

BGer 4A_97/2025 vom 18. Februar 2026

Bundesgericht, 2026-02-18, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_97_2025

FR: TF 4A_97/2025 du 18 février 2026

IT: TF 4A_97/2025 del 18 febbraio 2026

Erwägungen

E. 1

Die Eintretensvoraussetzungen sind erfüllt und geben zu keinen Bemerkungen Anlass.

E. 2

Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es prüft aber unter Berücksichtigung der allgemeinen Begründungsanforderungen (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG) grundsätzlich nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel nicht geradezu offensichtlich sind. Es ist nicht gehalten, wie eine erstinstanzliche Behörde alle sich stellenden rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn diese vor Bundesgericht nicht mehr vorgetragen werden (BGE 140 III 86 E. 2, 115 E. 2). Die Beschwerde ist dabei hinreichend zu begründen, andernfalls wird darauf nicht eingetreten. Unerlässlich ist im Hinblick auf Art. 42 Abs. 2 BGG , dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Verletzung von Bundesrecht liegt. Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerdeschrift nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im kantonalen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (vgl. BGE 134 II 244 E. 2.1). Für die Beschwerdeantwort gelten dieselben Begründungsanforderungen (BGE 140 III 115 E. 2).

Soweit eine Verletzung von verfassungsmässigen Rechten geltend gemacht wird, gilt das strenge Rügeprinzip (Art. 106 Abs. 2 BGG). Es ist im Einzelnen anhand der vorinstanzlichen Erwägungen darzulegen, inwiefern verfassungsmässige Rechte missachtet wurden oder der Entscheid offensichtlich unhaltbar ist (Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 133 III 393 E. 6).

E. 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). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (BGE 140 III 115 E. 2, 264 E. 2.3). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können (Art. 97 Abs. 1 BGG).

Für eine Kritik am festgestellten Sachverhalt gilt 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 die genannten 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. 3.2

Die Beschwerdeführer ergänzen - namentlich ab S. 8 ff. der Beschwerde - den vorinstanzlich festgestellten Sachverhalt, ohne dass die obigen Voraussetzungen erfüllt wären. So hat die Vorinstanz beispielsweise nicht festgestellt, dass die Beschwerdegegnerin bereits im Mai 2018 über eine Kandidatenliste für das Mietobjekt verfügt habe. Dies gilt auch, soweit sie geltend machen, die Beschwerdegegnerin habe die Halle als Lager genutzt bzw. Herr F._____ von der G._____ GmbH habe die Räumlichkeit auf Anweisung der Beschwerdegegnerin erst per 1. Februar 2019 übernehmen dürfen. Auch die Beschwerdegegnerin ergänzt in ihrer Beschwerdeantwort den vorinstanzlich festgestellten Sachverhalt, ohne dass die obigen Voraussetzungen erfüllt wären. So hat die Vorinstanz beispielsweise nicht festgestellt, dass der Beschwerdeführer 1 die Mieträumlichkeit in einem desolaten Zustand hinterlassen hat. Massgebend ist der Sachverhalt, wie er von der Vorinstanz festgestellt worden ist.

E. 4

Im bundesgerichtlichen Verfahren nicht mehr umstritten ist, dass sich für die Mieterausbauten Investitionskosten von Fr. 141'000.40 nebst Zins ab 31. März 2019 ergeben, die den Beschwerdeführern je zur Hälfte zustehen, und der Beschwerdeführer 1 zudem Anspruch auf Fr. 2'000.-- hat. Nicht mehr umstritten ist weiter, dass der Beschwerdeführer 1 Hauptmieter geblieben ist und die D._____ GmbH lediglich als Untermieterin zu qualifizieren ist. Ebenfalls nicht mehr umstritten ist, dass der Mietvertrag vom 20. Januar 2014 (einschliesslich der Zusatzvereinbarung vom 15. Mai 2014) eine feste Mietdauer von fünf Jahren und einen Mietzins von Fr. 6'001.20 per Monat (bzw. Fr. 4'999.45 per Monat während der ersten drei Jahre des Mietverhältnisses) vorsieht.

E. 5

Die Beschwerdeführer stellen sich betreffend die von der Beschwerdegegnerin gegenüber dem Beschwerdeführer 1 geltend gemachte Verrechnungsforderung für ausstehende Mietzinse von Fr. 66'013.20 (11 x Fr. 6'001.20) auf den Standpunkt, der Beschwerdeführer 1 habe nicht für 11 Mietzinse (März 2018-Januar 2019) sondern nur für vier Mietzinse (März 2018-Juni 2018) aufzukommen. Die Mietzinse Juli 2018-Januar 2019 habe die Beschwerdegegnerin mangels Schadenminderung verloren.

E. 5.1

Gibt der Mieter die Sache zurück, ohne Kündigungsfrist oder Kündigungstermin einzuhalten, so ist er gemäss Art. 264 OR von seinen Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter nur befreit, wenn er einen für den Vermieter zumutbaren neuen Mieter vorschlägt; dieser muss zahlungsfähig und bereit sein, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen (Abs. 1). Andernfalls muss er den Mietzins bis zu dem Zeitpunkt leisten, in dem das Mietverhältnis gemäss Vertrag oder Gesetz endet oder beendet werden kann (Abs. 2). Der Vermieter muss sich anrechnen lassen, was er an

Auslagen erspart und durch anderweitige Verwendung der Sache gewinnt oder absichtlich zu gewinnen unterlassen hat (Abs. 3).

E. 5.2.1

Die Vorinstanz erwog, die Mietsache sei mit der am 6. Juli 2018 erfolgten Übergabe der Schlüssel durch das Konkursamt an die Beschwerdegegnerin als vorzeitig zurückgegeben zu betrachten. Der Beschwerdeführer 1 habe keinen Ersatzmieter angeboten. Die vorzeitige Rückgabe des Mietobjekts für sich allein beende das Mietverhältnis nicht. Vielmehr hätte er einen zumutbaren neuen Mieter vorschlagen müssen, um von seiner Pflicht zur Leistung des Mietzinses befreit zu werden. Die Beschwerdegegnerin sei nicht verpflichtet gewesen, ihn anzuhalten, einen Ersatzmieter zu stellen, oder ihm zwecks Suche eines solchen die Schlüssel zurückzugeben. Der Beschwerdeführer 1 sei - vorbehältlich Art. 264 Abs. 3 OR - verpflichtet, den Mietzins bis zur Beendigung des Mietverhältnisses am 31. Januar 2019 zu bezahlen.

E. 5.2.2

Die Beschwerdegegnerin führe betreffend Art. 264 Abs. 3 OR lediglich aus, dass sie sich darum bemüht habe, für die Restlaufzeit des Mietvertrags einen neuen Mieter zu suchen. Unterlagen, die konkrete Suchbemühungen belegten, lägen keine im Recht. Der Beschwerdegegnerin habe ab dem 6. Juli 2018 klar sein müssen, dass sich der Beschwerdeführer 1 nicht mehr um seine Pflichten kümmern würde. Sie bringe denn auch selber vor, dieser habe sich bereits damals auf den Standpunkt gestellt, das Mietverhältnis sei auf die D. _____ GmbH übergegangen, weshalb er die Ersatzmietersuche ablehne. Die Restlaufzeit habe damals noch knapp sieben Monate betragen. Beim Mietobjekt handle es sich um einen Teil einer Gewerbehalle. Art. 266d OR sehe bei der Miete von Geschäftsräumen eine Kündigungsfrist von sechs Monaten vor. Vor diesem Hintergrund könne der Beschwerdegegnerin - unabhängig von den Vermietungskonditionen - nicht vorgeworfen werden, sie habe sich nicht oder nur ungenügend um die Weitervermietung während der Restlaufzeit des Mietverhältnisses bemüht. Die gesetzlich vorgeschriebene Kündigungsfrist von sechs Monaten berücksichtige, innert welcher Zeit ein Mieter nach der allgemeinen Verkehrsanschauung in der Lage sei, umzuziehen bzw. sich einen geeigneten Ersatz zu beschaffen (mit Verweis auf HANS GIGER, Berner Kommentar, 2020, N. 7 in den Vorbemerkungen zu Art. 266b-266f OR). Es sei nicht ersichtlich, inwiefern für die Mietersuche nach vorzeitiger Rückgabe ein anderer Massstab anzusetzen sei. Vor diesem Hintergrund seien die unterbliebenen Suchbemühungen der Beschwerdegegnerin nicht als Unterlassung zu betrachten, die eine Reduktion des Mietzinsanspruchs zu rechtfertigen vermöchte. Es könne offenbleiben, ob die Werkhalle tatsächlich auf die spezifischen Bedürfnisse des Betriebs des Beschwerdeführers 1 ausgerichtet gewesen sei, was es besonders schwierig gemacht habe, einen neuen Mieter zu finden. Ohne Belang bleibe auch, ob, wie die Beschwerdeführer behaupten würden, der Schadenminderungspflicht verstärkte Beachtung zu schenken sei, wenn es für die Vermieterin weit einfacher sei die Sache zu vermieten als für den Mieter.

E. 5.2.3

Weiter könne zwar grundsätzlich berücksichtigt werden, dass die Beschwerdegegnerin in einem Teil des vom Beschwerdeführer 1 gemieteten Hallenteils (zusätzlich zum bereits bestehenden von der H. _____ AG gemieteten Zwischenboden am anderen Ende der Halle) einen Zwischenboden habe einbauen lassen. Die Beschwerdeführer hätten es jedoch

verpasst, die konkreten Tatsachen (rechtzeitig) darzulegen, die dazu führten, dass die Beschwerdegegnerin ihre Ansprüche aus dem Mietverhältnis ganz oder teilweise verlöre. Sie hätten nicht vorgebracht, ab wann und für wie lange die Beschwerdegegnerin das Mietobjekt für eigene Bedürfnisse verwendet habe und inwiefern dessen Nutzbarkeit dadurch beeinträchtigt gewesen sei. Eine Reduktion des Mietzinsanspruchs der Beschwerdegegnerin entfalle folglich auch vor diesem Hintergrund.

E. 5.3

Soweit die Beschwerdeführer geltend machen, die Vorinstanz habe den Einbau des Zwischenbodens unberücksichtigt gelassen, fehlt es an einer eigentlichen Auseinandersetzung mit den diesbezüglichen vorinstanzlichen Erwägungen (vgl. hiervor E. 5.2.3). Die Beschwerdeführer zeigen namentlich nicht hinreichend auf, dass sie im vorinstanzlichen Verfahren - entgegen der Vorinstanz - prozesskonform vorgebracht hätten, ab wann und für wie lange die Beschwerdegegnerin das Mietobjekt für eigene Bedürfnisse verwendet habe.

E. 5.4

Die Beschwerdeführer rügen, die Vorinstanz verletze Art. 264 Abs. 3 OR, Art. 44 OR und Art. 2 ZGB, indem sie durch Schaffung einer eigenen Regel zum Ergebnis gelange, dass die Beschwerdegegnerin während sechs Monaten (Kündigungsfrist bei der Geschäftsraummiete gemäss Art. 266d OR) im Rahmen der Schadenminderung nicht zur Ersatzmietersuche verpflichtet gewesen sei. Die vorinstanzliche Begründung widerspreche Lehre und Rechtsprechung und sei auch in sich nicht schlüssig. Mögliche Interessenten für Geschäftsräume fänden sich nicht erst sechs Monate nach einer Ausschreibung.

E. 5.4.1

Es obliegt dem Mieter, der die Sache vorzeitig zurückgibt, einen Ersatzmieter zu suchen und vorzuschlagen, der zahlungsfähig, objektiv zumutbar und bereit ist, den Mietvertrag zu denselben Bedingungen zu übernehmen. Der Vermieter muss alle relevanten Informationen über den Kandidaten erhalten und anschliessend über eine ausreichende Bedenkzeit verfügen. Erfüllt der Mieter die Mindestanforderungen in dieser Hinsicht nicht, kommt er seiner Obliegenheit nicht nach, sodass sein Angebot als unzureichend angesehen wird (Urteile 4A_332/2016 vom 20. September 2016 E. 3.2.4; 4A_373/2008 vom 11. November 2008 E. 3.1). Gemäss Art. 264 Abs. 3 lit. b OR muss sich der Vermieter aber anrechnen lassen, was er durch anderweitige Verwendung der Sache absichtlich zu gewinnen unterlassen hat. Dieser Regelung liegt das Prinzip zugrunde, dass der Vermieter das ihm unter den gegebenen Umständen Zumutbare zu tun hat, um den Schaden gering zu halten, der ihm aus der Vertragsverletzung des Mieters entsteht. Diese Schadenminderungspflicht wird jedoch eingeschränkt, indem vom Gesetz ein absichtlicher Verstoss verlangt wird, was zeigt, dass nur bewusste und schwerer wiegende Unterlassungen zu einer Reduktion des Mietzinsanspruchs führen können (BGE 117 II 156 E. 3a; Urteile 4C.118/2002 vom 19. August 2002 E. 3.1; 4C.171/2005 vom 31. August 2005 E. 4.1; 4C.387/1997 vom 29. September 1998 E. 2a).

Kommt der Mieter seinen Verpflichtungen nicht nach, kann der Vermieter ihn zum Handeln auffordern, und wenn diese Aufforderung ohne Wirkung bleibt oder von vornherein zwecklos erscheint, selbst einen neuen Mieter suchen. Die Rollen dürfen jedoch nicht vertauscht werden, da es Aufgabe des Mieters ist, der vorzeitig aus dem Mietverhältnis aussteigen will, dafür zu sorgen, dass sein Vertragspartner so wenig wie möglich unter den

Folgen zu leiden hat (zit. Urteile 4A_332/2016 E. 3.2.4; 4C.171/2005 E. 4.1; je mit Hinweisen).

Der Mieter ist behauptungs- und beweispflichtig für die Tatsache, dass der Vermieter die Schadenminderungspflicht verletzt hat (URBAN HULLIGER, in: Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, 4. Aufl. 2023, N. 10 zu Art. 264 OR ; HIGI/WILDISEN, in: Zürcher Kommentar, 5. Aufl. 2019, N. 67 zu Art. 264 OR ; BASIL HUBER, Die vorzeitige Rückgabe der Mietwohnung, 2000, S. 163 ff.).

E. 5.4.2

Die Beschwerdeführer wenden sich in ihrer Beschwerde nicht - jedenfalls nicht hinreichend - gegen die vorinstanzliche Erwägung, dass das Mietobjekt mit der Übergabe der Schlüssel des Konkursamts an die Beschwerdegegnerin am 6. Juli 2018 als vorzeitig zurückgegeben zu betrachten ist. Weiter war gemäss den für das Bundesgericht verbindlichen vorinstanzlichen Feststellungen für die Beschwerdegegnerin klar, dass der Beschwerdeführer 1 keinen Ersatzmieter für das Mietobjekt suchen wird (vgl. hiervor E. 5.2.1).

E. 5.4.3

Da der Mieter nach einem vorzeitigem Auszug weiterhin vertraglich gebunden bleibt, sofern er nicht einen tauglichen Ersatzmieter stellt, hat er einen solchen zu suchen und dem Vermieter vorzuschlagen. Der Vermieter darf grundsätzlich das Resultat der Suchbemühungen des Mieters abwarten. Er hat allenfalls dann selber aktiv zu werden, wenn er erkennt, dass der Mieter sich nicht oder ungenügend um die Weitervermietung bemüht. Es gilt jedenfalls der Grundsatz, dass es primär Sache des ausziehenden Mieters ist, einen Ersatzmieter zu suchen. Der Vermieter hat sich erst dann an der Suche zu beteiligen, wenn ihm die Untätigkeit als Verstoß gegen die Regeln von Treu und Glauben vorgeworfen werden könnte (zit. Urteile 4C.118/2002 E. 3.1; 4C.387/1997 E. 2a). Diesfalls hat er den Mieter zu mahnen und wenn dies nichts nützt, oder zum vornherein als aussichtslos erscheint, selber nach einem Ersatzmieter zu suchen (zit. Urteil 4C.387/1997 E. 2a; vgl. BGE 119 II 36 E. 3c). Absicht zur Unterlassung wird man dem Vermieter regelmässig erst nach Verstreichung einer angemessenen Wartefrist vorwerfen können (HUBER, a.a.O., S. 147 Rz. 331).

BÄTTIG argumentiert weitergehend, erst in Fällen, in denen der ordentliche (vertragliche) Kündigungstermin in weiter Ferne liege, werde man dem Vermieter im Rahmen der Schadenminderung zumuten können, selber für eine Weitervermietung besorgt zu sein, wenn er Gewissheit erlange, dass der Mieter nicht in der Lage sei, einen Ersatzmieter zu finden. In Fällen, in denen der Mieter selber gar nicht oder ungenügend suche, rechtfertige es sich hingegen nicht, dem Vermieter Suchbemühungen aufzuerlegen (HANS BÄTTIG, in: Das Schweizerische Mietrecht, 5. Aufl. 2025, N. 59 zu Art. 264 OR ;

derselbe, Die vorzeitige Rückgabe der Mietsache - ausgewählte praktische Aspekte [zweiter Teil], MRA 4/12 S. 177 ff., 193).

E. 5.4.4

Die Obliegenheit des Vermieters zur aktiven Suche eines Ersatzmieters im Rahmen der Schadenminderungspflicht ist nach den konkreten Umständen des Einzelfalls abzuwägen (FRANÇOIS CHAIX, L'article 264 CO: à la recherche du locataire de remplacement, Semaine judiciaire, II, 1999 S. 49 ff., 75 f.). Als zumutbar gilt - jedenfalls bei langer

Restdauer des Mietverhältnisses - die Schaltung von Inseraten betreffend das Mietobjekt (vgl. Urteil 4C.202/1994 vom 3. Oktober 1995 E. 6; CHAIX, a.a.O., S. 76; HIGI/WILDISEN, a.a.O., N. 84 zu Art. 264 OR ; HUBER, a.a.O., S. 154 Rz. 345; TOBIAS BRÄNDLI, in: Mietrecht für die Praxis, 10. Aufl. 2022, S. 856 Ziff. 28.2.12.1 ["bei einer langen Restdauer des Mietvertrags"]); vgl. auch das zit. Urteil 4C.118/2002, wo die Suchbemühungen des Vermieters zwischen Oktober 1996 bis September 1997 zu beurteilen waren und als ausreichend erachtet wurde, dass der Vermieter durchschnittlich einmal pro Monat inseriert und die Erscheinungsdaten der Inserate im Hinblick auf die ortsüblichen Kündigungstermine ausgewählt hat). Verlangt werden kann vom Vermieter im Rahmen von Art. 264 Abs. 3 lit. b OR auch die Anschrift von ihm bereits bekannten Interessenten unter Angabe der gleichen Bedingungen im Sinne von Art. 264 Abs. 1 OR (HIGI/WILDISEN, a.a.O., N. 84 zu Art. 264 OR ; HUBER, a.a.O., S. 154 Rz. 345). Die dem Vermieter dabei entstehenden Insertionskosten sind vom Mieter zu bezahlen (GIGER, a.a.O., N. 77 zu Art. 264 OR ; PETER FERTIG, Vorzeitige Rückgabe der Mietsache, in: Wohn- und Geschäftsraummiete, Jürg P. Müller [Hrsg.], 2016, S. 408 Rz. 9.141). Erweist sich der Vorwurf der Untätigkeit gegenüber dem Vermieter als gerechtfertigt, so muss das Sachgericht den geschuldeten Betrag nach den gesamten Umständen des Falles und nach billigem Ermessen reduzieren (HIGI/WILDISEN, a.a.O., N. 84 f. zu Art. 264 OR ; GIGER, a.a.O., N. 77 zu Art. 264 OR).

E. 5.4.5

Vorliegend dauerte das Mietverhältnis am 6. Juli 2018 aufgrund der vereinbarten festen Mietdauer von fünf Jahren noch knapp sieben Monate (bis zum 31. Januar 2019). Gemäss den für das Bundesgericht verbindlichen vorinstanzlichen Feststellungen hat die Beschwerdegegnerin für diesen Zeitraum keine Vermietungsbemühungen betreffend das Mietobjekt nachgewiesen. Diesem Umstand hat die Vorinstanz entgegen den Beschwerdeführern angemessen Rechnung getragen (vgl. hiervor E. 5.2.2). Sie hat die unterbliebenen Suchbemühungen der Beschwerdegegnerin aber zutreffend als weniger schwer wiegende Unterlassung gewertet als die explizite Weigerung des hierzu primär verpflichteten Beschwerdeführers 1, selbst einen Ersatzmieter für das Mietobjekt zu suchen.

Es ist anhand der Umstände des jeweiligen Einzelfalles abzuklären, ob die Beschwerdegegnerin ihre Schadenminderungspflicht verletzt hat. Die Prüfung und Bewertung des Verhaltens der Parteien nach der vorzeitigen Rückgabe des Mietobjekts obliegt dabei im Wesentlichen dem Tatsachengericht, das in diesem Bereich über einen weiten Ermessensspielraum verfügt (BGE 117 II 156 E. 3a in fine; zit. Urteil 4C.171/2005 E. 4.1 mit Hinweisen).

Dabei kann entgegen den Beschwerdeführern jedenfalls nicht generell verlangt werden, dass der Vermieter im Rahmen seiner Schadenminderungspflicht sofort selbst Suchbemühungen einzuleiten hat, wenn er erkennt, dass sich der Mieter nach dem vorzeitigen Auszug nicht um die Weitervermietung bemüht. Ein solches Verständnis der Schadenminderungspflicht des Vermieters würde die Rollen zwischen Mieter und Vermieter faktisch vertauschen und den klaren Wortlaut von Art. 264 OR missachten (vgl. hiervor E. 5.4.1). Zudem führte ein solches Verständnis potentiell dazu, dass ein Mieter, der sich von Beginn weg weigert, selbst einen Nachmieter zu suchen, gegenüber einem Mieter privilegiert wird, der aktiv einen Nachmieter sucht, dessen Suche letztlich aber erfolglos bleibt. Die Beschwerdeführer übergehen, dass es primär Sache des vorzeitig ausziehenden Mieters ist, rechtzeitig einen Ersatzmieter zu suchen.

Die Vorinstanz hat insbesondere dem Umstand Bedeutung zugemessen, dass die gesetzlich vorgeschriebene Kündigungsfrist für Geschäftsräumlichkeiten von sechs Monaten berücksichtige, innert welcher Zeit ein Mieter nach der allgemeinen Verkehrsanschauung in der Lage ist, umzuziehen bzw. sich einen geeigneten Ersatz zu beschaffen. Den Beschwerdeführern ist zwar insoweit zuzustimmen, dass der Vermieter während der Dauer der gesetzlichen Kündigungsfrist nicht generell davon dispensiert sein kann, zur Nachmetersuche beizutragen. Vielmehr ist auch während der gesetzlichen Kündigungsfrist den Umständen des konkreten Einzelfalls angemessen Rechnung zu tragen.

Vorliegend ist betreffend die Beurteilung der Schwere der unterlassenen Suchbemühungen seitens der Beschwerdegegnerin jedenfalls festzuhalten, dass bei einer verbleibenden Mietdauer von knapp sieben Monaten für die Geschäftslokalisierung nicht von einer langen Restdauer des Mietverhältnisses ausgegangen werden kann. Weiter handelt es sich beim Mietobjekt um einen Teil einer Gewerbehalle (382m² im Untergeschoss) in einer ländlichen Gegend. Diese Umstände sprechen klar dafür, dass angesichts der verbleibenden knapp sieben Monate die Weitervermietung auch bei erfolgten Inserierungsbemühungen durch die Beschwerdegegnerin mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vor Beendigung des Mietverhältnisses möglich gewesen wäre. Dies gilt unabhängig davon, ob das Mietobjekt auf die spezifischen Bedürfnisse des Metallbaubetriebs des Beschwerdeführers 1 ausgerichtet war, was die Vorinstanz offengelassen hat.

Die Beschwerdeführer machen zwar in allgemeiner Weise geltend, es könnten "jeden Tag unzählige natürliche und juristische Personen auf der Suche nach einer Halle oder einem Hallenteil [sein]". Damit vermögen sie die vorinstanzliche Schlussfolgerung, dass innerhalb der gesetzlichen Kündigungsfrist eine Neuvermietung des Mietobjekts nicht möglich gewesen wäre, nicht als willkürlich auszuweisen. Hinzu kommt, dass der Beschwerdeführer 1 seinerseits gemäss den für das Bundesgericht verbindlichen Feststellungen völlig untätig geblieben ist. Er hat sich der Ersatzmetersuche mit dem Argument verweigert, dass das Mietverhältnis auf die sich im Konkurs befindliche D. _____ GmbH übergegangen sei. Soweit die Beschwerdeführer in ihrer Beschwerde behaupten, Herr F. _____ von der G. _____ GmbH habe sich bereits im Mai 2018 als Mietinteressent bei der Beschwerdegegnerin gemeldet, zeigen sie nicht hinreichend auf, dass sie diese Behauptung im kantonalen Verfahren rechtzeitig und prozesskonform vorgebracht hätten, womit darauf nicht weiter einzugehen ist. Ohnehin wäre daraus nicht zwingend abzuleiten, dass eine Übernahme des Mietobjekts durch Herrn F. _____ bereits vor dem 1. Februar 2019 möglich gewesen wäre.

Angesichts der dargelegten Umstände verletzt es weder Bundesrecht noch ist es willkürlich, wenn die Vorinstanz vorliegend die unterbliebenen (bzw. nicht nachgewiesenen) Suchbemühungen der Beschwerdegegnerin als weniger schwerwiegend betrachtet als das völlige Untätigbleiben seitens des Beschwerdeführers 1. Soweit die Beschwerdeführer in Ziffer 6 ihrer Beschwerde eine Vielzahl von weiteren Umständen anführen, welche die Vorinstanz bei "gebotener Ermessensausübung" hätte berücksichtigen sollen, ergänzen sie den vorinstanzlich festgestellten Sachverhalt in unzulässiger Weise. Darauf ist nicht einzutreten. Im Übrigen ist ohnehin nicht ersichtlich, inwiefern diese behaupteten Umstände einen Eingriff in den weiten vorinstanzlichen Ermessensspielraum durch das Bundesgericht zu rechtfertigen vermöchten.

E. 5.4.6

Erst Recht unbegründet ist der Einwand der Beschwerdeführer, dass die Beschwerdegegnerin das Mietobjekt bis zur Beendigung des Mietverhältnisses zu einem reduzierten Mietzins hätte weiter vermieten sollen. Im Übrigen zeigen die Beschwerdeführer ohnehin bereits nicht hinreichend auf, dass der Beschwerdeführer 1 von der Beschwerdegegnerin überhaupt die Vermietung zu einem tieferen Mietzins gefordert und sich bereit erklärt hat, die Differenz zu übernehmen (vgl. dazu zit. Urteil 4C.387/1997 E. 2a; FERTIG, a.a.O., S. 408 Rz. 9.142). Damit läuft auch ihr Einwand ins Leere, dass die Vorinstanz, es unterlassen habe, den ortsüblichen Mietzins zu bestimmen. Auf die Frage, ob und falls ja unter welchen Umständen der Vermieter im Rahmen der Schadenminderungspflicht überhaupt gehalten wäre, das zurückgegebene und leer stehende Mietobjekt ausnahmsweise zu einem tieferen Mietzins zu vermieten, muss hier nicht vertieft eingegangen werden.

E. 6

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ergebnis werden die Beschwerdeführer - unter solidarischer Haftbarkeit - kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und 5 sowie Art. 68 Abs. 1, 2 und 4 BGG).

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