Entscheidung vom 31. Oktober 2018).**

---

### Compétence matérielle et légitimation active

Le Tribunal du canton de Saint-Gall s'est prononcé, dans trois arrêts, sur différents aspects procéduraux en lien avec le droit du bail.

En relation avec un contrat de sous-location portant sur des locaux commerciaux entre deux sociétés anonymes, les juges cantonaux ont confirmé la compétence matérielle du Tribunal de commerce dans un litige concernant des défauts de la chose louée (arrêt du 10 septembre 2018). En application des principes d'interprétation usuels, le Tribunal cantonal a dénié au mari de la locataire la légitimation active pour faire valoir des prétentions résultant de défauts. Celui-ci avait signé le bail en tant que « conjoint » (arrêt du 23 janvier 2018). Une convention de séparation de corps ratifiée par le tribunal avec prononcé de la séparation de biens entraîne la dissolution de la société simple formée par les bailleurs. Le juge cantonal a confirmé que seul le mari a qualité pour agir (arrêt du 31 octobre 2018).

---

### Competenza per materia e legittimazione attiva

In tre decisioni, il Tribunale cantonale del Cantone di San Gallo ha espresso un giudizio su vari aspetti di procedura civile inerenti al diritto di locazione.

In relazione a un contratto di sublocazione relativo a locali commerciali stipulato tra due società anonime, il Tribunale cantonale ha riconosciuto la competenza per materia del tribunale commerciale in una controversia relativa a difetti della cosa locata (decisione del 10 settembre 2018). Applicando i comuni principi di interpretazione, il Tribunale cantonale ha negato al coniuge della conduttrice la legittimazione attiva a far valere i propri diritti in caso di difetti; l'uomo aveva firmato il contratto di locazione sotto la voce «Coniuge» (decisione del 23 gennaio 2018). Tramite una convenzione di separazione approvata in tribunale con pronuncia della separazione dei beni, è stata sciolta la società semplice tra i locatori. Il Tribunale cantonale ha riconosciuto che solo il marito è legittimato attivamente ad agire in giudizio (decisione del 31 ottobre 2018).

## Sachverhalt 1

Am 27. Juni 2014 schlossen die L. AG als Untermieterin und die F. AG als Untervermieterin einen Untermietvertrag über Geschäftsräume ab. In der Folge kam es zwischen den Parteien des Untermietvertrags zu Streitigkeiten betreffend die Nutzung bestimmter Gebäudeteile und Mängel. Nach einem erfolglosen Schlichtungsversuch erhob die Untermieterin beim Kreisgericht Klage. Auf gerichtliche Nachfrage hin bezifferte sie den Streitwert auf rund Fr. 45 000.-. Mit Entscheid vom 4. November 2016 wurde die Klage in Bezug auf einen Mangel gutgeheissen und im Übrigen abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden konnte. Die Untermieterin reichte am 6. April 2017 Berufung ein.

## Aus den Erwägungen

II.

...

3. b) Die sachliche Zuständigkeit wird als Prozessvoraussetzung von Amtes wegen geprüft (Art. 60 ZPO), also nicht nur auf Parteieinrede hin. Erlässt ein sachlich unzuständiges Gericht einen Entscheid, leidet dieser nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung an einem schwerwiegenden Mangel, der je nach den Umständen zur Nichtigkeit führen kann (BGE 137 III 217 E. 2.4.3 mit Hinweisen; BGer 4A\_100/2016 E. 2.1.1, nicht publ. in: BGE 142 III 515; 4A\_229/2017 E. 3.2). Eine obere kantonale Instanz hat die sachliche Zuständigkeit ihrer Vorinstanz daher auch im Rechtsmittelverfahren ohne entsprechende Rügen zu prüfen (BGer 4A\_488/2014 E. 3.1 und 4A\_291/2015 E. 3.2). Die sachliche Zuständigkeit der Gerichte ist grundsätzlich – unter Vorbehalt im Gesetz ausdrücklich vorgesehener Wahlmöglichkeiten – der Parteidisposition entzogen. Eine Einlassung bei einem sachlich nicht zuständigen Gericht ist ausgeschlossen (BGE 138 III 471 E. 3.1; 140 III 355 E. 2.4). Zu prüfen ist deshalb vorab, ob die Vorinstanz für die Beurteilung der Klage sachlich zuständig war.

aa) Über handelsrechtliche Streitigkeiten entscheidet im Kanton St. Gallen das Handelsgericht (Art. 6 Abs. 1 ZPO i.V.m. Art. 10 EG-ZPO). Eine Streitigkeit gilt gemäss Art. 6 Abs. 2 ZPO als handelsrechtlich, wenn die geschäftliche Tätigkeit mindestens einer Partei betroffen ist (lit. a), gegen den Entscheid die Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht offen steht (lit. b) und die Parteien im schweize-

rischen Handelsregister oder in einem vergleichbaren ausländischen Register eingetragen sind (lit. c). Sind diese drei Voraussetzungen kumulativ erfüllt, ist für die Beurteilung des Rechtsstreits zwingend das Handelsgericht sachlich zuständig (BSK ZPO-VOCK/NATER, Art. 6 N 7; VETTER, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., Art. 6 N 9; BERGER, Berner Kommentar, N 7 zu Art. 6 ZPO).

bb/aaa) Der Wortlaut von Art. 6 Abs. 2 lit. a ZPO ist sehr weit gefasst, indem die handelsrechtliche Natur der Streitsache fingiert wird, sobald die geschäftliche Tätigkeit mindestens einer Partei betroffen ist (BGE 140 III 355 E. 2.3.1 mit weiteren Hinweisen). Unter den Begriff der geschäftlichen Tätigkeit fallen gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung nicht nur die Grundgeschäfte einer Unternehmung, sondern auch die Hilfs- und Nebengeschäfte, welche dazu bestimmt sind, die Geschäftstätigkeit zu fördern oder zu unterstützen. Dazu gehören auch der Abschluss von Mietverträgen über Geschäftsliegenschaften und damit grundsätzlich auch Streitigkeiten aus solchen Verträgen (BGE 139 III 457 E. 3.2 mit weiteren Hinweisen).

bbb) Die L. AG macht gegenüber der F. AG Ansprüche aus einem – unbestrittenermassen – am 27. Juni 2014 geschlossenen Untermietvertrag geltend, wobei sich die vertragsgegenständlichen Büro-, Lager- und Werkstatträumlichkeiten in einer Gewerbeliegenschaft befinden und von der L. AG zu geschäftlichen Zwecken genutzt werden. Es handelt sich somit um einen Mietvertrag betreffend Geschäftsräume (vgl. hierzu BSK OR I-WEBER, Art. 253a/253b N 11; HIGI, Zürcher Kommentar, N 28 Vor Art. 271-273c OR). Dementsprechend ist die vorliegende Streitigkeit – im Sinne der vorstehenden Rechtsprechung – vom Begriff der geschäftlichen Tätigkeit gemäss Art. 6 Abs. 2 lit. a ZPO erfasst.

cc/aaa) Im Zusammenhang mit der Voraussetzung von Art. 6 Abs. 2 lit. b ZPO ist sodann zu prüfen, ob in vermögensrechtlichen Angelegenheiten – wie hier – der Streitwert von mindestens Fr. 30 000.- erreicht wird (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG). In arbeits- und mietrechtlichen Fällen muss der Streitwert für die Beschwerde ans Bundesgericht mindestens Fr. 15 000.- erreichen (Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG), wobei jedoch zu beachten ist, dass gemäss Art. 243 Abs. 1 und 3 ZPO für solche Streitigkeiten bis zu einem Streitwert von Fr. 30 000.- das vereinfachte Verfahren gilt, welches vor Handelsgericht keine Anwendung findet (BGE 139 III 457 E. 4.4.3.3; 142 III 788 E. 4.1; 143 III 137 E. 2.2). Die massgebliche Streitwertgrenze muss bereits bei Einreichung der Klage erreicht sein (BGE 139 III 67 E. 1.2). Bei streitwertabhängiger Bestimmung der sachlichen Zuständigkeit ist der

kumulierte Betrag der Streitwerte der betroffenen Ansprüche ausschlaggebend (BGE 142 III 788 E. 4.2; BSK ZPO-KLAUS, Art. 90 N 20).

bbb) [...] Bereits zum Zeitpunkt der Klageeinreichung stand mithin fest, dass die klägerischen Begehren zusammengenommen die Streitwertgrenze von Fr. 30 000.- überschreiten würden, wovon offensichtlich auch die Vorinstanz ausging, zumal sie die Klage dem ordentlichen Verfahren unterstellte. Die Voraussetzung der Beschwerdemöglichkeit an das Bundesgericht gemäss Art. 6 Abs. 2 lit. b ZPO war demnach ebenfalls gegeben. Im Übrigen betrug der Streitwert auch nach dem teilweisen Klagerückzug mit Eingabe vom 7. Juni 2016 weiterhin über Fr. 30 000.- [...], womit auf die Frage, ob die sachliche Zuständigkeit des Handelsgerichts bei einer während des hängigen Verfahrens eingetretenen Streitwertreduktion unter die Grenze von Fr. 30 000.- erhalten bleibe (vgl. hierzu BSK ZPO-VOCK/NATER, Art. 6 N 10a; BK-BERGER, N 37 zu Art. 6 ZPO; KUKO ZPO-HAAS/SCHLUMPF, Art. 6 N 10), nicht weiter einzugehen ist.

dd) Schliesslich ist auch die dritte Voraussetzung des Handelsregistereintrages ohne Weiteres erfüllt, handelt es sich doch sowohl bei der L. AG als auch bei der F. AG um in der Schweiz ansässige Aktiengesellschaften.

ee) Nach dem vorstehend Ausgeführten ist die vorliegende Auseinandersetzung als handelsrechtliche Streitigkeit i.S.v. Art. 6 Abs. 2 ZPO zu qualifizieren, für deren Beurteilung grundsätzlich das Handelsgericht sachlich zuständig ist (Art. 10 EG-ZPO). Es bleibt indessen die Frage zu klären (nachfolgend lit. c), ob i.S.v. Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO eine Ausnahme von der handelsgerichtlichen Zuständigkeit gegeben ist.

c/aa) Von der (an sich gegebenen) Zuständigkeit des Handelsgerichts ausgenommen sind Auseinandersetzungen, die gemäss Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO (streitwertunabhängig) im vereinfachten Verfahren zu beurteilen sind (BGE 139 III 457 E. 4.4.3.3; vgl. auch 142 III 515 E. 2.2.4 und 143 III 137 E. 2.2). Nach dieser Bestimmung 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. Dabei ist offensichtlich, dass es sich vorliegend nicht um einen Fall von «Kündigungsschutz» oder «Erstreckung des Mietverhältnisses» handelt. Der An-

trag der L. AG auf Reduktion des Mietzinses für den Fall, dass die ganze Galerie nicht Mietgegenstand darstelle [...], ist sodann nicht als Anfechtung des Anfangsmietzinses (i.S.v. Art. 270 OR) durch die L. AG zu qualifizieren, sondern – für den Fall, dass die Auslegung des Untermietvertrags ergeben würde, dass er die Galerie überhaupt nicht oder nur teilweise erfasse – als Teilanfechtung wegen – mit der Diskrepanz zwischen ihrem tatsächlichen Willen (inkl. Galerie) und dem objektiven Gehalt (exkl. Galerie) begründeten – Erklärungsirrtums (Art. 23 Abs. 1 Ziff. 3 OR). [...]

bb) Zu klären bleibt damit noch, ob die Streitigkeit unter den Begriff «Hinterlegung von Miet- und Pachtzinsen» fallen könnte. Diesbezüglich ist mit der weitgehend einhelligen Lehre davon auszugehen, dass immer dann, wenn der Mieter die Mängelrechte nach Art. 259a OR im Rahmen eines Hinterlegungsverfahrens geltend macht, streitwertunabhängig das vereinfachte Verfahren gilt, während bei einer Geltendmachung der Mängelrechte unabhängig vom Hinterlegungsverfahren für die Verfahrensart der Streitwert massgebend ist (BSK ZPO-MAZAN, Art. 243 N 19b; HAUCK, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., Art. 243 N 20; BOHNET, Le droit du bail en procédure civile suisse, in: 16e Séminaire sur le droit du bail, Hrsg. Bohnet/Wessner, N 111; DIETSCHY, Le déroulement de la procédure simplifiée, in: Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Hrsg. Bohnet, N 9; WULLSCHLEGER, Sachliche Zuständigkeit des Handelsgerichts in Mietsachen, in: ZZZ 38, 2016, S. 182; vgl. auch ZR 115, 2016, Nr. 6 S. 35 ff., und BO.2015.39-K3 E. III.1.a/bb).

...

bbb) [...] Mangels Zusammenhangs mit dem Hinterlegungsverfahren waren die Mängelrechte der L. AG daher nicht gemäss Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO unabhängig vom Streitwert im vereinfachten Verfahren zu beurteilen, sondern gelangte auch unter diesem Aspekt zu Recht das ordentliche Verfahren zur Anwendung. [...]

d) Nach dem Gesagten handelt es sich somit vorliegend um eine handelsrechtliche Streitigkeit i.S.v. Art. 6 Abs. 2 ZPO, zu deren Beurteilung das Handelsgericht zwingend sachlich zuständig ist (Art. 6 Abs. 1 ZPO i.V.m. Art. 10 EG-ZPO). Der Vorinstanz, welche die Klage unter der Bezeichnung «OV» als ordentliches Verfahren in ihrer Geschäftskontrolle einschrieb und in der Folge auch entsprechend behandelte, war die materielle Beurteilung der Klage mithin verwehrt. Vielmehr hätte die Klage mangels sachlicher Zuständigkeit durch ein Nichteintreten mit den Rechtsfolgen von Art. 63 ZPO erledigt werden müssen. Der angefochtene

Entscheid ist deshalb von Amtes wegen aufzuheben. Stattdessen hat ein Nichteintreten zu ergehen.

---

Entscheid des Kantonsgerichts St. Gallen vom 10. September 2018 (BO.2017.21-K3)

---

## Sachverhalt 2

S. T. als Mieterin und die H. AG als Vermieterin schlossen am 22. August 2011 einen Mietvertrag über ein 5 ½-Zimmer-Reiheneinfamilienhaus ab. Unter der Bezeichnung «Ehepartner» unterschrieb A. T. den Vertrag ebenfalls. Am 30. Dezember 2015 reichte A. T. ein Schlichtungsgesuch ein und forderte die Beseitigung von Mängeln sowie eine Mietzinsherabsetzung. Am 18. April 2016 reichte A. T. für sich und in Vertretung von S. T. Klage ein. Der Einzelrichter trat mit Entscheid vom 27. September 2016 auf die Klage nicht ein. In der Folge erhob A. T. mit Eingabe vom 26. Oktober 2016 Berufung für sich und in Vertretung von S. T.

## Aus den Erwägungen

III.

1. Vorliegend unbestritten ist, dass die S. T. als Mieterin Partei des Mietvertrages [...] ist und nicht am Verfahren vor der Schlichtungsbehörde teilgenommen hat. Zu prüfen ist daher zunächst, ob die Vorinstanz zu Recht auf ihre Klage nicht eintrat, wobei vorerst offengelassen werden kann, ob auch A. T. Vertragspartei ist.

...

b) Gemäss Art. 197 ZPO geht jedem Entscheidverfahren grundsätzlich ein Schlichtungsversuch vor einer Schlichtungsbehörde voraus. Von diesem Grundsatz gibt es wohl gewisse Ausnahmen (Art. 198 ZPO), die hier aber unbestrittenermassen nicht einschlägig sind. Dementsprechend bildet die Durchführung eines Schlichtungsversuchs bzw. das Vorliegen der Klagebewilligung im Falle eines Scheiterns des Einigungsversuchs eine Prozessvoraussetzung, welche das Gericht von Amtes wegen zu prüfen hat (HONEGGER, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., Art. 209 N 1; BGE 139 III 273 E. 2.1, mit Hinweisen; BGer 4A\_387/2013 E. 3.2). Das Schlichtungsverfahren wird gemäss Art. 202 Abs. 1 ZPO durch das Schlichtungsgesuch eingeleitet. Letzteres muss die Parteien nennen, was nicht nur für die Gegenpartei gilt. Obwohl in Abs. 2 der genannten Bestimmung nicht explizit aufgeführt, ist für die Feststellung der Klageidentität auch die Bezeichnung des Geschichters erforderlich (HONEGGER, ZPO Komm., Art. 202 N 10; EGLI, DIKE-Komm-ZPO, Art. 202 N 6; BSK ZPO-Infanger, Art. 202 N 3). Zur Schlichtungsverhandlung haben die Parteien gemäss Art. 204 Abs. 1 ZPO persönlich zu erscheinen, wobei sie sich von einem Rechtsbeistand, einer

Rechtsbeiständin oder einer Vertrauensperson begleiten lassen können (Art. 204 Abs. 1 ZPO). Auf der Klagebewilligung müssen zwingend die Namen der Parteien sowie diejenigen ihrer Vertreter festgehalten werden (Art. 209 Abs. 2 lit. a ZPO).

c) Fehl geht die Rüge des überspitzten Formalismus an die Adresse der Schlichtungsbehörde, wonach diese A. T. und S. T. im Falle einer notwendigen Streitgenossenschaft auf die Notwendigkeit der Teilnahme auch von S. T. hätte hinweisen müssen. Ziel des Schlichtungsverfahrens ist die nachhaltige Versöhnung zwischen den Parteien, die damit davon abgehalten werden sollen, offensichtlich unbegründete Prozesse einzuleiten (HONEGGER, ZPO Komm., Art. 201 N 1). Das vergleichsweise formlose Schlichtungsverfahren ohne Schriftenwechsel und mit bloss beschränkten Beweiserhebungsmöglichkeiten ist nicht darauf angelegt, unter Umständen heikle Abgrenzungsfragen hinsichtlich der Prozessvoraussetzungen oder gar solche materiell-rechtlicher Natur in verlässlicher Weise zu klären. Die Beantwortung solcher Fragen setzt oftmals fundiertes juristisches Wissen voraus, das nicht überall – zumindest nicht bei mit Laien besetzten Schlichtungsbehörden – in gleichem Masse zur Verfügung steht. Vorgängig über die Prozessvoraussetzungen vergewissern muss sich die Schlichtungsbehörde nur, wenn sie einen Urteilsvorschlag vorlegt (Art. 210 ZPO) oder über ein Begehren mit einem Streitwert bis Fr. 2000.- materiell selber entscheidet (Art. 212 ZPO; EGLI, DIKE-Komm-ZPO, Art. 202 N 21). In allen übrigen Fällen hat sie dagegen eine andere Aufgabe, indem sie im Vorfeld eines Rechtsstreits in einem informellen Verfahren versuchen muss, zwischen den Parteien eine Einigung herbeizuführen. Die Prüfung von Verfahrensfragen soll diese Aufgabe nicht behindern (mp 2012 S. 138). Wiewohl der Schlichtungsbehörde gemäss Art. 201 Abs. 2 ZPO auch die Funktion einer Rechtsberatungsstelle zukommt (vgl. auch Art. 3 VO über die Schlichtungsbehörden [sGS 941.112]), beinhaltet diese Aufgabe keinesfalls die Wahrnehmung eines Parteiinteresses, sondern vielmehr die objektive Aufklärung über die Rechtslage (HONEGGER, ZPO Komm., Art. 201 N 7). Zurückhaltung ist insbesondere dort angebracht, wo es um die Einschätzung von Prozesschancen und um Ratschläge zum weiteren Vorgehen im Einzelfall geht (ALVAREZ/PETER, Berner Kommentar, N 16 zu Art. 201 ZPO). Ohnehin ist die Beratungsfunktion als eine selbständige Aufgabe zu verstehen, welche die Schlichtungsbehörden losgelöst vom laufenden Schlichtungsverfahren wahrzunehmen haben. I.d.R. erfolgt diese Rechtsberatung denn auch in der Form offizieller Sprechstunden, z.B. zur Abklärung, ob die Einleitung eines Verfahrens überhaupt sinnvoll wäre (EGLI, DI-

KE-ZPO-Komm, Art. 201 N 56). Unter diesem Blickwinkel war die Schlichtungsstelle nicht gehalten, im laufenden Schlichtungsverfahren von sich aus Abklärungen zu treffen, ob A. T. überhaupt Mieterstellung zukommt, und schon gar nicht – je nach Ergebnis –, alsdann unter der Annahme einer notwendigen Streitgenossenschaft (vgl. nachfolgend E. 3) darauf hinzuwirken, dass S. T. ebenfalls an der Schlichtungsverhandlung teilnimmt.

d) Vorliegend ist die Schlichtung zumindest teilweise gescheitert, worauf vorschriftsgemäss (Art. 209 Abs. 1 ZPO) die Klagebewilligung ausgestellt wurde. Diese nennt auf Klägerseite einzig A.T. S.T. ist dagegen nicht aufgeführt [...], was letztlich auch die klägerische Behauptung bestätigt, S. T. habe an der Schlichtung nicht teilgenommen [...]. Umgekehrt wird aber auch nicht geltend gemacht bzw. es fehlen Hinweise, dass S. T. im Schlichtungsgesuch aufgeführt gewesen und alsdann auf der Klagebewilligung vergessen worden wäre. S. T. war mithin im Schlichtungsverfahren nicht Partei. Folgerichtig verfügt sie auch über keine Klagebewilligung, womit es an einer Prozessvoraussetzung fehlt. Die Vorinstanz ist somit auf ihre Klage zu Recht nicht eingetreten.

2. ...

a) Die Aktivlegitimation betrifft die Frage, ob der eingeklagte Anspruch der klägerischen Partei zusteht. Sie ist eine Frage des materiellen Rechts und damit durch einen Sachentscheid zu beurteilen (BGE 138 III 213 E. 2.3; BGE 138 III 537 E. 2.2.1; BGE 139 III 353 E. 2.1) und – entgegen der Vorinstanz – nicht als Prozessvoraussetzung zu behandeln. Stellt sich also aufgrund des von den Parteien vorgetragenen Sachverhaltes heraus, dass der eingeklagte Anspruch dem Kläger nicht zusteht, weist das Gericht die Klage ab (LEUENBERGER/UFFER-TOBLER, a.a.O., N 5.24).

b) Mieter ist, wer als Vertragspartner des Vermieters die im Mietvertrag festgelegten Rechte beanspruchen kann und Pflichten zu erfüllen hat (SVIT-Kommentar, Das schweizerische Mietrecht, N 1 und 11 zu Vorbemerkungen zu Art. 253-274g OR). Vorliegend sind sich die Parteien nicht einig, wer auf Seiten der Mieterschaft Vertragspartei ist. Damit liegt ein spezifischer Teil des Vertragsinhalts im Streit, weshalb dieser nach den üblichen Auslegungsgrundsätzen des Vertragsrechtes zu ermitteln ist (vgl. SCHMID, Die gemeinsame Miete – Ausgewählte Fragen, in: AJP 2016 S. 32). Vertragsauslegung hat in erster Linie zum Ziel, den übereinstimmenden wirklichen Willen der Parteien festzustellen (vgl. Art. 18 Abs. 1 OR; Tatfrage). Erst wenn eine tatsächliche Willensübereinstimmung unbewiesen bleibt,

sind zur Ermittlung des mutmasslichen Parteiwillens die Erklärungen der Parteien aufgrund des Vertrauensprinzips (Rechtsfrage) so auszulegen, wie sie nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen verstanden werden durften und mussten (BGer 4C.165/2005 E. 3.1; BGE 132 III 626 E. 3.1; BGE 133 III 406 E. 2.2). Somit ist vorab zu prüfen, ob zwischen den Parteien ein tatsächlicher Konsens besteht. Dabei sind alle Tatsachen und Faktoren zu berücksichtigen, aus denen auf die Willenslage bei Abgabe der Vertragserklärung geschlossen werden kann. Ausgangspunkt und primäres Willensindiz eines Vertrages ist der Wortlaut (BSK OR I-WIEGAND, Art. 18 N 18). Ergänzend dazu sind für die Ermittlung des Vertragsinhaltes das Verhalten vor Vertragsabschluss, die Begleitumstände, die Interessenlagen der Parteien, das Verhalten nach Vertragsabschluss und die Verkehrsausübung zu berücksichtigen. Dabei kommt dem Wortlaut ein Vorrang zu, wenn die ergänzenden Auslegungsmittel keinen sicheren Schluss zulassen (GAUCH/SCHLUEP, OR Allgemeiner Teil, N 1206-1221; BSK OR I-WIEGAND, Art. 18 N 18 ff.). Die Beweislast tragen dabei vorliegend – und entgegen ihren Ausführungen im Berufungsverfahren [...] – die Kläger, da sie aus der behaupteten Stellung von A. T. als Mieter Rechte ableiten (Art. 8 ZGB).

c) Im hier massgebenden Mietvertrag [...] wird sowohl im Ingress auf S. 1 als auch bei den Unterschriften auf S. 7 unter der Bezeichnung «Mieter(in)» ausschliesslich S. T. mit Vor- und Familienname und einer Adresse in O. aufgeführt. A. T., der damals offenbar in W. wohnte, wird im Ingress unmittelbar nach S. T. unter dem Begriff «Ehepartner» genannt. Unter demselben Begriff vermerkt ist er auf S. 7 oberhalb seiner Unterschrift. Wie indessen bereits die Vorinstanz in ihrem Entscheid zutreffend festhielt, macht die Unterschrift auf dem Mietvertragsformular den Ehegatten/Ehepartner nicht ohne weiteres zum Mieter [...]. Dies ist vielmehr nach den anerkannten Grundsätzen der Vertragsauslegung zu beurteilen, wobei der Wortlaut das primäre Auslegungsmittel darstellt (vgl. hienvor lit. b). Wird im Mietvertrag explizit nur eine Person als «Mieter(in)» und die andere als «Ehepartner» genannt, kann daraus geschlossen werden, dass der Ehegatte nicht Vertragspartei ist, selbst wenn dieser auch auf dem Mietvertrag unterschrieben hat. Eine Ausnahme davon könnten allenfalls besondere Umstände begründen, wenn nachgewiesen wird, dass es sich bei der Bezeichnung im Vertrag um ein blosses Versehen handelt (HAUSHEER/REUSER/GEISER, Berner Kommentar, N 25 zu Art. 162 ZGB). Im Folgenden ist deshalb das Vorhandensein solcher besonderer Umstände zu prüfen.

d) Die Kläger argumentieren wie schon vor Vorinstanz [...] in erster Linie mit dem Umstand, dass nicht nur S. T., sondern auch A. T. den Mietvertrag mitunterschrieben habe, was aber nach dem Gesagten für sich allein noch nicht ausreicht, ihn trotz eindeutig anderer Bezeichnung («Ehepartner») ebenfalls als Mieter zu betrachten (vgl. hienvor lit. b). Hätte A. T. auch als Mieter firmieren sollen, wäre es für die Vertragsparteien – wie auch die H. AG sinngemäss anmerkt [...] – naheliegender gewesen, die Bezeichnung «Ehepartner» durch einen unzweideutigen Begriff wie «Mieter» oder «solidarisch mitverpflichtet» zu ersetzen oder wenigstens zu ergänzen. Dass es sich bei der Verwendung von «Ehepartner» um ein Versehen handelte und die Vertragspartner in Tat und Wahrheit auch A. T. als Mieter einbeziehen wollten, machen nicht einmal S. T. und A. T. geltend. Im Falle einer Familienwohnung mit nur einem Ehepartner als Mieter ist es jedenfalls alles andere als unüblich, auch den nicht am Vertrag beteiligten Ehepartner unterschreiben zu lassen, womit eben gerade bestätigt und sichergestellt werden soll, dass es sich um eine Familienwohnung handelt, welche dem Schutz von Art. 169 ZGB untersteht (vgl. BK-HAUSHEER/REUSER/GEISER, N 26 zu Art. 162 ZGB; ZIHLMANN, Das Mietrecht, S. 30; vgl. auch SCHMID, a.a.O., S. 32). In den «Allgemeinen Bedingungen» des hier massgebenden Mietvertrages [...] finden sich denn auch an verschiedenen Stellen explizite Hinweise auf die Rechtsstellung des Ehepartners bei einer Familienwohnung, so etwa im Falle einer Mietzinserhöhung [...] oder bei Kündigung des Mietobjektes [...]. Dass A. T. sowohl im Ingress des Mietvertrages als auch bei den Unterschriften unter eben diesem Begriff «Ehepartner» aufgeführt wird, spricht darum eher dafür, dass er gemäss der damaligen Absicht der Beteiligten nicht Vertragspartei werden sollte. [...]

e) S. T. und A. T. bringen vor, dass diverse Schreiben der Verwaltung der H. AG an sie beide gerichtet und adressiert gewesen seien [...]. Wie indessen bereits die Vorinstanz zutreffend ausführte [...], kann allein aus dem Umstand, dass gewisse Schreiben an S. T. und A. T. gingen, noch nicht generell abgeleitet werden, dass S. T. und A. T. tatsächlich auch Mieterstellung zukommt, da es sich vorliegend unbestrittenermassen um die Familienwohnung handelt, aus welchem Vertragsverhältnis dem Ehegatten, selbst wenn er nicht Vertragspartei ist, gewisse Rechte zustehen (vgl. hienvor lit. d).

...

h) Zusammenfassend misslingt S. T. und A. T. der Beweis, dass (auch) A. T. Partei des am 22. August 2011 geschlossenen Mietvertrages ist.

3. Am Ausgang des vorliegenden Verfahrens würde sich allerdings selbst unter der Annahme, A. T. wäre ebenfalls Partei des hier strittigen Vertragsverhältnisses, nichts ändern.

a) Die Parteien streiten im vorliegenden Verfahren um die Beseitigung von Mängeln am Mietobjekt im Sinne von Art. 259a OR. Gemäss Abs. 1 dieser Bestimmung kann der Mieter, wenn an der Sache Mängel entstehen, die er weder zu verantworten noch auf eigene Kosten zu beseitigen hat, oder er im vertragsmässigen Gebrauch der Sache gestört wird, verlangen, dass der Vermieter diese beseitigt, den Mietzins verhältnismässig herabsetzt, Schadenersatz leistet und den Rechtsstreit mit einem Dritten übernimmt. Aktivlegitimiert ist der Mieter. Zwar stehen auch dem (nicht am Mietvertrag beteiligten) Ehegatten bzw. dem eingetragenen Partner des Mieters, wenn es um die Familienwohnung geht, gewisse Rechte zu (SVIT-Komm., N 11 zu Vorbemerkungen zu Art. 253-274g OR). Als Familienwohnung wird die Wohnung oder das Haus bezeichnet, welche dem verheirateten Paar als Wohnsitz dient (LACHAT et al., Mietrecht für die Praxis, S. 87 f.; vgl. auch BK-HAUSHEER/REUSER/GEISER, N 26 zu Art. 162 ZGB). Die Rechte, welche dem Ehegatten kraft seiner sozialen Stellung zustehen, sind im Gesetz ausdrücklich geregelt und betreffen beispielsweise die Zustimmung zu einer Kündigung (SVIT-Komm., N 12 zu Vorbemerkungen zu Art. 253-274g OR). Demgegenüber räumen Art. 259 ff. OR dem Ehegatten, der nicht zugleich Mieter ist, kein Recht auf Beseitigung von Mängeln am Mietobjekt ein. Dieses Recht steht vielmehr nur demjenigen zu, der gleichzeitig auch Mieter ist. Handelt es sich dabei um eine Personenmehrheit, so liegt gemäss Art. 70 Abs. 1 ZPO eine notwendige Streitgenossenschaft vor, so dass keiner der Rechtsträger sein Recht allein ausüben kann (BGE 136 III 431 E. 3.1 = Pra 100 [2011] Nr. 18; PÜNTENER, Zivilprozessrecht für die Mietrechtspraxis, N 286).

b) Unter der Annahme, dass nicht nur S. T., sondern auch A. T. Mieter wäre, sind die Auswirkungen der Mängel am Mietobjekt wie auch die aufgrund dessen verlangte Mietzinsreduktion für beide gleich. Der Mietzins ist für alle Mitmieter notwendigerweise derselbe und auch solidarisch geschuldet. Es ist daher ausgeschlossen, dass nur einer der Mieter die Mängelbehebung und damit einhergehend eine Mietzinsreduktion fordert und unter Umständen erhält, während der andere Mieter untätig bleibt und keine Mietzinsreduktion erhält. Einzig die Wohnungskündigung der Familienwohnung kann kraft der Schutzbestimmungen für die eheliche Wohnung (Art. 273a OR) in jedem Fall auch von nur einem Ehegatten gültig angefochten

werden (BGE 136 III 431 E. 3.3 = Pra 100 [2011] Nr. 18; MEYER, Zur Sachlegitimation der Parteien im Mietprozess, MRA 02/2010, S. 54; vgl. auch PÜNTENER, a.a.O., N 286 f.). Daher liegt eine notwendige aktive Streitgenossenschaft – entgegen der Meinung von S. T. und A. T. [...] – nicht nur in Bezug auf eine Anfechtung einer Mietzinshöhung vor, sondern in allen Fällen ausser einer Kündigung der Familienwohnung. Fehl geht insofern auch die klägerische Argumentation, wonach die Geltendmachung von Mängelrechten ein Sozialrecht darstelle, welches bei gemeinsamer Miete je beiden Mietern zustehe und nicht dadurch vereitelt werden dürfe, dass die Ausübung von der Zustimmung der Mitmieter abhängig gemacht werde [...], da sich dies verhindern lässt, indem der Mitmieter als weiterer Beklagter in den Prozess eingebunden wird (BSK OR I-WEBER, Vorbemerkungen zu Art. 253-274g N 2).

c) Die Konsequenz des Vorliegens einer notwendigen Streitgenossenschaft vorliegend wäre, dass S. T. und A. T. persönlich am Schlichtungsverfahren hätten teilnehmen müssen, um in der Folge auch gemeinsam klagen zu können, wie dies für eine notwendige Streitgenossenschaft vorausgesetzt wird (vgl. PÜNTENER, a.a.O., N 286 f.; BGE 137 III 455 E. 3.5; STAEHELIN/SCHWEIZER, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., Art. 70 N 44). Klagen die notwendigen Streitgenossen nicht zusammen, so fehlt dem teilnehmenden Streitgenossen die Aktivlegitimation und die Klage ist – wie vorliegend in Bezug auf A. T. – abzuweisen (BGE 137 III 455 E. 3.5; GROSS/ZUBER, Berner Kommentar, N 33 zu Art. 70 ZPO). Immerhin bleibt es den notwendigen Streitgenossen unbenommen, gemeinsam erneut eine identische Klage einzureichen, da mangels Personenidentität keine res iudicata vorliegt (BK-GROSS/ZUBER, N 35 zu Art. 70 ZPO; ORK-MORF, ZPO-Komm., Art. 70 N 12).

4. Abschliessend ist festzustellen, dass die Vorinstanz auf die Klage von S. T. mangels gültiger Klagebewilligung zu Recht nicht eingetreten ist. Insofern erweist sich die Berufung als unbegründet. Demgegenüber ist auf die Klage von A. T. einzutreten. Indessen fehlt es für die Gutheissung seiner Klage in zweierlei Hinsicht an materiellrechtlichen Voraussetzungen, da ihm einerseits mangels Parteistellung im Mietvertrag die nötige Klagelegitimation abgeht und seine Klage andererseits selbst unter der Annahme, er sei ebenfalls Mietpartei, mangels gültiger Teilnahme von S. T. als notwendige Streitgenossin abzuweisen ist. [...]

### Sachverhalt 3

Als Vermieter schlossen A. und B. auf der einen Seite mit C. und D. als Mieter auf der anderen Seite am 29. Januar 2013 einen Mietvertrag über eine 5-Zimmer-Wohnung an der J. - Strasse in G. ab. A. war seit dem Jahr 1994 Alleineigentümer des Mietobjekts. Nach der Trennung von B. kontaktierte A. mit eingeschriebenem Brief vom 19. Mai 2014 die Mieter. Darin hielt er unter anderem fest, dass der Mietzins für den Monat Juni einmalig auf das von ihm genannte Konto zu bezahlen sei. Bis Mitte Juni werde er ein definitives Mietzinskonto angeben können, auf welches die Mietzinse in Zukunft zu überweisen seien. Am 14./17. Oktober 2014 unterzeichneten die Eheleute A. und B. eine Trennungsvereinbarung. Darin wurde vereinbart, dass A. die Mietzinseinnahmen des Mietobjekts erhalten sollte. Im Gegenzug wurde ihm die Verpflichtung auferlegt, sämtliche damit verbundenen Nebenkosten, Hypothekarzinsen, öffentlichen Abgaben, Unterhaltsarbeiten und dergleichen zu bezahlen. Zudem sollte A. die Liegenschaft verwalten. Die Trennungsvereinbarung enthielt im Weiteren einen Antrag auf Anordnung der Gütertrennung mit Wirkung per 31. Mai 2014. Am 6. November 2014 genehmigte der zuständige Familienrichter die Trennungsvereinbarung.

Von Seiten der Mieter erfolgte mit Schreiben vom 22. März 2015, adressiert an A., die Kündigung des Mietvertrags mit Wirkung auf den 1. Juli 2015. Während der Kündigungsfrist überwiesen die Mieter die Mietzinse für April und Mai auf Anweisung von B. und ohne Zustimmung von A. auf das Konto der Stockwerkeigentümergeinschaft E. und für den Monat Juni auf ein Konto von B. A. reichte am 6. April 2016 nach erfolglosem Schlichtungsverfahren Klage ein und forderte in seinen Rechtsbegehren unter anderem die Bezahlung der Mietzinse von April bis Juni 2015. C. verkündete B. am 30. August 2016 den Streit. Am 15. Dezember 2017 wurde die Klage von der Einzelrichterin abgewiesen. Gegen diesen Entscheid erhob A. am 3. Januar 2018 Beschwerde.

### Aus den Erwägungen

III.

1. Fraglich ist zunächst die Aktivlegitimation von A.

...

c) Eine gemeinsame Miete liegt vor, wenn eine Partei aus mehreren Personen besteht. Das Innenverhältnis einer solchen Personengemeinschaft bestimmt sich dabei nach den Regeln der kontrahierenden Rechtsgemeinschaft wie z.B. einer Mit- oder Stockwerkeigentümergeinschaft oder einer einfachen Gesellschaft (BSK OR I-WEBER, vor Art. 253-273c N 2; HIGI, Zürcher Kommentar, Vorbemerkungen zu Art. 253-274g OR N 107 f.; SVIT-Kommentar/ROHRER, Das Schweizerische Mietrecht, Art. 253 OR N 2; LACHAT/PÜNTENER, in; Das Mietrecht für die Praxis, S. 16 N 2.1.2.1.1). Letztere, d.h. eine einfache Gesellschaft, ist gemäss gesetzlicher Definition die vertragsmässige Verbindung von mindestens zwei Personen zur Erreichung eines gemeinsamen Zweckes mit gemeinsamen Kräften oder Mitteln, sofern nicht die Voraussetzungen einer anderen durch das Gesetz geordneten Gesellschaft zutreffen (Art. 530 Abs. 1 und 2 OR). Die einfache Gesellschaft kann u.a. durch gegenseitige Übereinkunft aufgelöst werden (Art. 545 Abs. 1 Ziff. 4 OR), was auch konkludent geschehen kann (BSK OR II-STAEHELIN, Art. 545/546 N 18). Mit der Auflösung hört die einfache Gesellschaft aber nicht automatisch auf zu existieren. Denn solange noch gemeinsame Aktiven oder Passiven vorhanden sind, besteht die Gesellschaft fort mit dem neuen und einzigen Zweck, das Nettovermögen resp. einen allfälligen Verlust unter den Gesellschaftern zu verteilen. Die Existenz der einfachen Gesellschaft erlischt aber definitiv, wenn die Liquidation beendet ist und sämtliche Gesellschafter von der Auflösung Kenntnis genommen haben (BSK OR II-STAEHELIN, Art. 545/546 N 2).

d) Die Erwägung der Vorinstanz, dass A. und seine damalige Ehefrau B. beim Abschluss des Mietvertrages mit C. und dessen Ehefrau eine einfache Gesellschaft gebildet hätten, wird von den Parteien und B. – zu Recht – nicht in Frage gestellt. Entgegen der (sinngemässen) Annahme der Vorinstanz [...] hat indessen die Trennung der Ehegatten A. - B. für die Aktivlegitimation von A. sehr wohl Bedeutung. Denn in der Trennungsvereinbarung vom Oktober 2014, die mit Eheschutzentscheid vom 6. November 2014 vom Familienrichter des Kreisgerichts Toggenburg genehmigt wurde, wurden u.a. die Mietzinseinnahmen der Liegenschaft an der J. - Strasse in G. A. zugesprochen und wurde er im Gegenzug dazu verpflichtet, sämtliche damit verbundenen Nebenkosten, Hypothekarzinsen, öffentlichen Abgaben, Unterhaltsarbeiten und dergleichen zu bezahlen und die Liegenschaft zu verwalten [...]. Mit dieser Vereinbarung wurde A., der ohnehin bereits Eigentümer der betreffenden Liegenschaft war, mithin einerseits die alleinige Verwaltungs- und Geschäftsführungsmacht übertragen und wurde andererseits die einfache Gesellschaft

aufgelöst, und zwar – im Sinne der Auslegung nach dem Vertrauensprinzip – rückwirkend per Datum der Gütertrennung, d.h. per 31. Mai 2014. Dementsprechend ist die Aktivlegitimation von A. für die geltend gemachten Ansprüche, welche die Zeitspanne April bis Juni 2015 (Mietzinsen) bzw. Juli 2014 bis Juni 2015 (TV- und Waschkosten) und damit eine Zeitspanne betreffen, welche nach dem Auflösungszeitpunkt liegen, entgegen der Auffassung der Vorinstanz zu bejahen.

...

2. Damit bleibt, nachdem die einfache Gesellschaft (im Innenverhältnis) per 31. Mai 2014 als aufgelöst zu betrachten ist, zu prüfen, ob die Mieter (im Aussenverhältnis) den Mietzins auf Anweisung von B. an die Stockwerkeigentümergeinschaft E. (Mieten April und Mai 2015) und an B. selbst (Miete Juni 2015) mit befreiender Wirkung bezahlen konnten.

...

c) Wenn A. wie schon vor Vorinstanz [...] in der Beschwerdebegründung die «monatelange Zahlung auf mein ausschliessliches Privatkonto» anspricht, dann rügt er als Laie [...] in genügender Weise eine unrichtige Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz, die sich als offensichtlich unzutreffend erweist: Zuzugestehen ist der Vorinstanz in diesem Zusammenhang zwar, dass A. im Schreiben vom 19. Mai 2014 die Mieter aufforderte, den «in zehn Tagen fälligen Mietzins pro Juni [...] einmalig auf das von mir angegebene Konto» einzuzahlen (...); Hervorhebung schon im Original). Aus dem Kontext – Verknüpfung mit den aktuellen und künftigen Besitzverhältnissen; Hinweis auf die ohne seine Zustimmung erfolgte Umleitung der Geldflüsse; Inaussichtstellen der Bekanntgabe eines definitiven Mietzinskontos – ergibt sich indessen klar, dass es A. um die Aufforderung ging, künftige Zahlungen nur noch zu seinen Gunsten vorzunehmen. Insofern ging die Vorinstanz in tatsächlicher Hinsicht offensichtlich zu Unrecht von der Zahlungsaufforderung zur einmaligen Zahlung an A. aus. Zudem liess sie völlig unberücksichtigt, dass die Mieter nach der Aufforderung von A. unbestrittenermassen während zehn Monaten die Mieten unwidersprochen an diesen bezahlten (für die Monate Juni bis November 2014 bestätigte C. die Mietzinszahlungen an A. explizit [...], während die Zahlungen für Dezember 2014 bis März 2015 [auch seitens B.] unwidersprochen blieben bzw. sich aus dem Zusammenhang ergeben). Es ist daher – entgegen der Vorinstanz – erstellt, dass die Aufforderung zur Mietzinszahlung nur an A. dauerhaft und nicht etwa nur einmalig ausgesprochen wurde, die Mieter sodann die Mietzinse während zehn Monaten an A. überwiesen und erst während der Kündigungsfrist die Mieten für April, Mai und Juni

2015 auf Veranlassung von B. an die von ihr bezeichneten Stellen bezahlten, weshalb im Folgenden zu prüfen ist, ob die Mieter damit befreiend leisteten.

...

e/aa) Änderungen im Bestand der Gemeinschaft (Innenverhältnis) können sich auf das Mietverhältnis (Aussenverhältnis) auswirken, wenn sie zu einer Änderung im Bestand der Mietvertragsparteien führen. Hierbei ist zur Beurteilung der Frage, wer am Vertragsverhältnis beteiligt ist, die Abrede der Mietvertragsparteien massgebend (ZK-HIGI, Vorbemerkungen zu Art. 253-274g OR N 109 ff.). Die Mietvertragsparteien können den Mietvertrag jederzeit im gegenseitigen Einvernehmen ändern (LACHAT/OESCHGER/ZAH-RADNIK, a.a.O., S. 441 N 17.4.9.2; SVIT-Kommentar/ROHRER, a.a.O., Art. 269d OR N 19). Liegt ein Vermieterwechsel im Sinne eines Parteiwechsels vor, ist folglich eine entsprechende Abrede der Parteien nötig (ZK-HIGI, Art. 269d N 61). Da im Mietvertragsrecht, wo nicht anders vorgesehen, Formfreiheit herrscht (vgl. LACHAT/WYTTENBACH, a.a.O., S. 165 N 6.5.1 ff. und S. 172 N 6.5.5), kann eine solche Abrede auch konkludent erfolgen.

bb) Wie ausgeführt, bildeten A. und seine damalige Ehefrau B. in Bezug auf die Vermietung der Wohnung an der J. - Strasse in G. eine einfache Gesellschaft, die mit der Trennungsvereinbarung vom Oktober 2014 (rückwirkend per 31. Mai 2014) aufgelöst wurde [...]. Bereits mit (dem hiervor zitierten) Schreiben vom 19. Mai 2014 war A. indessen an die Mieter gelangt und hatte darin von «familiären Wirrnissen» und davon gesprochen, dass die Lage keineswegs so klar sei, wie sie dargestellt werde. C. und er würden sicher auch weiterhin in den meisten Belangen für sie, die Mieter, da sein können, sofern dies gewünscht werde. Als «jetziger und späterer Besitzer des Hauses J. - Strasse» forderte A. die Mieter sodann auf, den fälligen Mietzins für Juni einmalig auf das von ihm angegebene Konto mittels beigelegtem Einzahlungsschein zu bezahlen. Bis Mitte Juni werde er den Mietern ein definitives Mietzinskonto angeben, wohin die Mietzinse künftig gehen müssten. Er, A., würde sich freuen, wenn sie das Mietverhältnis weiterführten [...].

Folglich informierte A. die Mieter noch vor Abschluss der Trennungsvereinbarung – wenn auch nicht explizit – über die (bevorstehende) Auflösung der einfachen Gesellschaft. Denn aus dem Schreiben geht deutlich hervor, dass sich A. als alleiniger «Besitzer» vorstellte, mit der klaren Anweisung, dass die Mietzinse nur noch an ihn zu bezahlen seien, und dem Hinweis, dass er das bisherige Mietverhältnis weiterführen wolle. Damit brachte er den in der anschliessenden Trennungsvereinbarung formalisierten

Wechsel auf Vermieterseite von ihm und B. als gemeinsame Vermieter an ihn, A., als alleinigen Vermieter, deutlich zum Ausdruck. Die Mieter ihrerseits kamen der Aufforderung zur Mietzinszahlung nur an A. während zehn Monaten unwidersprochen nach, womit sie konkludent ihr Einverständnis zum Parteiwechsel seitens der Vermieter gaben. Dieses Einverständnis bestätigten sie – insofern ist denn auch der Irrtum, den C. verbringen lässt [...], zu verneinen –, indem sie ihre Kündigung nur A. gegenüber erklärten [...]. Unbestritten blieb sodann die Behauptung von A., die Mieter hätten ihn mehrmals kontaktiert [...], wohingegen, weil wohl als Versuch einer einvernehmlichen Lösung im Anschluss an die Schlichtungsverhandlung zu qualifizieren, der Umstand, dass C. gegenüber der Stockwerkeigentümergeinschaft E. die Rückerstattung der Mieten April und Mai 2015 schriftlich geltend gemacht habe [...], letztlich unberücksichtigt zu bleiben hat, obwohl auch er darauf schliessen liesse, dass die Mieter nach dem Schreiben vom 19. Mai 2014 nur noch A. als Vermieter betrachteten. Nichtsdestotrotz kann sich C. unter den gegebenen, hiervor festgestellten Umständen nicht darauf berufen, in guten Treuen davon ausgegangen zu sein, die Miete mit befreiender Wirkung auf Geheiss von B. hin an die Stockwerkeigentümergeinschaft (April und Mai) bzw. an diese selbst (Juni) bezahlen zu dürfen (vgl. auch Art. 168 OR, wonach der Schuldner dann, wenn die Frage, wem eine Forderung zusteht, streitig ist, die Zahlung verweigern und sich durch gerichtliche Hinterlegung befreien kann [Abs. 1] und auf seine Gefahr leistet, wenn er, obschon er vom Streite Kenntnis hat, zahlt [Abs. 2]). Auch insofern steht dem Schutz der Klage auf Bezahlung von Fr. 4680.- zuzüglich 5 % Zins ab 1. Mai 2015 (mittlerer Verfall) mithin nichts entgegen.

---

Entscheid des Kantonsgerichts St. Gallen vom 31. Oktober 2018  
(BE.2018.1-EZ03 / ZV.2018.5-EZ03)

---