

# **BGer 4A\_407/2025 vom 12. Januar 2026**

Bundesgericht, 2026-01-12, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_407\\_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_407_2025)

FR: TF 4A\_407/2025 du 12 janvier 2026

IT: TF 4A\_407/2025 del 12 gennaio 2026

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Die Sachurteilsvoraussetzungen sind erfüllt und geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Unter Vorbehalt einer hinreichenden Begründung ( Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG ) ist auf die Beschwerde einzutreten.

Auf den Nichteintretensantrag der Beschwerdegegnerin braucht nicht eingegangen zu werden, da er nicht konkret begründet wird. Jedenfalls trifft nicht zu, dass die Beschwerde durchwegs ungenügend begründet wäre, so dass deswegen nicht darauf eingetreten werden könnte.

### **E. 2**

Zu entscheiden ist die Frage, welches Entgelt die Beschwerdegegnerin der Beschwerdeführerin für die Nutzung der Flächen in den Liegenschaften U. \_\_\_\_\_ strasse 75/77/79 in V. \_\_\_\_\_ für die Zeit nach Ende des Mietvertrags ab 1. Februar 2014 bis zum Auszug am 20. Februar 2020 zu bezahlen hat. Vorgelagert ist zu klären, gestützt auf welchen Rechtstitel die Beschwerdegegnerin die Mietobjekte ab 1. Februar 2014 nutzte.

#### **E. 2.1**

Dabei ist vorab festzuhalten, dass die zu entscheidende Streitfrage nach der Höhe des Entgelts

frei beurteilt werden kann, da das zurückgezogene Anpassungsbegehren der Beschwerdeführerin im ersten Erstreckungsverfahren inhaltlich nicht beurteilt wurde und dessen Abschreibung daher keine Bindungswirkung entfaltet (vgl. BGE 123 III 16 E. 2a, 121 III 474 E. 4a). Dies hat die Vorinstanz mit zutreffenden Erwägungen (E. III.1), auf die verwiesen werden kann, erkannt und wird von der Beschwerdegegnerin zu Unrecht in Abrede gestellt.

Anzumerken ist in diesem Zusammenhang sodann, dass nicht nur das (zurückgezogene) Anpassungsbegehren der Beschwerdeführerin, sondern auch das Erstreckungsbegehren der Beschwerdegegnerin nicht materiell beurteilt wurde, nachdem beide Erstreckungsverfahren zufolge zwischenzeitlichem Auszug der Mieterin als gegenstandslos geworden beschrieben wurden (oben Sachverhalt A.a.b).

#### **E. 2.2**

Zur materiellen Beantwortung der Streitfrage (E. 2) vertreten die Parteien zusammengefasst folgende Auffassungen:

Die Beschwerdeführerin steht im Wesentlichen auf dem Standpunkt, die Beschwerdegegnerin schulde ihr ab dem 1. Februar 2014 einen höheren Mietzins, weil das Mietverhältnis per 31. Januar 2014 auf der Basis des bis dahin gegoltenen Mietzinses

geendet habe und von diesem Zeitpunkt an ein marktübliches Entgelt geschuldet sei, das so zu bemessen sei, wie wenn sich die Parteien über die Fortsetzung des Mietverhältnisses auf der Basis des Nachtrags I zum Mietvertrag geeinigt hätten.

Demgegenüber vertritt die Beschwerdegegnerin die Auffassung, da zufolge der pflichtwidrig unterbliebenen Offertstellung durch die Beschwerdeführerin keine Einigung über eine Vertragsverlängerung über den 1. Februar 2014 hinaus zustande gekommen sei, gelte für die Zeit der "kalten" Erstreckung der bisherige Mietzins weiter, zumal die Voraussetzungen einer Anpassung gemäss Art. 272c OR nicht vorlägen, und die Beschwerdeführerin ihr Anpassungsbegehren im Erstreckungsverfahren zurückgezogen habe.

### **E. 2.3**

Die Vorinstanz folgte der Auffassung der Beschwerdegegnerin.

#### **E. 2.3.1**

Sie stellte zunächst verbindlich (und vor Bundesgericht unangefochten) fest, dass der befristete Mietvertrag der Parteien betreffend die Räumlichkeiten an der U. \_\_\_\_\_strasse 75/77/79 in V. \_\_\_\_\_ "unstrittig" am 31. Januar 2014 geendet habe.

Sodann verneinte sie, dass die Parteien für die Zeit ab 1. Februar 2014 einen neuen Mietvertrag i.S.v. Art. 253 OR abgeschlossen haben. Eine Verlängerung des Mietvertrags sei mangels Angebots und Annahme nicht zustande gekommen. Es liege ein offener Dissens vor. Die Beschwerdegegnerin sei unstrittig

gegen den Willen der Beschwerdeführerin im Mietobjekt verblieben.

Die Vorinstanz verwarf auch das Vorbringen der Beschwerdeführerin, wonach die Beschwerdegegnerin durch eigenmächtige, nicht einvernehmliche Vertragsverlängerung eine Anspruchsgrundlage für den Mietzins geschaffen habe, den die Parteien gemäss Nachtrag I zum Mietvertrag bei einer möglichen Vertragsverlängerung vereinbart hätten, nämlich den marktüblichen Mietzins. Die Vorinstanz vermochte in Ziffer 5 des Nachtrags I zum Mietvertrag keine Grundlage für ein Mietverhältnis der Parteien zu erkennen, da darin lediglich die Pflicht vereinbart worden sei, eine bestimmte Offerte abzugeben. Für den Fall, dass es zu keiner Einigung komme, sehe Ziffer 5 vor, dass das Vertragsverhältnis automatisch ende.

Zusammengefasst kam die Vorinstanz zum Schluss, dass die Parteien keine vertragliche Übereinkunft in Bezug auf die Fortführung des Mietverhältnisses ab dem 1. Februar 2014 getroffen hätten.

Dementsprechend verneinte die Vorinstanz jedwelche vertragliche Anspruchsgrundlage für die Klageforderung.

#### **E. 2.3.2**

In der Folge stellte die Vorinstanz fest, die Beschwerdegegnerin habe "in guten Treuen und rechtzeitig" ein Erstreckungsverfahren eingeleitet, das sie zum Verbleib in den Räumlichkeiten berechtigt habe. Ergo seien für das Verhältnis der Parteien betreffend Rechtsfragen im streitgegenständlichen Zeitraum die gesetzlichen Bestimmungen des Erstreckungsrechts einschlägig.

Betreffend die Höhe des Mietzins habe für die Erstreckungsdauer gemäss Art. 272c OR der bisherige Mietzins weitergegolten. Denn keine der Parteien mache geltend, während der Dauer der Erstreckung die einseitige Anpassungsmöglichkeit i.S.v. Art. 272c OR (nachhaltig) genutzt zu haben. Zwar habe die Beschwerdeführerin einen Antrag zur Anpassung des Mietzins im ersten Erstreckungsverfahren gestellt, diesen aber in der Folge wieder zurückgezogen. Eine Vertragsanpassung i.S.v. Art. 272c OR sei demnach nicht vorgenommen worden. Eine solche mache die Beschwerdeführerin auch ausdrücklich nicht geltend.

### **E. 2.3.3**

Schliesslich schloss die Vorinstanz auch Schadenersatz als Anspruchsgrundlage für die Klageforderung aus, zumal die Beschwerdeführerin gegenüber der Beschwerdegegnerin keine Schadenersatzansprüche geltend mache. Solche würden ihr auch nicht zustehen, da die Beklagte nicht rechtsmissbräuchlich oder böswillig gehandelt habe.

### **E. 3**

Was die Beschwerdeführerin gegen die Beurteilung der Vorinstanz vorbringt, vermag nicht durchzudringen:

#### **E. 3.1**

Sie meint, entgegen der Vorinstanz gebe Ziffer 5 des Nachtrags I zum Mietvertrag bei richtiger Interpretation eine vertragliche Grundlage für die streitgegenständliche Forderung ab. Sie rügt eine Verletzung von Art. 1 und Art. 18 OR. Ziffer 5 des Nachtrags I enthalte eine klare und verbindliche Abmachung der Parteien über die Höhe des ab 1. Februar 2014 geschuldeten Entgelts.

Dem steht bereits die verbindliche und von der Beschwerdeführerin nicht (hinlänglich) gerügte Feststellung der Vorinstanz entgegen, dass die Beschwerdegegnerin "unstrittig" vom 1. Februar 2014 bis am 20. Februar 2020 "gegen den Willen" der Beschwerdeführerin in den Liegenschaften geblieben ist. Ebenso hielt sie verbindlich fest, dass die Beschwerdeführerin der Beschwerdegegnerin bis heute keine vollumfänglich vertragsgemässe Offerte unterbreitet hat, wie dies das Bundesgericht im Urteil 4A\_653/2018 und 4A\_657/2018 vom 14. November 2019 feststellte. Daraus hat die Vorinstanz die zutreffende rechtliche Folgerung gezogen, dass es zu keiner einvernehmlichen Vertragsverlängerung gekommen ist und demgemäss die Modalitäten, insbesondere das Entgelt, des Verbleibs der Beschwerdegegnerin im Mietobjekt nicht auf der Grundlage von Nachtrag I zu bestimmen sind.

Die Beschwerdeführerin blendet mit ihrem Beharren auf der Massgeblichkeit des im Nachtrag I vorgesehenen marktüblichen Mietzinses aus, dass dieser erst und nur dann zum Zuge gekommen wäre, wenn sich die Parteien über eine Vertragsverlängerung geeinigt hätten, was aber mangels vertragsgemässer Offerte gerade nicht zuträfe.

Die Vorinstanz hat daher weder Art. 1 OR noch Art. 18 OR verletzt, indem sie in Ziffer 5 des Nachtrags I keine Anspruchsgrundlage für die Klageforderung erblicken konnte.

#### **E. 3.2**

Daran ändern auch die von der Beschwerdeführerin angeführten, angeblich einschlägigen Bundesgerichtsentscheide nichts, mit denen über die Höhe des Entgelts für die Nutzung von Flächen und Räumen zu entscheiden war. Denn diese sind in einem wesentlichen Punkt

nicht vergleichbar mit dem vorliegenden Sachverhalt: In keinem dieser Fälle war ein Erstreckungsverfahren eingeleitet worden. Vielmehr waren sich die Parteien grundsätzlich über die entgeltliche Nutzung einig, umstritten war nur die Höhe des Entgelts:

- In BGE 99 II 290 übte der Mieter eine echte Option aus, wobei die Höhe des Mietzinses umstritten war.

- In BGE 100 II 330 waren die Parteien "sich grundsätzlich darüber einig [...], den Vertrag über die gleichen Räume ab 1. Oktober 1969 um weitere zehn Jahre zu verlängern." Umstritten war nur die Höhe des Mietzinses.

- In BGE 108 II 112 ging es um das Entgelt für die auf einer vertraglichen Abrede beruhende Mitbenützung eines privaten Hallenbads. Das Bundesgericht bestätigte die Auffassung der Vorinstanz, dass ein unvollständiger Vertrag vorliegt, der bezüglich der einzig streitigen Höhe des Entgelts ergänzt werden könne.

- In BGE 119 II 347 bestand nur für die ersten sechs Monate ein Konsens über den Mietzins. Das Bundesgericht befand, der fehlende Konsens für die Folgezeit lasse sich nicht durch ein gerichtliches Urteil ersetzen.

- Im Urteil 4C.11/2002 vom 31. Januar 2003 wies das Bundesgericht eine Berufung gegen die vorinstanzliche Festlegung des Entgelts für eine einvernehmliche entgeltliche Nutzung eines Areals ab.

- Im Urteil 4A\_551/2008 vom 12. Mai 2009 übte der Mieter eine echte Option aus, wobei der Mietzins nach der Vertragsklausel hinreichend bestimmbar war, weshalb die Vorinstanz das Zustandekommen einer Vertragsverlängerung gemäss Bundesgericht zu Recht bejaht hatte.

In all diesen Fällen beruhte die Nutzung auf einer Vereinbarung bzw. der Ausübung einer vereinbarten echten Verlängerungsoption. Demgegenüber kam vorliegend zwischen den Parteien gerade keine vertragliche Einigung für den weiteren Verbleib der Beschwerdegegnerin im Mietobjekt zustande. Vielmehr erfolgte dieser gegen den Willen der Beschwerdeführerin. Es geht also anders als in den angeführten Fällen nicht darum, lediglich über die umstrittene Höhe des Entgelts für die einvernehmliche Nutzung (allenfalls durch richterliche Lückenfüllung) zu entscheiden.

### **E. 3.3**

Die Beschwerdeführerin rügt sodann, die Vorinstanz sei fälschlicherweise davon ausgegangen, der gemäss Ziffer 5 des Nachtrags I massgebende Mietzins "zu den dannzumal marktüblichen Konditionen" sei nicht bestimmbar. Sie habe durch diese unzutreffende Annahme Art. 1 OR (Verneinung eines Konsenses über die Höhe des Mietzinses) und auch Art. 29 Abs. 2 BV verletzt, weil sie gestützt darauf der Beschwerdeführerin den Beweis (durch Gutachten) des marktüblichen Mietzinses (mit Warenhausnutzung) abgeschnitten habe und ihr im Ergebnis verwehre, das Entgelt, das ihr gestützt auf die Absprache mit der Beschwerdegegnerin im Nachtrag I zustehe, einzufordern.

Die Rüge geht ins Leere. Nachdem die Vorinstanz ohne Bundesrechtsverletzung erkannte, dass Ziffer 5 des Nachtrags I keine vertragliche Grundlage für den weiteren Verbleib der Beschwerdegegnerin im Mietobjekt über den 1. Februar 2014 hinaus abgibt, bildet die genannte Ziffer folgerichtig auch keine Basis für die Bestimmung der Höhe des ab diesem

Zeitpunkt geschuldeten Entgelts. Die Beschwerdeführerin übergeht sodann, dass die von ihr herangezogene Wendung in Ziffer 5 des Nachtrags I gemäss dem klaren Wortlaut massgebend ist für die von der Vermieterin abzugebende

Offerte. Diese Wendung definierte den Mietzins, wie ihn die Vermieterin für eine Verlängerung des Vertragsverhältnisses vertragsgemäss zu offerieren verpflichtet war. Eine solche vollständig vertragsgemässe Offerte hat sie aber nicht abgegeben, wie dies das Bundesgericht im Urteil 4A\_653/2018 und 4A\_657/2018 vom 14. November 2019 feststellte.

### **E. 3.4**

Die Vorinstanz hat demnach kein Bundesrecht verletzt, indem sie verneinte, dass sich die eingeklagte Geldforderung der Beschwerdeführerin auf den Nachtrag I zum Mietvertrag als vertragliche Anspruchsgrundlage stützen kann.

### **E. 4**

Im Folgenden kritisiert die Beschwerdeführerin die Anwendung von Erstreckungsrecht durch die Vorinstanz.

#### **E. 4.1**

In grundsätzlicher Hinsicht ist dazu anzumerken, dass es an der Beschwerdeführerin liegt, darzutun, auf welche Anspruchsgrundlage sich die eingeklagte Geldforderung von Fr. 44'805'529.-- stützt. Nachdem sie mit der von ihr einzig behaupteten vertraglichen Grundlage gemäss Nachtrag I zum Mietvertrag nicht durchdringt, folgt an sich bereits die Abweisung der Klage. Denn sie behauptet und belegt (eventualiter) keine andere Anspruchsgrundlage, etwa ausservertraglichen Schadenersatz. Im Gegenteil, die Vorinstanz hat verbindlich festgestellt, dass die Beschwerdeführerin keine Schadenersatzansprüche gegen die Beschwerdegegnerin geltend macht.

Ebenso wenig vertritt die Beschwerdeführerin andere Eventualstandpunkte. Ihr Vorwurf, die Vorinstanz verletze Art. 272 OR und Art. 272c OR sowie sie urteile willkürlich, richtet sich vielmehr einzig gegen die Anwendung des Erstreckungsrechts im Grundsatz, indem sie darlegt, der Zweck des Erstreckungsrechts verbiete, dieses auf die vorliegende "einzigartige Konstellation" anzuwenden.

Selbst wenn sie mit ihrer diesbezüglichen Kritik durchdringen würde,

quod non (unten E. 4.3 und 4.4), wäre damit nichts für eine Anspruchsgrundlage gewonnen, gestützt auf welche ihr die eingeklagte Forderung zugesprochen werden könnte. Denn es verhält sich nicht etwa so, wie die Beschwerdeführerin anzunehmen scheint, dass wenn Erstreckungsrecht ausscheiden würde, das geschuldete Entgelt automatisch bzw. vorrangig aufgrund von Ziffer 5 des Nachtrags I des Mietvertrags zu bestimmen wäre. Vielmehr entfällt Letzteres - wie gesehen (oben E. 3) - definitiv. Namentlich kann betreffend die Höhe des Entgelts keine richterliche Vertragsergänzung greifen, da vorliegend keine Einigung über den Verbleib der Beschwerdegegnerin in den Räumlichkeiten über den 31. Januar 2014 hinaus vorliegt und bloss die Höhe des Entgelts streitig wäre.

Unter diesem Aspekt vermag die Kritik an der grundsätzlichen Anwendung des Erstreckungsrechts auf den vorliegenden Fall der Beschwerdeführerin im Ergebnis nichts zu bringen, weshalb nur kurz darauf einzugehen ist:

#### **E. 4.2**

Zunächst trifft ihr Vorwurf nicht zu, die Vorinstanz missachte den Rückweisungsentscheid des Bundesgerichts 4A\_283/2023 vom 11. September 2023 ( BGE 149 III 469 ), worin das Bundesgericht "jedwelchen Zusammenhang zwischen der Forderungsklage und dem Erstreckungsverfahren" verneint habe.

Das Bundesgericht führte dort in E. 2.5 Folgendes aus: "Dieser Anspruch betrifft nicht den Kündigungsschutz bzw. die Erstreckung im Sinne von Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO gemäss der dargestellten Rechtsprechung. Sind ausschliesslich finanzielle Ansprüche aus einem schon beendeten Mietverhältnis zu beurteilen, fehlt es nämlich regelmässig an dem für den Bereich des Kündigungsschutzes typischen Machtgefälle zwischen den Vertragsparteien und an der zeitlichen Dringlichkeit der richterlichen Beurteilung, welche die (streitwertunabhängige) Anwendbarkeit des - raschen und laienfreundlichen (siehe BGE 146 III 297 E. 2.4 und 2.5 mit Hinweisen) - vereinfachten Verfahrens erforderlich machen." Damit hat das Bundesgericht lediglich klargestellt, dass nach Beendigung des Mietverhältnisses eingeklagte Geldforderungen nicht in den Anwendungsbereich des vereinfachten Verfahrens nach Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO fallen.

Das Bundesgericht liess aber explizit offen, ob es sich "um eine Streitigkeit über die finanziellen Konsequenzen einer Erstreckung" handle und "ob auf den streitgegenständlichen Anspruch Art. 272c OR zur Anwendung gelange". Dies sei im Rahmen der materiellen Anspruchsprüfung zu entscheiden, ebenso die Frage, "welche Bedeutung in diesem Zusammenhang der vom Bundesgericht festgestellten Pflichtverletzung der Vermieterin zukommt, der Mieterin für die Liegenschaften U.\_\_\_\_\_strasse 75 und 79 eine verbindliche Offerte zur Fortführung des Vertragsverhältnisses ab dem 1. Februar 2014 für eine weitere Dauer von mindestens fünf Jahren zu marktüblichen Vertragskonditionen für ein Warenhaus zu unterbreiten" ( BGE 149 III 469 E. 2.5).

Die Vorinstanz missachtete mithin den Rückweisungsentscheid nicht, sondern folgte diesem vielmehr, indem sie die gebotene materielle Anspruchsprüfung vornahm.

### **E. 4.3**

Ihr dabei gefundenes Ergebnis, mangels nachhaltig gestelltem Anpassungsbegehren bleibe gemäss Art. 272c OR der bisherige und bereits bezahlte Mietzins massgebend, ist bundesrechtlich nicht zu beanstanden. Die Beschwerdeführerin vermag keine Verletzung von Art. 272 OR und Art. 272c OR darzutun.

#### **E. 4.3.1**

Es steht fest, dass die Beschwerdegegnerin rechtzeitig ein Erstreckungsbegehren gestellt hat. Wie die Vorinstanz zutreffend erkannte, war dieses nötig und erfolgte daher in guten Treuen, weil die Beschwerdeführerin ihrer Pflicht, der Mieterin eine vertragsgemässe Offerte zu unterbreiten, nicht nachgekommen ist und der feste Mietvertrag demnach am 31. Januar 2014 endete. Der Verbleib der Beschwerdegegnerin im Mietobjekt nach Beendigung des Mietvertrags erfolgte somit bis zu ihrem Auszug aufgrund der hängigen Erstreckungsverfahren. Die Beschwerdeführerin bestreitet nicht, dass die formellen und allgemeinen Voraussetzungen für eine Erstreckung gegeben waren. Ihre Behauptung, Nachtrag I gehe dem Erstreckungsrecht vor, entbehrt jeglicher Grundlage. Im Nachtrag I wird lediglich die Pflicht zur Stellung einer vertragsgemässen Offerte statuiert, aber der Mieterin keine einseitige Verlängerungsoption eingeräumt. Bei Ausbleiben der Offerte und infolgedessen einer einvernehmlichen Verlängerung kommt es gemäss Nachtrag I zur

Beendigung des Mietvertrags. Es ist nicht ersichtlich, weshalb der Beschwerdegegnerin in diesem - hier eingetretenen Fall - nicht die Möglichkeit einer Erstreckung zwecks Vermeidung einer Härte offen stehen sollte.

#### **E. 4.3.2**

Daran ändert auch das Vorbringen der Beschwerdeführerin nichts, es sei nicht Zweck des Erstreckungsrechts, eine Mietpartei in die Lage zu versetzen, noch möglichst lange von günstigen Bedingungen zu profitieren. Das trifft im Allgemeinen durchaus zu, im vorliegenden Fall ist aber kein zweckfremdes Einleiten des Erstreckungsverfahrens dargetan. Zudem hatte die Beschwerdeführerin aufgrund von Art. 272c Abs. 1 OR die Möglichkeit, dass der Vertrag im Erstreckungsentscheid veränderten Verhältnissen angepasst wird. Davon hat sie denn auch im ersten Erstreckungsverfahren Gebrauch gemacht, das Anpassungsbegehren in der Folge aber wieder zurückgezogen.

#### **E. 4.4**

Ebenso wenig verfängt der Willkürvorwurf der Beschwerdeführerin. Sie meint, es sei mit dem "objektiven Rechtsempfinden unvereinbar, dass die Beklagte als Warenhauskonzern mit Umsätzen in Milliardenhöhe" gestützt auf den ihr von der Vorinstanz zugestandenen Schutz der Mieterstreckung das Mietobjekt ab 1. Februar 2014 weiterhin zu einem Mietzins nutzen konnte, der mit Ausnahme der berücksichtigten Teuerung seit Mietbeginn am 1. Februar 1984 nie den veränderten Marktverhältnissen angepasst worden sei.

Willkür (dazu etwa BGE 148 III 95 E. 4.1) ist damit nicht dargetan. Der vorliegende Fall, in dem das Erstreckungsverfahren parallel zum Offertverfahren lief, mag einzigartig sein und es trifft zu, dass sich die gerichtliche Auseinandersetzung der Parteien lange hinzog, namentlich wegen der Zuständigkeits- und Verfahrensfragen. Das macht aber die Anwendung von Erstreckungsrecht durch die Vorinstanz nicht geradezu unhaltbar im Sinne von Art. 9 BV. Auch kann nicht gesagt werden, der Verbleib der Beschwerdegegnerin im Mietobjekt zu den Konditionen, wie sie am 1. Februar 2014 gegolten haben, laufe in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwider. Die Beschwerdeführerin übersieht, dass sie die Möglichkeit gehabt hätte, der Beschwerdegegnerin rechtzeitig eine vertragskonforme Offerte zu marktüblichen Konditionen für ein Warenhaus im Sinne von Ziffer 5 des Nachtrags I zu unterbreiten, was sie nicht tat. Dass sie betreffend die Liegenschaft 77 hierzu nicht verpflichtet war, ändert nichts daran, dass keine vertragliche Verlängerung des Mietverhältnisses zu den dem Markt angepassten Konditionen zustande kam. In dieser Situation konnte der Beschwerdegegnerin nicht verwehrt sein, vor Ende des festen Mietvertrags ein Erstreckungsverfahren einzuleiten, um vorerst den Verbleib in den Liegenschaften zu sichern, zumal sie dort einen Betrieb mit zahlreichen Arbeitsplätzen führte.

Es ist daher nicht willkürlich, wenn die Vorinstanz erkannte, die Beschwerdegegnerin habe das Erstreckungsverfahren "in guten Treuen" eingeleitet. Dass sie parallel dazu zuvor auf Offertstellung geklagt hatte, ist ihr mit Blick auf die vertragliche Abmachung in Ziffer 5 des Nachtrags I zum Mietvertrag nicht zu verargen und macht ihr Vorgehen nicht treuwidrig. Ebenso wenig kann es der Beschwerdegegnerin angelastet werden, dass sich das Offertverfahren über Jahre hinzog und bei Ende des Mietvertrags am 31. Januar 2014 die Grundlage für einen weiteren Verbleib im Mietobjekt ungeklärt war. Bei dieser Sachlage ist der Vorinstanz beizupflichten, dass die Beschwerdegegnerin unter den genannten Umständen ohne Weiteres berechtigt war, rechtzeitig (auch) ein Erstreckungsverfahren

einzuweisen, um auf dieser Grundlage im Mietobjekt bleiben zu können und nicht die Ausweisung zu riskieren; insofern war sie auf den Schutz des Erstreckungsrechts angewiesen. Die Vorinstanz hat dies ohne Willkür erkannt.

Ebenso wenig ist es im Ergebnis unhaltbar, wenn die Anwendung von Erstreckungsrecht gestützt auf Art. 272c OR dazu führte, dass für die fragliche Zeit der bisherige Mietzins weitergalt. Die Vorinstanz hat in diesem Zusammenhang zu Recht berücksichtigt, dass die Beschwerdeführerin im Erstreckungsverfahren eine Anpassung des Mietzinses hätte verlangen und gegebenenfalls erreichen können, wenn sie ihr Anpassungsbegehren nicht zurückgezogen hätte. Die Beschwerdeführerin war mithin nicht ohne Möglichkeit, ihre Ansprüche anzubringen.

Unbegründet ist schliesslich der Vorwurf, die Anwendung von Erstreckungsrecht auch auf die Liegenschaft 77, für welche keine Offertpflicht bestand und für welche die Beschwerdeführerin selbst Mieterin und die Beschwerdegegnerin Untermieterin war, führe dazu, dass die Beschwerdegegnerin ein "unverhältnismässig tiefes Entgelt" bezahlen müsste, das sich unter keinen Umständen rechtfertigen lasse. Zum einen ist nicht dargetan, dass die Beschwerdeführerin der Eigentümerin einen höheren Mietzins bezahlen musste und sich insofern eine Unverhältnismässigkeit einstellen würde. Zum andern muss unter dem Aspekt des weiteren Verbleibs im Mietobjekt über das Ende des Mietvertrags hinaus eine differenzierte Behandlung der Liegenschaft 77 ausscheiden. Denn das Mietverhältnis galt für alle drei Liegenschaften 75, 77 und 79 zusammen, weshalb das Erstreckungsverfahren zu Recht für alle drei Liegenschaften zusammen eingeleitet wurde.

#### **E. 4.5**

In einer weiteren Rüge wirft die Beschwerdeführerin der Vorinstanz eine Verletzung von Art. 272c OR vor, indem sie dessen Anwendungsbereich falsch beurteilt und dieser Norm bei der Bemessung des Entgelts für die Nutzung ab 1. Februar 2014 Vorrang eingeräumt habe, anstatt Ziffer 5 des Nachtrags I als Anspruchsgrundlage mit selbstständiger Bedeutung heranzuziehen. Dadurch verweigere ihr die Vorinstanz die Durchsetzung ihres Erfüllungsanspruchs auf Erhalt eines marktüblichen Entgelts, womit sie auch Art. 1 OR verletze.

Die Vorwürfe sind unbegründet. Einmal mehr blendet die Beschwerdeführerin aus, dass Ziffer 5 des Nachtrags I für die Regelung der Nutzung des Mietobjekts, insbesondere für die Bestimmung des Entgelts, ab 1. Februar 2014 keine Bedeutung mehr zukommt, nachdem verbindlich feststeht, dass es zu keiner vertraglichen Einigung für einen weiteren Verbleib der Beschwerdegegnerin im Mietobjekt über diesen Zeitpunkt hinaus gekommen ist, namentlich nicht auf der Basis und zu den Konditionen gemäss Ziffer 5 des Nachtrags I.

Es besteht daher keine rechtliche Handhabe, um dem Nachtrag I "für den vorliegenden Fall eine absolut entscheidende, singulär-einmalige Bedeutung" beizumessen, wie die Beschwerdeführerin dies postuliert. Ihrer Konstruktion, der weitere Verbleib der Beschwerdegegnerin im Mietobjekt sei nicht aufgrund der eingeleiteten Erstreckungsverfahren, sondern im "Windschatten des Offertverfahrens" erfolgt, weshalb die Abrede in Ziffer 5 des Nachtrags I "analog" zur Bestimmung des für diese Zeit geschuldeten Entgelts heranzuziehen sei, kann nicht gefolgt werden. Sie scheitert bereits daran, dass verbindlich festgestellt ist, dass die Beschwerdeführerin einen weiteren Verbleib der Beschwerdegegnerin im Mietobjekt über den 31. Januar 2014 hinaus ausdrücklich nicht wollte, was dagegen spricht, nun doch ein Einverständnis mit einem

weiteren Verbleib, jedoch zu den Konditionen gemäss Nachtrag I, anzunehmen. Eine Analogie zu Vertragsrecht verbietet sich bei dieser Sachlage.

#### **E. 4.6**

Zuletzt macht die Beschwerdeführerin geltend, Art. 272c OR enthalte ausschliesslich eine Regelung für die Zeitspanne der dem Mieter vom Richter gewährten Erstreckung und gelange auch deshalb im vorliegenden Fall, in dem das Erstreckungsverfahren ohne Entscheid geendet und als gegenstandslos abgeschrieben worden sei, nicht zur Anwendung. Dem kann nicht gefolgt werden.

Art. 272c Abs. 2 OR bestimmt: "Ist der Vertrag im Erstreckungsentscheid nicht geändert worden, so gilt er während der Erstreckung unverändert weiter; vorbehalten bleiben die gesetzlichen Anpassungsmöglichkeiten." Aus dem Wortlaut selbst wird klar, dass der Gesetzgeber lediglich die

Abänderung des Mietvertrags an das Vorliegen eines Erstreckungsentscheids knüpft, nicht aber die grundsätzliche Weitergeltung des Mietvertrags (so auch Roger Weber, Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 8. Aufl. 2026, N. 5 zu Art. 272c OR ). Damit ist die Auffassung der Beschwerdeführerin widerlegt, wonach Art. 272c OR "lediglich eine Regelung für die Dauer einer mittels "Entscheid" gewährten Erstreckung" enthalte.

Ohne Grundlage ist sodann die sinngemässe Behauptung der Beschwerdeführerin, der Gesetzgeber habe sich bewusst dafür entschieden, die Situation des Mieters während des Erstreckungsverfahrens ungeregelt zu lassen, sofern ihm keine Erstreckung in einem Gerichtsentscheid gewährt wird. Von einer "bewussten Regelungslücke" kann keine Rede sein. Vielmehr hat der Gesetzgeber zum Schutz des Mieters, der in guten Treuen ein Erstreckungsverfahren einleitet, den Grundsatz der unveränderten Weitergeltung des Mietvertrags auch während des Erstreckungsverfahrens statuiert. Dies gilt unabhängig davon, ob später die beantragte Erstreckung gewährt, abgewiesen oder - wie in casu - das Verfahren zufolge Gegenstandslosigkeit als erledigt abgeschrieben wird (vgl. Weber, a.a.O., N. 7 zu Art. 272c OR ).

Während eines gutgläubig eingeleiteten Erstreckungsverfahrens sind bloss die Wirkungen der Kündigung aufgeschoben. Dazu zählt insbesondere die Pflicht, das Mietobjekt ordnungsgemäss zu räumen und zu verlassen (ANITA THANEI, Mietrecht für die Praxis, 10. Aufl. 2022, Kap. 29.4.6 S. 926; TOBIAS BRÄNDLI, Mietrecht für die Praxis, 10. Aufl. 2022, Kap. 30.13.7 S. 971 f.). Demgegenüber gilt in diesem Fall der bestehende Mietvertrag unverändert weiter (CHRISTIAN RUF, in: Jürg P. Müller [Hrsg.], Wohn- und Geschäftsraummiete, 2016, Rz. 4.131 S. 200).

Das Fortbestehen des Mietvertrages während eines hängigen Erstreckungsverfahrens dient nicht nur dem Schutz des Mieters, sondern liegt auch im wohlverstandenen Interesse der Vermieterin: Beahlt der Mieter in dieser Zeitspanne den Mietzins nicht rechtzeitig, kann die Vermieterin den Mietvertrag nach Massgabe von Art. 257d OR ausserordentlich kündigen und den Mieter gestützt auf Art. 257 ZPO im Rechtsschutz in klaren Fällen ausweisen lassen. Eine Erstreckung ist dann von Gesetzes wegen ausgeschlossen ( Art. 272a Abs. 1 lit. a OR ). Bei dem von der Beschwerdeführerin postulierten ungeregelten Zustand würde es vielfach am klaren Recht fehlen, so dass eine rasche Ausweisung im summarischen Verfahren kaum je möglich wäre.

Die Vorinstanz hat den Grundsatz des Fortbestehens des Mietvertrages für die Dauer der hier erfolgten "kalten Erstreckung" zu Recht angewendet, nachdem keine Änderung angeordnet und das Anpassungsbegehren zurückgezogen worden war.

Der Vorinstanz ist beizupflichten, dass die Ausnahmen vom Grundsatz der unveränderten Weitergeltung des Mietvertrags, mithin Änderung bzw. Anpassung gemäss Art. 272c OR oder Vereinbarung nach Art. 272b Abs. 2 OR, in zeitlicher Hinsicht nur die Erstreckung erfassen, das heisst das Erstreckungsverfahren und die Erstreckungsdauer. Nach Abschluss der Erstreckung kann keine rückwirkende Anpassung des Mietvertrags für die Dauer der Erstreckung vorgenommen werden. Entsprechend hat die Vorinstanz die von der Beschwerdeführerin gestützt auf Ziffer 5 des Nachtrags I geforderte Erhöhung des Mietzinses zu Recht auch unter diesem Aspekt abgelehnt.

#### **E. 5**

Die Beschwerde ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens 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.