

BGer 4A 653/2018 vom 14. November 2019

Bundesgericht, 2019-11-14, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_653_2018

FR: TF 4A 653/2018 du 14 novembre 2019

IT: TF 4A 653/2018 del 14 novembre 2019

Regeste

Miete | Vertragsrecht

Erwägungen

E. 1

Sowohl die Beklagte als auch die Klägerin des kantonalen Verfahrens haben das Urteil des Obergerichts vom 9. November 2018 beim Bundesgericht angefochten. Unter diesen Umständen sind die Verfahren 4A_653/2018 und 4A_657/2018 zu vereinigen.

E. 2

Das Anfechtungsobjekt ist ein Endentscheid (Art. 90 BGG) einer Vorinstanz im Sinne von Art. 75 BGG . Weiter übersteigt der Streitwert den nach Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG in mietrechtlichen Fällen geltenden Mindestbetrag. Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerden einzutreten, unter Vorbehalt einer Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG genügenden Beschwerdeschrift (siehe Erwägungen 3 und 4).

E. 3

Die Beschwerdeschrift hat ein Rechtsbegehren zu enthalten (Art. 42 Abs. 1 BGG). Geldbeträge sind zu beziffern. Das gilt auch, wenn die Kosten- und Entschädigungsfolgen des kantonalen Verfahrens selbständig angefochten werden (BGE 143 III 111 E. 1.2; Urteil 4D_44/2017 vom 30. Oktober 2017 E. 4.2; je mit weiteren Hinweisen). Die Beklagte kritisiert die im vorinstanzlichen Urteil bestätigte Kosten- und Entschädigungsregelung des erstinstanzlichen Verfahrens im Verhältnis zwei (Beklagte) zu eins (Klägerin) und macht geltend, im Fall der Abweisung ihrer Beschwerde "wären die Kosten- und Entschädigungsfolgen im kantonalen Verfahren gemäss den Verteilungsgrundsätzen nach Art. 106 und Art. 107 ZPO im Sinne des tatsächlichen Obsiegens und Unterliegens bezüglich der gestellten Rechtsbegehren festzulegen". Da sie in diesem Punkt keinen bezifferten Antrag stellt, kann darauf von vornherein nicht eingetreten werden.

E. 4.1

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 Artikel 95 beruht und wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 und Art. 105 Abs. 2

BGG). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (BGE 140 III 115 E. 2 S. 117; 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). 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 S. 18 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 S. 90). 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 S. 18).

E. 4.2

In der Eingabe der Beklagten vom 25. Januar 2019 im Verfahren 4A_653/2018 werden Tatsachen vorgebracht, die sich nach dem angefochtenen Urteil ereignet haben sollen (Kündigung des Mietverhältnisses infolge Zahlungsverzugs am 21. Dezember 2018), also sogenannte echte Noven. Entgegen der Beklagten können diese im bundesgerichtlichen Verfahren grundsätzlich nicht berücksichtigt werden (siehe BGE 139 III 120 E. 3.1.2; 133 IV 342 E. 2.1 mit weiteren Hinweisen). Ferner hat die Beklagte bereits in ihrer Beschwerdeschrift ausgeführt, die abzugebende Offerte" hätte sich "auf eine Weiterführung des Mietverhältnisses bis 31. Januar 2019 zu beziehen". Die Klägerin habe kein Rechtsschutzinteresse "an einer gerichtlichen Festsetzung eines Mietzinses und der Entgegennahme einer Offerte zur Fortsetzung des Mietvertrags zum gerichtlich festgesetzten [Mietzins] für einen in der Vergangenheit liegenden Zeitraum". Inwiefern dieses Argument unter dem Gesichtspunkt von Art. 99 Abs. 1 BGG berücksichtigt werden kann, braucht angesichts des Ausgangs des Beschwerdeverfahrens nicht weiter erörtert zu werden (siehe Erwägung 8). Im Übrigen ändert die Ankündigung der Klägerin, das Mietobjekt auf den 31. Januar 2020 zu verlassen, nichts daran, dass die Parteien ein schutzwürdiges Interesse an der Beurteilung ihrer Beschwerden (Art. 76 Abs. 1 lit. b BGG) haben.

E. 5

Die Beklagte beanstandet die Auslegung von Ziffer 5 des Nachtrags vom 5. November 2001, wonach sich ihre Pflicht zur Offertstellung auf eine Warenhausnutzung zu beziehen habe, und rügt eine Verletzung von Art. 1 und 18 OR.

E. 5.1

Gemäss Art. 18 Abs. 1 OR bestimmt sich das Zustandekommen und der Inhalt des Vertrages nach dem übereinstimmenden wirklichen Willen der Parteien. Die subjektive hat gegenüber der objektivierten Vertragsauslegung den Vorrang. Sie beruht auf Beweiswürdigung und ist der bundesgerichtlichen Überprüfung im Beschwerdeverfahren grundsätzlich entzogen (Erwägung 4.1). Lässt sich kein übereinstimmender wirklicher Parteiwille feststellen, sind die Erklärungen der Parteien nach dem Vertrauensprinzip so auszulegen, wie sie nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen verstanden werden durften und mussten. Dabei ist vom Wortlaut der Erklärungen auszugehen, welche jedoch nicht isoliert, sondern aus ihrem konkreten Sinngefüge heraus zu beurteilen sind. Demnach ist der vom Erklärenden verfolgte Regelungszweck massgebend, wie ihn der Erklärungsempfänger in guten Treuen verstehen

durfte und musste. Diese objektivierte Auslegung von Willenserklärungen ist als Rechtsfrage frei zu prüfen, wobei das Bundesgericht an Feststellungen des kantonalen Gerichts über die äusseren Umstände sowie das Wissen und Wollen der Beteiligten grundsätzlich gebunden ist (BGE 144 III 43 E. 3.3; 142 III 239 E. 5.2.1; 138 III 659 E. 4.2.1; je mit weiteren Hinweisen). Für die Auslegung nach dem Vertrauensprinzip ist der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses massgeblich. Nachträgliches Parteiverhalten ist dafür nicht von Bedeutung; es kann jedoch - im Rahmen der Beweiswürdigung - auf einen tatsächlichen Willen der Parteien schliessen lassen (BGE 144 III 93 E. 5.2.2 f.; 142 III 239 E. 5.2.1; 133 III 61 E. 2.2.1 und 2.2.2.2 mit weiteren Hinweisen).

E. 5.2

Da kein tatsächlicher Konsens über die von der Beklagten gemäss dem Nachtrag vom 5. November 2001 zu offerierenden Konditionen nachweisbar war, legte das Mietgericht die Vereinbarung nach dem Vertrauensprinzip aus. Zusammengefasst erwog es, zur strittigen Frage, auf welchen Markt sich das Wort "marktüblich" der Vertragskonditionen beziehe, gebe es zwei Varianten, nämlich "den Warenhaus-Markt oder den Markt für Liegenschaften jeglicher Art an der X._____strasse". Die Warenhausnutzung habe im Verhältnis der Parteien stets im Vordergrund gestanden. Die Mieterin habe sich gemäss den Ausführungen zum Mietzweck im ursprünglichen Mietvertrag zur Führung eines eigenen Warenhauses mit traditioneller Bedienung, mit oder ohne Restaurant, verpflichtet. Dabei sei es um die Übernahme und den Weiterbetrieb des Warenhausbetriebs der Vermieterin gegangen. Der Nachtrag vom 5. November 2001 verweise auf den ursprünglichen Mietvertrag und damit auch auf dessen Zweck. Gemäss den Zeugenaussagen sei es für sämtliche Beteiligten immer nur um den Betrieb eines Warenhauses gegangen, und beim Nachtrag vom 5. November 2001 um eine Verlängerung des Vertrages, um das Warenhaus für fünf Jahre weiterzuführen. Das sei den Beteiligten derart selbstverständlich gewesen, dass der Begriff Warenhaus im Text von Ziffer 5 dieses Nachtrags gar nicht verwendet worden sei. Auch sei die Mieterin gemäss ursprünglichem Mietvertrag verpflichtet gewesen, das Mietobjekt so zurückzugeben, wie es dem dazumaligem Standard von vergleichbaren Warenhäusern entspreche. Die Vermieterin habe danach Wert darauf gelegt, dass die Mieterin ausschliesslich ein Warenhaus betreibe. Die Offertstellung hätte sodann ausdrücklich zur Fortführung des bestehenden Vertragsverhältnisses zwischen den Parteien erfolgen sollen und habe sich deshalb nur auf die derzeitige Nutzung der Räumlichkeiten als Warenhaus beziehen können. Dass die Mieterin in ihrem Nutzungszweck wie geschildert eingeschränkt sein sollte, die Vermieterin aber einen beliebigen Mietzins ohne Nutzungsbeschränkung sollte verlangen können, wäre nicht sachgerecht, weshalb nicht anzunehmen sei, dass die Parteien dies gewollt hätten. Die Offertstellungspflicht hätte der Mieterin die Verlängerung des bestehenden Vertrags ermöglichen sollen. Damit sei unvereinbar, dass die Vermieterin dafür einen Mietzins offerieren dürfe, welcher den Betrieb eines Warenhauses - trotz entsprechender Führungspflicht - von vornherein faktisch ausschliesse. Die Auslegung nach dem Vertrauensprinzip führe daher zum Resultat, dass die von der Beklagten abzugebende Offerte gemäss dem erwähnten Nachtrag sich auf die dazumal marktüblichen Vertragskonditionen für eine Warenhausnutzung zu beziehen habe. Das Obergericht setzte sich ausführlich mit den Einwendungen der Beklagten auseinander und bestätigte das Auslegungsergebnis der Erstinstanz. Es erwog, aus dem vom Mietgericht aufgezeigten Zusammenhang zwischen dem Nachtrag vom 5. November 2001 und dem ursprünglichen Mietvertrag, insbesondere dessen Zweck, sowie aus den erwähnten Zeugenaussagen ergebe sich klar und überzeugend, dass der ursprüngliche Vertragszweck mit dem Nachtrag nicht

habe geändert werden sollen. Vertragsinhalt sei die Verpflichtung zu einer Offerte für die "Fortführung" des Vertragsverhältnisses. Die Offertpflicht der Beklagten stehe somit vor dem Hintergrund des ursprünglichen Zwecks des Mietvertrages, und die Beklagte habe deshalb bei der Bestimmung der marktüblichen Konditionen auf eine (Weiter-) Nutzung des Mietobjekts als Warenhaus Bezug zu nehmen beziehungsweise diese Nutzungsweise zu respektieren gehabt. Dass damit die Beklagte bei schlechtem Geschäftsgang der Branche "das Nachsehen" habe, weil eine ungünstige Geschäftsentwicklung zu tieferen Mietzinsen führe, sei die Kehrseite einer Regelung wie der vorliegenden, wonach die Klägerin den (traditionsreichen) Betrieb der Beklagten im Mietobjekt weitergeführt habe und der Mietzins vom Umsatz abhängig gemacht worden sei. Die Offertpflicht habe zwar nicht zu einer unveränderten Fortsetzung des Vertragsverhältnisses zu führen. Die Bezeichnung "Fortführung des Vertragsverhältnisses" gemäss dem Nachtrag impliziere aber, dass der Zweck des Vertragsverhältnisses weiterhin massgeblich sei.

E. 5.3

Diese Auslegung ist nicht zu beanstanden:

E. 5.3.1

Die Beklagte versucht, sie durch den Hinweis auf den Wortlaut der Bestimmung zu entkräften, der die Präzisierung "für Warenhausnutzung" nicht enthalte. Letzteres trifft zwar zu. Indessen ist die Formulierung "zu dannzumal marktüblichen Vertragskonditionen" offensichtlich auslegungsbedürftig. Bei der Auslegung hat die Vorinstanz den Wortlaut zu Recht nicht isoliert betrachtet, sondern zusammen mit dem übrigen Vertragstext und dem Zweck des Nachtrags vom 5. November 2001, eine Fortsetzung des seit 1. Februar 1984 bestehenden Mietverhältnisses zum Betrieb eines Warenhauses zu ermöglichen. Berücksichtigt man diesen Hintergrund, überzeugt es nicht, dass die Beklagte ihrerseits ausschliesslich auf ihr eigenes Interesse daran abstellen möchte, "einen Mietzins zu offerieren, den sie auf dem 'freien Markt' für Verkaufsfläche ohne Nutzungseinschränkung hätte erhältlich machen können". Wenn sie weiter argumentiert, dass die Klägerin die Formulierung "zu dannzumal marktüblichen Vertragskonditionen" "wie ein beliebiger anderer Mieter" habe verstehen müssen, "der sich für Verkaufsfläche an der X._____strasse in Zürich interessiert", verkennt sie den Kontext des langjährigen Mietverhältnisses zwischen den Parteien, um dessen Fortsetzung es in der fraglichen Bestimmung unbestrittenermassen geht. Anzufügen bleibt, dass die Beklagte selber davon ausgeht, es stehe ausser Frage und habe von Beginn weg nie zur Diskussion gestanden, dass die Klägerin das Mietobjekt auch während der Verlängerungsphase als Warenhaus nutzen würde. Die Parteien mussten und durften daher damit rechnen, dass diese Nutzung auch hinsichtlich der abzugebenden Offerte von Bedeutung sein würde. Die Kritik, die Auslegung der Vorinstanz sei im Lichte des Wortlautes der Vereinbarung und der Interessenlage der Parteien im Zeitpunkt des Abschlusses des Nachtrags falsch, erweist sich somit als unbegründet. Die Vorinstanz hat bei der Auslegung weder den Wortlaut von Ziffer 5 des Nachtrags noch die Interessen der Beklagten missachtet.

E. 5.3.2

Auch die weiteren Auslegungselemente, welche die Vorinstanz nach Ansicht der Beklagten unzutreffend gewürdigt oder ausser Acht gelassen haben soll, vermögen keine Bundesrechtsverletzung zu belegen. Zunächst stützt sich die Beschwerde dabei auf eine Sachdarstellung, die von den verbindlichen tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz

abweicht (Erwägung 4.1), so insbesondere, wenn sie sich frei zu ihren Absichten im November 2001 äussert. Mangels zulässig begründeter Sachverhaltsrügen ist darauf von vornherein nicht einzugehen. Im Einzelnen ist sodann was folgt anzumerken: Die Beklagte meint, keiner der von der Vorinstanz erwähnten Zeugen habe bestätigt, "dass es dem übereinstimmenden Willen der Parteien im November 2001 entsprochen habe, sich bereits im Voraus auf eine bestimmte Mietzinshöhe zu beschränken und dass die Vermieterin eine Mietzinsofferte beschränkt auf Warenhausnutzung zu unterbreiten habe". Diese Kritik verfehlt ihr Ziel, ging doch die Vorinstanz selber davon aus, ein tatsächlicher Konsens sei zu diesem Punkt nicht nachweisbar (Erwägung 5.2). Die Schilderungen der Zeugen F._____, G._____ und H._____ erwähnte sie nur zum Beleg dafür, dass der ursprüngliche Vertragszweck mit dem Nachtrag vom 5. November 2001 nicht geändert werden sollte. Unbehelflich ist sodann auch, wenn die Beklagte argumentiert, die Vorinstanz hätte beweismässig feststellen müssen, dass im November 2001 der Mietzins für die Nutzung der Verkaufsfläche als Warenhaus nicht signifikant tiefer gewesen sei als bei Verkaufsgeschäften mit anderem Sortiment (zum Beispiel Boutiquen) : Soweit die Beklagte daraus ableiten möchte, die Parteien seien damals nicht davon ausgegangen, die Beklagte habe die Pflicht, einen Mietzins zu offerieren, "der als preisbestimmender Faktor die 'Warenhausnutzung' zum Gegenstand haben müsse", geht die Rüge ins Leere. Denn der angefochtene Entscheid enthält keine derartige Feststellung, sondern beruht wie gesehen auf einer objektivierten Auslegung. Im Übrigen ist es nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz diesen Punkt ("Segmentierung des Marktes für Verkaufsflächen") nicht beweismässig erstellte, zumal es den Parteien auch bei Fehlen einer entsprechenden Differenz im Zeitpunkt der Vereinbarung ohne Weiteres offenstand, Vorkehrungen im Hinblick auf eine dahingehende Veränderung des Immobilienmarktes zu treffen. Weiter moniert die Beklagte, dass die Vorinstanz ihre Auslegung zu Unrecht auf Ziffer 7 des Nachtrags vom 5. November 2001 abgestützt habe. Die von der Vorinstanz erwähnte Passage enthält Bestimmungen zur Anpassung des Mietzinses bei Entfernung der Hofüberdachung auf den 28. Februar 2014. Wenn das Obergericht darin wie das Mietgericht "ein weiteres Indiz" für eine weitere Nutzung als Warenhaus und einen dementsprechenden Mietzins erkannte, erscheint dies zwar nicht zwingend, aber zumindest als vertretbar. Schliesslich verweist die Beklagte auf den Umstand, dass Ziffer 5 des Nachtrags eine Änderung des im Mietvertrag vom 6. Dezember 1983 noch vorgesehenen Vormietrechts darstelle. Die Vorinstanz erwog, gemäss dem ursprünglichen Vormietrecht sei die Beklagte (nur) verpflichtet gewesen, "die mit jedem beliebigen Dritten (und für jede beliebige Nutzung) vereinbarten Konditionen der Mieterin anzubieten". Sie vermochte allerdings nicht zu erkennen, welche Rückschlüsse sich daraus "für das Verständnis des Nachtrags vom 5. November 2001 ergeben sollten". In der Tat kann aus dem ursprünglichen Vormietrecht nicht abgeleitet werden, dass auch die Offertpflicht gemäss dem Nachtrag keine Nutzungsbeschränkung zu berücksichtigen hatte. Denn im Zusammenhang mit den geplanten Investitionen in den Hofbereich sollte die ursprüngliche Regelung, die im Übrigen auch noch einen Vorbehalt zu Gunsten der B._____ Holding Gruppe und der Familie von Dr. B._____ beinhaltet hatte, gerade nicht in dieser Form beibehalten werden. Soweit die Ausführungen der Beklagten zum Ausdruck bringen wollen, die Parteien seien sich in tatsächlicher Hinsicht über die Bedeutung der Formulierung "zu dannzumal marktüblichen Vertragskonditionen" einig gewesen, entfernen sie sich wiederum vom verbindlich festgestellten Sachverhalt (Erwägung 4.1).

E. 5.4

Nach dem Gesagten hält die objektivierte Auslegung von Ziffer 5 des Nachtrags vom 5. November 2001, wonach sich die von der Beklagten abzugebende Offerte auf Marktkonditionen für ein Warenhaus zu beziehen hatte, vor Bundesrecht stand. Der Begriff des Warenhauses ist unter Berücksichtigung der Nutzung, wie sie im Vertragswerk der Parteien festgelegt ist, zu verstehen. Mit anderen Worten hatte sich die Offerte daran zu orientieren, welche Konditionen marktüblich sind für das Mietobjekt mit der bestehenden Nutzungsbeschränkung. Dass generell kein "einheitlicher Begriff des Warenhauses" existiert, wie die Beklagte geltend macht, ist in diesem Sinn nicht entscheidend. Die gerügten Rechtsverletzungen liegen nicht vor. Unter diesen Umständen verfängt auch die von der Beklagten ebenfalls erhobene Gehörsrüge (Art. 29 Abs. 2 BV) nicht, weil nicht erkennbar ist, inwiefern die Vorinstanz bei Bejahung eines normativen Konsenses die Frage des Vorliegens eines versteckten Dissenses zu prüfen gehabt hätte.

E. 5.5

Die Beklagte räumt ein, dass sich ihre Offerte vom 7. Oktober 2010 nicht auf eine Warenhausnutzung bezog. Zudem wendet sie sich nicht gegen die Feststellung der Vorinstanz, wonach in diesem Zeitpunkt ein Unterschied zwischen dem marktüblichen Mietzins für Verkaufsfläche mit und ohne Warenhausnutzung bestand. Dass die von der Beklagten beanstandete willkürliche Feststellung der Vorinstanz betreffend den Inhalt eines Schreibens der Beklagten an die Klägerin vom 26. Oktober 2009 zu den Erkenntnissen aus einer Marktanalyse an diesem Umstand etwas ändern soll, wird nicht dargetan und ist auch nicht ersichtlich, weshalb auf die entsprechende Sachverhaltsrüge nicht näher einzugehen ist (Erwägung 4.1). Somit bleibt es beim Schluss der Vorinstanz, dass die Beklagte bisher keine vertragsgemässe Offerte ausgestellt hat.

E. 6

Die Beklagte wendet sich sodann gegen die vom Obergericht bestätigte Anordnung in Dispositiv-Ziffer 1 des Urteils des Mietgerichts vom 22. Dezember 2014 (Verurteilung zur Abgabe einer Offerte).

E. 6.1

Sie rügt eine unzulässige und fehlerhafte Auslegung der Klagebegehren. Diese habe zur Folge, dass der Klägerin etwas zugesprochen werde, was sie nicht verlangt habe.

E. 6.2

Das Mietgericht erwog, die Klägerin erhebe sowohl ein Leistungs- als auch ein Gestaltungsbegehren. Einerseits verlange sie, die Beklagte habe eine Offerte und damit eine Willenserklärung abzugeben. Andererseits erhebe sie mit dem Begehren um Festsetzung des marktüblichen Mietzinses auch eine Gestaltungsklage. Somit sei einerseits zu prüfen, ob die Beklagte zu verpflichten sei, eine Offerte abzugeben, und andererseits, ob das Gericht den marktüblichen Mietzins festlegen könne. Auf die Rüge der Beklagten hin, die Erstinstanz verkenne die Reihenfolge der Rechtsbegehren, bekräftigte das Obergericht, das Begehren um Verpflichtung zur Abgabe einer Offerte sei "als primäres Begehren" zu verstehen und "unabhängig von der Festsetzung des zu offerierenden Mietzinses" zu behandeln. Ausgehend von diesem Verständnis der Klagebegehren schützte das Obergericht die Verurteilung der Beklagten zur Unterbreitung einer Offerte trotz Abweisung des Begehrens um gerichtliche Festlegung des Mietzinses. Mit Bezug auf die gerichtliche Festlegung des Mietzinses ist das Urteil des Obergerichts unangefochten geblieben. Die Beschwerde der Beklagten ist gegenstandslos, wenn darin kritisiert wird,

dieses Rechtsbegehren sei unzulässig gewesen. Vom Bundesgericht zu beurteilen ist demgegenüber die Rüge der Beklagten, die Auslegung der Klagebegehren verstosse gegen Treu und Glauben (Art. 52 ZPO , Art. 2 ZGB), und das angefochtene Urteil verletze damit den Dispositionsgrundsatz (Art. 58 ZPO).

E. 6.3

Laut Art. 221 Abs. 1 lit. b ZPO enthält die Klage das Rechtsbegehren. Mit diesem bringt die klagende Partei zum Ausdruck, inwiefern sie das Gericht um Rechtsschutz ersucht. Für den Fall, dass ihr Hauptbegehren nicht durchdringen sollte, kann die klagende Partei ein oder mehrere Eventualbegehren stellen (siehe etwa BGE 140 III 231 E. 3.5). Nach Art. 58 Abs. 1 ZPO darf das Gericht einer Partei nicht mehr und nichts anderes zusprechen, als sie verlangt, und nicht weniger, als die Gegenpartei anerkannt hat. Das Rechtsbegehren muss grundsätzlich so bestimmt sein, dass es im Falle der Gutheissung der Klage unverändert zum Urteil (auf Leistung, Gestaltung oder Feststellung) erhoben werden kann (BGE 137 III 617 E. 4.3 mit Hinweisen). Wie alle Prozesshandlungen sind Rechtsbegehren nach Treu und Glauben auszulegen, insbesondere im Lichte der dazu gegebenen Begründung. Dabei ist nicht einfach die allenfalls unrichtige Bezeichnung oder Ausdrucksweise massgebend (so etwa Urteile 4A_462/2017 vom 12. März 2018 E. 3.2; 4A_383/2015 vom 7. Januar 2016 E. 2.3 mit weiteren Hinweisen).

E. 6.4

Das Hauptbegehren (Ziffer 1) und das Eventualbegehren (Ziffer 2) der Klage vom 14. März 2012 sind jeweils so aufgebaut, dass das Gericht in einem ersten Absatz darum ersucht wird, den massgeblichen Mietzins für die Verlängerung des Vertragsverhältnisses festzulegen. In einem zweiten Absatz wird beantragt, die Beklagte sei zu verpflichten, eine Offerte abzugeben, "wonach der gerichtlich festgelegte Mietzins" "zur Anwendung gelangt". Im Fall, dass die Beklagte dieser Verpflichtung nicht innert 14 Tagen nachkomme, sei "die entsprechende Willenserklärung der Beklagten durch den richterlichen Entscheid zu ersetzen". In der Klagebegründung führte die Klägerin denn auch aus, sie verlange mit der Klage, "dass das Gericht den marktüblichen Mietzins für das Warenhaus im heutigen Zustand festlegt und die Beklagte verpflichtet, eine entsprechende Offerte zu stellen". Im Weigerungsfall solle das Urteil die Erklärung der Beklagten ersetzen. Hinsichtlich der Struktur der Rechtsbegehren lässt sich der Klagebegründung die Aussage entnehmen, "[u]m die für ein vollstreckbares Urteil notwendige Klarheit zu erlangen", sei "der Mietzins - als essentielle marktübliche und vorliegend strittige Kondition - angesichts der Verweigerungshaltung der Beklagten antragsgemäss durch das Gericht (allenfalls durch einen Sachverständigen) festzulegen". Mit anderen Worten ging die Klägerin selbst davon aus, dass eine Verurteilung der Beklagten zur Unterbreitung einer Offerte nur dann in Frage kommt, wenn in einem ersten Schritt der marktübliche Mietzins vom Gericht festgelegt worden ist. Diesem Verständnis entspricht denn auch der Antrag, dass die Offerte gegebenenfalls durch den richterlichen Entscheid ersetzt werden soll. Daran ändert auch nichts, wenn die Klägerin ihre Klage insgesamt als Leistungsklage (und nicht als Gestaltungs-klage) verstanden haben möchte. In ihrer Replik im Verfahren vor Mietgericht räumte sie ausdrücklich ein, die Verurteilung der Beklagten zur Leistung setze voraus, "dass das Gericht die Tatsachenfeststellung über den vereinbarten Marktpreis trifft". Unter diesen Umständen geht das angefochtene Urteil fehl, wenn darin erwogen wird, aus der Reihenfolge der Rechtsbegehren könne nicht geschlossen werden, "die Festlegung des Mietzinses sei das primäre Begehren und die Verpflichtung zur Offertstellung sei sekundär

(in dem Sinne, dass darüber nur zu entscheiden wäre, wenn der Mietzins gerichtlich festgelegt wird) ". Zum Beleg für dieses Verständnis führt die Vorinstanz einzig an, das Interesse an der Festsetzung eines Mietzinses für die Verlängerung des Vertragsverhältnisses hänge von der Pflicht zur Stellung einer entsprechenden Verlängerungsofferte ab. Bestehe keine Offertpflicht, so könne auch kein (einer Offerte zugrunde liegender) Mietzins festgesetzt werden. Entgegen dem Obergericht könnte diese Überlegung jedoch höchstens als Argument dafür dienen, dass die gerichtliche Festlegung des Mietzinses nur bei gleichzeitiger Verurteilung zur Abgabe einer Offerte in Frage kommen sollte. Dass umgekehrt die Verurteilung zur Abgabe einer Offerte unabhängig von der richterlichen Festsetzung des Mietzinses verlangt war, wie die Vorinstanz angenommen hat, ergibt sich daraus gerade nicht.

E. 6.5

Indem die Vorinstanz den Antrag der Klägerin auf Verpflichtung der Beklagten zur Unterbreitung einer Offerte als selbständiges, das heisst von der richterlichen Festlegung des Mietzinses unabhängiges, Klagebegehren auslegte, hat sie ihm einen Sinn zugemessen, den die Klägerin selbst nicht beabsichtigt hatte und mit dem jedenfalls die Beklagte nach Treu und Glauben nicht rechnen musste. Daran ändert auch nichts, dass sich die Klägerin der Auslegung ihres Rechtsbegehrens im Rechtsmittelverfahren nicht widersetzt hat, fehlt es doch an den Voraussetzungen für eine Klageänderung (siehe Art. 317 Abs. 2 ZPO und Art. 99 Abs. 2 BGG). Indessen ist das angefochtene Urteil insoweit von den Klagebegehren gedeckt, als darin die Feststellung enthalten ist, dass die Beklagte ihrer Pflicht nicht nachgekommen ist, eine 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. Dass die Klägerin ein Interesse an dieser gerichtlichen Feststellung hat, steht ausser Frage, macht doch die Beklagte ihrerseits geltend, eine Leistungsklage auf Offertstellung sei nicht (mehr) zulässig.

E. 7

Die Klägerin rügt ihrerseits, die Vorinstanz habe von der Offertpflicht zu Unrecht die Liegenschaft X._____strasse 77 ausgenommen.

E. 7.1

Sie wendet sich zunächst gegen die subjektive Vertragsauslegung der Vorinstanz.

E. 7.1.1

Die Vorinstanz bestätigte zunächst die Feststellung der Erstinstanz, ein tatsächlicher Konsens, dass sich die Offertpflicht auf alle drei Liegenschaften einschliesslich der X._____strasse 77 bezogen habe, sei nicht nachgewiesen. Sie erwog zusammengefasst, insgesamt sprächen einzig die Zeugenaussagen von F._____ dafür, dass die Parteien die Offertpflicht beim Abschluss des Nachtrags vom 5. November 2001 auf alle drei Liegenschaften bezogen hätten. Die Angaben der Zeugen I._____ und H._____ sprächen entgegen der Klägerin "eher dagegen", und die weiteren Zeugen hätten sich nicht deutlich genug erinnert. Dass die Erstinstanz vor diesem Hintergrund zum Schluss gekommen sei, ein tatsächlicher Konsens im Sinne der Behauptung der Klägerin sei nicht nachgewiesen, sei nicht zu beanstanden. Die Klägerin hält diese Auslegung für willkürlich (Art. 9 BV).

E. 7.1.2

Willkür liegt nach der Rechtsprechung nicht schon dann vor, wenn eine andere Lösung ebenfalls in Betracht zu ziehen oder gar vorzuziehen wäre, sondern bloss, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Erforderlich ist zudem, dass der Entscheid nicht nur in der Begründung, sondern auch im Ergebnis willkürlich ist (BGE 141 III 564 E. 4.1; 140 III 16 E. 2.1; je mit weiteren Hinweisen). Die Beweiswürdigung ist mithin nicht schon dann willkürlich, wenn sie nicht mit der Darstellung der beschwerdeführenden Partei übereinstimmt, sondern bloss, wenn sie offensichtlich unhaltbar ist (BGE 135 II 356 E. 4.2.1 ; 129 I 8 E. 2.1). Dies ist dann der Fall, wenn das Gericht Sinn und Tragweite eines Beweismittels offensichtlich verkannt hat, wenn es ohne sachlichen Grund ein wichtiges und entscheidungswesentliches Beweismittel unberücksichtigt gelassen oder wenn es auf der Grundlage der festgestellten Tatsachen unhaltbare Schlussfolgerungen gezogen hat (BGE 142 II 433 E. 4.4; 140 III 264 E. 2.3 S. 266; 137 III 226 E. 4.2 S. 234; 136 III 552 E. 4.2). Inwiefern die Beweiswürdigung willkürlich sein soll, ist in der Beschwerde klar und detailliert aufzuzeigen (BGE 134 II 244 E. 2.2). Namentlich genügt es nicht, einzelne Beweise anzuführen, die anders als im angefochtenen Entscheid gewichtet werden sollen, und dem Bundesgericht in appellatorischer Kritik die eigene Auffassung zu unterbreiten, als ob diesem freie Sachverhaltsprüfung zukäme (vgl. BGE 140 III 264 E. 2.3 S. 266 f.; 137 II 353 E. 5.1).

E. 7.1.3

Die Klägerin tut nicht dar, inwiefern die ausführliche Würdigung der Zeugenaussagen durch die Vorinstanz willkürlich sein soll. Vielmehr stellt sie dieser lediglich ihre eigene Auffassung gegenüber, wonach ein tatsächlicher Konsens zwischen den Parteien nachgewiesen sei, dass die Offerte der Beklagten die Liegenschaft X. _____ strasse 77 miteinschliessen müsse. Zu diesem Zweck führt sie im Detail aus, inwiefern sie die einzelnen Zeugenaussagen anders verstanden oder gewichtet haben möchte. Sie zeigt aber nicht auf, dass die Würdigung der Vorinstanz im Ergebnis geradezu unhaltbar sein soll. Namentlich ist es nicht willkürlich, wenn im angefochtenen Urteil erwogen wird, alleine aus der Angabe des Zeugen F. _____ könne nicht auf einen tatsächlichen Konsens geschlossen werden, da dieser angegeben habe, dass über das Problem nicht gesprochen worden sei, und mangels ausdrücklicher Äusserung seitens der Beklagten nicht habe angeben können, wovon diese damals tatsächlich ausgegangen sei. Im Übrigen ist nicht nachvollziehbar, woraus die Klägerin schliessen möchte, die Vorinstanz habe verkannt, dass F. _____ an den Vertragsverhandlungen persönlich teilgenommen habe. Ferner ist es unter Willkür Gesichtspunkten auch nicht zu beanstanden, wie die Vorinstanz die Zeugenaussage von I. _____ würdigte, zumal sie dabei auf die Argumente der Klägerin einging und diesem (Gegen-) Beweismittel in der Gesamtwürdigung auch nur beschränktes Gewicht zumass. Insgesamt ist es nicht willkürlich, wenn sich die Vorinstanz von der Richtigkeit der Sachbehauptung der Klägerin in diesem Punkt nicht überzeugen liess, sondern auf Beweislosigkeit schloss.

E. 7.2

Für diesen Fall kritisiert die Klägerin die objektivierte Vertragsauslegung durch die Vorinstanz. Sie meint, sie habe nach Treu und Glauben davon ausgehen müssen und dürfen, dass sich die Offertpflicht auf alle vom Mietvertrag erfassten Flächen bezogen habe, also auch auf die X. _____ strasse 77.

E. 7.2.1

Das Obergericht stellte in diesem Punkt wie das Mietgericht wesentlich auf Ziffer 4.4 (Vormietrecht) des Mietvertrags vom 6. Dezember 1983 ab, wonach in Bezug auf das in Untermiete gegebene Mietobjekt X. _____ strasse 77 zu beachten ist, "dass der Hauptmietvertrag der [B. _____ AG] als Generalmieterin bis 28. Februar 2014 fest abgeschlossen ist". Die Klägerin argumentiert, Ziffer 5 des Nachtrags vom 5. November 2001 habe nach ihrem Wortlaut die Ziffer 4.4 des Mietvertrages ersetzt, womit sie (die Klägerin) davon ausgehen dürfen, dass auch die Befristung des Hauptmietvertrages mit den Gebrüdern D. _____ entfallen sei. Darin kann ihr nicht gefolgt werden: Wenn in Ziffer 5 des Nachtrags vom 5. November 2001 festgehalten wurde, bezüglich des Vormietrechts werde Ziffer 4.4 des Mietvertrages vom 6. Dezember 1983 "wie folgt geändert", ist dies - wie die Vorinstanz richtig erkannt hat - bereits vom Wortlaut her nicht so zu verstehen, dass die Ziffer 4.4 vollständig "ersetzt" und die Befristung des Hauptmietvertrages mit den Gebrüdern D. _____ somit aufgehoben worden wäre. Da sich der Nachtrag nicht zu diesem Punkt äusserte, wurde insofern vielmehr keine Änderung vorgenommen und hatte die Klägerin also weiterhin von dem auszugehen, was im ursprünglichen Mietvertrag vorgesehen war. Eines ausdrücklichen Vorbehalts in Ziffer 5 des Nachtrags bedurfte es hierfür nicht.

E. 7.2.2

Die Klägerin stellt sich sodann wie bereits im kantonalen Verfahren auf den Standpunkt, sie habe die Zustimmung der Beklagten zum Nachtrag vom 5. November 2001 aufgrund der Umstände nur so verstehen können, dass die Beklagte sich mit den Gebrüdern D. _____ über die weitere Nutzung der Liegenschaft X. _____ strasse 77 geeinigt habe. Zu Unrecht: Soweit sie sich dabei auf Ereignisse nach Vertragsabschluss beruft, kann sie damit von vornherein keinen normativen Konsens zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses belegen (Erwägung 5.1). Das gilt insbesondere hinsichtlich der Umsetzung des Nachtrags vom 5. November 2001, so namentlich, was die von der Klägerin (angeblich) gestützt auf den Nachtrag getätigten Investitionen betrifft. Unbeachtlich ist in diesem Zusammenhang auch, wenn die Klägerin vorbringt, die Beklagte habe sich bemüht, die Liegenschaft X. _____ strasse 77 mit Kauf- und Tauschangeboten zu erwerben, und die Gebrüder D. _____ seien bisher nicht zur Räumungsklage geschritten. Was die Umstände bis zur Unterzeichnung des Nachtrags vom 5. November 2001 betrifft, zeugen diese entgegen der Klägerin gerade davon, dass sich die Vertragsparteien nicht sicher waren, ob die Liegenschaft X. _____ strasse 77 auch ab Februar 2014 noch zur Verfügung stehen würde. Das gilt - wie die Vorinstanz zutreffend bemerkt hat - jedenfalls für die Sitzung der Parteien vom 26. Januar 2000, welche geplante Ausbauschritte zum Gegenstand hatte und an der Varianten über die Amortisation diskutiert wurden. Im Übrigen räumt die Klägerin selber ein, "dass die Beklagte in dieser Sitzung nicht versprochen hatte, dass die Flächen im D. _____ -Haus über den Januar 2014 hinaus zur Verfügung stehen werden". Die Klägerin durfte aber auch nicht aus den weiteren Bestimmungen des Nachtrags vom 5. November 2001, welche sie erwähnt, auf eine Verpflichtung der Beklagten zur Offertstellung hinsichtlich der X. _____ strasse 77 schliessen, nämlich seinem Ingress sowie seinen Ziffern 7 und 10.1. Ziffer 10.1 sieht vor, dass der Nachtrag nur zustande kommt, "falls zwischen der Vermieterin und der Eigentümerschaft der Liegenschaft X. _____ strasse 77 [...] die heute im Entwurf vorliegende Vereinbarung zustande kommt", und nimmt damit auf den Ingress Bezug, wonach "die Vermieterin beabsichtigt,

mit der Eigentümerschaft der Liegenschaft X._____strasse 77 [...] eine Vereinbarung abzuschliessen, die im Wesentlichen den Ausbau des Hofbereiches innerhalb der erwähnten Liegenschaften zum Gegenstand hat". Entgegen der Klägerin folgt aus Ziffer 10.1 des Nachtrags vom 5. November 2001 also nicht, "dass der gesamte Nachtrag I die vorgängige Zustimmung der Gebrüder D._____ voraussetzt", und das Zustandekommen des Nachtrags bedeutet nicht, dass auch "die Befristung des Hauptmietvertrages dahingefallen war". Derartiges ergibt sich ferner auch nicht aus Ziffer 7 des Nachtrags, in der auf die Möglichkeit Bezug genommen wird, dass die Eigentümer der Liegenschaft X._____strasse 77 auf den 28. Februar 2014 die Öffnung des Hofes auf der Ebene des 2. Obergeschosses verlangen würden (siehe bereits Erwägung 5.3).

E. 7.2.3

Schliesslich vermag die Klägerin auch nichts für ihren Standpunkt zu gewinnen, wenn sie unter Hinweis auf den Beschluss des Mietgerichts vom 26. Januar 2017 betreffend Erstreckung des Mietverhältnisses erwägt, eine Partei könne sich durchaus auch verpflichten, eine Sache zu beschaffen, und müsse sich darum bemühen, die Erfüllung zu ermöglichen. Denn sie hat jedenfalls im vorliegenden Verfahren gerade nicht dargetan, dass dies hier der Fall ist.

E. 7.3

Das Auslegungsergebnis der Vorinstanz, wonach die Pflicht zur Offertstellung die Liegenschaft X._____strasse 77 nicht umfasst, erweist sich als bundesrechtskonform.

E. 8

Die Beschwerde der Klägerin ist nach dem Gesagten abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Die Beschwerde der Beklagten ist teilweise gutzuheissen. Das angefochtene Urteil des Obergerichts ist insoweit aufzuheben, als darin Dispositiv-Ziffer 1 des Urteils des Mietgerichts bestätigt wird. Die Verurteilung der Beklagten, "für die Liegenschaften X._____strasse 75 und 79 eine verbindliche auf 30 Tage befristete 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", ist aufzuheben. Stattdessen ist in Anwendung von Art. 107 Abs. 2 BGG gerichtlich festzustellen, dass die Beklagte ihrer Pflicht nicht nachgekommen ist, der Klägerin für die Liegenschaften X._____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. Diese Feststellung ist unabhängig davon angebracht, dass seit dem 1. Februar 2014 mittlerweile mehr als fünf Jahre vergangen sind (siehe Erwägung 4.2). Eine Neuregelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen des kantonalen Verfahrens ist bei diesem Ausgang nicht gerechtfertigt.

E. 9

Die Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens 4A_653/2018 sind unter Berücksichtigung des teilweisen Obsiegens der Beklagten zu einem Drittel der Klägerin und zu zwei Dritteln der Beklagten aufzuerlegen. Für das Beschwerdeverfahren 4A_657/2018 ist die unterliegende Klägerin kostenpflichtig (siehe Art. 66 Abs. 1 BGG). Nach Verrechnung der gegenseitigen Ansprüche gemäss Art. 68 Abs. 2 BGG hat die Klägerin die Beklagte für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 30'000.-- zu entschädigen.

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