

GR_GERICHTE ZK2 2018 19 vom 2. Juli 2019

GR Gerichte, 2019-07-02, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_ZK2_2018_19

FR: GR_GERICHTE ZK2 2018 19 du 2 juillet 2019

IT: GR_GERICHTE ZK2 2018 19 del 2 luglio 2019

Regeste

Kündigung und Erstreckung Mietverhältnis | Berufung OR Miete

Erwägungen

E. 3

Alles unter gesetzlicher Kosten- und Entschädigungsfolgen, letztere zuzüglich die gesetzliche Mehrwertsteuer von derzeit 8%, zulasten der Klägerin. E. Am 19. Juli 2017 gelangte die X._____ an das Regionalgericht Maloja und wiederholte die vor der Schlichtungsbehörde gestellten Rechtsbegehren Ziffern 2 und 3. In Ziffer 1 liess sie den unwesentlichen Satzteil "und am 09.05.2016 der Mieterin zugestellte" weg. Die Klageantwort datiert vom 27. September 2017 mit unveränderten Rechtsbegehren. Ein zweiter Schriftenwechsel wurde nicht durch- geführt. F. Die Hauptverhandlung vor dem Regionalgericht Maloja fand am 12. Dezember 2017 statt. G. Mit Schreiben vom 13. Dezember 2017 nahm die X._____ zur Kostennote der Y._____ Stellung und beantragte, der Y._____ im Falle des Unterliegens der X._____ eine Parteientschädigung von nicht mehr als CHF 11'440.00, zuzüglich

E. 3.1

Einleitend gibt die Vorinstanz über mehrere Seiten die von den Parteien vorgetragenen Standpunkte wieder (vgl. angefochtener Entscheid E. 2. bis 7.4.). Bezüglich des von der Berufungsklägerin vorgetragenen Vorwurfs, die Kündigung sei missbräuchlich erfolgt, erwägt die Vorinstanz zusammengefasst, dass eine ordentliche Kündigung unter Einhaltung der gesetzlichen Formvorschriften gültig ausgesprochen werden könne, ohne sie zu begründen. Besondere Kündigungs- gründe seien nicht erforderlich. Die Parteien seien grundsätzlich frei, das Mietver- hältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen und Termine zu kündigen (Art. 266g OR). Schranke bilde dabei einzig der Grundsatz von Treu und Glauben. Kündigungen seien anfechtbar, wenn sie gegen diesen Grundsatz verstossen würden (Art. 271 Abs. 1 OR, Art. 271a OR). Umbau- oder Sanierungskündigungen seien aufgrund der bundesgerichtlichen Rechtsprechung dann nicht missbräuch- lich, wenn sie die Weiterbenutzung des Mietobjekts erheblich einschränken wür- den. Würden geplante Arbeiten hingegen nicht oder nur unerheblich erschwert oder verzögert, wenn die Mieterschaft im Mietobjekt verbliebe, bestünde nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung kein genügend schützenswerter Grund für die Vermieterschaft, dennoch zu kündigen. Das Bundesgericht erachte eine Kün- digung im Weiteren dann als missbräuchlich, wenn das Projekt als nicht realitäts- nah oder objektiv nicht möglich erscheine, namentlich weil es offensichtlich mit den Bestimmungen des öffentlichen Rechts unvereinbar sei, so dass die Vermie-

E. 3.2

Die Vorinstanz stellte sodann fest, dass die mit Schreiben vom 4. Mai 2016 per 31. Mai 2017 mittels amtlichen Formulars des Kantons Graubünden von der Berufungsbeklagten gegenüber der Berufungsklägerin ausgesprochene Kündigung formgültig erfolgt sei, was nicht bestritten werde. Die Kündigung sei auf Verlangen der Berufungsklägerin hin von der Berufungsbe- klagten mit Schreiben vom 3. Juni 2016 mit notwendigen Sanierungs- und Um- bauarbeiten wegen veränderter Bedürfnisse im medizinisch-touristischen Bereich und einer damit verbundenen Neuorientierung des medizinischen Angebots be- gründet worden. In ihrer Klageantwort vom 27. Juni 2017 habe die Berufungsbe- klagte die Gründe der Kündigung ausführlich präzisiert. Sie habe die Notwendig- keit der Sanierungs- und Umbauarbeiten im X._____ O.1_____ nachvollziehbar aufgezeigt, welche aufgrund der Fotos BB1 auch deutlich ersichtlich sei. Dass ein Sanierungsbedarf bestehen würde, habe auch die Berufungsklägerin bestätigt. Es sei auch nachvollziehbar, dass das bisherige Konzept des Heilbadbetriebes veral- tet und nicht mehr zeitgemäss sei. Die Berufungsbeklagte habe in ihrer Klageant- wort auf den Seiten 18 f. und anhand zweier Studien ein realitätsnahes und objek- tiv mögliches Projekt mit einem neuen Konzept vorgelegt und damit ihre Kündi- gungsbegründung belegt. Dass das Konzept der B._____ aus dem Jahre 2015 nicht umgesetzt worden sei und durch ein neueres Konzept eines Architekturbüros aus Graz ersetzt bzw. erneuert worden sei, sei aufgrund der Ungewissheit, wann die Beklagte mit ihren Sanierungen und Umbauten beginnen könne, nachvollzieh- bar. Die Einwände, dass eine Neuorientierung nicht umsetzbar sei, weil die Beru- fungsbeklagte mit der Berufungsklägerin über weitere Räumlichkeiten im 3. Ober- geschoss einen Mietvertrag abgeschlossen habe, welcher bis ins Jahr 2025 un- kündbar sei, habe erstere einleuchtend dadurch widerlegt, dass sie aufgezeigt habe, dass für die notwendige Umsetzung des Vorhabens nicht das gesamte X._____ benötigt werde, sondern mindestens 400m² bis 500m² des zweiten Stockwerkes. Die weiteren Mietverhältnisse mit unterschiedlichen Laufzeiten seien

E. 4

Die Klägerin hat die Beklagte mit CHF 27'071.00 (inkl. Barauslagen und MwSt.) ausseramtlich zu entschädigen.

E. 5

(Rechtsmittelbelehrung)

E. 6

/ 41 1.1. Beim angefochtenen Entscheid, welcher offensichtlich eine vermögens- rechtliche Angelegenheit mit einem Streitwert von über CHF 10'000.00 zum Ge- genstand hat, handelt es sich um einen erstinstanzlichen Endentscheid, welcher mit Berufung angefochten werden kann (vgl. Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO). Die Zu- ständigkeit des Kantonsgerichts von Graubünden ergibt sich aus Art. 7 Abs. 1 des Einführungsgesetzes zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (EGzZPO; BR 320.100). Gemäss Art. 311 ZPO ist die Berufung unter Beilage des angefochtenen Entscheids innert 30 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheids bezie- hungsweise seit der nachträglichen Zustellung der Entscheidsbegründung schrift- lich und begründet einzureichen. Der Entscheid des Regionalgerichts Maloja vom 12. Dezember 2017 wurde den Parteien am 27. Februar 2018 mitgeteilt und der Berufungsklägerin am 28. Februar 2018 am Postschalter zugestellt (vgl. act. B.2 und 3). Unter Berücksichtigung des Fristenstillstandes über Ostern vom 25. März 2018 bis am 8. April 2018 (vgl. Art. 145 Abs. 1 lit. a ZPO) erweist sich die Beru- fung vom 12. April 2018

damit als fristgerecht (vgl. Art. 142 Abs. 3 ZPO). Da das Rechtsmittel zudem den übrigen formellen Anforderungen entspricht, ist darauf einzutreten. 2.1. Mit Berufung kann gemäss Art. 310 ZPO die unrichtige Rechtsanwendung (lit. a) sowie die unrichtige Feststellung des Sachverhalts (lit. b) geltend gemacht werden. Die Kognition der Berufungsinstanz ist damit umfassend. Dies hat zur Folge, dass die Rechtsmittelinstanz sämtliche gerügten Mängel frei und unbeschränkt prüfen kann und auch muss. Aufgrund der umfassenden Kognition ist die Berufungsinstanz nicht an die im Berufungsverfahren vorgebrachten Argumente der Parteien oder an die Erwägungen der Vorinstanz gebunden, weshalb sie Rügen mit abweichenden Erwägungen gutheissen oder abweisen kann. Nach Bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist das Berufungsgericht indes nicht gehalten, von sich aus wie eine erstinstanzliche Gerichtsbehörde alle sich stellenden tatsächlichen und rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn keine entsprechenden Rügen der Parteien vor der zweiten Instanz vorliegen. Abgesehen von offensichtlichen Mängeln hat sich das Berufungsgericht grundsätzlich auf die Beurteilung der in der Berufung und Berufungsantwort gegen das erstinstanzliche Urteil erhobenen Beanstandungen zu beschränken. Die Rügen der Parteien geben mithin das Prüfungsprogramm der Berufungsinstanz vor; der angefochtene Entscheid ist grundsätzlich nur auf die gerügten Punkte hin zu überprüfen (vgl. BGE 144 III 394, E. 4.1.4.; BGE 142 III 413, E. 2.2.4; Urteile 4A_184/2017 vom 16. Mai 2017 E. 4.2.1; 4A_397/2016 vom 30. November 2016 E. 3.1; 4A_258/2015 vom 21. Oktober 2015 E. 2.4.3; je mit Hinweisen). Mit der Berufung als vollkommenes Rechtsmittel können sodann nicht nur die in Art. 310 ZPO explizit genannten Berufungs-

E. 6.1

Die Parteien vereinbarten im Mietvertrag vom 27. Februar 2003 in Ziff. 2.2., dass sich das Mietverhältnis nach Ablauf der festen Mietdauer von 10 Jahren (1. Juni 2002 bis 31. Mai 2012) sowie der allfälligen fünfjährigen Verlängerung bis 31. Mai 2017 automatisch für die Dauer von zwei weiteren Jahren verlängert, wenn es nicht von einer Partei unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist gekündigt wird. Für den Nachtrag vom 29. November 2007 zum vorgenannten Mietvertrag gelten dieselben Kündigungsmodalitäten wie beim ersten Vertrag. Durch die Ausübung des berufungsklägerischen Optionsrechts hat sich das Mietverhältnis bis zum 31. Mai 2017 verlängert. Die Berufungsbeklagte kündigte das Mietverhältnis mit Schreiben vom 4. Mai 2016 per 31. Mai 2017 mittels eines vom Kanton Graubünden genehmigten amtlichen Formulars und wies die Mieterin auf ihre Rechte im Zusammenhang mit der Begründung und Anfechtung der Kündigung sowie der Einreichung eines Erstreckungsgesuches hin. Die Kündigung ging bei der Berufungsklägerin am 9. Mai 2016 unbegründet ein. Die Einhaltung der formellen Gültigkeitsvorschriften ist unter den Parteien nicht umstritten. Hauptstreitpunkt der vorliegenden Berufung bildet vielmehr die Frage, ob die von der Berufungsbeklagten gegenüber der Berufungsklägerin mit Schreiben vom 4. Mai 2016 ausgesprochene ordentliche Kündigung i.S.v. Art. 271 bzw. Art. 271a OR anfechtbar ist, weil sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst.

E. 6.2

Ist ein Mietvertrag unbefristet, was auch der Fall ist, wenn er sich jeweils nach Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer stillschweigend verlängern soll, so ist jede Partei grundsätzlich frei, auf den nächstmöglichen Termin unter Einhaltung der vereinbarten Frist zu kündigen (vgl. Art. 266a Abs. 1 OR; BGE 140 III 496 E. 4.1). Die ordentliche Kündigung setzt keinen bestimmten Kündigungsgrund voraus (Art. 266 Abs. 1 OR), selbst wenn sie für den

Mieter mit nachteiligen Folgen verbunden ist (vgl. BGE 141 III 496 E. 4.1.; BGE 138 III 59 E. 2.1.). Der Grundsatz der Vertragsfreiheit gilt auch im Mietrecht. Es steht damit den Parteien frei, einen Mietvertrag abzuschliessen und – unter Einhaltung der formellen Kündigungsbestimmungen (Art. 266 ff. OR) – entsprechend auch wieder aufzuheben. Der Vermieter darf folglich grundsätzlich frei kündigen, insbesondere um die Nutzungsart der Sache seinen Interessen anzupassen (BGE 136 III 190 E. 3), um Umbau-, Renovations- oder Sanierungsarbeiten auszuführen, aus wirtschaftlichen Gründen oder schliesslich, um die Räumlichkeiten für sich, für nahe Verwandte oder Verwandte zu benützen (vgl. zum Ganzen Urteil des Bundesgerichts 4A_200/2017 vom 29. August 2017 E. 3.1.1. m.w.H. auf die Rechtsprechung).

E. 6.3

Die Kündigung eines Mietvertrags über Wohn- und Geschäftsräume ist anfechtbar, wenn sie gegen Treu und Glauben verstösst (Art. 271 Abs. 1 OR; vgl.

E. 6.4

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung verstösst eine Kündigung des Mietverhältnisses im Hinblick auf umfassende Umbau- oder Sanierungsarbeiten, die eine Weiterbenutzung des Mietobjekts erheblich einschränken, nicht gegen den Grundsatz von Treu und Glauben. Ohne schützenswerten Grund wäre eine Kündigung des Vermieters demgegenüber, wenn die Vornahme der geplanten Arbeiten durch das Verbleiben des Mieters im Mietobjekt nicht oder nur unerheblich erschwert oder verzögert würde (BGE 140 III 496 E. 4.1.), was beispielsweise bei Streichen von Wänden, blossen Aussenrenovierungen oder Balkonanbauten der Fall sein dürfte (vgl. BGE 135 III 112 E. 4.2.). Die Kündigung im Hinblick auf Umbau- und Renovationsarbeiten ist zudem missbräuchlich, wenn das Projekt des Vermieters als nicht realitätsnah oder objektiv unmöglich erscheint, namentlich weil es ganz offensichtlich mit den Bestimmungen des öffentlichen Rechts unvereinbar ist, so dass der Vermieter die notwendigen Bewilligungen nicht erhalten wird (BGE 140 III 496 E. 4.1.). Die Beurteilung, ob der Verbleib des Mieters im Mietobjekt geeignet wäre, zusätzliche Kosten oder Verzögerungen der Bauarbeiten nach sich zu ziehen, hängt von den ins Auge gefassten Arbeiten ab. Der Vermieter muss aufgrund des Gesagten über ein genügend ausgereiftes und ausgearbeitetes Projekt verfügen, so dass konkret festgestellt werden kann, ob der Verbleib des Mieters die Arbeiten behindert oder zu Erschwerungen, zusätzlichen Kosten oder Bauverzögerungen führt, andernfalls die Kündigung missbräuchlich ist (BGE 143 III 344 E. 5.3.3.; Urteil des Bundesgerichts 4A_200/2017 vom 29. August 2017 E. 3.1.3.1.; BGE 142 III 91 E. 3.2.2. und 3.2.3.; BGE 140 III 496 E. 4.2.2.; BGE 135 III 112 E. 4). Die Gültigkeit der Kündigung setzt indes nicht

E. 6.5

Aus dogmatischen Gründen ist grundsätzlich von der Zulässigkeit der Kündigung auszugehen (vgl. Peter Higi, in: Gauch/Schmid [Hrsg.], Zürcher Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Obligationenrecht, Die Miete, Bd. V, Zürich 1996, N 61 zu Vorbem. zu Art. 271-273c OR; Raoul Futterlieb, in: SVIT-Kommentar, Das schweizerische Mietrecht, 4. A., Zürich 2018, N 29 zu Art. 271 OR). Primär hat nicht der Kündigende die Rechtmässigkeit bzw. Gültigkeit der Kündigung nachzuweisen, sondern – entsprechend der Regelung von Art. 8 ZGB – der Kündigungsempfänger eine behauptete Missbräuchlichkeit als rechts hindernde Tatsache. Mithin hat der Empfänger der

Kündigung den Beweis dafür zu erbringen, dass die Kündigung aus einem verpönten oder ohne schützenswerten Grund erfolgte (BGE 138 III 59 E. 2.1; BGE 135 III 112 E. 4.1.; Urteil des Bundesgerichts 4A_484/2012 vom 28. Februar 2013 E. 2.2.; Markus Vischer, Entscheidbesprechung BGer 4A_703/2016: Kündigung Mietvertrag: Begründung der Kündigung kein Gültigkeitsgrund, in: AJP 9/2017, S. 1140; Daniel Reudt, Behauptungs- und Beweislast im mietrechtlichen Verfahren, in: Thomas Geiser et. al. [Hrsg.], Wohn- und Geschäftsraummiete, Basel 2016, N 13.57; Raoul Futterlieb, a.a.O., N 50 zu Art. 271 OR). Macht der Mieter beispielsweise geltend, ein Sanierungsprojekt sei objektiv unmöglich, trägt er hierfür die Beweislast (vgl. BGE 136 III 190 E. 4; Urteil des Bundesgerichts 4A_210/2014 vom 17. Juli 2014 E. 3.1., m.w.H.). Dies führt nun nicht dazu, dass der Vermieter gänzlich von der Ermittlung des Kündigungsgrundes befreit wäre und abwarten kann, dass der Mieter die Missbräuchlichkeit beweist. Denn in grundsätzlicher Hinsicht hängt die Missbräuchlichkeit einer Kündigung davon ab, welchen Zweck der Kündigende verfolgt. Da es sich beim Entschluss zur Kündigung weitgehend um innere Vorgänge handelt, muss der Zusammenhang zwischen Willensentschluss und Kündigung aufgrund von Indizien ermittelt werden. Wie dargelegt, bildet allerdings der Grundsatz, dass die Missbräuchlichkeit der Kündigung vom Kündigungsempfänger zu beweisen ist, Ausgangspunkt dieser Beurteilung. Verfügt nun der Kündigende allein über die Elemente zur Überprüfung des Kündigungsgrundes, ist er zur Mitwirkung verpflichtet (vgl. Raoul Futterlieb, a.a.O., N 50 zu Art. 271 OR m.w.H.; BGE 135 III 112 E. 4.1; BGE 120 II 111), was aber keine Umkehr der Beweislast bedeutet (vgl. Daniel Reudt, a.a.O., N 13.60; Raoul Futterlieb, a.a.O., N 50 zu Art. 271 OR; Urteil des

E. 6.6

Nach der allgemeinen auf Kündigungen bezogenen Rechtsprechung des Bundesgerichts – die auch für Kündigungen, welche infolge Sanierungs- oder Umbauvorhaben ausgesprochen werden, gilt (BGE 143 III 344 E. 5.3.1. ff.) – bedarf eine ordentliche Kündigung keiner Begründung, um gültig zu sein (BGE 125 III 231 E. 4.b; BGE 143 III 344 E. 5.3.1.); sie ist jedoch auf Verlangen hin zu begründen (Art. 271 Abs. 2 OR). Eine mangelnde oder fehlerhafte Begründung führt nicht automatisch zur Treuwidrigkeit der Kündigung, kann allerdings – ebenso wie eine bloss pauschale Begründung – Indiz dafür sein, dass an der Kündigung kein schützenswertes Interesse besteht. Das Bundesgericht begründet diese Sichtwei-

E. 7

/ 41 gründe der unrichtigen Rechtsanwendung und der unrichtigen Sachverhaltsfeststellung gerügt werden; vielmehr kann auch die Unangemessenheit des erstinstanzlichen Entscheids geltend gemacht werden (vgl. Peter Reetz/Stefanie Theiler, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 3. A., Zürich 2016, N 6 zu Art. 310 ZPO). 2.2. Die Berufung ist ein (grundsätzlich) reformatorisches Rechtsmittel (Peter Reetz, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Auflage, Zürich 2016, N 16 zu Vorbemerkungen zu den Art. 308-318 ZPO). Die Kassation mit Rückweisung eines erstinstanzlichen Entscheides bildet die Ausnahme und ist einzig dann möglich, wenn die Vorinstanz einen wesentlichen Teil der Klage nicht beurteilt hat oder wenn der Sachverhalt in wesentlichen Teilen zu vervollständigen ist (vgl. Art. 318 Abs. 1 lit. c Ziff. 1 und 2 ZPO). Aus den folgenden Erwägungen geht hervor, dass keine der genannten Voraussetzungen einschlägig ist. Die

Streitsache erweist sich vielmehr als spruchreif, sodass ein reformatorischer Berufungsentscheid ergehen kann. Folglich ist der Subeventualantrag Ziffer 3 auf Kassation und Rückweisung des angefochtenen Entscheides abzuweisen.

E. 8

/ 41 terschaft die notwendigen Bewilligungen mit Sicherheit nicht erhalten werde. Dass die Vermieterschaft bereits über die notwendigen Bewilligungen verfüge, sei jedoch nicht erforderlich. Die Gültigkeit der Kündigung setze folglich voraus, dass bereits im Zeitpunkt der Kündigung ein genügend ausgereiftes und ausgearbeitetes Projekt vorliege, aufgrund dessen abgeschätzt werden könne, ob die geplanten Arbeiten eine Räumung des Mietobjekts erforderlich machen würden. Erfolge eine Kündigung im Hinblick auf ein Projekt, welches nicht derart ausgereift sei, um eine entsprechende Prognose zu tätigen, verstosse diese gegen den Grundsatz von Treu und Glauben (vgl. angefochtener Entscheid E. 8.1., S. 15 f.).

E. 8.1

In concreto fragt sich, ob die Berufungsbeklagte ein genügend ausgereiftes und realitätsnahes Projekt zum Kündigungszeitpunkt glaubhaft machen konnte, so dass abgeschätzt werden kann, ob eine Räumung des Mietobjekts durch die Berufungsklägerin erforderlich ist. 8.2.1. Grundlegend gilt festzuhalten, dass der Renovations- bzw. Investitionsbedarf des X.____s (Liegenschaft _____) besteht. Ein solcher geht ohne weiteres aus der von der Berufungsbeklagten im vorinstanzlichen Verfahren eingereichten Bilderserie hervor (vgl. vorinstanzliches act. III/1) und wurde von der Berufungsklägerin in ihrem Plädoyer vor Vorinstanz anerkannt, gab sie darin doch zu, dass in den Räumlichkeiten des Heilbades trotz ihrer getätigten Investitionen im Jahr 2003 Investitionsbedarf bestehe (vgl. vorinstanzliches act. VII/1, S. 8). Weiter ist unbestritten, dass innerhalb des X.____s (Liegenschaft _____) eine sehr fragmentierte mietvertragliche Situation besteht und eine Vielzahl von Ärzten und weiteren Mietern unterschiedlichste kleinere Räumlichkeiten innerhalb des X.____s mieten, so dass einige Praxen über verschiedene Räumlichkeiten innerhalb des Heilbadgebäudes verteilt sind und teilweise auf unterschiedlichen Stockwerken liegen. Ganze Stockwerke sind derzeit durch Mietflächen abgeschnitten, welche sich teilweise zwischen zwei Flügeln des Gebäudes befinden. Die Situation wurde

E. 8.3

Damit geht auch die Rüge der Berufungsklägerin, die Berufungsbeklagte habe mit den im Recht liegenden Studien das konkrete Projekt nicht genügend substantiiert und nicht bewiesen, fehl. Zwar trifft es zu, dass aufgrund der im Recht liegenden Studie keine detaillierten Bauausführungen oder konkrete Neukonzeptionierungsbestrebungen belegt werden. Die Beurteilung, ob ein realitätsnahes/konkretes Projekt genügend glaubhaft ist, hat aber anhand von Indizien und aufgrund der Gesamtumstände sowie anhand der konkreten Begründungen zu erfolgen. Nicht erforderlich ist indessen, dass das Projekt bis ins kleinste Detail geplant ist und anhand konkreter Pläne bewiesen werden kann. So muss insbe-

E. 8.4

Der Hinweis der Berufungsklägerin, der Bestand einer dritten Studie, des D._____, O.2____ (vorinstanzliches act. II/29) vom 12. Dezember 2017, würde die Feststellung eines genügend ausgereiften Projekts widerlegen, geht fehl. Nur weil im Nachgang der

Kündigung eine weitere Studie eingeholt worden war, lässt dies nicht darauf schliessen, dass zum Zeitpunkt der Kündigung das Konzept nicht genügend ausgereift gewesen sei. Aufgrund der Ungewissheit, wann mit der Umsetzung des Projekts begonnen werden kann, erscheint durchaus nachvollziehbar, wenn die Berufungsbeklagte nachträglich weitere Abklärungen tätigt. Von einer völligen Orientierungslosigkeit der Berufungsbeklagten, welche die Berufungsklägerin erkennen möchte, kann nicht gesprochen werden – zumal nicht gesagt ist, dass letztere Studie die ursprüngliche tatsächlich abgelöst hätte.

E. 8.5

Ob die Berufungsklägerin noch über Mieträumlichkeiten im 3. Obergeschoss verfügt, ist – wie die Vorinstanz zutreffend festhielt – für die Beurteilung der vorliegenden Kündigung irrelevant. Wie dargelegt, wurde genügend glaubhaft dargetan, dass (vorerst) lediglich 400m² bis 500m² des 2. Obergeschosses benötigt werden (vgl. E. 7.).

E. 8.6

Nicht stichhaltig ist schliesslich die berufungsklägerische Rüge, die Vorinstanz habe übersehen, dass es der Berufungsbeklagten nicht nur am Willen zur Umsetzung der Neuorientierung des X.____s fehle, sondern dass sie mit der angefochtenen Kündigung einzig bezwecken wolle, das Mietobjekt zu einem viel höheren Mietzins neu zu vermieten. So moniere diese in der Stellungnahme zum Schlichtungsgesuch vom 2. Dezember 2016 (vorinstanzliches act. II/23) und in einem Schreiben vom 23. Juni 2017 (vorinstanzliches act. II/24), dass die Berufungsklägerin nur etwa die Hälfte des marktüblichen Mietzinses bezahle. Dass die Stellungnahme zum Schlichtungsgesuch vom 2. Dezember 2016 nicht berücksichtigt werden kann, wurde bereits ausgeführt (vgl. E. 5.). Soweit die Berufungsklägerin sich auf das Schreiben vom 23. Juni 2017 stützt, vermag sie sodann keinen Kausalzusammenhang zwischen der Kündigung und dem Willen der Berufungsbeklagten, eine Mietzinsanpassung durchzusetzen, nachzuweisen (vgl. Raoul Futerlieb, a.a.O., N 15 ff. zu Art. 271a OR). Offenbar sah sich die Berufungsbeklagte veranlasst, den übrigen Mietern des X.____s ihre Sichtweise der Situation – unter Darlegung des aktuellen Mietzinsniveaus sowie eines Vergleichs mit den Mietzinsen der übrigen Mietern – mittels dieses Schreibens darzulegen, nachdem bereits die Berufungsklägerin in den Medien ihre Sichtweise dargelegt hatte. Das Schreiben selbst lässt nicht ansatzweise den Schluss zu, dass die Kündigung zur Erzielung eines höheren Mietzinses erfolgt wäre.

E. 9

/ 41 für vorliegende Kündigung irrelevant, da diese Räumlichkeiten nicht für den Umbau benötigt würden. Das Kündigungsmotiv der Berufungsbeklagten habe im notwendigen Umbau für ein zeitgemässes X.____s bestanden. Ein Kausalzusammenhang zwischen Kündigung und dem Willen der Berufungsbeklagten, eine Mietzinsanpassung durchzusetzen, habe nicht erstellt werden können. Der Kündigungsgrund sei folglich nicht vorgeschoben. Es liege auf der Hand und werde anhand der Ausführungen und der eingereichten Studien der Berufungsbeklagten ersichtlich, dass der klägerische Betrieb bzw. die Behandlung von Patienten während der notwendigen Umbauten erheblich eingeschränkt wäre. Zum Zeitpunkt der Kündigung habe ein genügend ausgereiftes und ausgearbeitetes Projekt bestanden, aufgrund dessen abgeschätzt werden könne, dass eine Weiterbenutzung des Mietgegenstandes durch die Sanierung erheblich eingeschränkt würde. Die Kündigung sei folglich nicht treuwidrig erfolgt. Die Berufungsklägerin habe seit dem 13. November 2013, aufgrund eines Schreibens der Berufungsbeklagten Kenntnis

von der angestrebten Neuorientierung und der damit einhergehenden Kündigung des Mietverhältnisses bei Nichteinigung per 31. Mai 2017. Seither sei versucht worden, die Berufungsklägerin in den Prozess miteinzubeziehen. Es sei davon auszugehen, dass sie trotz der kurzen beklagti- schen Begründung in der Lage gewesen sei, den Realitätsbezug des Projektes und die Belastung einzuschätzen, die ihre Anwesenheit für die Durchführung der beabsichtigten Arbeiten haben würde. 4. Die Berufungsklägerin rügt, die von der Berufungsbeklagten im vorinstanzli- chen Verfahren eingereichten Studien der B._____ vom 10. Juni 2015 (vorinstanz- liches act. III/7) sowie der C._____ (vorinstanzliches act. III/8) sowie die Visualisie- rung eines Heilbadraumes (vorinstanzliches act. III/9) taugten nicht dazu, das Sa- nierungs- und Neuorientierungskonzept für das X._____ O.1_____ zu belegen, handle es sich doch vielmehr lediglich um eine Bestandesaufnahme des aktuellen X._____. Die Berufungsbeklagte habe nicht substantiiert, welche konkreten Mass- nahmen für eine Sanierung und Neuorientierung des X._____ gestützt auf diese Studien abgeleitet und umgesetzt werden sollen. Die Berufungsbeklagte habe ei- ne 42-seitige Dokumentation bei der Vorinstanz eingereicht, ohne sich inhaltlich damit auseinanderzusetzen. Die Vorinstanz habe sich über die Behauptungs- und Beweislast der Berufungsbeklagten (Art. 55 ZPO und Art. 8 ZGB) hinweggesetzt, indem sie die ungenügend substantiierten, pauschalen Behauptungen der Beru- fungsbeklagten unhinterfragt übernommen und sich damit begnügt habe, die ein- gereichten Studien der B._____ und der C._____ als Belege für ein realitätsnahes und objektiv mögliches Projekt mit einem neuen Konzept zu bewerten, ohne sich

E. 10

/ 41 damit auseinanderzusetzen. Selbst wenn wider Erwarten von einer genügend substantiiert dargelegten Neukonzeptionierung des X._____ auszugehen wäre, hiesse dies noch nicht, dass diese Neukonzeptionierung aufgrund der eingereich- ten Belege als realitätsnah erscheinen würden und überhaupt bewiesen seien. Die vier Jahre alte Studie der B._____ empfehle, das bisherige Therapieangebot bei- zubehalten. Wo das bereits Bestehende als erhaltenswert zur Weiterverfolgung empfohlen werde, könne keine Neuorientierung stattfinden. Gestützt auf die von der Klägerin eingereichte Studie des D._____ entstehe der Eindruck, dass die Beklagte selbst völlig orientierungslos sei und sich hier und dort unverbindliche Projektstudien beschaffe, um am Ende weder das eine noch das Andere umzu- setzen. Die Vorinstanz habe zudem übersehen, dass eine Neuorientierung des medizinischen Angebots alleine mit der Kündigung gegenüber der Berufungsklä- gerin nicht umsetzbar sei, verfüge diese über einen bis ins Jahre 2025 unkündba- ren Mietvertrag über die Räumlichkeiten im 3. Stock des X._____. Dieser hänge mit dem gekündeten Mietvertrag eng zusammen und sei gemäss Präambel in Er- gänzung zum Mietvertrag für den 2. Stock abgeschlossen worden. Die Mietver- hältnisse mit den übrigen Mietern seien ungekündigt. Eine Totalsanierung des X._____ sei daher nicht möglich. Dass sich die Sanierung auf die Mieträumlichkei- ten der Berufungsklägerin beschränken solle, sei von der Berufungsbeklagten nie substantiiert worden und würde aus den eingereichten Belegen nicht ersichtlich. Die Berufungsbeklagte versuche mit der Kündigung lediglich eine Mietzinser- höhung durchzusetzen, was aus der Stellungnahme zum Schlichtungsgesuch vom 2. Dezember 2016 (vorinstanzliches act. II/23), sowie aus dem Schreiben vom 23. Juni 2017 (vorinstanzliches act. II/24) und der Besprechungsnotiz vom 12. Januar 2017 (vorinstanzliches act. II/20) hervorgehen würde. 5. In prozessualer Hinsicht ist vorab darauf hinzuweisen, dass die Vorinstanz dem Begehren der Berufungsbeklagten entsprach, ihre Stellungnahme zum Schlichtungsgesuch vom 2.

Dezember 2016, welche die Berufungsklägerin mit der Klage eingereicht hatte, aus dem Recht zu weisen und im Verfahren nicht zu berücksichtigen (vgl. angefochtener Entscheid E. 7.1). Die Berufungsklägerin nimmt in ihrer Berufung mehrfach auf besagte Stellungnahme Bezug (vgl. act. A.1, S. 8, N 27 und S. 14, N 54). Sie stellt aber weder den Antrag, den Entscheid der Vorinstanz in diesem Punkt aufzuheben und die Stellungnahme zuzulassen, noch zeigt sie auf, inwieweit der vorinstanzliche Entscheid, die Stellungnahme aus dem Recht zu weisen, fehlerhaft sein soll. Vor diesem Hintergrund hat die Stellungnahme auch im vorliegenden Berufungsverfahren unberücksichtigt zu bleiben, zumal für die Berufungsinstanz nicht ersichtlich ist, inwieweit der vorinstanzliche Entscheid in diesem Punkt rechtsfehlerbehaftet sein soll.

E. 11

/ 41

E. 11.1

Die Vorinstanz gelangte zum Schluss, dass weder die Dauer des Mietverhältnisses noch die von der Berufungsklägerin im Mietobjekt getätigten Investitionen einen Härtegrund darstellen würden, der eine Erstreckung rechtfertige. Um sich hinsichtlich des nach Wegfall des Heilbadbetriebs verbleibenden konventionellen Therapiebereichs neu zu orientieren, sei der Mieterin eine Erstreckung zu gewähren. Durch ihre fehlenden Suchbemühungen und wegen der bereits im November 2013 vorhandenen Kenntnis über die ordentliche Beendigungsabsicht des Mietverhältnisses sei die Erstreckungsdauer aber wesentlich zu reduzieren (angefochtener Entscheid E. 9.3.). Aufgrund sämtlicher Erwägungen erscheine eine Erstreckung des Mietverhältnisses von zwei Jahren als angemessen. Aufgrund der Sanierungsbedürftigkeit des Heilbadbetriebes, der baurechtsvertraglichen Pflicht der Berufungsbeklagten zur guten Erhaltung der Heilbadanlagen und der Tatsache, dass die Berufungsbeklagte die Berufungsklägerin bereits im November 2013 ihre ordentliche Beendigungsabsicht mitgeteilt habe, sei es der Berufungsbeklagten nicht zumutbar, noch länger als bis zum 31. Mai 2019 mit der Sanierung und Umsetzung ihres Konzeptes zuzuwarten. Im Weiteren bestünden Anhaltspunkte

E. 11.2

Die Berufungsklägerin führt aus, dass ihr Zweck und damit ihre Identität gemäss Statuten die Führung eines Zentrums für Balneologie und physikalische Therapie unter Einbezug der traditionellen ortsgebundenen Kurmittel von O.1_____, also der F._____ und des G._____, sei. Eine isolierte Betrachtung ihrer verschiedenen Tätigkeitsbereiche sei sachlich nicht vertretbar. Der Heilbetrieb als Kern und identitätsstiftendes Merkmal des Therapieangebotes könne nicht ersatzlos abgezwackt werden. Die Berufungsbeklagte habe diesen Teil stets kleingeredet, was die Vorinstanz unhinterfragt und in Verletzung der Verhandlungsmaxime übernommen habe. Inhalt und Umstände des Vertragsabschlusses seien auch in Bezug auf die zu gewährende Erstreckung beachtlich. Diese seien in Bezug auf die spezielle traditionsgebundene Tätigkeit der Berufungsklägerin in der Heilbadmedizin zentral. Der vorinstanzliche Entscheid führe zum nicht vertretbaren Ergebnis, dass die Vorinstanz den Heilbadbetrieb als Nonvaleur der Berufungsklägerin erachte und bezüglich dieses eine Standortgebundenheit bei der H._____ verneint habe. Eine Neuorientierung für den Physiotherapiebereich an einem anderen Ort sei ihr nicht zumutbar, führe dies doch dazu, dass sie ihren gesamten Heilbadbetrieb aufgeben müsse. Eine maximale Erstreckung sei schon deswegen gerechtfertigt, weil es nur noch darum

gehe, den Heilbadbetrieb einzustellen und "abzuwickeln" (act. A.1, S. 16, Ziff. 63 ff.). Einen weiteren Härtegrund erkennt die Berufungsklägerin schliesslich im Verlust von 30 Arbeitsplätzen, was die Vorinstanz zu Unrecht unberücksichtigt gelassen habe. Die Vorinstanz habe nicht berücksichtigt, dass die Berufungsklägerin bei einem Auszug aus dem X._____ O.1_____ ihrer gesamten Geschäftsgrundlage beraubt wäre und den gesamten Betrieb einstellen müsste. Die Vorinstanz habe die Berufungsklägerin zu Unrecht bestraft, indem sie infolge mangelnder Suchbemühungen eine wesentliche Kürzung der Erstreckungsdauer verfügt habe. Mangelnde Suchbemühungen könnten ihr nicht vorgeworfen werden, könne sie doch kein adäquates Ersatzobjekt finden (vgl. act. A.1, S. 17, Ziff. 71). Der Entscheid, das Mietverhältnis um nur zwei Jahre zu erstrecken, sei in Verletzung der besonderen Interessen der Berufungsklägerin ausgefallen. Die Aufgabe des Heilbadbetriebes stelle eine grosse und unzumutbare Härte dar (vgl. act. A.1, S. 18, Ziff. 74).

E. 11.3

Vor dem Hintergrund der berufungsklägerischen Ausführungen ist vorab das Folgende klarzustellen: Soweit die Berufungsklägerin – zumindest implizit – in Frage stellt, dass der Hauptbetriebsteil (Physiotherapie, Kosmetik, etc.) ohne den kleineren Heilbadbetriebsteil weitergeführt werden könne, ist ihr nicht zu folgen. Die Berufungsbeklagte hat im vorinstanzlichen Verfahren die Behauptung aufgestellt, beide Betriebsteile liessen sich getrennt führen (siehe dazu die Ausführungen auf S. 32, Ziff. 65 ff. in der Klageantwort [vorinstanzliches act. I/2]), was die Berufungsklägerin in der Folge nie bestritt. Bereits in ihrer Klage hat sie ausgeführt, dass sie, wenn sie kein passendes Ersatzlokal finden würde, eine Ersatzlösung anderen Inhalts (konventionelles Therapiezentrum ohne F._____) akzeptieren müsste (vgl. vorinstanzliches act. I/1, S. 20, Ziff. 76; vgl. auch vorinstanzliches act. VII/1, S. 6). Mit anderen Worten bestätigte auch die Berufungsklägerin, dass eine Weiterführung eines konventionellen Therapiezentrums ohne Heilbadbetrieb mit F._____ in anderen Räumlichkeiten möglich wäre. Dies muss sie nun gegen sich gelten lassen. Eine erst jetzt erhobene Rüge, eine entsprechende getrennte Führung sei nicht möglich, ist als treuwidrig zu qualifizieren und erfolgte jedenfalls verspätet. Mit anderen Worten ist die Weiterführung des Geschäftes beschränkt auf den konventionellen Therapiebereich möglich. Eine andere Sichtweise liesse sich im Übrigen auch angesichts der berufungsklägerischen Unternehmensstruktur nicht rechtfertigen, geht doch aus der im Recht liegenden Angestelltenliste hervor, dass lediglich 4 der 30 Mitarbeiter/innen im Heilbadbereich tätig sind (vgl. vorinstanzliches act. II/30). Zumindest aus ökonomischer Sicht erscheint die Annahme einer untrennbaren Vernetzung der beiden Bereiche nicht nachvollziehbar. Lässt sich nun der Hauptbetriebsteil losgelöst vom kleineren X._____betrieb weiterführen, ist auch eine isolierte Würdigung der Kündigungsfolgen in Bezug auf die einzelnen Betriebsteile sowie den Gesamtbetrieb gerechtfertigt. Dies erscheint bereits aus dem Grunde gerechtfertigt, weil der in der Sache zuständige Richter beim Entscheid über die Erstreckungsdauer sämtliche relevanten Aspekte mitein-

E. 11.4

Dennoch ist der Berufungsklägerin darin beizupflichten, wenn sie im Rahmen der Prüfung der Standortgebundenheit darauf hinweist, dass die Auswirkungen der Kündigung auf den (wohl wegfallenden) "Heilbadbetriebsteil" für die Frage der Erstreckung nicht unberücksichtigt bleiben dürfen. Wie erwähnt, können der konventionelle Therapieteil und

der Heilbadbetriebsteil getrennt voneinander berücksichtigt werden (vgl. vorstehend E. 11.3.). Während für ersteren – wie die Vorinstanz zutreffend ausführte und von der Berufungsklägerin nicht beanstandet wird – eine gewisse Härte im Umstand begründet ist, dass sich dieser Betriebsteil neuorganisieren müsste und entsprechend bauliche Veränderungen an einem Er-satzobjekt vorgenommen werden müssten, wurde eine härtebegründende Standortgebundenheit hinsichtlich des (kleineren) Heilbadbetriebsteils – zumindest implizit – nicht anerkannt. Die Vorinstanz hielt fest, dass die Berufungsklägerin über kein Exklusivrecht an der Nutzung der F._____ verfügen würde, sondern die Räumlichkeiten nur gemietet habe. Es sei überdies baurechtsvertraglich sichergestellt, dass insbesondere die Quelle weiterhin der touristischen und kulturellen Infrastruktur von O.1_____ dienen werde (vgl. angefochtener Entscheid, S. 22, E. 9.1.2.). Diese Feststellungen erfolgen aus einer falschen Perspektive und sind für die Frage einer Standortgebundenheit der Berufungsklägerin irrelevant. Die Vorinstanz hält damit nämlich lediglich fest, dass Drittinteressen, d.h. die Interessen der Öffentlichkeit, gesichert sind, ohne sich konkret zu den Auswirkungen des Wegfalls des Heilbadbetriebs für den berufungsklägerischen Gesamtbetrieb zu äussern. Zur Beurteilung einer möglichen Härte infolge Standortgebundenheit kann zudem nicht entscheidend sein, ob die Berufungsklägerin über ein Exklusivrecht an der F._____ verfügt oder lediglich als Mieterin der Räumlichkeiten die Quelle nutzt. Weiter führte die Vorinstanz zur Frage einer möglichen Standortgebundenheit aus, dass sich die Berufungsklägerin "bezüglich dieses kleinen Geschäftsteils [...] neuorientieren" (vgl. angefochtener Entscheid, S. 22, E. 9.1.2.) müsste. Indes geht aus den weiteren Erwägungen, insbesondere der anschliessenden Zusammenfassung hervor, dass diese "Neuorientierung" nicht im Sinne einer Härte bei der Erstreckung berücksichtigt wurde. Die vorinstanzliche Sichtweise überzeugt nicht. Zwar ist im Rahmen der Beurteilung einer möglichen Härte eine isolierte Betrachtung der berufungsklägerischen Betriebsteile möglich, um härtebegründende Umstände zu eruieren oder auszuschliessen. Doch darf dabei nicht verkannt werden, dass der Wegfall des kleineren Betriebsteiles erhebliche Folgen für den weiterbestehenden Gesamtbetrieb zeitigen kann, die ebenfalls u.U. als härtebegründende Umstände in die Gesamtbeurteilung miteinzubeziehen sind. Fällt

E. 11.5

Soweit die Berufungsklägerin in ihrer Berufung auf den Verlust von angeblich 30 Arbeitskräften eingeht (vgl. act. A.1, Ziff. 71 ff.), kann mit Hinweis auf das vorstehend in E. 11.3. Gesagte das Vorliegen einer Härte negiert werden. Wie dargelegt, dürfte es der Berufungsklägerin möglich sein, ihren Betrieb, zwar auf den Betriebsteil der "Physiotherapie" reduziert, weiter zu führen. Darüber hinaus kann, um Wiederholungen zu vermeiden, auf die zutreffenden Ausführungen im angefochtenen Entscheid verwiesen werden (vgl. den angefochtener Entscheid E. 9.1.3.).

E. 11.6

Die Berufungsklägerin rügt weiter eine Verletzung von Art. 272 Abs. 2 lit. a OR und Art. 272b OR (vgl. act. A.1, S. 16, Ziff. 68). Sie präzisiert, dass auch die Umstände und der Inhalt des Vertragsabschlusses in Bezug auf die Dauer der zu gewährenden Erstreckung zu berücksichtigen seien. Diese seien vorliegend mit Bezug auf die spezielle, traditionsgebundene Tätigkeit der Berufungsklägerin in der Heilbadmedizin zentral. Die Berufungsklägerin unterlässt es indessen, sich mit den ihrer Ansicht nach falschen Erwägungen der Vorinstanz auseinanderzusetzen. Nicht im Ansatz geht die

Berufungsklägerin darauf ein, inwiefern die Umstände und der Inhalt des Vertragsabschlusses für die Begründung einer Härte entscheidend sein sollten. Das Vorbringen erweist sich als pauschale, appellatorische Kritik, welche den Anforderungen an die Berufungsbegründung nicht genügt. Auf diese ist nicht weiter einzugehen.

E. 11.7

Schliesslich rügt die Berufungsklägerin, die fehlenden Suchbemühungen dürften nicht zu einer wesentlichen Kürzung der Erstreckungsdauer führen, könne sie doch kein entsprechendes Ersatzobjekt mehr finden (vgl. act. A.1, S. 17, Ziff. 71). Die Vorinstanz stellte fest, dass sich die Berufungsklägerin zu ihren Suchbemühungen nicht geäußert habe, obwohl sie trotz der geltend gemachten Aussichtslosigkeit erfolglose Suchbemühungen hätte nachweisen müssen. Aufgrund der fehlenden Suchbemühungen sei bei einer allfälligen Erstreckung eine Reduktion der Dauer derselben angebracht (vgl. angefochtener Entscheid E. 9.1.6., S. 25). Die Berufungsklägerin rügt die Feststellung der fehlenden Suchbemühungen nicht, weshalb darauf nicht weiter einzugehen ist. In rechtlicher Hinsicht ist das Vorgehen der Vorinstanz – zumindest soweit sie ausführt, dass die fehlenden Suchbemühungen bei einer allfälligen Erstreckung zu einer Reduktion der Dauer derselben führen würden – nicht zu beanstanden. Denn wie sie zutreffend ausführt, sind bei der Prüfung, ob auf Seiten des Mieters eine Härte vorliegt, auch die

E. 12

/ 41 auch Art. 271a OR; BGE 140 III 496 E. 4.1. und BGE 138 III 59 E. 2.1.; Urteile des Bundesgerichts 4A_19/2016 vom 2. Mai 2017 E. 2.2. und 4A_290/2015 vom 9. September 2015 E. 4.1.). Eine Kündigung gilt als treuwidrig, wenn sie ohne objektives, ernstes und schutzwürdiges Interesse und damit aus reiner Schikane erfolgt oder Interessen der Parteien tangiert, die in einem krassen Missverhältnis zueinander stehen. Der Umstand, dass die Kündigung für den Mieter eine Härte darstellt, genügt nicht; eine solche Härte ist nur im Hinblick auf eine mögliche Erstreckung des Mietverhältnisses relevant (vgl. Art. 272 OR; vgl. zum Ganzen BGE 142 III 91 E. 3.2.1.). Ob eine Kündigung gegen Treu und Glauben verstösst, beurteilt sich in Bezug auf den Zeitpunkt, in dem sie ausgesprochen wird (BGE 140 III 496 E. 4.1.). Positiv ausgedrückt sind Kündigungen stets zulässig, wenn sie einem objektiven ernsthaften und schutzwürdigen Motiv und damit einem legitimen Interesse des Kündigenden entsprechen, das Mietverhältnis zu beenden (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4C.62/2005 vom 27. Mai 2005 E. 4.1) und keine Sperrfrist i.S.v. Art. 271a Abs. 1 lit. d und e OR läuft.

E. 12.1

Zumindest implizit rügt die Berufungsklägerin in ihrer Berufung Unangemessenheit des Erstreckungsentscheides, bringt sie in ihrer Rechtsschrift doch vor, der Erstreckungsentscheid sei insgesamt in Verletzung ihrer besonderen Interessen ausgefallen (vgl. act. A.1, Ziff. 74).

E. 12.2

Vorab ist festzuhalten, dass die Berufungsklägerin die von der Vorinstanz eruierten Vermieterinteressen nicht rügt. Diesbezüglich kann folglich vollumfänglich auf die Feststellungen in E. 9.2. ff. des angefochtenen Entscheides verwiesen

E. 12.3

Kann eine gewisse Härte dargetan werden, so ist diese den Interessen des Vermieters gegenüber zu stellen (Urban Hulliger, a.a.O., N 15 f. zu Art. 272 OR). Bei der Interessenabwägung ist auch der Zweck der Erstreckung zu berücksichtigen, der darin besteht, die nachteiligen Folgen der Vertragsauflösung für die Mietpartei zu mildern, indem ihr mehr Zeit für die mit der Auflösung des Mietverhältnisses erforderliche Neuorientierung gelassen wird. Wie die Interessen zu gewichten sind, gibt Art. 272 OR nicht vor. Letztlich ist für den Erstreckungsentscheidend, welche Interessen im Ergebnis der gesamthaften Gewichtung inwieweit überwiegen. Dabei kommt dem Gericht ein grosser Ermessensspielraum zu (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_368/20217 vom 19. Februar 2018 E. 7.1.).

E. 12.4

Wie ausgeführt, ist infolge des Standortes (hinsichtlich beider Betriebsteile) eine nicht unerhebliche Härte zu bejahen (vgl. vorstehende E. 11.4.). Die Berufungsklägerin wird für ihren konventionellen Therapiebereich neue Räumlichkeiten finden müssen, die sie entsprechend ihren Bedürfnissen baulich umzugestalten haben wird. Aufgrund des Wegfalles ihres (kleineren) Betriebsteils "X. _____", den sie abzuwickeln haben wird, wird sich die Berufungsklägerin ihren Gesamtbetrieb hinsichtlich Marketings, Angebot etc. auch neu organisieren müssen. Zwar ist dabei zu beachten, dass die Berufungsklägerin keine Suchbemühungen für ein Ersatzobjekt für den weiterzuführenden Betriebsteil unternommen hat. Zumindest Suchbemühungen anzustrengen wäre ihr ohne weiteres zumutbar gewesen. Die Folgen dieses Säumnisses muss sich die Berufungsklägerin selbst anlasten. Dabei hilft ihr auch die ständige Wiederholung nicht, ihr sei eine Weiterführung des Betriebes ohne X. _____ nicht möglich. Es wurde ausgeführt, dass diese Behauptung ins Leere geht (vgl. E. 11.3.). Angesichts der bundesgerichtlichen Rechtsprechung führt dieses Säumnis zu einer gewissen Kürzung der Erstreckungsdauer (vgl. E. 10). In diesem Zusammenhang würdigte die Vorinstanz den Umstand, dass die Berufungsklägerin bereits im November 2013 über die beabsichtigte Be-

E. 12.5

Der Richter hat nach freiem Ermessen und ohne Antrag zu prüfen, ob eine definitive oder einstweilige Erstreckung zu gewähren ist. Massgebend sind dabei die konkreten Umstände, aufgrund derer die Interessen der Parteien gegeneinander abzuwägen sind (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4C.445/2006 vom 7. Juni 2007 E. 5.2.3, bestätigt im Urteil des Bundesgerichts 4A_62/2010 vom 13. April 2010 E. 6.1.2). Beide Erstreckungsarten stehen folglich gleichwertig nebeneinander (vgl. Urban Hulliger, a.a.O., N 5 zu Art. 272b OR). Eine endgültige Erstreckung ist zu gewähren, wenn dies die Interessen des Vermieters gebieten. Bestehen Anhaltspunkte dafür, dass der Mieter eine erste Erstreckung nicht zur Suche nach

E. 13

/ 41 voraus, dass der Vermieter bereits die nötigen Bewilligungen erhalten oder die hierzu erforderlichen Dokumente hinterlegt hat (vgl. BGE 140 III 496 E. 4.1 a.E. m.H.).

E. 13.1

Die Berufungsklägerin wendet sich schliesslich gegen den vorinstanzlichen Entschädigungspunkt (Dispositivziffer 4) und beantragt, der Berufungsbeklagten eine Parteientschädigung von nicht mehr als 3/5 von CHF 11'400.00 zuzüglich Pauschalauslagen und Mehrwertsteuer zuzusprechen. Weil die Berufung teilweise gutzuheissen ist und die

Berufungsinstanz einen neuen Entscheid erlässt, hat sie ohnehin über die erstinstanzlichen Prozesskosten neu zu entscheiden (vgl. Art. 318 Abs. 3 ZPO).

E. 13.2

Die Vorinstanz führte zum von der Berufungsbeklagten geltend gemachten Honoraranspruch aus, den Akten könne entnommen werden, dass das Vermittleramt Maloja am 7. Juni 2016 die Berufungsbeklagte im Hinblick auf die Unterbreitung eines Urteilsvorschlages Frist zur Stellungnahme eingeräumt habe. Die Berufungsbeklagte habe diese am 2. Dezember 2016 eingereicht. Unter diesen Umständen sei der angefallene Aufwand gerechtfertigt und nicht zu beanstanden. Hinsichtlich der Klageantwort habe die Berufungsbeklagte in dieser ihre eigenen Vorbringen detailliert darlegen müssen und zu jenen in der Klage Stellung nehmen müssen. In einem kontradiktorischen Verfahren könne dies nicht als Verursachen eines unnötigen Aufwandes angesehen werden, sondern sei Teil der anwaltlichen Sorgfaltspflicht. Der Aufwand sei angemessen und für die Prozessführung erforderlich, weshalb die in diesem Zusammenhang aufgeführten Kosten zu berücksichtigen seien. Eine Kürzung der eingereichten Honorarnote erfolge daher nicht. Die Berufungsklägerin habe es indessen unterlassen, eine Honorarvereinbarung einzureichen. Daher sei der aussergerichtlichen Entschädigung ein mittlerer Stun-

E. 13.3

Ob und in welcher Höhe der obsiegenden Partei eine Parteientschädigung (Art. 95 Abs. 1 lit. b ZPO) zuzusprechen ist, bestimmt sich nach den allgemeinen Regeln der ZPO und des in Art. 96 ZPO vorbehaltenen kantonalen Rechts. Parteikosten werden – entsprechend der geltenden Dispositionsmaxime (Art. 58 Abs. 1 ZPO) – nur auf Antrag zugesprochen (Art. 105 Abs. 2 ZPO; BGE 139 III 334 E. 4.3; Adrian Urwyler/Myriam Grütter, in: Brunner/Gasser/Schwander, Schweizerische Zivilprozessordnung, DIKE-Kommentar, 2. Aufl., Zürich 2016, N 4 zu Art. 105 ZPO). Bei berufsmässiger Vertretung umfasst die Parteientschädigung die Kosten dieser Vertretung (Art. 95 Abs. 3 lit. b ZPO), wobei sich die Höhe grundsätzlich nach dem anwendbaren kantonalen Tarif richtet. Im Kanton Graubünden ist die Parteientschädigung für die Kosten der anwaltlichen Vertretung in Gerichtsverfahren in der Verordnung über die Bemessung des Honorars der Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte (HV; BR 310.250) geregelt. Gemäss Art. 2 HV setzt die urteilende Instanz die Parteientschädigung der obsiegenden Partei nach Ermessen fest (Abs. 1). Sie geht dabei vom Betrag aus, welcher der entschädigungsberechtigten Partei für die anwaltliche Vertretung in Rechnung gestellt wird, soweit der vereinbarte Stundenansatz zuzüglich allfällig vereinbartem Interessenwertzuschlag üblich ist und keine Erfolgsszuschläge enthält (Abs. 2 Ziff. 1), der geltend gemachte Aufwand angemessen und für die Prozessführung erforderlich ist (Abs. 2 Ziff. 2) und die geforderte Entschädigung nicht eine von der Sache bzw. von den legitimen Rechtsschutzbedürfnissen her nicht gerechtfertigte Belastung der unterliegenden Partei zur Folge hat (Abs. 2 Ziff. 3). Gemäss bundesgerichtlicher Praxis gilt der Grundsatz, dass die Parteientschädigung nur den objektiv erforderlichen Vertretungsaufwand umfassen soll (Urteil des Bundesgerichts 9C_331/2008 vom 04. September 2008 E. 3.2). Die Bemessung hat folglich auf einer individuellen Würdigung zu beruhen, bei welcher dem Gericht ein erheblicher Ermessensspielraum zukommt (vgl. Entscheid des Kantonsgerichts Graubünden KSK 14 64 vom 30. September 2014, E. 3.b; Urteil des Kantonsgerichts Graubünden KSK 11 56 vom 6. September 2011 E. 5.b). Die Einreichung einer Kostennote ist fakultativ (Art. 105 Abs. 2 ZPO). Hat eine Partei eine detaillierte Kostennote eingereicht, so

E. 13.4

Vorab ist auf den zugesprochenen Interessenwertzuschlag von CHF 16'500.00 einzugehen. Nach Ansicht der Berufungsklägerin hätte die Vorinstanz, nachdem keine Honorarvereinbarung eingereicht worden war, nicht davon ausgehen dürfen, dass ein solcher Zuschlag vereinbart worden sei (vgl. act. A.1, Ziff. 96). Die Berufungsbeklagte hält dem entgegen, die Vorinstanz habe korrekt und im Einklang mit der diesbezüglichen Praxis der Gerichte des Kantons Graubünden aufgezeigt, dass der obsiegenden Partei auch ohne Honorarvereinbarung ein üblicher Interessenwertzuschlag zu berücksichtigen sei (vgl. act. A.2, Ziff. 73). Nach Rechtsprechung des Kantonsgerichts von Graubünden kann ein Interessenwertzuschlag i.S.v. Art. 2 Abs. 2 Ziff. 1 der Verordnung über die Bemessung des Honorars der Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte [HV; BR 310.250] nur dann verrechnet werden, wenn er zwischen Klient und Anwalt vereinbart ist (vgl. auch Art. 4 Abs. 1 HV). Dabei ist zu beachten, dass die blosser Inrechnungstellung eines Interessenwertzuschlages in der eingereichten Honorarnote keine Vereinbarung im Sinne der Honorarverordnung darstellt, fehlt darin doch eine nachvollziehbare Bekundung des Einverständnisses der Mandantschaft zu einem derartigen Honorarzuschlag (vgl. auch Urteile des Kantonsgerichts Graubünden ZK1 16 133 vom 24. November 2016 E. 2.d und ZK1 17 46 vom 12. Juni 2018 E. 4.3.1 f.). Gemäss eigener Feststellung der Vorinstanz – die von keiner Partei gerügt wird – hat es die Berufungsbeklagte unterlassen, eine Honorarvereinbarung (im Sinne einer [schriftlichen] Abmachung zwischen ihr und ihrem Rechtsanwalt) zu den Akten zu legen. Bei dieser Ausgangslage ist ihr kein Interessenwertzuschlag zuzusprechen.

E. 14

/ 41 Bundesgerichts 4A_345/2007 vom 8. Januar 2008 E. 2.4.3.; Oscar Vogel, in: ZB- JV 132/1996, S. 140 f.; Hans Bättig, in: MRA 2/05, S. 120-123). Im Falle einer ausgesprochenen Kündigung wegen Sanierungs- oder Umbauarbeiten hat der Vermieter – im Bestreitungsfall – das Bestehen eines ausgearbeiteten Projektes d.h. die geplanten Ausführungsarbeiten etc. immerhin glaubhaft darzutun. Das heisst, er hat die Renovationsabsicht plausibel erscheinenden Umstände sowie die zur Glaubhaftmachung erforderlichen Unterlagen einzureichen (vgl. Urteile des Bundesgerichts 4C.411/2006 vom 9. Februar 2007 E. 2.2.; 4C.170/2004 vom 27. August 2004 E. 2.1.; 4C.305/1995 vom 15. Februar 1996 vgl. zum Ganzen auch: Raoul Futterlieb, a.a.O., N 53 zu Art. 271 OR m.w.H. und Daniel Reudt, a.a.O., N 13.54, N 13.58 und N 13.60). Glaubhaft machen bedeutet nicht, dass das Gericht von der Richtigkeit der Behauptung überzeugt werden muss. Es genügt, dass aufgrund objektiver Anhaltspunkte eine gewisse Wahrscheinlichkeit für die fragliche Tatsache spricht. Der Beweisgrad der Glaubhaftmachung setzt voraus, dass mehr für als gegen die streitige Tatsachenbehauptung spricht (vgl. Walter Fellmann, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 3. A., Zürich 2016, N 21 zu Art. 158 ZPO). Der Gesuchsteller muss dem Richter also aufgrund objektiver Anhaltspunkte den Eindruck einer gewissen Wahrscheinlichkeit für das Vorhandensein der behaupteten Tatsache vermitteln. Dass der Richter noch mit der Möglichkeit rechnet, dass es sich anders verhält, schadet nicht (BGE 132 III 715 E. 3.1.; BGE 130 III 321 E. 3.3.; BGE 120 II 393 E. 4.c.; BGE 104 Ia 408 E. 4.). Aufgrund des glaubhaft gemachten Projekts muss das Gericht sodann zur Überzeugung gelangen, dass der Verbleib des Mieters die Arbeiten behindern oder erschweren, bzw. zu zusätzlichen Kosten oder Bauverzögerungen führen würde. Vom Bestehen der letzteren Bedingung muss das Gericht überzeugt sein, d.h., dass ein blosser

Wahrscheinlichkeitsbeweis nicht genügt (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_200/2017 vom 29. August 2017 E. 3.1.3.1.).

E. 14.1

Die Berufungsbeklagte reichte im vorinstanzlichen Verfahren eine Kostennote ein (vgl. vorinstanzliches act. VI/6), in welcher sie einen Gesamtaufwand von 102.25 Stunden auswies. In der Kostennote respektive dem Leistungsnachweis wird nun nicht für jede ausgeführte Tätigkeit der damit verbundene Zeitaufwand einzeln aufgeführt. Die Tätigkeiten sind tageweise zusammengefasst aufgeführt und pauschal mit einem Studentotal versehen, sodass der benötigte Aufwand

E. 14.2

Die Berufungsklägerin trägt vor, dass der berufungsbeklagte Rechtsvertreter für die Vermittlungsvorbereitung total 17 Stunden in Rechnung gestellt habe (10 Stunden zur Verfahrensinstruktion 14. Juni 2016 bis 25. Oktober 2016 und 7 Stunden vom 2. Januar 2017 bis 22. Juni 2017). Der Aufwand sei zu hoch und wohl darauf zurückzuführen, dass doppelter Anwaltsaufwand gelten gemacht werde, zumal zwei Rechtsanwälte beteiligt gewesen seien. Unter diesem Titel erscheine ein Aufwand von 10 Stunden angemessen (act. A.1, S. 21, Ziff. 83).

E. 14.3

Dem Leistungsnachweis ist zu entnehmen, dass für die Aufwandspositionen vom 14. Juni 2016 bis zum 25. Oktober 2016 insgesamt 10 Stunden verrechnet werden. Wie die Berufungsklägerin zutreffend festhält, lässt sich diese Zeitspanne thematisch der Mandatsinstruktion sowie der Einarbeitungsphase zuordnen, liegen die Schwerpunkte augenscheinlich beim Aktenstudium, bei juristischen Abklärungen sowie Korrespondenzen mit der Klientschaft. Angesichts des sich darstellenden Sachverhaltes, der sich insbesondere aufgrund der komplexen Mietstruktur als relativ kompliziert erweist, und der damit verbundenen Notwendigkeit umfangreicher Instruktion durch die Klientschaft (häufige Korrespondenz), erscheint der geltend gemachte Aufwand angemessen. Die Zeit vom 2. Januar 2017 bis zum 22. Juni 2017, für welche total 7 Stunden veranschlagt werden, lässt sich unter dem Titel "Vorbereitung der Schlichtungsverhandlung inkl. Korrespondenz mit der Klientschaft" zusammenfassen. Die Berufungsinstanz erachtet die vielen geführten Korrespondenzen mit der Klientschaft (bzw. deren Prüfung [vgl. Position vom 20. März 2017]) im geltend gemachten Umfang und vor dem Hintergrund, dass die Stellungnahme zu diesem Zeitpunkt bereits an das Vermittleramt versandt worden war, als insgesamt zu hoch. Zwar ist ein Austausch zwischen Klientschaft und Rechtsanwalt durchaus auch nach Einreichung der Stellungnahme an das Vermittleramt üblich, um den Ablauf der bevorstehenden Vermittlung zu erläutern, den Treffpunkt bzw. die Anreise zu besprechen etc. Hierfür ist der Berufungsklägerin denn auch ein gewisser (angemessener) Aufwand zuzugestehen. Insgesamt erachtet die Berufungsinstanz einen Stundenaufwand von 3.5 Stunden angemessen, womit auch die Zeit für die

E. 14.4

Die Berufungsklägerin moniert, es habe auf Stufe Vermittlungsverfahren keinerlei Anlass zur Einreichung einer 20-seitigen Stellungnahme bestanden, weshalb der damit geltend gemachte Aufwand von 30.75 Stunden (21.5 Stunden vom 27. Oktober 2016 bis 15. November 2016; 6.25 Stunden vom 17. November 2016 bis 21. November 2016 und 3 Stunden vom 25. November 2016 bis 2. Dezember 2016) zu streichen sei (vgl. act. A.1, S.

21, Ziff. 84). Soweit die Berufungsklägerin den Aufwand gänzlich gestrichen sehen möchte, ist ihr nicht zu folgen. Die Vorinstanz hat hierzu zutreffend festgestellt, dass das Vermittleramt Maloja (vormals Schlichtungsbehörde des Bezirkes Maloja) am 7. Juni 2016 die Berufungsbeklagte im Hinblick auf die Unterbreitung eines Urteilsvorschlages Frist zur Stellungnahme eingeräumt habe (vorinstanzliches act. II/5). Angesichts dieser Ausgangslage war der Rechtsvertreter der Berufungsbeklagten aufgrund der ihm obliegenden Sorgfaltspflicht gehalten, sich zum Gesuch schriftlich vernehmen zu lassen. Andernfalls hätte er riskiert, dass er die Sachverhaltsdarstellungen und Rechtsstandpunkte der Berufungsbeklagten aufgrund der notorisch begrenzten Zeit der Vermittlungsverhandlung nur ungenügend hätte vortragen können. Er hätte sich diesfalls dem Risiko eines für sie ungünstigen Urteilsvorschlages ausgesetzt, mit der Konsequenz, dass die Berufungsbeklagten im Falle ihrer Ablehnung des selbigen in die Klägerrolle gedrängt worden wäre (vgl. Art. 211 Abs. 1 und Abs. 2 lit. a ZPO i.V.m. Art. 210 Abs. 1 lit. b ZPO). Indessen ist der Berufungsklägerin darin Recht zu geben, wenn sie den geltend gemachten Aufwand als zu hoch kritisiert. Vor dem Hintergrund, dass der Berufungsbeklagten bereits im Rahmen der Mandatsinstruktion und Vermittlungsvorbereitung (vgl. E. 14.3.) ein erheblicher Aufwand für das Aktenstudium und Klientenkorrespondenz zwecks Klärung des Sachverhaltes und der Rechtslage zugesprochen wurde, können für diese Positionen im Rahmen der Ausarbeitung der Stellungnahme nur noch im Umfang von drei Stunden berücksichtigt werden. Sodann ist für die Ausarbeitung einer 20-seitigen Stellungnahme (inkl. Deckblatt und eine Seite Beilagenverzeichnis; vgl. vorinstanzliches act. II/23) ein Aufwand von (maximal) 17 Stunden angemessen. Dabei ist berücksichtigt, dass die sich stellenden Rechtsfragen nicht von grosser Komplexität sind und der sich als relativ komplex darstellende Sachverhalt nach ausführlicher Mandatsinstruktion geklärt gewesen sein dürfte, sodass die Redaktion der Stellungnahme keinen höheren Zeitaufwand rechtfertigt. Damit ist für die geltend gemachten Aufwandspositionen vom 27. Oktober 2016 bis 15. November 2016 (21.5 Stunden); vom 17. November 2016 bis

E. 14.5

Die Berufungsklägerin moniert sodann, der von der Berufungsbeklagten in Rechnung gestellte Aufwand für die Zeit nach Eingang der Klage von 37 Stunden (5.25 Stunden Aktenstudium vom 18. August 2017 bis 12. September 2017; Verfassen der 31.75 Stunden Verfassen Klageantwort vom 13. September 2017 bis 20. September 2017 und 26. September 2017 bis 27. September 2017) übersteige den für die Antwort auf eine 24-seitige (recte: 23-seitige) Klage angemessenen Aufwand. Eine 51-seitige Klageantwortschrift auf eine bloss 25-seitige (recte: 23-seitige) Klageschrift sei übertrieben. Hinsichtlich der Aufwandspositionen vom 18. August 2017 bis 12. September 2017 (5.25. Stunden) gehen die berufungsklägerischen Ausführungen fehl. Die darin einzeln geltend gemachten Aufwendungen sind nachvollziehbar und angemessen. Es ist der Berufungsbeklagten nach Eingang der Klageschrift samt der umfangreichen Beilagen ohne weiteres für deren Studium ein Zeitaufwand von 1.5 Stunden zuzugestehen. Ebenfalls gibt das Telefongespräch vom 21. August 2017, der Aufwand für das Fristerstreckungsgesuch vom 6. August 2017 und der Aufwand für die juristischen Abklärungen, die im Gerichtsverfahren tiefgründiger zu erfolgen haben als für die Vermittlung, zu keinen Beanstandungen Anlass. Einer eingehenderen Auseinandersetzung bedürfen aber die geltend gemachten Aufwandspositionen vom 13. September 2017 bis 20. September und vom 25. September 2017 bis 27. September 2017. Für die Redaktion der Klageantwort

veranschlagt der berufungsbeklagte Rechtsvertreter einen Stundenaufwand von total 31.75 Stunden (13. September 2017 bis 20. September 2017 sowie 25. September 2017 bis 27. September 2017). Zu beachten ist, dass in diesem Stundenaufwand auch Aufwendungen im Zusammenhang mit Aktenstudium, juristischen Abklärungen etc. mitenthalten sind. Diese Aufwendungen werden – da eine gesonderte Beurteilung nicht möglich ist – im Rahmen einer zusätzlichen Pause zur Klageantwortredaktion berücksichtigt. Ein Vergleich von Klageantwort und Stellungnahme zum Schlichtungsgesuch zeigt, dass der gesamte Textteil der Stellungnahme beinahe unverändert Eingang in die Klageantwort fand. Ebenso wurden die Begehren in der Klageantwort nahezu unverändert übernommen (vgl. vorinstanzliches act. II/23 ab Ziff. II./5, S. 3 und act. vorinstanzliches act. I/2 ab Ziff. II/9, S. 7), mithin wurden beinahe 17 Seiten annähernd unverändert übernommen, wofür nur unbedeutend Aufwand angefallen sein dürfte.

E. 15

/ 41 se damit, dass es der Vermieterin im Falle einer Sanierungs- oder Umbaukündigung grundsätzlich möglich sein sollte, die Kündigung genügend genau zu begründen. Insbesondere wenn der angegebene Kündigungsgrund bloss vorge-schoben und zugleich der wahre Grund nicht feststellbar ist, ist ohne weiteres von einer Treuwidrigkeit auszugehen (BGE 143 III 344 E. 5.3.4.; BGE 138 III 59 E. 2.1.; BGE 132 III 737 E. 3.4.2.). Die Kündigungsgründe können grundsätzlich auch noch im erstinstanzlichen Gerichtsverfahren vorgebracht werden. Jedenfalls ist eine Ergänzung oder Präzisierung schon vorgebrachter Gründe ohne weiteres zulässig (vgl. BGE 138 III 59 E. 2.3.). 7. Auf Ersuchen der Berufungsklägerin am 24. Mai 2016 reichte die Berufungsbeklagte mit Schreiben vom 3. Juni 2016 eine Begründung der Kündigung nach mit folgendem Wortlaut (vgl. vorinstanzliches act. II/21 und II/22): "[...], Wir bestätigen hiermit den Erhalt Ihres Schreibens vom 24. Mai 2016 und können Ihnen mitteilen, dass die Y._____ das Mietverhältnis gekündigt hat, weil sie strategische Anpassungen am Betrieb und Zweck des Mietobjektes vornehmen wird. Dies auf der Basis veränderter Bedürfnisse im medizinisch-touristischen Bereich und einer damit verbundenen Neuorientierung des medizinischen Angebotes. Wir sind für ein offenes Gespräch zur Thematik jederzeit für Sie verfügbar." Diese knapp gehaltene Begründung präziserte die Berufungsbeklagte sodann in ihrer Klageantwort vom 27. September 2017 (vgl. vorinstanzliches act. I/2, S. 18 ff.). Sie führte aus, die Berufungsbeklagte strebe seit geraumer Zeit eine Neuausrichtung des gesamten X._____s an, zumal das bisherige Konzept und das betroffene Gebäude mittlerweile 40 Jahre alt – und damit schlicht veraltet und sanierungsbedürftig – seien. Der aktuelle Zustand präsentiere eine komplexe und ordnungslose Situation innerhalb des X._____. Eine Vielzahl von Ärzten und weiteren Mietern hätten unterschiedlichste kleinere Räumlichkeiten innerhalb des Heilbadgebäudes zu verschiedensten Laufzeiten und Mietzins- sowie weiteren Konditionen von der Berufungsbeklagten gemietet. Einige Praxen seien über verschiedene Räumlichkeiten innerhalb des Heilbadgebäudes verteilt, welche teilweise im 1. und teilweise im 3. Stock liegen würden. Ganze Stockwerke seien durch Mietflächen abgeschnitten, welche sich zwischen zwei Flügeln des Gebäudes befänden. Auf Basis dieser Situation lasse sich das veraltete und erneuerungsbedürftige Angebot nicht neu strukturieren bzw. modernisieren. Die notwendige Umsetzung der Neukonzeption setze voraus, dass durch die Räumung des 2. Stocks rund ein Drittel der Mietfläche frei werde, da Anbieter der angestrebten spezialisierten medizinischen Dienstleistungen entsprechende Flächen von mindestens 400m²-500m² benötigen würden.

Es sei das erklärte Ziel der Berufungsbeklagten,

E. 15.1

Vor dem Hintergrund der vorstehenden Erwägungen ist der von der Berufungsbeklagten im vorinstanzlichen Verfahren geltend gemachte Stundenaufwand von 102.25 um 25.5 Stunden (3.5 Stunden [vgl. E. 14.3]; 10.75 Stunden [vgl. E. 14.4]; 11.25 Stunden [vgl. E. 14.5]) auf total 76.75 Stunden zu reduzieren. Entsprechend der unbestritten gebliebenen und zutreffenden vorinstanzlichen Feststellungen ist mangels einer im Recht liegenden Honorarvereinbarung der Stundenansatz auf CHF 240.00 festzulegen. Die von der Vorinstanz ermessensweise zugesprochene Spesenpauschale von 3% ist nicht zu beanstanden. Folglich ergibt sich ein gekürzter Honoraranspruch von CHF 20'490.40 ($[76.75 \text{ Stunden} \times \text{CHF } 240.00]$ zzgl. 3% Spesen und 8% MwSt.), welcher die Berufungsbeklagte als Parteientschädigung geltend machen kann.

E. 15.2

Gemäss Art. 106 Abs. 1 ZPO werden die Prozesskosten, worunter die Gerichtskosten und die Parteientschädigung fallen (vgl. Art. 95 Abs. 1 lit. a und b ZPO) der unterliegenden Partei auferlegt. Hat keine Partei vollständig obsiegt, so werden die Prozesskosten nach dem Ausgang des Verfahrens verteilt (Abs. 2). Die Prozesskosten beider Verfahren (des erstinstanzlichen Verfahrens und des

E. 15.3

Nachdem die vorinstanzlichen Gerichtskosten nicht beanstandet wurden und der Kostenverteiler gleich bleibt, ändert sich hinsichtlich der Höhe bzw. der Verteilung der vorinstanzlichen Gerichtskosten nichts. Entsprechend sind die Verfahrenskosten, bestehend aus den Kosten des Schlichtungsverfahrens von CHF 400.00 und den vorinstanzlichen Gerichtskosten von CHF 6'000.00 zu 4/5 der Berufungsklägerin und zu 1/5 der Berufungsbeklagten aufzuerlegen.

E. 16

/ 41 diese fragmentierte Situation neu zu organisieren, ein zeitgemässes, gut strukturiertes und nachfrageorientiertes medizinisches Angebot innerhalb des Heilbadgebäudes zu kreieren. Weiter wies die Berufungsbeklagte auf die zwecks Umsetzung des erwähnten Konzepts vorgesehene Umgestaltung der Räumlichkeiten und Mietverhältnisse hin. So sollten die Räumlichkeiten im Erdgeschoss (Kantine, Verkaufsfläche und Büros) umgestaltet werden mit dem Ziel, einen einheitlichen, zentralen Empfangsbereich und eine Apotheke zu integrieren. Die Räumlichkeiten im 1. Stock (einzelne Ärzte und die E.____) sollen umgestaltet werden mit dem Ziel, einen "Polyklinik"-Flügel (West-Flügel) zu schaffen und die aktuell voneinander getrennten Räumlichkeiten der E.____ in einem einzigen Stockwerk zusammenzuführen. Die Räumlichkeiten im 2. und 3. Stock würden ganzheitlich in Zusammenarbeit mit dort tätigen Ärzten umgestaltet mit dem Ziel, ein neues, nachfrageorientiertes medizinisches Angebot in den Bereichen Pneumologie, Dermatologie und Allergologie sowie das X.____ offerieren zu können. Sämtliche Mieter hätten die Möglichkeit, eingebettet in einem bedürfnisgerecht konzeptionierten und zeitgemässen medizinischen Zentrum zu agieren. Die detaillierte Umsetzung des ausgereiften Konzepts lasse sich aber nur vornehmen, wenn Klarheit darüber herrsche, wann die von der Berufungsklägerin im 2. Stock gemieteten Flächen frei würden.

E. 16.1

Nach den gleichen Grundsätzen wie für das vorinstanzliche Verfahren sind auch die Prozesskosten für das Berufungsverfahren zu verteilen. Aus den vorstehenden Erwägungen erhellt, dass die Berufungsklägerin mit ihrem Hauptantrag vollständig unterlegen ist. Mit ihrem Eventualbegehren auf Erstreckung des Mietverhältnisses für 6 Jahre ist sie insoweit durchgedrungen, als der vorinstanzliche Entscheid hinsichtlich Dispositivziffer 2 aufgehoben wird und die Erstreckung um ein Jahr, d.h. auf total 3 Jahre, verlängert wird. Das teilweise Obsiegen im Sub- subeventualantrag auf Kürzung der Parteientschädigung (vgl. act. A.1, Rechtsbegehren Ziff. 4.), die gestützt auf Art. 318 Abs. 3 ZPO ohnehin von Amtes wegen vorzunehmen gewesen wäre, kann als absoluter Nebenpunkt nur rudimentär berücksichtigt werden. Insgesamt rechtfertigt es sich von einem Obsiegensanteil der Berufungsklägerin von 1/5 auszugehen, zumal gewisse Pauschalisierungen zulässig sind. Entsprechend geht die Gerichtsgebühr, die in Anwendung von Art. 9 der Verordnung über die Gerichtsgebühren in Zivilverfahren [VGZ; BR 320.201] auf CHF 8'000.00 festgesetzt wird, zu 4/5 zu Lasten der Berufungsklägerin und

E. 16.2

Hinsichtlich der Parteientschädigungen für das Berufungsverfahren gilt es zu konstatieren, dass die Berufungsbeklagte weder eine Honorarrechnung noch eine Honorarvereinbarung ins Recht gelegt hat. Damit hat die Berufungsinstanz den Aufwand nach pflichtgemäßem Ermessen und unter Berücksichtigung eines mittleren Stundenansatzes von CHF 240.00 festzusetzen. Vorliegend rechtfertigt es sich angesichts der sich stellenden Sachverhalts- und Rechtsfragen, die grösstenteils bereits im vorinstanzlichen Verfahren zu beurteilen waren, der Berufungsbeklagten eine Parteientschädigung von pauschal CHF 6'000.00 (inkl. Spesen und MwSt.) zuzusprechen.

E. 16.3

Entsprechend des in E. 16.1. festgelegten Verhältnisses hat die Berufungsklägerin die Berufungsbeklagte nach der Bruchteilsverrechnungsmethode für das Berufungsverfahren insgesamt mit pauschal CHF 3'600.00 (3/5 von CHF 6'000.00) zu entschädigen.

E. 17

/ 41 von der Berufungsklägerin im vorinstanzlichen Verfahren anerkannt, führte sie doch aus, dass die von der Berufungsbeklagten geschilderte komplexe und ordnungslos fragmentierte Situation einzig von ihr selbst zu verantworten sei (vgl. vorinstanzliches act. VII/1, S. 4). Ebenso unbestritten ist, dass sich die Berufungsbeklagte gegenüber der Gemeinde O.1_____ baurechtsvertraglich zur guten Erhaltung der Heilbadanlagen verpflichtet hat (vgl. vorinstanzliches act. III/5). Die Vorinstanz stellte überdies zutreffend fest, dass das derzeitige Konzept des Heilbadbetriebes veraltet und nicht mehr zeitgemäss sei, und sich die Bedürfnisse der Kundschaft des X._____s verändert haben (vgl. angefochtener Entscheid, E. 8.2., S. 17). Dies und der damit verbundene Neukonzeptionierungsbedarf ergibt sich sodann ohne weiteres aus den Ausführungen im Teil "Management Summary" der von der B._____ ausgearbeiteten Studie (vorinstanzliches act. III/7, S. 7.). Diese Feststellung der Vorinstanz wird im Rahmen der vorliegenden Berufung denn auch nicht explizit gerügt. Die entsprechende Tatsachenbehauptung hat die Berufungsbeklagte bereits im vorinstanzlichen Verfahren in ihrer Klageantwort in den Prozess eingebracht (vgl. vorinstanzliches act. I/2, S. 18, Ziff. 33. ["[...]. Auf Basis dieser Situation lässt sich das veraltete und erneuerungsbedürftige Angebot [...]"] und wurde von der Berufungsklägerin im Rahmen ihres Parteivortrages anlässlich der Hauptverhandlung

nicht bestritten (vgl. vorinstanzliches act. VII/1, S. 10). Auch die Ausführungen der Berufungsklägerin in ihrem Parteivortrag (vorinstanzliches act. VII/1, S. 8) zu Rz. 9 der Klagestellungnahme können nicht als Bestreitung der berufungsbeklagtischen Behauptung aufgefasst werden. Darin führt sie zwar aus: "Die Behauptung, der Ausbaustandart [recte: Ausbaustandard] entspreche dem Jahr 1976, ist falsch. [...]". Während sich die Ausführungen der Berufungsbeklagten klarerweise auf die Verhältnisse des X.____s (Liegenschaft _____) beziehen, betreffen die berufungsklägerischen Ausführungen lediglich den Zustand der von ihr gemieteten Räumlichkeiten. Aber selbst hinsichtlich der von ihr gemieteten Räumlichkeiten anerkennt die Berufungsklägerin in der erwähnten Ziffer 9., dass ein Investitionsbedarf bestehen würde (vgl. vorinstanzliches act. VII/1, S. 8). Sodann ist notorisch, dass eine entsprechend fragmentierte Mietstruktur in einem (medizinischen) Gesundheitszentrum nicht mehr den aktuellen Anforderungen entspricht und den Ansprüchen der Kunden bzw. Patienten nicht gerecht wird. Es kann von diesen nicht erwartet werden, zwischen den einzelnen Räumen – teilweise über verschiedene Praxisräume und Stockwerke – zu wechseln. Vor diesem Hintergrund erachtet es die Berufungsinstanz als nachvollziehbar, dass die Berufungsbeklagte das X._____ einem neuen und zeitgemässen Konzept zuführen möchte und insbesondere anstrebt, die fragmentarische Mietsituation zu entflechten, so dass eine klar strukturierte Vermietung der Anlage möglich ist. Jedenfalls

E. 18

/ 41 erachtet die Berufungsinstanz aufgrund des glaubhaft gemachten Bedarfs nach einer Umstrukturierung das von der Berufungsbeklagten aufgezeigte Projekt (vgl. E. 7.) mit entsprechendem Bedarf von (vorerst) ca. 400m² bis 500m² der an die Berufungsklägerin vermieteten Fläche im 2. Obergeschoss als plausibel und damit genügend glaubhaft. Gründe, die Zweifel an der Realisierbarkeit des vorgestellten Projekts begründen würden, so dass keine Glaubhaftmachung mehr gegeben wäre, sind nicht ersichtlich (vgl. auch nachfolgend E. 8.3.). Schliesslich wird das von der Berufungsbeklagten aufgeführte Projekt auch von der im Recht liegenden Stütze der B._____ gestützt. Wenn die Berufungsklägerin hierzu vorträgt, die Vorinstanz habe Art. 8 ZGB bzw. Art. 55 ZPO verletzt, weil die Berufungsbeklagte beweisen müsse, dass ein genügend ausgereiftes Projekt bestehe, verkennt sie, dass hierzu eben Glaubhaftmachung genügt und es keines strikten Beweises bedarf. 8.2.2. Demgegenüber bedarf es – aufgrund des zumindest glaubhaft zu machenden Projekts – der Gewissheit darüber, dass der Mieter aufgrund dieses Projekts nicht in den Mieträumlichkeiten verbleiben kann (vgl. E. 6.5.). Wie dargelegt, inkludiert das vorliegend glaubhaft gemachte Projekt der Berufungsbeklagten insbesondere die Neustrukturierung des 2. Obergeschosses, wovon sie ca. 400m² bis 500m² bedarf (vgl. E. 7.). Diese Neuverteilung der bisher von der Berufungsklägerin genutzten Fläche stellt das Vertragsgefüge zwischen ihr und der Berufungsbeklagten grundsätzlich in Frage. Unter diesen Umständen ist ein Weiterbestand des Mietverhältnisses in der ursprünglichen Form nicht möglich, so dass schon aus diesem Grund Gewissheit darüber besteht, dass das Mietverhältnis in seiner bisherigen Form nicht weitergeführt werden könnte und beendet werden muss. 8.2.3. Vor dem Hintergrund des Gesagten bestand zum Zeitpunkt der Kündigung am 4. Mai 2016 ein genügend ausgereiftes Projekt, aufgrund dessen beurteilbar war, dass die Berufungsklägerin nicht weiter in den Mieträumlichkeiten verbleiben konnte.

E. 19

/ 41 sonder im vorliegenden Fall genügen, dass die Berufungsbeklagte das von ihr in ihrer Klageantwort geschilderte Projekt aufgrund der Gesamtumstände genügend glaubhaft machen kann. Denn wesentlicher Aspekt der Plausibilisierung des ausgereiften Projekts ist, dem Mieter die Beurteilung zu ermöglichen, ob er im Mietobjekt verbleiben kann. Kann aufgrund des – wie im vorliegenden Fall – glaubhaft gemachten Projekts ohne weiteres nachvollzogen werden, dass er nicht im Objekt verbleiben kann, ist dieser Voraussetzung Genüge getan (so stellt denn auch das Bundesgericht im Falle einer Abbruchkündigung, die die Notwendigkeit einer Kündigung ohne weiteres inkludiert, tiefere Anforderungen an die Begründung eines Projekts; vgl. dazu Urteil des Bundesgerichts 4A_210/2014 vom 17. Juli 2014, in: MRA 3/15, S. 133 ff.; vgl. auch Raoul Futterlieb, a.a.O., N. 40 f.). Tiefere Anforderungen an den Nachweis an das Projekt zu stellen, erscheint auch im vorliegenden Fall sachgerecht. Es gilt festzuhalten, dass das vom Bundesgericht geforderte und vom Vermieter darzulegende ausgereifte Projekt seinen Ursprung und seine Rechtfertigung darin hat, dass der Mieter auch tatsächlich abschätzen kann, ob sein Verbleiben im Mietobjekt zu keiner Behinderung oder Verzögerung der Arbeiten führte. Andernfalls hätte er überhaupt keine Möglichkeit, die (mutmassliche) Missbräuchlichkeit der Kündigung geltend zu machen. Je klarer aufgrund des beabsichtigten Projekts des Vermieters hervorgeht, dass von vornherein der Verbleib des Mieters ausgeschlossen ist, desto geringer können die Anforderungen an den Konkretisierungsgrad des Projekts sein – wobei Letzteres aber in jedem Fall glaubhaft zu machen ist. Anders zu urteilen und zu verlangen, dass die Berufungsbeklagte das Projekt stets anhand ausgearbeiteter Studien und Pläne darzulegen hat, ginge zu weit. Dies führte faktisch dazu, dass der Vermieter über sein Vorhaben strikten Beweis zu führen hätte. Dies würde indessen seine bloss (prozessuale) Mitwirkungspflicht (vgl. E. 6.5.) sprengen und führte im Ergebnis zu einer – nicht gerechtfertigten – Beweislastumkehr. Jedenfalls kann von der Berufungsbeklagten im vorliegenden Fall nicht verlangt werden, dass sie mittels detaillierten Projektstudien und Plänen das Projekt bis ins kleinste Detail darlegt. Die Vermieterin sieht sich im Rahmen einer Kündigung stets mit dem Risiko einer bzw. zweier Erstreckungen konfrontiert (Art. 272 Abs. 1 und 2 OR). Während dieser Erstreckungsdauer, die nicht unüblich mehrere Jahre dauern kann, können sich die tatsächlichen wie rechtlichen Verhältnisse (Bauvorschriften; architektonische Bedürfnisse etc.) derart ändern, dass das ursprüngliche Projekt wieder verworfen werden muss. Diesfalls trägt die Vermieterin ein nicht unerhebliches Kostenrisiko, was – gerade bei einem grösserem Projekt wie dem vorliegenden – nicht gerechtfertigt erscheint. Auch aus diesem Grund kann nicht verlangt werden, dass bereits ausgearbeitete Studien und Pläne vorgelegt werden.

E. 20

/ 41

E. 21

/ 41 Daran ändert auch der Hinweis auf den von der Berufungsbeklagten aus der Gesprächsnotiz zu dem am 12. Januar 2017 auf Veranlassung der Gemeinde O.1 _____ durchgeführten Vergleichsgespräch (vorinstanzliches act. II/20) nichts. Aus der Notiz geht nämlich weiter hervor, dass eine Mietzinsanpassung erst nach einer Frist von 5 Jahren nach Tätigung der Investitionen ins X. _____ auf die durchschnittliche Miete im Gebäude angehoben werden sollte (S. 2). Es erscheint geradezu lebensfremd und ist nicht nachvollziehbar, dass die Berufungsbeklagte der Berufungsklägerin zwecks Durchsetzung

eines höheren Mietzinses frühzeitig gekündigt hätte, obschon sie sich bereit erklärt hatte, trotz Investitionen den Mietzins noch weitere fünf Jahre auf dem bisherigen Niveau zu belassen. Jedenfalls vermögen die berufungsklägerischen Ausführungen die erforderliche Kausalität zwischen der Kündigung und der Absicht zur Durchsetzung einer Mietzinserhöhung dadurch nicht zu belegen. 9. Zusammenfassend kann somit als Zwischenergebnis festgehalten werden, dass die Vorinstanz im Ergebnis richtig entschieden hat, wenn sie von einem genügend ausgereiften Projekt der Berufungsbeklagten zum Kündigungszeitpunkt ausging, mithin kein Kündigungsgrund vorgeschoben wurde, so dass die Kündigung an sich nicht missbräuchlich erfolgte. Damit ist das Begehren Ziff. 1 abzuweisen. 10. Nachdem der Hauptberufungsantrag Ziffer 1, lautend auf Aufhebung des angefochtenen Entscheides mit Ungültigerklärung der Kündigung, abzuweisen ist, ist nunmehr über den Eventualantrag Ziffer 2 (Erstreckung des Mietverhältnisses für 6 Jahre) zu befinden. Gemäss Art. 272 Abs. 1 und Art. 272b Abs. 1 OR kann der Mieter die Erstreckung des Mietverhältnisses für Geschäftsräume um höchstens sechs Jahre verlangen, wenn die Beendigung der Miete für ihn oder seine Familie eine Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre. Im Rahmen der Höchstdauer kann das Gericht eine oder zwei Erstreckungen gewähren. Das Gericht entscheidet über das Begehren nach Ermessen (Art. 4 ZGB), d.h. unter Berücksichtigung aller Umstände, namentlich des Vertragsinhaltes und der Umstände des Vertragsschlusses, der Dauer des Mietverhältnisses, der persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Verhältnisse der Parteien und deren Verhalten sowie der Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohnräume (Art. 272 Abs. 2 OR; BGE 136 III 190 E. 6; BGE 135 III 121 E. 2). Die üblicherweise mit einem Umzug verbundenen Unannehmlichkeiten stellen für gewöhnlich keine Umstände im Sinne von Art. 272 Abs. 1 OR dar, weil sie durch eine Erstreckung nicht abgewendet, sondern lediglich hinausgezögert werden können. Eine Mieterstre-

E. 22

/ 41 ckung rechtfertigt sich nur, wenn damit eine Milderung der Folgen der Kündigung zu erwarten ist (BGE 136 III 190 E. 6; BGE 135 III 121 E. 1; BGE 125 III 226 E. 4b). Die Erstreckung hat nicht den Zweck, den Mieter möglichst lange von günstigen Konditionen profitieren zu lassen (BGE 105 II 197). Er hat daher grundsätzlich diejenigen Suchbemühungen zu unternehmen, die man vernünftigerweise von ihm erwarten kann, um die Folgen der Kündigung abzuwenden (vgl. BGE 125 III 226 E. 4c). Dass die Beendigung des Mietverhältnisses für ihn bzw. seine Familie eine Härte zur Folge hat und dass er mittels ernsthaften Suchbemühungen zur Abwendung dieser Härte alles Zumutbare unternommen hat, muss der Mieter beweisen (vgl. Bruno Giger, Die Erstreckung des Mietverhältnisses, Zürich 1995, S. 85; Peter Higi, a.a.O., N 83 zu Art. 272 OR; Daniel Reudt, a.a.O., N 13.78 f.). Demgegenüber muss der Vermieter seine Interessen an der termingerechten Beendigung des Mietverhältnisses beweisen (vgl. Daniel Reudt, a.a.O., N 13.81). Beim richterlichen Ermessensentscheid über die Erstreckung ist wie folgt vorzugehen: Zuerst ist zu prüfen, ob beim Mieter eine Härte vorliegt. Bei der Prüfung dieser Frage sind auch die Suchbemühungen des Mieters zu würdigen. Danach sind die Interessen des Vermieters zu berücksichtigen. Sodann ist die Erstreckungsdauer festzulegen, indem die beiderseitigen Interessen zu gewichten und einander gegenüber zu stellen sind (vgl. Peter Higi, a.a.O., N 12 zu Art. 272 OR; Urban Hulliger/Peter Heinrich, in: Müller-Chen/Huguenin [Hrsg.], Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, 3. Auflage, Zürich 2016, N 2 zu Art. 272 OR).

E. 23

/ 41 dafür, dass die Berufungsklägerin eine erste Erstreckung nicht nur zur Suche eines Ersatzobjektes nutzen werde, da sie trotz Kenntnis der Kündigung seit November 2013 keine Suchbemühungen unternommen habe und in ihren Eingaben mehrfach betone, dass sie ohnehin kein Ersatzobjekt finden werde. Aufgrund der vorliegenden Sachlage sei somit eine einmalige definitive Erstreckung angebracht (vgl. angefochtener Entscheid, S. 27).

E. 24

/ 41 Die Berufungsklägerin stellt damit nicht mehr in Abrede, dass weder das 14 Jahre dauernde Mietverhältnis (vgl. angefochtener Entscheid E. 9.1.1.) noch die von ihr getätigten Investitionen (vgl. angefochtener Entscheid E. 9.1.4.) nicht als Härtegrund zu berücksichtigen sind. Unbestritten blieb ebenso die vorinstanzliche Feststellung, wonach der fragliche Mietvertrag vom 27. Februar 2003 mit Nachtrag vom 29. November 2007 keine Bestimmung hinsichtlich einer über den 31. Mai 2017 hinausgehenden längeren Dauer des Mietverhältnisses enthält. Ebenso wenig werden Rügen gegen die festgestellten Vermieterinteressen an einer zeitnahen Umsetzung des ausgearbeiteten Konzeptes zwecks Neuausrichtung des X.____s erhoben (vgl. angefochtener Entscheid E. 9.2. ff).

E. 25

/ 41 zubeziehen hat, um darauf gestützt ein nach Recht und Billigkeit angemessenes Ergebnis erzielen zu können (vgl. Art. 4 ZGB; vorstehend E. 10.).

E. 26

/ 41 nun auf Seiten der Berufungsklägerin der kleinere Geschäftsteil des Heilbadbetriebes weg, führt dies unweigerlich zu einer (zusätzlichen) notwendigen Neuorientierung des weiterbestehenden Betriebsteils. Bereits aus der Firma der Berufungsklägerin geht hervor, dass der Begriff "X.____" (X.____) von zentraler Bedeutung für diese ist. Es ist notorisch, dass mit dieser speziellen Art von Therapieangebot ein gewisses Marketingpotenzial ausgeschöpft wird, was denn auch durch das von der Berufungsbeklagten ins Recht gelegte "Medical Concept" (vorinstanzliches act. III/7, S. 30) bestätigt wird. Fällt dieser Teil weg, hat die Berufungsklägerin sich hinsichtlich ihres Angebots neu zu strukturieren. Sie wird sich aber auch Gedanken darüber machen müssen, wie sie zukünftig auf dem Markt auftritt. Entsprechend wird sie ihr gesamtes Geschäftsmodell anzupassen haben. Dies umso mehr, als aufgrund des notorisch beschränkten Angebots an F.____ im O.3____ nicht angenommen werden kann, dass die Berufungsklägerin für diesen Bereich ein geeignetes Ersatzobjekt finden wird. Die Härte ist gerade darin zu erblicken, dass die Berufungsklägerin gezwungen ist, infolge Wegfalles des kleineren Betriebsteiles gesamthaft eine Ersatzlösung anderen Inhalts zu akzeptieren und sich angebotsmässig neu ausrichten muss (vgl. auch Urteil des Bundesgerichts 4A_699/2014 vom 7. April 2015 E. 3.6.4 m.H. auf Peter Higi, in: Zürcher Kommentar, Die Miete, 4. Auflage, Zürich 1996, N 100 f. zu Art. 272 OR). Damit verbunden sind naturgemäss eine Neupositionierung auf dem Markt mit entsprechendem Marketingaufwand, Neuorganisation des Angebotes etc., wofür der Berufungsklägerin ebenfalls eine gewisse Zeit zu gewähren ist, um eine für ihren Betrieb adäquate Grundlage erarbeiten zu können. Mit anderen Worten ist auch im Wegfall des angebotsmässig kleineren Heilbadbetriebsteils eine Härte erkennbar, was bei der Beurteilung der Erstreckungsdauer zu berücksichtigen ist. Zusammenfassend ist hinsichtlich des Härtegrundes der Standortgebundenheit der Berufungsklägerin das Folgende festzuhalten:

Entsprechend der Feststellung der Vorinstanz müsste die Berufungsklägerin nicht ihren gesamten Betrieb vollständig neu bzw. mit anderem Inhalt aufbauen. Für ihren grösseren Geschäftsteil müsste die Klägerin ein Ersatzobjekt finden, was allerdings Zeit und gewisse bauliche Änderungen benötigen wird (vgl. angefochtener Entscheid E. 9.1.2., S. 22, in fine), so dass doch von einer relativ spürbaren Härte ausgegangen werden kann. Zusätzlich begründet bzw. verstärkt die Tatsache, dass sich die Berufungsklägerin durch den Wegfall des kleineren Betriebsteils "Heilbadbetrieb" auf dem Markt neu positionieren und ihr Angebot entsprechend überarbeiten muss, die Härte.

E. 27

/ 41

E. 28

/ 41 Suchbemühungen des Mieters zu würdigen (vgl. Urban Hulliger/Peter Heinrich, a.a.O., N 2 zu Art. 272 OR). Aufgrund des sich aus dem Sinn und Zweck des Erstreckungsrechts ergebenden Ziels, die Folgen einer Kündigung für den Mieter zu mildern, resultiert dessen Verpflichtung, darum bemüht zu sein, Ersatzlösungen zu erarbeiten bzw. Ersatzobjekte zu suchen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts sind die grundsätzlich nur im Verfahren der Zweiterstreckung zu berücksichtigenden Suchbemühungen (Art. 272 Abs. 3 OR) auch – jedoch nur beschränkt – im Ersterstreckungsverfahren zu berücksichtigen (vgl. BGE 125 III 226 E. 4.c; BGE 116 II 446 E. 3.a; Urban Hulliger, SVIT-Kommentar, 4. Auflage, Zürich 2018, N 42 zu Art. 272 OR m.w.H.). Ungenügende Suchbemühungen können dazu führen, dass dem Mieter eine Erstreckung verweigert wird (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4C.365/2006 E. 4.1 = mp 3/07, S. 186 ff.) oder aber zu deren Reduktion führt (so auch in Urteil des Bundesgerichts 4A_15/2014 vom 26.05.2014 E. 4.4.). Folglich durfte die Vorinstanz die unterlassenen Suchbemühungen berücksichtigen. Daran ändert auch nichts, dass die Berufungsklägerin grundsätzlich nur verpflichtet ist, sich für eine Erstreckung nach einem gleichwertigen Objekt umzusehen (vgl. BGE 116 II 446 E. 3.a; BGE 110 II 249 E. 4; Peter Higi, a.a.O., N 102 zu Art. 272 OR). Dass die Berufungsklägerin ein Ersatzobjekt für beide Betriebsteile finden würde, erscheint aufgrund der notorisch nicht vorhandenen Möglichkeit auf Erschliessung einer neuen F._____ im O.3_____ geradezu ausgeschlossen. Entsprechend hat vorliegend ein Ausnahmefall zum Tragen zu kommen (vgl. Peter Higi, a.a.O., N 102 zu Art. 272 OR) und die Berufungsklägerin wäre gehalten gewesen, auch nach nicht gleichwertigen Ersatzräumlichkeiten für den grösseren konventionellen Betriebsteil zu suchen. Zusammenfassend liegt für die Berufungsklägerin wie vorstehend in E. 11.4. ausgeführt aufgrund ihrer Standortgebundenheit (einerseits wegen baulicher Änderungen am neuen Objekt sowie der Neuorientierung und Umstrukturierung des Restbetriebes infolge des Wegfalles des kleineren Betriebsteils) eine nicht unerhebliche Härte vor, die eine Erstreckung aus Sicht der Berufungsklägerin rechtfertigt.

E. 29

/ 41 werden. Die Vorinstanz erachtete als Kündigungsmotiv der Berufungsbeklagten die notwendigen Sanierungs- und Umbauarbeiten, die nur ausgeführt werden könnten, wenn die Berufungsklägerin ihre gemieteten Räumlichkeiten bzw. den zweiten Stock des Heilbades räume. Dabei erwog sie, dass die Berufungsbeklagte für die Umsetzung ihres Projektes und den Erhalt der erforderlichen Bewilligungen noch eine gewisse Zeit benötigen werde. Die Berufungsbeklagte habe das Mietverhältnis nicht aus rein

wirtschaftlichen Motiven gekündigt. Bei der Vorlaufzeit bzw. Erstreckungsdauer müsse berücksichtigt werden, dass die Berufungsbeklagte der Berufungsklägerin ohne vorerst formell zu kündigen, bereits am 13. November 2013 ihre ordentliche Kündigungsabsicht mitgeteilt habe.

E. 30

/ 41 endigung des Mietverhältnisses informiert worden war, dahingehend, als dieser gemeinsam mit dem vorstehend genannten fehlenden Suchbemühungen zu einer wesentlichen Reduktion der Erstreckungsdauer führte. Zwar ist der vorinstanzliche Entscheid nicht zu beanstanden, wenn das Informationsschreiben vom 13. November 2013 berücksichtigt wurde (vorinstanzliches act. II/11). Denn ähnlich wie wenn der gekündigten Partei eine (ausserordentlich) lange Kündigungsfrist eingeräumt wurde, steht dem Mieter dadurch mehr Zeit zur Verfügung, um eine neue, adäquate Lösung zu suchen, so dass dies in einem gewissen Masse berücksichtigt und die Erstreckungsdauer herabgesetzt werden kann (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4C.5/1999 vom 1. April 1999 E. 4.c). Offensichtlich wurden aber im Nachgang dieses Schreibens zwischen den Parteien Gespräche geführt, um eine gemeinsame Basis für die Fortführung des Mietverhältnisses zu finden (vgl. vorinstanzliches act. I/2, S. 13, Ziff. 23). Angesichts dieser Tatsache relativiert sich die Bedeutung der frühzeitigen Anzeige des Kündigungswillens. Mit anderen Worten rechtfertigt das Schreiben nur eine beschränkte Reduktion der Erstreckungsdauer. Vor dem Hintergrund des vorstehend Gesagten rechtfertigt sich infolge fehlender Suchbemühungen und der mit Schreiben vom 13. November 2013 angezeigten Kündigungsabsicht (beschränkt) eine geringfügige Reduktion der Erstreckungsdauer. In casu erachtet die Berufungsinstanz in Abwägung der auf Seiten der Berufungsklägerin vorliegenden nicht unerheblichen Härte und der Interessen der Berufungsbeklagten an einer baldigen Durchführung des Sanierungs- und Neukonzeptionierungsprojekts eine Erstreckungsdauer von 3 ½ Jahren für angemessen, wovon für die fehlenden Suchbemühungen und die vorgängige Mitteilung der Kündigungsabsicht eine Reduktion von einem halben Jahr gerechtfertigt ist. Vor diesem Hintergrund erscheint, in Abweichung zum vorinstanzlichen Entscheid, eine Erstreckung des Mietverhältnisses um 3 Jahre, beginnend ab 31. Mai 2017, angemessen. Die Berufung erweist sich folglich hinsichtlich des Antrags um Aufhebung von Dispositivziffer 2 und Gewährung einer längeren Erstreckung (Eventualantrag, Begehren Ziff. 2) teilweise begründet und ist gutzuheissen.

E. 31

/ 41 einem Ersatzobjekt benutzen wird, ist ebenfalls eine endgültige Erstreckung auszusprechen. Hinsichtlich der konkreten Interessen der Parteien kann auf die nicht beanstandeten Feststellungen der Vorinstanz verwiesen werden (vgl. angefochtener Entscheid E. 9.4.). Aufgrund der Sanierungsbedürftigkeit des Heilbadbetriebes, der baurechtsvertraglichen Pflicht der Beklagten zur guten Erhaltung der Heilbadanlagen und der Tatsache, dass die Berufungsbeklagte der Berufungsklägerin bereits im November 2013 ihre ordentliche Beendigungsabsicht mitteilte, ist es der Berufungsbeklagten nicht zumutbar, noch länger als bis Ablauf der erstreckten Mietdauer, d.h. bis zum 31. Mai 2020 mit der Sanierung und Umsetzung ihres Konzeptes zu warten. Im Weiteren bestehen Anhaltspunkte, dass die Berufungsklägerin eine erste Erstreckung nicht zur Suche eines Ersatzobjektes nutzen wird, zumal sie in ihren Eingaben mehrfach betont hatte, dass sie ohnehin kein Ersatzobjekt finden werde, sondern den gesamten Betrieb einzustellen habe. Aufgrund der vorliegenden Sachlage ist somit eine einmalige definitive Erstreckung

angebracht.

E. 32

/ 41 den Ansatz von CHF 240.00 (Art. 3 HV) zugrunde zu legen. Wenn bei Nichteinreichung einer Honorarvereinbarung ein mittlerer Stundenansatz zugesprochen werden könnte, sei nicht ersichtlich, weshalb dies nicht auch für den Interessenwertzuschlag gelten sollte. Daher sei der in der Honorarnote geltend gemachte Interessenwertzuschlag zu berücksichtigen. Bei ungekürztem Stundenaufwand sprach die Vorinstanz der Berufungsbeklagten sodann 3/5 von CHF 45'118.30 (bestehend aus [[102.25 h x CHF 240.00] + 3% Spesen + CHF 16'500.00 Interessenwertzuschlag] + 8% MwSt.)) zu.

E. 33

/ 41 muss das Gericht eine allfällige Kürzung aufgrund des Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 53 ZPO) begründen (Martin Sterchi, in: Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bd. I, Bern 2012, N 9 zu Art. 105 ZPO). In Fällen, in denen der geltend gemachte Aufwand gesamthaft als übermässig erscheint, es jedoch schwierig ist, die ungerechtfertigten konkreten Aufwandsposten im Einzelnen festzulegen, ist es grundsätzlich zulässig, pauschale Kürzungen vorzunehmen (Urteil des Bundesgerichts 1B_96/2011 vom 6. Juni 2011 E. 2.4).

E. 34

/ 41 nicht für jede Tätigkeit einzeln eruiert werden kann. Vor diesem Hintergrund ist eine Überprüfung der Honorarnote hinsichtlich der Angemessenheit einzelner Aufwandspositionen nur eingeschränkt möglich. Infolgedessen rechtfertigt es sich im vorliegenden Fall – sofern nötig – pauschale Kürzungen vorzunehmen, zumal, wie noch zu zeigen sein wird, die Aufwandspositionen thematisch zugeordnet werden können und die Kostennote entsprechend hinsichtlich pauschal zusammengefasster Aufwandspositionen überprüft werden kann.

E. 35

/ 41 Vorbereitung der Schlichtungsverhandlung abgedeckt ist. Folglich ist der geltend gemachte Aufwand um 3.5 Stunden zu kürzen.

E. 36

/ 41 21. November 2016 (6.25 Stunden) und vom 25. November 2016 bis 2. Dezember 2016 (3 Stunden) lediglich ein zu entschädigender Aufwand von total 20 Stunden angemessen. Der in der Honorarnote geltend gemachte Stundenaufwand ist um 10.75 Stunden zu kürzen.

E. 37

/ 41 Soweit sich die Berufungsklägerin darauf beruft, die Klageantwort sei angesichts der Klageschrift unnötig lang ausgefallen, ist sie nicht zu hören. Im Klageverfahren trifft auch die beklagte Partei eine Bestreitungs- und Substantiierungslast. Entsprechend hat sie die von der Klägerin aufgestellten Behauptungen gegebenenfalls durch einen eigenen Tatsachenvortrag genügend zu bestreiten und dadurch zu widerlegen, andernfalls sie Gefahr läuft, dass eine nicht (genügend substantiiert) bestrittene Tatsache ihr zum Nachteil gereicht. Naturgemäss führt dies zu einer gewissen Aufblähung von Rechtsschriften, die indessen in der dem Rechtsanwalt obliegenden Sorgfaltspflicht begründet ist. Vorliegend ist zwar festzustellen, dass die Klageantwort durchaus sehr umfangreich ausgefallen ist. Indessen oblag es der Berufungsbeklagten aufgrund der eidgenössischen Verfahrensregeln,

einerseits die Behauptungen der Berufungsklägerin betreffend Missbräuchlichkeit der Kündigung zu bestreiten, andererseits aber auch das von ihr geplante Projekt plausibel darzulegen (vgl. E. 6.4. ff.). Vor diesem Hintergrund erweist sich der Umfang der Klageantwort als gerechtfertigt. Für die Ausarbeitung der Klageantwort vom 27. September 2017 ist ein Aufwand von total 20 Stunden angemessen. Für die darin noch nicht berücksichtigten Aufwendungen ("E-Mail an Klientschaft" [26. September 2017] und "Korrespondenz mit Klientschaft" [27. September 2017]) wird ihr ein zusätzlicher Aufwand von 0.5 Stunden zugestanden. Der geltend gemachte Zeitaufwand während der vorerwähnten Zeitspanne ist folglich um 11.25 Stunden auf 20.5 Stunden zu kürzen.

E. 38

/ 41 Berufungsverfahrens) sind dabei grundsätzlich der Entscheidung des Berufungsgerichts (neu) zu verteilen. Unter Berücksichtigung des Ausgangs des Berufungsverfahrens ist die Berufungsklägerin mit ihrem anlässlich des vorinstanzlichen Verfahrens gestellten Hauptbegehrens, die Kündigung des Mietverhältnisses für ungültig zu erklären, nicht durchgedrungen (vgl. vorinstanzliches act. I/1, Begehren Ziffer 1). Lediglich mit ihrem Eventualantrag auf Erstreckung des Mietverhältnisses für die Maximaldauer von 6 Jahren ist sie teilweise durchgedrungen (vorinstanzliches act. I/1, Begehren Ziff. 2), wird ihr mit vorliegender Berufungsentscheidung doch eine Erstreckung von 3 Jahren gewährt. Angesichts der zum vorinstanzlichen Entscheid nur marginalen Verlängerung der Erstreckung, ist auf eine Anpassung der Obsiegens- und Unterliegensverteilung zu verzichten. Demnach obsiegt die Berufungsbeklagte im vorinstanzlichen Verfahren zu 4/5 und die Berufungsklägerin zu 1/5. Demzufolge hat die Berufungsklägerin der Berufungsbeklagten für das vorinstanzliche Verfahren eine Parteientschädigung von CHF 12'294.25 (inkl. 3% Spesen und 8% MwSt.) zu bezahlen (3/5 von CHF 20'490.40).

E. 39

/ 41 wird in diesem Umfang mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von CHF 8'000.00 verrechnet. Die vorgenannten Gerichtskosten gehen zu 1/5 zu Lasten der Berufungsbeklagten, welche verpflichtet wird, diesen Anteil (d.h. CHF 1'600.00) der Berufungsklägerin direkt zu ersetzen.

E. 40

/ 41 III.

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