

BGer 4A_332/2025 vom 29. Oktober 2025

Bundesgericht, 2025-10-29, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_332_2025

FR: TF 4A_332/2025 du 29 octobre 2025

IT: TF 4A_332/2025 del 29 ottobre 2025

Erwägungen

E. 1

Der angefochtene Entscheid des Obergerichts ist ein Endentscheid (Art. 90 BGG) einer Vorinstanz im Sinne von Art. 75 BGG . Der Streitwert erreicht den nach Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG in mietrechtlichen Fällen geltenden Mindestbetrag von Fr. 15'000.--. Unter Vorbehalt einer hinreichenden Begründung (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG) ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2.1

Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es ist somit weder an die in der Beschwerde geltend gemachten Argumente noch an die Erwägungen der Vorinstanz gebunden; es kann eine Beschwerde aus einem anderen als dem angerufenen Grund gutheissen oder eine Beschwerde mit einer von der Argumentation der Vorinstanz abweichenden Begründung abweisen. Mit Blick auf die Begründungspflicht der beschwerdeführenden Partei (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG) behandelt es aber grundsätzlich nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel nicht geradezu offensichtlich sind; es ist jedenfalls nicht gehalten, wie eine erstinstanzliche Behörde alle sich stellenden rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn diese vor Bundesgericht nicht mehr vorgetragen werden (BGE 140 III 115 E. 2; 137 III 580 E. 1.3; 135 III 397 E. 1.4). Eine qualifizierte Rügepflicht gilt hinsichtlich der Verletzung von Grundrechten und von kantonalem und interkantonalem Recht. Das Bundesgericht prüft eine solche Rüge nur insofern, als sie in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG). Macht die beschwerdeführende Partei beispielsweise eine Verletzung des Willkürverbots (Art. 9 BV) geltend, genügt es nicht, wenn sie einfach behauptet, der angefochtene Entscheid sei willkürlich; sie hat vielmehr im Einzelnen zu zeigen, inwiefern der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist (BGE 141 III 564 E. 4.1; 140 III 16 E. 2.1, 167 E. 2.1; je mit Hinweisen). Stützt sich der angefochtene Entscheid auf mehrere selbständige Begründungen, so muss sich die Beschwerde zudem mit jeder einzelnen auseinandersetzen, sonst wird darauf nicht eingetreten (BGE 142 III 364 E. 2.4 mit Hinweisen; vgl. auch BGE 143 IV 40 E. 3.4).

Unerlässlich ist im Hinblick auf Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG , dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Rechtsverletzung liegt. Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerdeschrift nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im vorinstanzlichen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (BGE 140 III 86 E. 2, 115 E. 2). Die Begründung hat ferner in der Beschwerdeschrift selbst zu erfolgen und der blosser Verweis auf Ausführungen in anderen Rechtsschriften oder auf die Akten reicht nicht aus (BGE 143 II 283 E. 1.2.3; 140 III 115 E. 2).

E. 2.2

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Dazu gehören sowohl die Feststellungen über den streitgegenständlichen Lebenssachverhalt als auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen). Es kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht; zudem muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können (Art. 97 Abs. 1 und Art. 105 Abs. 2 BGG). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (BGE 145 V 188 E. 2; 140 III 115 E. 2; 135 III 397 E. 1.5). Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG).

E. 2.3

Für eine Kritik am festgestellten Sachverhalt gilt ebenfalls das strenge Rügeprinzip von Art. 106 Abs. 2 BGG (BGE 140 III 264 E. 2.3 mit Hinweisen). Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern diese Voraussetzungen erfüllt sein sollen (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen). Wenn sie den Sachverhalt ergänzen will, hat sie zudem mit präzisen Aktenhinweisen darzulegen, dass sie entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat (BGE 140 III 86 E. 2). Genügt die Kritik diesen Anforderungen nicht, können Vorbringen mit Bezug auf einen Sachverhalt, der vom angefochtenen Entscheid abweicht, nicht berücksichtigt werden (BGE 140 III 16 E. 1.3.1).

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Dazu gehören sowohl die Feststellungen über den streitgegenständlichen Lebenssachverhalt als auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen). Es kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 Abs. 2 BGG). Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern diese Voraussetzungen erfüllt sein sollen (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen). Wenn sie den Sachverhalt ergänzen will, hat sie zudem mit präzisen Aktenhinweisen darzulegen, dass sie entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat (BGE 140 III 86 E. 2). Genügt die Kritik diesen Anforderungen nicht, können Vorbringen mit Bezug auf einen Sachverhalt, der vom angefochtenen Entscheid abweicht, nicht berücksichtigt werden (BGE 140 III 16 E. 1.3.1).

E. 3

Die Beschwerdeführerin wirft der Vorinstanz im Wesentlichen vor, sie habe die ausserordentliche Kündigung vom 6. Juli 2023 in Verletzung von Art. 257d OR als unwirksam qualifiziert. Im Streit liegt die Frage, ob die Kündigungsandrohungen der Beschwerdeführerin vom 4. Oktober 2022, 3. November 2022, 6. Februar 2023 und 3. März 2023 den gesetzlichen Voraussetzungen der Bestimmtheit und Klarheit entsprechen.

E. 3.1

Ist der Mieter nach der Übernahme der Sache mit der Zahlung fälliger Mietzinse oder Nebenkosten im Rückstand, so kann ihm der Vermieter nach Art. 257d Abs. 1 OR schriftlich eine Zahlungsfrist setzen und ihm androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Diese Frist beträgt bei Wohn- und Geschäftsräumen mindestens 30 Tage (Art. 257d Abs. 1 Satz 2 OR). Sinn der Ansetzung einer Zahlungsfrist nach Art. 257d Abs. 1 OR ist es namentlich, dem Mieter genügend Zeit einzuräumen, um die Mittel zur Tilgung der Ausstände zu beschaffen und ihm damit eine letzte Gelegenheit zu geben, den schwerwiegenden Folgen einer ausserordentlichen Kündigung zu entgehen (Urteile 4A_39/2018 vom 6. Juni 2018 E. 3; 4A_44/2017 vom 21. März 2017 E. 3.3; 4A_585/2010 vom 2. Februar 2011 E. 2.1). Die Zahlungsaufforderung muss den innerhalb der Frist zu zahlenden Rückstand so klar und detailliert bezeichnen, dass der Mieter eindeutig erkennen kann, welcher Zahlungsrückstand er begleichen muss, um eine Kündigung zu vermeiden. Dies setzt zum einen voraus, dass der Zahlungsrückstand entweder ziffermässig bezeichnet wird oder zumindest einwandfrei bestimmbar ist (Urteile 4A_627/2024 vom 16. Juli 2025 E. 3.1.1; 4A_332/2023 vom 11. Januar 2024 E. 4.1; 4A_429/2022 vom 7. März 2023 E. 3.1). Die Klarheit und Bestimmbarkeit einer Zahlungsaufforderung bestimmt sich anhand der Grundsätze der Auslegung von Willenserklärungen (zit. Urteil 4A_627/2024 vom 16. Juli 2025 E. 3.1.2).

Hat die Vermieterschaft in der Mahnung einen zu hohen Betrag eingesetzt, ist die auf Art. 257d OR gestützte Kündigung nicht zwingend unwirksam. Ein Mieter, der die Vermieterschaft weder auf den Fehler hinweist noch Anstrengungen unternimmt, den nach seinem Wissen tatsächlich vorhandenen Ausstand zu begleichen oder zumindest darlegen kann, dass er den Ausstand bei korrekter Angabe des geschuldeten Betrages beglichen hätte, verdient kein Schutz (Urteile 4A_332/2023 vom 11. Januar 2024 E. 4.1; 4A_550/2020 vom 29. April 2021 E. 7.2; 4A_330/2017 vom 8. Februar 2018 E. 3.1).

E. 3.2

Die Kündigungsandrohungen vom 4. Oktober 2022, 6. Februar 2023 und 3. März 2023 lauteten: [...] Nach Verbuchung der Zahlungseingänge bis zum heutigen Datum stellen wir fest, dass untenstehende Beträge aus ihrem Mietverhältnis noch offen sind. [...] Wir sehen uns deshalb gezwungen, das Mietverhältnis mit Ihnen gemäss OR Art. 257d mit einer Frist von 30 Tagen auf Ende des nächsten Mietmonats zu kündigen, falls der Ausstand auch nach 30 Tagen noch besteht". Unter diesem Text führte die Beschwerdeführerin eine Tabelle auf, in welcher der Ausstand in der ersten Zeile stets in der Höhe des Bruttomietzinses von Fr. 5'349.15 beziffert und durch das Fälligkeitsdatum in Relation zum jeweils geschuldeten Monat gebracht wurde. In der zweiten Zeile wurde das "Total" aufgeführt, welches - mangels zusätzlich aufgeführter Ausstandspositionen - dem monatlichen Bruttomietzinsbetrag von Fr. 5'349.15 entsprach.

In der Kündigungsandrohung vom 3. November 2022 wurde nicht bloss der monatliche Bruttomietzins als Ausstand in der Tabelle aufgeführt, sondern als zusätzliche Position der Betrag von Fr. 538.50 aufgelistet. Es resultiert ein totaler Ausstand von Fr. 5'887.65. Der Wortlaut dieser Kündigungsandrohung wurde um folgenden Hinweis ergänzt: "[...] Die vorliegende Kündigungsandrohung bezieht sich nur auf die Miete des laufenden Monats. Da auch die Miete des Vormonats nach wie vor offen ist, machen wir sie ausdrücklich darauf aufmerksam, dass die entsprechende Kündigungsandrohung des Vormonats weiterhin gültig bleibt. Das heisst: Falls die Miete des Vormonats nicht innert angesetzter

Frist bezahlt wird, müssen wir Ihnen schon diesen Monat auf Ende des nächsten Monats kündigen".

E. 3.3.1

Die Vorinstanz erwog, der Wortlaut der Kündigungsandrohungen vom 4. Oktober 2022, 6. Februar 2023 und 3. März 2023 lese sich derart, als dass eine Kündigung des Mietverhältnisses abgewendet werden könne, wenn innert 30 Tagen der im Schreiben aufgeführte Betrag von Fr. 5'349.15 beglichen werde. Es erschliesse sich daraus jeweils nicht, dass neben dem aufgeführten fälligen Bruttomonatsmietzins noch weitere zu begleichende Ausstände vorliegen würden. Dieser Eindruck würde durch das "Total" in der zweiten Zeile der Tabelle noch verstärkt. Es erschliesse sich daraus nicht, dass neben dem aufgeführten fälligen Bruttomietzins noch weitere zu begleichende Ausstände vorliegen würden. Der gesamte Zahlungsrückstand sei anhand der Kündigungsandrohungen, in welchen einzig der jeweilige Bruttomonatsmietzins angegeben werde, nicht genügend klar und bestimmbar. Die Beschwerdegegnerin durfte auf Grundlage dieser Kündigungsandrohungen davon ausgehen, dass sie mit Bezahlung des angegebenen Betrags von Fr. 5'349.65 innert der Zahlungsfrist die Kündigung abwenden könne.

Auf die Kündigungsandrohungen sei jeweils eine Zahlung von Fr. 4'810.65 gefolgt. Diese Differenzen hätten dazu geführt, dass sich über die Monate immer höhere Zahlungsrückstände summierten. Die Beschwerdegegnerin habe aber die Beschwerdeführerin über die Gründe der Zahlung des reduzierten Mietzinses jeweils unterrichtet und habe nie eine Zahlungsfrist verstreichen lassen, ohne zumindest den unstrittigen Betrag zu entrichten. Die Beschwerdeführerin sei deshalb gehalten gewesen, nach nicht vollständiger Zahlung die Beschwerdegegnerin für den offenen Restbetrag des Vormonats erneut abzumahnen oder zumindest darauf hinzuweisen, dass die Kündigungsandrohung nach nicht vollständiger Begleichung des Ausstands für den Restbetrag nach wie vor Wirkung entfalte. Ansonsten hätte sie bei der Beschwerdegegnerin den Anschein erwecken können, sie verzichte auf die Bezahlung des Restbetrags.

E. 3.3.2

Zur Kündigungsandrohung vom 3. November 2022 erwog die Vorinstanz, dass sich aus deren Wortlaut zwar grundsätzlich betragsmässig der gesamte Zahlungsrückstand der Beschwerdegegnerin ergebe. Allerdings bleibe unklar, weshalb beim gemahnten Betrag von Fr. 5'349.15 als Fälligkeitsdatum der 1. Oktober 2022 und beim gemahnten Betrag von Fr. 538.50 als Fälligkeitsdatum der 1. November 2022 angegeben worden sei. Dies müsste genau umgekehrt sein: Nach der Zahlung der Beschwerdegegnerin vom 25. Oktober 2022 in der Höhe von Fr. 4'810.35 sei am 11. November 2022 der Teilmietzins von Fr. 538.50 für Oktober 2022 sowie der Mietzins von Fr. 5'349.15 für November 2022 fällig. Werde der Wortlaut der Androhung mit der tabellarischen Aufstellung der Forderungen in Relation gesetzt, sei dies so zu verstehen, dass für den laufenden Monat November Fr. 538.50 innert der angesetzten Frist und für den Vormonat Oktober Fr. 5'349.15 innert der mit der Androhung vom 4. Oktober 2022 ausgelösten Frist zu bezahlen sei. Dies sei allerdings unzutreffend, da die Schuld für den Mietzins Oktober 2022 mit der Teilzahlung vom 25. Oktober 2022 um Fr. 4'810.-- reduziert worden sei und für den Monat November 2022 dagegen noch die gesamte Mietzinsschuld offen gewesen sei. Aus dieser Kündigungsandrohung gehe damit nicht hinreichend hervor, welcher Ausstand wann beglichen werden müsse, um die Kündigung abzuwenden.

E. 3.4

Die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz habe den Sachverhalt unvollständig und in Verletzung von Bundesrecht festgestellt.

E. 3.4.1

Sie habe vorinstanzlich vorgebracht, die Beschwerdegegnerin für fehlende Restmieten betrieben zu haben. Namentlich habe die Beschwerdegegnerin am 24. November 2022 für den Restbetrag der Miete Oktober 2022 und für die Miete November 2022 sowie am 23. Januar 2023 für die Miete Januar 2023 entsprechende Zahlungsbefehle erhalten. Dieser "betriebsrechtliche Teil" des Sachverhalts habe die Vorinstanz unvollständig festgestellt. Weiter will die Beschwerdeführerin vorinstanzlich eingebracht haben, dass die Beschwerdegegnerin noch im März 2023 über einen niedrigeren Mietzins habe verhandeln wollen. Aus diesen Tatsachen leitet die Beschwerdeführerin ab, der Beschwerdegegnerin sei bewusst gewesen und habe die Zahlungsaufforderungen auch tatsächlich so verstanden, dass sie mit der Bezahlung des aktuellsten in der Kündigungsandrohung aufgeführten Betrages die Kündigung nicht abwenden könne respektive die Beschwerdeführerin weiterhin auf die Bezahlung sämtlicher offenen (Rest-) Mieten beharre.

E. 3.4.2

Diese Ergänzungen des Sachverhalts sind nicht mit präzisen Aktenhinweisen untermauert. Die Beschwerdeführerin vermag nicht aufzuzeigen, dass sie diese Tatsachen bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat. So verweist sie hinsichtlich der Betreuung im November 2022 auf Rz. 21 f. und auf Beilage 10 ihrer Berufung. Die Beilage 10 betrifft zwar einen Zahlungsbefehl vom 22. November 2022. In der Berufungsbegründung fehlen indes konkrete Behauptungen zu diesem Zahlungsbefehl oder zum angeblichen Wissen der Beschwerdegegnerin, auf das sich die Beschwerdeführerin im bundesgerichtlichen Verfahren abstützen will. Dies gilt auch für die Behauptung, die Beschwerdegegnerin habe über einen neuen Mietzins verhandeln wollen. Diese Ergänzung findet in der referenzierten Rz. 20 der Berufungsbegründung keine Stütze. Soweit die Beschwerdeführerin in ihren Rügen auf diesen Sachverhalt Bezug nimmt, können diese nicht berücksichtigt werden. Dies gilt namentlich für die Rüge, die Vorinstanz habe in Verletzung von Art. 18 OR den wirklichen Willen der Beschwerdegegnerin in der Auslegung der Zahlungsaufforderungen nicht berücksichtigt.

E. 3.4.3

Was den Einwand betrifft, der Beschwerdegegnerin sei aufgrund der vorinstanzlich tatsächlich festgestellten Betreuungshandlungen zusammen mit den Zahlungsaufforderungen bewusst gewesen, dass die Beschwerdeführerin auf der Bezahlung der Restmieten beharre, erwog die Vorinstanz folgendes: Der Beschwerdeführerin sei für die Monate Dezember 2022, Januar 2023 und Februar 2023 für jeweils Fr. 538.50 provisorische Rechtsöffnung erteilt worden. Für die Mietzinse der Monate Dezember 2022 und Januar 2023 seien allerdings keine Kündigungsandrohungen ergangen, auf welche sie sich für die Zahlungsverzugskündigung hätte beziehen können. Ausserdem habe es die Beschwerdeführerin versäumt, die Betreibungen in einen zeitlichen und inhaltlichen Bezug zu den entsprechenden Kündigungsandrohungen zu stellen, um damit den Zahlungsrückstand hinreichend bestimmbar zu machen.

Es gelingt der Beschwerdeführerin nicht, diese Erwägung der Vorinstanz als bundesrechtswidrig auszuweisen. Sie hält der Vorinstanz im Wesentlichen entgegen, der

Beschwerdegegnerin sei gestützt auf die Betreibungshandlungen bewusst gewesen, dass die Restmietzinse weiterhin geschuldet seien und die Beschwerdeführerin darauf nicht verzichtet habe. Sie setzt sich nicht hinreichend mit dem angefochtenen Urteil auseinander, wenn sie entgegenhält, die Erwägungen der Vorinstanz zu den Betreibungshandlungen "zielten ins Leere" oder es spiele keine Rolle, dass für die Mieten Dezember 2022 und Januar 2023 keine Kündigungsandrohungen vorliegen würden. Inwiefern die Beschwerdegegnerin aus den uneinheitlichen, in Teilen widersprüchlich formulierten und nicht durchgehenden Zahlungsaufforderungen zusammen mit den festgestellten Betreibungshandlungen hätte klar und bestimmbar erkennen können, innert welcher Frist sie welchen Betrag zu bezahlen hätte, um die Kündigung abzuweisen, erschliesst sich aus den Vorbringen der Beschwerdeführerin nicht. Die Beschwerdeführerin vermag die ausführliche Begründung der Vorinstanz nicht umzustossen, wonach aus allen Zahlungsaufforderungen nicht klar hervorgehe, dass die Beschwerdegegnerin auch den nicht genannten, monatlich anwachsenden Ausstand habe begleichen müssen, um die Kündigung abzuwenden.

E. 3.5.1

Die Beschwerdeführerin bringt vor, die Beschwerdegegnerin verdiene keinen Schutz und ver falle in Rechtsmissbrauch, wenn sie sich auf die Unklarheit der Zahlungsaufforderungen berufe. Es hätten keine Zweifel über den geschuldeten Mietzins bestanden, weshalb die monatlichen Teilzahlungen nicht gerechtfertigt gewesen seien und deshalb ein Zahlungsrückstand bestand. Würde der Vorinstanz gefolgt, könne jeder Mieter trotz klarer Verpflichtung im Mietvertrag und trotz Fehlen jeglicher Zweifel am geschuldeten Mietzins jeweils nur einen Teil bezahlen. Mit diesem "Trick" könnte jeder Mieter eine Kündigung hinauszögern. Der Vermieter wäre verpflichtet, den zweifellos geschuldeten Restbetrag noch einmal einzufordern, was Art. 257d OR aushebeln würde. Die Beschwerdegegnerin verhalte sich auch zweckwidrig; gestützt auf ihr Verhalten sei erwiesen, dass sie die Restmieten auch nicht bezahlt hätte, wenn die Kündigungsandrohungen jeweils sämtliche Ausstände einzeln aufgeführt hätten. Die Vorinstanz habe den Einwand des Rechtsmissbrauchs nicht berücksichtigt und Art. 2 Abs. 2 ZGB verletzt.

E. 3.5.2

Inwiefern erwiesen sein soll, dass die Beschwerdegegnerin die anwachsenden Ausstände auch dann nicht fristgerecht geleistet hätte, wenn sie die Beschwerdeführerin klar und detailliert dazu aufgefordert hätte, erschliesst sich nicht. Es ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz gestützt die monatlichen Zahlungsaufforderungen darauf schloss, die Beschwerdeführerin erwecke selbst den Anschein, auf die monatlichen Ausstände zu verzichten, indem sie in den weiteren Zahlungsaufforderungen nicht bzw. unklar auf die über mehrere Monate anwachsenden Ausstände hinwies. Von einem rechtsmissbräuchlichen Verhalten der Beschwerdegegnerin kann vor diesem Hintergrund keine Rede sein. Die Vorinstanz hat die Unklarheit der Kündigungsandrohungen zu Recht zugunsten der Beschwerdegegnerin berücksichtigt. Sie hat darauf abgestellt, dass sie als Reaktion auf die Zahlungsaufforderungen nicht untätig blieb und den in diesem Zeitpunkt nach ihrem Wissen tatsächlich vorhandenen Ausstand beglich. Es ist bundesrechtlich nicht zu beanstanden, wenn von der Beschwerdeführerin in dieser Konstellation erwartet wird, ihrerseits auf die in ihren Augen unvollständige Zahlung zu reagieren, indem sie in der vorliegenden Konstellation in darauffolgenden Zahlungsaufforderungen auf den Ausstand hinweist und klar und detailliert aufzeigt, mit welcher Zahlung sie eine Kündigung

abweisen kann. Dies hat die Beschwerdeführerin unterlassen.

E. 3.6

Zusammenfassend kam die Vorinstanz zu Recht zum Ergebnis, dass die ausserordentliche Kündigung vom 6. Juli 2023 die Voraussetzungen von Art. 257d OR nicht erfüllt und sie damit unwirksam ist. Auf die weiteren Vorbringen der Beschwerdeführerin zur Anfechtungsfrist, zur verlangten Entschädigung für die Nutzung und zur Ausweisung braucht bei diesem Ergebnis nicht weiter eingegangen zu werden.

E. 4

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend wird die Beschwerdeführerin kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 2 BGG).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.