

BL_GERICHTE 400 13 9 vom 18. Juni 2013

BL Gerichte, 2013-06-18, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl_gerichte_400_13_9

FR: BL_GERICHTE 400 13 9 du 18 juin 2013

IT: BL_GERICHTE 400 13 9 del 18 giugno 2013

Regeste

Mietrecht / Miete

Erwägungen

E. 1

Eintreten Der Entscheid der Vorinstanz ist nach dem 01.01.2011 und damit nach Inkrafttreten der neuen Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272) ergangen, so dass diese für das Rechtsmittelverfahren zur Anwendung gelangt (Art. 405 Abs. 1 ZPO). Gegen einen Endentscheid in vermögensrechtlichen Streitigkeiten mit einem Streitwert von mindestens CHF 10'000.00 kann gemäss Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO Berufung erhoben werden. Mit Berufung kann gemäss Art. 309 ZPO unrichtige Rechtsanwendung oder/und unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden. Die Berufung ist schriftlich und begründet innert 30 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheides bei der Rechtsmittelinstanz einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Die Streitwertgrenze ist im vorliegenden Fall klar erreicht. Der angefochtene Entscheid wurde der Klägerin am 19.11.2012 zugestellt. Die Rechtsmittelfrist ist unter Berücksichtigung der Gerichtsferien durch die Berufung vom 04.01.2013 somit eingehalten. Gemäss § 6 Abs. 1 lit. c i.V.m. § 5 Abs. 1 lit. a EG ZPO ist die Dreierkammer der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts für die Beurteilung der Berufung sachlich zuständig. Da auch die übrigen Formalien für das Rechtsmittel der Berufung eingehalten sind, ist auf diese einzutreten. Unabhängig davon, ob das Rechtsmittelverfahren weiterhin den Regeln des kantonalen Prozessrechts folgt oder denjenigen der ZPO, ist der angefochtene Entscheid daraufhin zu überprüfen, ob die Vorinstanz die im Zeitpunkt der Entscheidfällung geltenden Normen richtig angewendet hat (vgl. auch Obergericht ZH, II. Zivilkammer, Beschluss vom 12.01.2011, NK100014-O/U, E. 3, publiziert unter www.gerichtezh.ch / Aktuelles / Entscheide neue ZPO / Rechtsmittelverfahren, Art. 404 ZPO). Im erstinstanzlichen Verfahren war gemäss Art. 404 Abs. 1 ZPO noch das bis 31.12.2010 geltende kantonale Prozessrecht anwendbar. Ob die Berufung materiell begründet erscheint, ist somit hinsichtlich prozessualer Fragen aufgrund der Bestimmungen der ZPO BL sowie von Art. 274d aOR zu prüfen.

E. 2

Parteigutachten vom 24.12.2012 . Zu prüfen ist, ob das von den Berufungsklägern eingereichte Gutachten von Prof. Dr. Q. vom 24.12.2012 (vgl. Berufsbeilage 3) zu berücksichtigen ist. Parteigutachten sind als Urkunden im Sinn von Art. 177 ZPO zu qualifizieren und stellen deshalb ein grundsätzlich zulässiges Beweismittel dar. Den Privatgutachten jeglichen Beweiswert abzusprechen, wie dies in der Literatur teilweise vertreten wird, überzeugt nicht. Wie bei den anderen Beweismitteln ist vielmehr im Rahmen der freien Beweiswürdigung zu entscheiden, welche Beweiskraft dem Dokument zukommt. Dabei ist durchaus möglich, dass der Beweiswert aufgrund der Umstände auf

eine blosser Parteibehauptung reduziert wird (vgl. Zürcher Kommentar ZPO-Weibel, Art. 177 N 4 und 5). Handelt es sich beim Parteigutachten um ein einfaches Beweismittel, sind auch die Novenbestimmungen zu beachten. Die Fragestellungen des Gutachtens geben entgegen der Auffassung der Beklagten keinerlei Anlass für verminderte Beweiskraft. Die Fragen orientieren sich neutral an den für den Kläger massgebenden Rechtsfragen. Im vorliegenden Fall wurde das Gutachten jedoch vom Büropartner des Rechtsbeistands der Berufungskläger verfasst. Auch wenn die fachliche Qualifikation von Prof. Dr. Q. ausgewiesen ist, reduziert dieser Umstand den Beweiswert des Gutachtens ganz erheblich und macht das Gutachten mit einer bürointernen Rechtsabklärung vergleichbar. Dessen Parteigutachten stellt daher eine blosser Parteibehauptung dar. Dabei ist ohnehin festzuhalten, dass weitgehend rechtliche Erörterungen angestellt werden und gemäss Art. 57 ZPO das Gericht das Recht von Amtes wegen anwendet. Es besteht mithin kein Grund, diese Ausführungen aus dem Recht zu weisen, und es kann offen gelassen werden, ob das Dokument nicht ohnehin verspätet eingereicht worden ist (vgl. Art. 317 Abs. 1 ZPO).

E. 3

Zustandekommen eines Mietvertrags Gemäss Art. 1 Abs. 1 OR ist zum Abschluss eines Vertrags die übereinstimmende gegenseitige Willensäusserung der Parteien erforderlich. Der Konsens muss sich auf alle wesentlichen Punkte des Vertrags beziehen. Hierzu gehören zunächst die objektiv wesentlichen Vertragspunkte, die den unentbehrlichen Geschäftskern umfassen, nämlich die vertragstypenbestimmenden Merkmale, Leistung und Gegenleistung sowie die Parteien. Ausreichend ist, dass die wesentlichen Punkte aufgrund der übereinstimmenden Willenserklärung der Parteien bestimmbar sind (vgl. Schwenzer, Obligationenrecht Allgemeiner Teil, § 29.03), indem auf objektive Umstände (objektive Bestimmbarkeit) oder die Bestimmungskompetenz einer der Parteien (subjektive Bestimmbarkeit) verwiesen wird (vgl. Berner Kommentar OR-Kramer, Art. 1 N 170 f.; Gauch/Schluep/Schmid, Obligationenrecht Allgemeiner Teil I, Rz. 344 f.). Die objektiv wesentlichen Vertragspunkte des Mietvertrags sind gemäss Art. 253 OR die Überlassung einer Sache zum Gebrauch durch den Vermieter gegen Leistung eines Mietzinses durch den Mieter. Damit ein Mietvertrag rechtsgültig abgeschlossen werden kann, braucht es somit einen Konsens der Parteien über die Mietsache und über den Mietzins. Die Vereinbarung vom 03./04.05.2007 nennt noch vor der Präambel als Mietobjekt das "Gartencenter in Projektierung an der F. strasse, 4133 G. ", wobei die Centerflächen wie folgt umschrieben werden: Verkaufshalle ca. 1'700 m², Verkaufsgewächshaus ca. 1'300 m², Kaltgewächshaus ca. 225 m², Freiverkauf ca. 1'500 m², Glasdach ca. 1'135 m², Personal ca. 172 m², Warenannahme ca. 440 m², Aussenparkplätze ca. 166. Unter Ziffer 1.1 wird präzisiert, es handle sich beim Mietgegenstand um das auf Grundstück Kat. Nr. 1004 projektierte Gartencenter mit diversen, konkret benannten Flächen. Es wird auf Pläne, die Bestandteile des Vertrags bilden, verwiesen. Ferner wird festgehalten, dass die Erstellung des Gartencenters nach den Vorgaben der Beklagten zu erfolgen habe und in einem noch abzuschliessenden Generalunternehmervertrag geregelt werde. Die Zusatzvereinbarung vom 03.05.2007 enthält keine weiteren, für die Umschreibung des Mietgegenstands relevanten Angaben. Der Feststellung der Vorinstanz, dem Vertrag lasse sich lediglich entnehmen, dass der Mietgegenstand ein auf dem Grundstück an der F. strasse zu projektierendes Gartencenter sein soll, wobei nähere Einzelheiten nahezu noch gänzlich fehlten, kann nicht gefolgt werden. Die Vereinbarung vom 03./04.05.2007 enthält durchaus Präzisierungen einschliesslich ungefährender Flächenangaben zu den verschiedenen Teilen des projektierten Gartencenters. Der Hinweis auf die noch ausstehende Erstellung nach den

Plänen der Beklagten und auf den noch abzuschliessenden Generalunternehmervertrag ändern daran nichts, dass das Mietobjekt aufgrund der in der Vereinbarung vom 03./04.05.2007 enthaltenen Präzisierungen zumindest bestimmbar ist. Nach Ansicht des Kantonsgerichts, Abteilung Zivilrecht, stellt die Vorinstanz zu hohe Anforderungen an die Bestimmtheit des Mietobjekts. Erforderlich ist nur die Bestimmbarkeit. Folgte man der Auffassung der Vorinstanz, bedeutete dies, dass keine Mietverträge über noch zu erstellende Objekte möglich wären. Solche Mietverträge entsprechen aber nicht nur einem wirtschaftlichem Bedürfnis, sondern auch den Realitäten (vgl. Giavarini MRA 2003, 191; ähnlich auch Obergericht OW in SJZ 1989 S. 157 ff.). Entgegen der Vorinstanz lässt sich auch BGE 119 II 347 E. 5 nicht entnehmen, dass die grundsätzliche Einigung über das zu vermietende Objekt für die Mietsache nicht ausreichend sein soll. Somit ist die Mietsache im vorliegenden Fall hinreichend bestimmbar. Zum Mietzins besagt Ziff. 4.1 der Vereinbarung vom 03./04.05.2007, dass sich die Nettomiete wie folgt errechnet: Kosten für Land für ca. 15'500 m² à CHF 400.00, Kaufkosten ca. 1,25%, Provisionen ca. 2%, Landzins ca. 5,5%, Erschliessungskosten ca. 25-30 CHF je m², etc., zusammengezählt ca. CHF 7.2 Mio., dazu Bau- und Baunebenkosten, Gebühren, Abgaben, Bauzinsen, Honorare, Erschliessungskosten, Koordinationskosten, etc. ca. CHF 6.0 Mio., totale Anlagekosten ca. CHF 13.2 Mio., Minimummiete 7% der effektiven Anlagekosten, ca. CHF 924'000.00. Ziff. 4.2 hält präzisierend fest, dass unter den Begriff der Anlagekosten sämtliche mit der Planung, Projektierung, dem Landkauf und dem Bau zusammenhängenden direkten und indirekten effektiven Kosten gemäss Schlussabrechnung fallen, und dass nach deren Vorliegen die Miete gemäss Ziff. 4.1 gemäss den effektiven Anlagekosten angepasst wird. Nach Ziff. 4.3 soll die so ermittelte Nettomiete bei Mietbeginn entsprechend allfälliger Änderungen des 3-Jahres-SWAP-Zinssatzes in CHF angepasst werden; überdies wird die Indexierung des Mietzinses vereinbart. Bezüglich der Bestimmbarkeit des Mietzinses hat das Bundesgericht im Grundsatzentscheid 119 II 347 E. 5 im Sinne einer Praxisänderung entschieden, dass die blosser Vereinbarung der Entgeltlichkeit einer Gebrauchsüberlassung für die Annahme eines Konsenses über den Mietzins nicht genügt und die Möglichkeit richterlicher Vertragsergänzung bei blosser Vereinbarung der Entgeltlichkeit auf den Tatbestand bereits erfolgter Nutzung beschränkt ist. Die Bestimmung oder zumindest die Bestimmbarkeit des Mietzinses gehört zum Geschäftskern des Mietvertrags, über welchen die Parteien Einigkeit erzielen müssen (CHK-Heinrich, Art. 253 OR N 8; a.M. Zürcher Kommentar OR-Higi, Art. 253 N 31; BSK OR I-Weber, Art. 253 N 6). Im Entscheid 4A_551/2008 E. 5.2 hat das Bundesgericht im Rahmen einer Option für die Verlängerung eines Mietvertrags die Klausel, wonach für den verlängerten Vertrag derjenige Mietzins gilt, "der am Ort für gleichartige Parzellen üblich ist", für ausreichend gehalten. Damit wird das Kriterium der Bestimmbarkeit vom Bundesgericht sehr grosszügig ausgelegt. Eine solch grosszügige Auslegung ist im vorliegenden Fall gar nicht erforderlich: Auch wenn die Anlagekosten bei Vertragsabschluss notgedrungenenerweise nicht bekannt waren, so enthält der Vertrag durchaus konkrete Schätzungen. Diese sind beim Landkauf, der einen erheblichen Anteil der Gesamtkosten ausmacht, sogar sehr präzise, war doch der Landpreis damals tatsächlich bekannt. Die Beklagte hat auch nicht dargetan, dass die Schätzungen der Kaufkosten, Provisionen, Landzinsen, Erschliessungskosten, Gebühren, Abgaben, Bauzinsen, Honorare und Koordinationskosten völlig unbegründet gewesen seien. Zumindest waren sie für die Beklagte als erfahrene Bauherrin von Gartencentern genügend konkrete Angaben, aufgrund derer die Beklagte die mutmasslichen entsprechenden Kostenpositionen ziemlich genau abschätzen konnte. Zu berücksichtigen ist ferner, dass das

Gartencenter nach den Vorgaben der Beklagten gebaut werden sollte, was dieser starke Steuerungsmöglichkeiten hinsichtlich der Höhe der Baukosten, die einen Hauptanteil der Anlagekosten ausmachen, verschafft. Das im vorliegenden Vertrag gewählte Vorgehen, den Mietzins nach den Anlagekosten zu bestimmen, bietet sich bei solchen Projekten geradezu an und wird auch tatsächlich verwendet (vgl. Giavarini, MRA 2003, 191). Ziffer 4.1 definiert eine "Minimalmiete" nicht in dem Sinne, dass die Maximalmiete noch völlig offen wäre, sondern dass der Mietzins nach Vorlage der Schlussabrechnung gemäss Ziffer 4.2 aufgrund der effektiven Anlagekosten und gegebenenfalls auch gemäss Ziffer 4.3 f. bei einer allfälligen Änderung des 3-Jahres-SWAP-Satzes anzupassen ist. Die vertragliche Regelung über den Nettomietzins gemäss Ziff. 4 lässt nichts offen, worüber sich die Vertragsparteien noch in einer späteren Übereinkunft einigen müssten. Die Parteien haben sich mithin nicht nur über die Entgeltlichkeit an sich, sondern auch über den Mechanismus der Bestimmung des Mietzinses geeinigt. Mit dieser differenzierten und detaillierten Mietzinsregelung wäre der Mietzins nach dem Bau des Gartencenters nach objektivierbaren Kriterien bestimmbar gewesen. Daher stellt bereits der Abschluss der Vereinbarung vom 03./04.05.2007 das Zustandekommen einer Einigung über die Höhe des Mietzinses dar. Des Weiteren gilt auch hier, dass Mietverträge über noch zu erstellende Objekte unmöglich wären, folgte man der Rechtsauffassung der Vorinstanz (vgl. Giavarini, MRA 2003, 191). Das Kantonsgericht kommt folglich zum Schluss, dass die Vereinbarung vom 03./04.05.2007 sämtliche vertragswesentlichen Punkte eines Mietvertrags enthält. Die Vorinstanz hat diesbezüglich sowohl den Sachverhalt unrichtig festgestellt als auch das Recht unrichtig angewendet.

E. 4

Nichtigkeitsgründe Gemäss Art. 20 Abs. 1 OR ist ein Vertrag, der einen unmöglichen oder widerrechtlichen Inhalt hat oder gegen die guten Sitten verstösst, nichtig. Betrifft aber der Mangel bloss einzelne Teile des Vertrages, so sind gemäss Art. 20 Abs. 2 OR nur diese nichtig, sobald nicht anzunehmen ist, dass er ohne den nichtigen Teil überhaupt nicht geschlossen worden wäre. Art. 20 Abs. 2 OR ist dispositives Recht. Die Parteien können vereinbaren, dass der Vertrag bei Nichtigkeit einzelner Abreden in jedem Fall vollständig dahinfallen soll oder aber dass der mängelfreie Vertragsrest unverändert oder um eine Ersatzregel ergänzt weitergelten soll. Die Vereinbarung der Weitergeltung des mängelfreien Vertragsrests wird auch salvatorische Klausel genannt (vgl. CHK-Kut, Art. 20 OR N 53). Die Parteien haben in Art. 16 der Vereinbarung vom 03./04.05.2007 eine salvatorische Klausel getroffen. Kraft dieser Klausel hätte selbst eine allfällige Nichtigkeit des Anfangsmietzinses gemäss Ziff. 4.1 oder/und der Überwälzung der Unterhaltskosten auf den Mieter gemäss Ziff. 6 der Vereinbarung vom 03./04.05.2007 nicht die Nichtigkeit der gesamten Vereinbarung zur Folge. Mithin gehen die entsprechenden Einwendungen der Beklagten fehl. Von der Prüfung der Nichtigkeit der erwähnten Vertragsbestimmungen kann daher abgesehen werden. Ohnehin würde selbst ein missbräuchlicher Anfangsmietzins den Vertrag als solchen nicht nichtig machen, sondern bloss dem Mieter unter den Voraussetzungen von Art. 270 OR einen Anspruch auf Herabsetzung verschaffen. Gemäss Art. 27 Abs. 2 ZGB kann sich niemand seiner Freiheit entäussern oder sich in ihrem Gebrauch in einem das Recht oder die Sittlichkeit verletzenden Grad beschränken. Ein Vertrag, der den höchstpersönlichen Kernbereich einer Person betrifft, bei dem jede vertragliche Bindung gegen die guten Sitten verstösst, ist nichtig. Soweit eine vertragliche Bindung ausserhalb des höchstpersönlichen Kernbereichs dagegen an sich zulässig und nur das Mass der Bindung als übermässig zu qualifizieren ist, liegt kein Verstoß gegen die

guten Sitten vor, sondern allein ein Verstoß gegen das Recht der Persönlichkeit vor. Diese übermäßige Bindung begründet keine von Amtes wegen zu beachtende Nichtigkeit, sondern führt nur dann zur Unverbindlichkeit des Vertrags, wenn die betroffene Person den Schutz in Anspruch nehmen und sich von der Bindung lösen möchte. Die betroffene Person kann die Vertragserfüllung verweigern, aber auch auf den Schutz von Art. 27 Abs. 2 ZGB verzichten (BGE 129 III 213 E. 2.2; BSK ZGB I-Huguenin, Art. 27 N 19). Die Vorinstanz prüfte von Amtes wegen, ob durch die Vereinbarung vom 03./04.05.2007 die persönliche Freiheit der Parteien in einer Art. 27 Abs. 2 ZGB verletzenden Weise beeinträchtigt worden ist. Darauf berufen hat sich vor der ersten Instanz keine der Parteien. Die Beklagte hat auch nie die Vertragserfüllung verweigert, sondern im Gegenteil die Erfüllung - soweit die Vereinbarung vom 03./04.05.2007 rechtsverbindlich sei - zugesagt. Die vorinstanzliche Feststellung, dass sich die Parteien einem nicht abschätzbaren finanziellen Risiko ausgesetzt hätten, erweist sich angesichts der im Vertrag enthaltenen präzisen Angaben zum projektierten Gartencenter und der konkreten Schätzungen der Anlagekosten sowie auch aufgrund der vorhandenen Geschäftserfahrung beider Parteien als unrichtig. Dass sie einen geradezu ihre Existenz in Frage stellenden Vertrag eingegangen wären, lässt sich anhand der damaligen wirtschaftlichen Verhältnisse der Parteien nicht sagen. Mithin stellt die Vereinbarung vom 03./04.05.2007 keinen den höchstpersönlichen Kernbereich einer Person betreffenden Vertrag dar. Die Vorinstanz hat folglich die Frage einer übermäßigen Bindung durch die Vereinbarung vom 03./04.05.2007 zu Unrecht geprüft und auch zu Unrecht bejaht. Die Rüge der unrichtigen Rechtsanwendung erweist sich diesbezüglich als begründet.

E. 5

Wirksamkeit des Mietvertrags Liegt grundsätzlich ein rechtsgültiger Mietvertrag vor, ist zu prüfen, ob dieser wirksam wurde, zumal sich die Beklagte insoweit auf nicht erfüllte Bedingungen beruft. Gemäss Präambel der Vereinbarung vom 03./04.05.2007 wurde diese unter der Bedingung abgeschlossen, dass eine rechtskräftige Baubewilligung für das Gartencenter erteilt werde. Bei Scheitern des Bauantrags komme es zu einer Rückabwicklung des Vertrags. Diese Bedingung wurde auch in der Zusatzvereinbarung vom 03.05.2007 wiederholt. Zwischen den Parteien ist unbestritten, dass es sich um eine Suspensivbedingung handelt und eine Baubewilligung nie erteilt wurde (Bewilligungsverfahren wurde 2012 eingestellt). Die Berufungskläger machen aber geltend, dass allein der Rückzug der Beklagten aus dem Projekt für das Nichtvorliegen der Bewilligung kausal sei und deshalb in Anwendung von OR 156 von einer erfüllten Bedingung auszugehen sei. Die Beklagte bestreitet diese Behauptung. Steht die Verbindlichkeit eines gekündigten oder durch Rücktritt vorzeitig beendeten Vertrags unter einer Suspensivbedingung, bestimmt die Bedingung nicht bloss den Erfüllungsanspruch, sondern auch die Ersatzforderung aus Nichterfüllung (positives Vertragsinteresse) oder die Forderung auf Schadloshaltung aus dem Leistungsverzicht (negatives Vertragsinteresse). Die Beklagte ist daher zur Schadloshaltung des Klägers nur verpflichtet, wenn bei ungekündigtem Vertragsverhältnis die Bedingung eingetreten wäre, wobei dem Bedingungseintritt gemäss Art. 156 OR dessen treuwidrige Vereitelung gleichgesetzt ist (BGE 117 II 278 E. 4.c). Zwischen dem treuwidrigen Verhalten und dem Ausfall bzw. Eintritt der Bedingung muss ein adäquater Kausalzusammenhang bestehen. Das Verhalten der Partei, welche den Ausfall bzw. Eintritt der Bedingung verursacht, muss unter Berücksichtigung aller Umstände, der Veranlassungen der Parteien und des verfolgten Zwecks geprüft werden. Art. 156 OR sollte nicht zu weitgehend ausgelegt werden, da die

Parteien mit der Vereinbarung einer Bedingung ohnehin ein Element der Unsicherheit in ihre Beziehung eingeführt haben, für welches sie einstehen müssen. Die Parteien haben keine Pflicht, den Eintritt der Bedingung zu fördern oder ihre eigenen Interessen dafür zu opfern (BGer 4C.281/2005 E. 3.5; BSK OR I-Ehret, Art. 156 N 5; CHK-Roth Pellanda/Dubs, Art. 156 OR N 5 und 6). Der Beweis des Kausalzusammenhangs muss dabei nicht mit Sicherheit erbracht werden, vielmehr reicht eine hohe Wahrscheinlichkeit aus (KUKO OR-Honsell, Art. 156 N 7). Beweispflichtig ist diejenige Partei, die sich auf die Fiktion des Bedingungseintritts beruft (BGer 4C.281/2005 E. 3.5.2). Da sich der Kläger auf die Fiktion des Bedingungseintritts berufen hat, hat er den Nachweis dafür zu erbringen, dass bei nicht aufgelöstem Mietvertrag die Baubewilligung für das Gartencenter erteilt worden wäre, dass die Beklagte sich treuwidrig verhalten habe und dass ein Kausalzusammenhang zwischen diesem Verhalten und dem Nichterhalt der Baubewilligung bestehe. Aus den Akten, insbesondere aus der regen Korrespondenz unter den Parteien, ist ersichtlich, dass es zwischen ihnen ab Sommer/Herbst 2008 Differenzen und Spannungen gab. Solche sind jedoch bei derartigen Projekten mit entsprechenden Investitionen und Risiken nicht aussergewöhnlich, vor allem wenn die Rollen der Beteiligten nicht klar definiert wurden, wie dies vorliegend der Fall war. So sollte die Erstellung des Gartencenters gemäss Art. 1.1 der Vereinbarung vom 03./04.05.2007 nach Vorgaben der Beklagten erfolgen und in einem noch abzuschliessenden Generalunternehmervertrag geregelt werden. Hingegen war nicht klar, wer als Bauherr und wer als Generalunternehmer auftreten sollte (vgl. z.B. Klagbeilage 29), und ob der Generalunternehmervertrag nur zwischen den Parteien des Mietvertrags abgeschlossen werden konnte oder allenfalls sogar verzichtbar war (vgl. Klagbeilagen 35 und 36). Soweit der Kläger daraus eine bewusste Verzögerung des Baubewilligungsverfahrens ableitet, vermag er seine Behauptung nicht ausreichend zu substantizieren oder gar zu belegen. Seine Ausführungen sind vielmehr eine retrospektive Interpretation des Verhaltens der Gegenseite, für welche die Akten keinen Anhaltspunkt liefern. Dies gilt um so mehr, als einerseits in der Vereinbarung vom 03./04.05.2007 kein Termin für das Vorliegen der Baubewilligung genannt wurde, andererseits aber das Baugesuch ja tatsächlich anfangs November 2008 eingereicht wurde und danach zunächst das Quartierplanverfahren abgeschlossen werden musste (vgl. dazu Klagbeilage 24). Auch die Mitteilung an die Gemeinde G., dass die Beklagte von einer Expansion in die Schweiz absieht (vgl. Klagbeilage 33), ist sachlich nachvollziehbar und kann nicht als Torpedierung des Quartierplanverfahrens betrachtet werden. Es ist dem Kläger nicht gelungen, ein für den Erhalt der Baubewilligung hinderliches Verhalten der Beklagten nachzuweisen. Bei dieser Sachlage fehlt es an den Voraussetzungen für eine Anwendung von Art. 156 OR. Fraglich ist sodann der erforderliche Kausalzusammenhang zwischen dem Verhalten der Beklagten und dem Nichteintritt der Bedingung. Tatsache ist, dass das vom Kläger als Gesuchsteller am 03.10.2008 unterzeichnete Baugesuch am 04.11.2008 dem Bauinspektorat eingereicht wurde. Die Genehmigung des Quartierplans erfolgte seitens des Kantons am 13.04.2010. Folgerichtig hat das Bauinspektorat den Kläger mit Schreiben vom 22.06.2010 zur Einreichung ausstehender Unterlagen aufgefordert und diese Aufforderung - nicht zuletzt auf Gesuch der vom Kläger beauftragten T. AG - wiederholt verlängert. Am 27.01.2011 stellte das Bauinspektorat fest, seit Sommer 2010 ausser einem Sistierungsgesuch bis 30.12.2010 nichts mehr vom Kläger gehört zu haben, setzte ihm eine letzte Frist bis 04.03.2011, die dann auf Wunsch der Bauherrschaft, d.h. des Klägers, noch zweimal erstreckt wurde. Im März 2012 beendete das Bauinspektorat das Verfahren, nachdem der Kläger auf das letzte Schreiben vom 22.09.2011 nicht reagiert

hatte. Daraus folgt, dass der Kläger das Bewilligungsverfahren auch nach Absage des "Schweiz-Auftritts" durch die Beklagte am 20.05.2009 (vgl. Klagantwortbeilage 27) bzw. nach seinem vermeintlichen Rücktritt vom Mietvertrag fortgeführt hat, was nur den Schluss zulässt, dass er noch immer von einer möglichen Baubewilligung ausging. Das Verhalten des Klägers ist in diesem Kontext auch insoweit widersprüchlich, als er trotz Fortführung des Baubewilligungsverfahrens am 03.11.2009 vom Grundstückkauf zurückgetreten war. Festzuhalten ist weiter, dass das Ausbleiben der mit Schreiben des Klägers an die Beklagte vom 18.08.2009 verlangten Erklärung über die vorbehaltlose Einhaltung des Mietvertrags und die Zusicherung der Erstellung und des Betriebs des Gartencenters (vgl. Klagbeilage 42) nicht bedeutete, dass keine Baubewilligung mehr erhältlich gemacht werden konnte. Die Beklagte hielt im Antwortschreiben vom 24.08.2009 lediglich fest, dass sie ihrer Ansicht nach nicht verpflichtet sei, ein Gartencenter zu erstellen und zu betreiben (vgl. Klagantwortbeilage 40). Aus der Vereinbarung vom 03./04.05.2007 ergab sich ohnehin keine Pflicht der Beklagten, das Gartencenter selber zu betreiben (vgl. Ziff. 2.2); das gleiche gilt auch für die Erstellung des Gartencenters, trat doch der Kläger im Baugesuchsverfahren als Bauherrschaft auf (vgl. das vom Kläger in dieser Hinsicht korrigierte Baugesuch in den Akten des Bauinspektorats). Der Verzicht auf den "Auftritt Schweiz" gem. Schreiben von H. vom 26.03.2009 bedeutete somit nicht zwingend die Unmöglichkeit des Mietverhältnisses. Zudem fehlte H. im damaligen Zeitpunkt die Vertretungsbefugnis für die Beklagte, weil er nicht mehr der Geschäftsleitung der Beklagten angehörte. Die Beklagte präzisierte mit Schreiben vom 20.05.2009 präzisierte, sie habe sich niemals dahingehend geäußert, den Mietvertrag mit dem Kläger - soweit rechtsgültig - nicht einhalten zu wollen (vgl. Klagantwortbeilage 58). Die Beklagte hat im Übrigen wiederholt die Erfüllung des Mietvertrags - soweit rechtsgültig - zugesichert und ausserdem offeriert, allfällige, für das Bewilligungsverfahren konkret benötigte Unterlagen zu beschaffen (vgl. Klagantwortbeilagen 37, 38, 39, 57), ohne dass seitens des Klägers eine entsprechende spezifizierte Aufforderung an die Beklagte erfolgt wäre. Bei dieser Sachlage kann das Ausbleiben der Baubewilligung nicht im Sinne eines Kausalzusammenhangs dem Verhalten der Beklagten zugerechnet werden. Selbst wenn jedoch ein Kausalzusammenhang zu bejahen wäre, läge kein Verstoß gegen Treu und Glauben vor. In diesem Kontext ist auch der Zweck der Bedingung zu beachten: Den Parteien war klar, dass im Zeitpunkt des Vertragsschlusses nicht sicher beurteilt werden konnte, ob das nach den Vorgaben der Beklagten zu erstellende Gartencenter bewilligungsfähig war. Dieser Unsicherheit sollte Rechnung getragen werden. Mit anderen Worten: Die Bewilligung hätte auch scheitern können, weil die Beklagte ihre Vorgaben baurechtlich nicht hätte umsetzen können. Mit der Klausel im Vertrag wurde eine Regelung getroffen für den Fall, dass das Gartencenter - aus welchen Gründen auch immer - nicht gebaut werden kann. Dem steht nicht entgegen, dass die Ursachen des Scheiterns im Rahmen der vertraglich vorgesehenen Rückabwicklung hätten berücksichtigt werden können. Daraus folgt, dass kein Verstoß gegen Treu und Glauben vorliegt, wenn der bedingt Verpflichtete zum Schutz eigener überwiegender Interessen eine Bedingung ausfallen lässt. Entgegen der Auffassung der Berufungskläger kann der Rückzug aus wirtschaftlichen Gründen nicht als vorgeschoben betrachtet werden. Die weitere Entwicklung zeigt, dass die Beklagte für die Präsenz in der Schweiz eine ganz andere Strategie verfolgt hat (Kooperation mit der P. AG im Rahmen der bestehenden Center "P. "), und dies erst noch zu einem eindeutig späteren Zeitpunkt. Zumindest konnten die Berufungskläger ein gegen Treu und Glauben verstossendes Verhalten der Beklagten nicht rechtsgenüchlich nachweisen. Der vorliegende Fall

unterscheidet sich klar vom Sachverhalt, der dem bereits zuvor erwähnten Bundesgerichtsentscheid 4C.281/2005 zugrunde lag: Dort ging es um einen Architektenvertrag, bei dem das Honorar unter der Bedingung des Erhalts einer Baubewilligung vereinbart war. Nach erstem Scheitern erarbeiteten die Architekten ein zweites Projekt, das die behördlichen Vorschriften erfüllte. Der Bauherr lehnte es in der Folge ohne Angabe von Gründen ab, das Projekt der Bewilligungsbehörde einzureichen, und beauftragte kurz darauf einen anderen Architekten mit der Ausarbeitung eines neuen Projekts. Es lag somit ein ganz anderer Sachverhalt vor, indem der bedingt verpflichtete Bauherr die Unterschrift unter die Baueingabe verweigerte, ohne Gründe zu benennen, um dann kurz darauf mit einem anderen Architekten zu arbeiten, während hier die Baueingabe erfolgte und die Beklagte auch zu keinem Zeitpunkt die Nichteinhaltung des Mietvertrags erklärte. Auch wenn die Parteien bei der Vereinbarung der Bedingung des Erhalts einer Baubewilligung wohl nicht primär an die nun eingetretene Konstellation gedacht haben, ist diese durch die Formulierung im Vertrag zumindest gedeckt. Mangels Nachweis eines treuwidrigen Verhaltens der Beklagten kann die Frage, ob die Bewilligung mit hoher Wahrscheinlichkeit erteilt worden wäre, offen gelassen werden. Immerhin sei angemerkt, dass es nicht nachvollziehbar erscheint, dass der Kläger den Brief des Bauinspektorats vom 22.12.2008 (vgl. Klagbeilage 24) als uneingeschränkt positiv beurteilt. Zum einen handelte es sich nicht um eine Vorprüfung. Zum anderen wies das Bauinspektorat in diesem Schreiben auf zahlreiche offene Fragen und Probleme hin und hielt klar fest, dass eine abschliessende Beurteilung erst nach Vorliegen des rechtsgültigen Quartierplans gemacht werden könne. Liegen die Voraussetzungen von Art. 156 OR aber nicht vor, kommt die Fiktion des Bedingungseintritts nicht zum Tragen und der Mietvertrag ist nie wirksam geworden. Dies bedeutet zunächst, dass offen bleiben kann, ob der Vertrag noch unter einer weiteren Suspensivbedingung (Abschluss eines Generalunternehmervertrags) gestanden hat. Ist der Vertrag aber nicht wirksam geworden, konnte auch keine Partei in Verzug geraten. Ebenso wenig war ein wie auch immer gearteter Rücktritt möglich, weshalb auch keine Rechtsgrundlage für eine Schadenersatzforderung nach Art. 107 i.V.m. Art. 97 OR besteht. Die Vorinstanz hat somit im Ergebnis - wenn auch mit einer anderen Begründung - eine Haftung der Beklagten für das positive Vertragsinteresse zu Recht verneint.

E. 6

Schadenersatzforderung aus anderen Gründen Die Vorinstanz hat eine Haftung der Beklagten aus Verschulden bei Vertragsschluss ("culpa in contrahendo") grundsätzlich bejaht. Die Beklagte bestreitet die Richtigkeit dieser Rechtsauffassung. Das Kantonsgericht ist an die rechtliche Würdigung des Sachverhalts durch die Vorinstanz nicht gebunden. Vorab ist darauf hinzuweisen, dass aus dem Schreiben von H. vom 26.03.2009 (vgl. Klagbeilage 4) keine grundsätzliche Haftungsanerkennung abgeleitet werden kann. Es werden dort nur Gespräche angekündigt zur Klärung der Frage, wie "alle Beteiligten einigermassen schadlos" aus dem Negativbeschluss herauskommen könnten. Abgesehen davon hat H. dieses Schreiben bloss in seiner Funktion als Gesellschafter und nicht mehr als Geschäftsführer gezeichnet. Allgemeine Voraussetzung einer Haftung aus "culpa in contrahendo" ist, dass zwischen den Parteien überhaupt ein geschäftlicher Kontakt stattgefunden hat, durch den bei der verletzten Person ein erhöhtes Vertrauen hervorgerufen wurde. Ein Anspruch aus "culpa in contrahendo" kommt in Betracht, wenn eine Partei schuldhaft das Zustandekommen eines Vertrags verhindert. Der blosse Abbruch von Vertragsverhandlungen begründet an sich keine Haftung. Dies gilt jedoch dann nicht, wenn die Verhandlungen von Anbeginn ohne ernstlichen Abschlusswillen geführt wurden oder

weiterverhandelt wird, obwohl bereits sicher ist, dass mit einem Vertragsschluss nicht mehr zu rechnen ist (Schwenzer, Obligationenrecht Allgemeiner Teil, § 47.03 und 47.08). Der Kläger hat es unterlassen, die Voraussetzungen in tatsächlicher Hinsicht für eine Haftung der Beklagten aus "culpa in contrahendo" substantiiert vorzutragen und unter Beweis zu stellen. Bereits aus diesem Grund ist ein entsprechender Anspruch des Klägers zu verneinen. Zudem geht es im vorliegenden Fall ohnehin nicht um Verhaltensweisen einer Partei bei Vertragsverhandlungen, sondern um Verhaltensweisen einer Partei nach Abschluss eines Vertrags, der unter einer Suspensivbedingung abgeschlossen wurde. Diese Konstellation fällt aber unter keine der in Literatur und Rechtsprechung zur Haftung aus Verschulden bei Vertragsschluss entwickelten Fallgruppen (vgl. etwa Schwenzer, Obligationenrecht Allgemeiner Teil, § 47.08 ff.; BSK OR I-Bucher, Art. 1 N 81 ff.; ZBJV 2003, 520 ff.). Wirft wie im vorliegenden Fall eine Partei der anderen Partei ein treuwidriges Vereiteln des Bedingungseintritts vor, so kommt ausschliesslich die gesetzliche Regelung von Art. 156 OR zum Tragen, deren Voraussetzungen aber nicht erfüllt sind (vgl. dazu E. 5 hievor). Mithin liegen nach Ansicht des Kantonsgerichts -unabhängig von der Frage der hinreichenden Schadenssubstanziierung - die Voraussetzungen für eine Haftung der Beklagten für das negative Vertragsinteresse aus "culpa in contrahendo" nicht vor. Offen bleiben kann daher auch die Frage, ob der Kläger überhaupt kumulativ das positive und das negative Vertragsinteresse geltend machen kann. Die Frage nach der grundsätzlichen Haftung der Beklagten ist daher - im Unterschied zur Vorinstanz - vollumfänglich zu verneinen. Damit ist der Klage jegliche Rechtsgrundlage entzogen.

E. 7

Schadenssubstanziierung Selbst wenn eine Haftung der Beklagten für das negative Vertragsinteresse zu bejahen wäre, müsste - wie nachstehend aufgezeigt wird - die Klage mangels hinreichender Substanziierung der geltend gemachten Schadenspositionen abgewiesen werden. Die Frage der hinreichenden Substanziierung wird im Folgenden nur hinsichtlich der nutzlos gewordenen Planungs- und Entwicklungsaufwendungen des Klägers, die er zunächst auf CHF 937'768.65 beziffert und in der Replik auf CHF 817'768.00 reduziert hat, geprüft. Bereits die Vorinstanz hat aufgrund ihrer im Ergebnis zutreffenden Verneinung eines klägerischen Anspruchs auf das positive Vertragsinteresse die Frage der gehörigen Substanziierung hinsichtlich des Schadens aus entgangenem Mietzins der Beklagten und aus entgangenem Baurechtszins der N. AG offen lassen können. Zudem hat es der Kläger unterlassen, Bemühungen im Sinne der Schadenminderungspflicht um die Suche nach einem anderen Mieter für das zu erstellende Gartencenter darzutun, weshalb es ohnehin nicht anginge, den entgangenen Mietzins für die 20-jährige Vertragsdauer als Schaden einzufordern. Wie weit ein Sachverhalt zu substantiieren ist, damit er unter die Bestimmungen des materiellen Rechts subsumiert werden kann, beurteilt sich nach Bundesrecht. Tatsachenbehauptungen müssen so konkret formuliert sein, dass ein substantiiertes Bestreiten möglich ist oder der Gegenbeweis angetreten werden kann (BGE 127 III 368 E. 2.b). Gemäss dem im erstinstanzlichen Verfahren noch anwendbaren Art. 274d Abs. 3 aOR stellen die Schlichtungsbehörde und der Richter bei Verfahren bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen den Sachverhalt von Amtes wegen fest und würdigen die Beweise nach freiem Ermessen, wobei die Parteien ihnen alle für die Beurteilung des Streitfalls notwendigen Unterlagen vorlegen müssen. Auch unter Geltung der sozialpolitisch begründeten Untersuchungsmaxime von Art. 274d Abs. 3 aOR sind die Parteien somit nicht davon befreit, bei der Feststellung des

entscheidwesentlichen Sachverhalts aktiv mitzuwirken. Sie tragen die Verantwortung für die Ermittlung des Sachverhalts. Es ist nicht Sache des Richters, aus umfangreichen oder aus einer Unzahl von Beweismitteln herauszufinden, in welchem Bezug zum strittigen Sachverhalt diese stehen und was sich daraus zugunsten der Partei, die das Beweismittel angerufen hat, herleiten liesse. Der pauschale Verweis auf Korrespondenz mit der Gegenpartei genügt nicht zur gehörigen Substanziierung, da es nicht Sache des Richters ist, die Beweismittel zu durchforsten (4C.11/2006 E. 2.2-2.4, 4P.299/2005 E. 3). Im Übrigen behielt Art. 274 aOR die Prozesshoheit der Kantone ausdrücklich vor (BGE 118 II 52 E. 2.a). Bei der Ausgestaltung des gemäss Art. 274d Abs. 1 aOR bundesrechtlich vorgeschriebenen einfachen und raschen Verfahrens wurde den Kantonen ein grosser Freiraum zugestanden (Zürcher Kommentar OR-Higi, Art. 274d N 19). Insbesondere auch bei der Ausgestaltung der Eventualmaxime im kantonalen Verfahrensrecht waren die Kantone frei. Es war daher zulässig und vom Ziel des raschen Verfahrens gar gefordert, die Möglichkeit der Parteien zu beschneiden, stets von Neuem in einem Verfahren Sachbehauptungen vorzutragen. Mündlichkeit des Verfahrens wurde - ausser im Schlichtungsverfahren - jedoch nicht verlangt (Zürcher Kommentar OR-Higi, Art. 274d N 27 und 28). Der Entscheid über die Verfahrensart fällt der Gerichtspräsident nach Ermessen (vgl. § 99 ZPO BL). Kam das schriftliche Verfahren zur Anwendung, so hatte gemäss § 104 Abs. 2 ZPO BL die schriftliche Klage nebst der Bezeichnung der Parteien und einem Rechtsbegehren Folgendes zu enthalten: eine kurze und deutliche Darstellung der Tatsachen, welche das Rechtsbegehren begründen, sowie die Angabe der Beweismittel, welche gleichzeitig der Klage beizulegen waren. Vom Kläger konnte aufgrund von § 104 ZPO BL gefordert werden, dass er in der Klagbegründung diejenigen Tatsachen vorbringt, welche die von ihm erhobenen Ansprüche stützen. Nicht verlangt war aber, dass er schon vorweg eine Stellungnahme zu den zu erwartenden rechtshindernden oder -aufhebenden Einreden und die sich auf diese beziehenden Tatsachen abgab (Weibel/Rutz, Gerichtspraxis zur basellandschaftlichen ZPO, Liestal 1986, S. 158). Die klagbegründenden Tatsachen mussten demnach in der Klagschrift selber dargelegt werden. Es genügte nicht, dass sie sich lediglich den Beilagen mittelbar entnehmen liessen (Amtsbericht des Obergerichts 1990, S. 56; Staehelin/Sutter, Zivilprozessrecht, § 13 Rz. 8). Im basellandschaftlichen Zivilprozess ergab sich die Eventualmaxime aus den §§ 104, 107 und 120 ZPO BL. Sie wurde weniger rigoros als im Kanton Basel-Stadt durchgeführt; im gesamtschweizerischen Vergleich bestand aber auch hier eine strenge Eventualmaxime (Staehelin/Sutter, Zivilprozessrecht, § 11 Rz. 41). Die relevanten Tatsachenbehauptungen und die dazugehörigen Beweismittel waren grundsätzlich in der ersten Rechtsschrift vorzutragen. Die verspätete Geltendmachung hatte zur Folge, dass die betreffende Partei mit der versäumten Prozesshandlung ausgeschlossen war und diese nicht in einem späteren Prozessstadium, z.B. in ihrer zweiten Rechtsschrift wirksam nachholen konnte (BJM 2002 S. 339 ff.). Einen wesentlichen Teil des geltend gemachten Schadens für nutzlos gewordene Aufwendungen macht die verfallene Anzahlung von CHF 300'000.00 im Zusammenhang mit dem Grundstückkauf aus. Die Vorinstanz hat diesen Betrag aus rechtlichen Gründen nicht als Schadensposition anerkannt. Der Kläger setzt sich mit der diesbezüglichen Begründung der Vorinstanz in der Berufungsschrift in keiner Weise auseinander. Die Vorinstanz hat unter Verweis auf den Kaufvertrag des Klägers mit der I. AG in Liq. vom 04.05.2007 zutreffend dargelegt, dass ein Verfall der Anzahlung als Reugeld nur bei Nichterfüllung des Vertrags durch den Käufer trotz Vorliegens einer rechtskräftigen Baubewilligung vereinbart worden ist. Demgegenüber ist für den Fall des beiden Parteien möglichen Rücktritts vom Vertrag

bei Nichtvorliegen einer Baubewilligung bis 30.06.2009 eine Rückzahlung der Anzahlung vereinbart gewesen (vgl. Ziff. V.10 im Vertrag vom 04.05.2007 und im Nachtrag vom 07.12.2007 sowie Ziff. IV.10 im Vertrag vom 15./18.02.2008). Bis 30.06.2009 hat keine rechtsgültige Baubewilligung vorgelegen. Der vom Kläger mit Schreiben vom 03.11.2009 erklärte Rücktritt vom Kaufvertrag hat ihm daher einen Anspruch auf Rückerstattung der geleisteten Anzahlung verschafft. Der Kläger hat trotz Bestehens eines Anspruchs auf Rückerstattung gegenüber der I. AG in Liq. im nach dem Rücktritt geschlossenen Kaufvertrag vom 29./30.11.2009 mit der I. AG in Liq. und der K. AG dem Verfall der Anzahlung zugunsten der Verkäuferschaft zugestimmt (vgl. Duplikbeilage 5). Weshalb der Kläger letztlich auf die Rückzahlung verzichtet hat, ist unklar, jedoch gleichzeitig irrelevant. Mit der Vorinstanz ist deshalb davon auszugehen, dass der Verfall der Anzahlung gar keine Schadensposition darstellt. Bezüglich der weiteren Schadenspositionen hat der Kläger in der schriftlichen Klagebegründung vom 31.03.2010 auf S. 34 ff. nebst der Erwähnung der verfallenen Anzahlung an die I. AG in Liq. lediglich auf eine Tabelle (vgl. Klagbeilage 46) verwiesen und chronologisch nach Zahlungsdatum geordnet Belege (vgl. Klagbeilagen 47 bis 81) eingereicht. Weitere Beweise wurden diesbezüglich nicht angeboten. Die einzelnen Rechnungsbeträge sind in der Klageschrift nicht wiedergegeben. Ebenso wenig findet sich in der Rechtsschrift ein Tatsachenvortrag, weshalb die eingereichten Rechnungen zu einem Schaden des Klägers geführt haben und von der Beklagten schuldhaft verursacht worden sein sollen. Laut Vorinstanz käme einzig eine Haftung aus "culpa in contrahendo" in Frage. Ob für eine solche Schadenersatzforderung die unter Art. 274d Abs. 3 OR noch streitwertunabhängig geltende Untersuchungsmaxime anwendbar ist, kann offen gelassen werden. Jedenfalls kann es gemäss den zitierten Bestimmungen des damals geltenden Prozessrechts und namentlich auch unter Hinweis auf die Mitwirkungspflicht der Parteien in einer im schriftlichen Verfahren durchgeführten Mietstreitigkeit nicht angehen, dass das Gericht die möglichen Schadenspositionen aus den 35 eingereichten diesbezüglichen Beilagen ermitteln und gleichzeitig feststellen muss, ob eine der Beklagten zurechenbare, schuldhafte Verursachung dieser Kosten vorliegt. Die einzelnen Teilbeträge gehören zum unverzichtbaren Fundament der eingeklagten Schadenersatzansprüche, weshalb sie ziffernmässig in der Klagebegründung anzugeben sind. Ebenso gehört hinsichtlich jedes Teilbetrags die Angabe der weiteren Voraussetzungen für einen Schadenersatzanspruch dazu. Dabei geht es - wohlverstanden - nicht darum, dass der Kläger im Voraus zu allen möglicherweise von der Beklagten erhobenen Einwänden Stellung nehmen muss, sondern dass der Kläger in der Rechtsschrift diejenigen tatsächlichen Vorgänge aufführen muss, die es erlauben, das Vorliegen der Voraussetzungen für den geltend gemachten Schadenersatzanspruch festzustellen. Die Klagebegründung genügt diesen Anforderungen an eine hinreichende Substanziierung des Schadens hinsichtlich der nutzlos gewordenen Aufwendungen klar nicht. Weiter ist festzuhalten, dass selbst wenn eine Nachholung der Schadenssubstanziierung in der Replik zulässig wäre, dies dem Kläger nichts nützen würde. Die Ausführungen in der Replik S. 72 ff. würden den Anforderungen an eine gehörige Substanziierung ebenfalls nicht genügen. Zwar werden die einzelnen, der Klage beigelegten Rechnungsbelege kommentiert. Hingegen werden die einzelnen Teilbeträge - abgesehen von der an die I. AG in Liq. geleisteten Anzahlung - auch in der Replik nicht ziffernmässig wiedergegeben. Ferner fehlt es an tatsächlichen Vorbringen in der Replik, weshalb die jeweiligen Aufwendungen nutzlos geworden sein sollen. Folglich hat die Vorinstanz die hinreichende Substanziierung der aus ihrer Sicht noch in Frage gekommenen

Schadenspositionen zu Recht verneint.

E. 8

Zulässigkeit der Teilklage Aufgrund der obigen Erwägungen kann offen gelassen werden, ob es - wie vom Kläger gemacht - überhaupt zulässig ist, den Ersatz eines aus drei Teilbeträgen (CHF 6'629'167.00 entgangener Mietzins, CHF 1'729'657.00 entgangener Baurechtszins und CHF 937'768.65 nutzlose Aufwendungen) bestehenden Schadens von insgesamt CHF 9'296'592.00 zu fordern und davon teilklageweise vorerst CHF 6'500'000.00 geltend zu machen, ohne zu spezifizieren, wie sich der Forderungsbetrag der Teilklage zusammensetzt.

E. 9

Zusammenfassung Die Parteien haben zwar am 03./04.05.2007 einen gültigen Mietvertrag abgeschlossen, dies jedoch unter einer Suspensivbedingung, die sich nicht erfüllt hat. Die Voraussetzungen für einen fingierten Bedingungsseintritt gemäss Art. 156 OR sind nicht erfüllt. Der Vertrag wurde somit nie wirksam, weshalb der Kläger auch nicht die Rechte nach Art. 107 OR ausüben konnte und keinen Schadenersatz fordern kann. Auch die Voraussetzungen einer Haftung der Beklagten aus "culpa in contrahendo" sind im vorliegenden Fall nicht erfüllt. Im Übrigen wäre der insoweit geltend gemachte Schaden nicht rechtsgenügend substantiiert worden. Aus diesen Gründen ist die Berufung abzuweisen.

E. 10

Kostenentscheid Entsprechend dem Ausgang des vorliegenden Berufungsverfahrens sind daher in Anwendung von Art. 106 Abs. 1 ZPO sämtliche Prozesskosten der zweiten Instanz den Berufungsklägern aufzuerlegen. Die Gerichtsgebühr ist gemäss § 8 Abs. 1 lit. f und § 9 Abs. 1 GebT auf CHF 30'000.00 festzusetzen. Die vom Rechtsbeistand der Berufungsbeklagten eingereichte Kostennote ist tarifkonform (vgl. § 7 Abs. 1 i.V.m. § 10 der Tarifordnung für die Anwältinnen und Anwälte). Da die Berufungsbeklagte eine ausserhalb der Schweiz domizilierte Gesellschaft ist, untersteht die für sie erbrachte Dienstleistung ihres Rechtsbeistands jedoch nicht der schweizerischen MWST, weshalb der auf der Honorarnote aufgeführte Zuschlag von 8% nicht berechtigt ist. Folglich ist die von den Berufungsklägern zu leistende Parteientschädigung auf pauschal CHF 200'000.00 festzusetzen. In Anwendung von Art. 106 Abs. 3 ZPO ist praxisgemäss auf solidarische Haftung der Berufungskläger für die Prozesskosten zu erkennen.

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