

GR_GERICHTE ZR2 2024 19 vom 11. Februar 2025

GR Gerichte, 2025-02-11, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_ZR2_2024_19

FR: GR_GERICHTE ZR2 2024 19 du 11 février 2025

IT: GR_GERICHTE ZR2 2024 19 del 11 febbraio 2025

Regeste

Kündigungsschutz | OR 253-273c Miete

Erwägungen

E. 1

Prozessuales

E. 1.1

Die Berufung richtet sich gegen einen erstinstanzlichen Endentscheid in vermögensrechtlichen Angelegenheiten (Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO). Sie wurde form- und fristgerecht erhoben (Art. 311 ZPO; Art. 7 Abs. 1 EGzZPO [BR 320.100]; act. A.1; act. B.1).

E. 1.2

Die Angelegenheit ist vermögensrechtlicher Natur, sodass die Berufung nur zulässig ist, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens CHF 10'000.00 beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO).

E. 1.2.1

Die Berufungsklägerin moniert die Ausführungen der Vorinstanz zum Streitwert, wonach Letzterer zweifellos über CHF 15'000.00 liege. Dies genüge den gesetzlichen Anforderungen nicht. Sie verweist in der Berufung auf ihre Begründung

E. 1.2.2

Es erscheint angezeigt, die Grundsätze der Streitwertberechnung in Kündigungsschutzverfahren in Erinnerung zu rufen und zu präzisieren.

E. 1.2.3

Das Bundesgericht hat gemäss dem Grundgedanken für die Streitwertberechnung, nämlich welches die mutmassliche Dauer der weiteren Nutzung des Mietobjekts ist, wenn die Kündigung sich allenfalls als ungültig erweisen sollte, klargestellt, dass der Streitwert bei einer umstrittenen Vermieterkündigung im unbefristeten Mietverhältnis unter Berücksichtigung des Mietzinses während der Kündigungsfrist plus der Sperrfrist festzulegen ist, die durch ein Obsiegen der Mieterseite ausgelöst würde. Die Verfahrensdauer, welche nicht zuverlässig abgeschätzt werden kann, bleibt hingegen unberücksichtigt (BGE 144 III 346 E. 1.2.2.3 m. H. a. ZMP 2017 Nr. 11). Das Mietgericht Zürich weist zutreffend darauf hin, dass der Streitwertberechnung in Kündigungsschutzverfahren etwas Künstliches anhaftet, denn letztlich ist im Falle der Ungültigkeit der Kündigung nicht nur der Mietzins weiterhin geschuldet, sondern auch die Gegenleistung. Auch wenn Gegenforderungen in die Streitwertberechnung bei

Forderungsklagen (logischerweise) nicht einfließen, liegt der Interessewert im Kündigungsschutzverfahren aus Sicht des Vermieters eigentlich in der Differenz aus dem gestützt auf den konkreten Mietvertrag geschuldeten und dem von einem Dritten allenfalls legal zu erzielenden Mietzins, aus der Sicht des Mieters in den Kosten der Kündigungsfolgen. Eine konkrete Berechnung beider Summen ist in der Praxis nicht ohne grossen Aufwand möglich (ZMP 2019 Nr. 8 S. 5 f.; ZMP 2017 Nr. 11 S. 2 f.). Insofern ist dem Mietgericht zuzustimmen, dass es sich bei der eingangs dargelegten Berechnungsmethode um einen Annäherungswert handelt, womit dieser bei befristeten Mietverhältnissen – in Anlehnung an die Begrenzung des Streitwerts von periodischen Leistungen auf den 20-fachen Jahresbetrag gemäss Art. 92 Abs. 2 ZPO – nicht höher ausfallen sollte als bei unbefristeten (ZMP 2019 Nr. 8 S. 6; wohl a. M. indes ohne Begründung Urteil des Obergerichts Zürich NG190014 vom 17. Oktober 2019 E. 4.1). Damit werden unrealistisch hohe

E. 1.2.4

Der Pachtvertrag vom 18. März 2019 (RG-act. II/1) ist frühestens per 31. März 2030 mit einer Frist von 12 Monaten kündbar. Der Pachtzins beträgt brutto CHF 4'000.00 pro Monat. Bei einem unbefristeten Pachtverhältnis würde der Streitwert unter Berücksichtigung der dreijährigen Sperr- und einer 12-monatigen Kündigungsfrist 48 Monatspachtzinse, mithin CHF 192'000.00 betragen. Der Mietvertrag betreffend die 4-Zimmerwohnung (RG-act. II/3) ist auf eine feste Vertragsdauer bis am 31. März 2030 abgeschlossen. Der Mietzins beträgt brutto CHF 1'300.00. Bei einem unbefristeten Mietverhältnis würde der Streitwert unter Berücksichtigung der dreijährigen Sperr- und einer dreimonatigen Kündigungsfrist 39 Monatsmietzinse, mithin CHF 50'700.00 betragen. Die Mietverträge betreffend die 2.5- sowie 3.5-Zimmerwohnungen, für welche Mietzinsen von brutto CHF 2'000.00 und CHF 2'400.00 pro Monat vereinbart wurden, sind mit einer Frist von drei Monaten auf Ende März und Ende September kündbar (RG-act. II/2; RG-act. II/4). Der Streitwert liegt demnach bei 39 Monatsmietzinsen, mithin CHF 78'000.00 und CHF 93'600.00. Insgesamt ist der Streitwert vorliegend auf CHF 414'300.00 (CHF 192'000.00 + CHF 50'700.00 + CHF 78'000.00 + CHF 93'600.00) zu beziffern.

E. 1.3

Die weiteren Eintretensvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die Berufung ist, unter dem Vorbehalt rechtsgenügender Begründung, einzutreten. Deren Beurteilung fällt in die Zuständigkeit der erkennenden Kammer (Art. 10 Abs.1 lit. a OGV [BR 173.010]). 2. Gegenstand der Berufung / Ausgangslage Im Berufungsverfahren ist die Wirksamkeit der vier Zahlungsverzugskündigungen, deren Gültigkeit sowie die Erstreckung des Pacht- und der Mietverhältnisse strittig.

E. 5

/ 24 des Streitwerts vor Vorinstanz, wonach dieser CHF 545'700.00 betrage (act. A.1 S. 9). Die Berufungsklägerin berücksichtigte den Pacht- und Mietzins für das Pachtobjekt und die 4-Zimmerwohnung zwischen dem 31. Dezember 2022, dem Kündigungszeitpunkt, und dem Vertragsablauf am 31. März 2030 von 87 Monaten. Betreffend die 2.5- und die 3.5-Zimmerwohnungen errechnete sie den Streitwert unter Berücksichtigung der dreijährigen Sperr- und der dreimonatigen Kündigungsfrist auf 39 Monatsmieten (RG-act. VII/1 S. 7 f.). Die Berufungsbeklagte stellt demgegenüber auf die beantragte Erstreckung von vier Jahren für die vier Vertragsverhältnisse ab (RG-act. I/2 S. 3 [rund CHF

420'000.00]; act. A.2 S. 3).

E. 5.1

Ausgangslage

E. 5.1.1

Was die Anfechtbarkeit der Kündigungen betrifft, rügt die Berufungsklägerin, die Vorinstanz habe die Frage der Treuwidrigkeit der Kündigungen im Wesentlichen nur unter Bezugnahme der von ihr in E. 3.3.1 aufgezählten Konstellationen geprüft, was vor dem Hintergrund der klägerischen Tatsachenbehauptungen nicht zulässig

E. 5.1.2

Der in Art. 29 Abs. 2 BV verbürgte Gehörsanspruch verlangt, dass das Gericht die Vorbringen der Betroffenen ernsthaft prüft und in der Entscheidungsfindung angemessen berücksichtigt. Dabei muss sich das Gericht nicht mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzen und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegen; vielmehr genügt es, wenn der Entscheid gegebenenfalls sachgerecht angefochten werden kann (BGE 142 II 49 E. 9.2, 137 II 266 E. 3.2, 136 I 184 E. 2.2.1, je m. H.). Die Begründung muss kurz die wesentlichen Überlegungen nennen, von denen sich das Gericht hat leiten lassen und auf die es seinen Entscheid stützt (BGE 142 III 433 E. 4.3.2, 141 III 28 E. 3.2.4, 139 V 496 E. 5.1; je m. H.).

E. 5.1.3

Auch wenn sich die Vorinstanz kurz fasste, greift sie die Höhe der Ausstände, den Zeitpunkt von deren Begleichung, die behaupteten Mängel samt Verhandlung betreffend Zinsreduktion, den geltend gemachten *modus communicandi* sowie die Abwesenheit der Verwaltungsräte der Berufungsklägerin auf und legte in wenigen Sätzen dar, weshalb sie darin kein missbräuchliches Verhalten der Berufungsbeklagten sieht (act. B.1 E. 3.3.2). Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs ist nicht auszumachen.

E. 5.2

Grundlagen Anfechtung Nach Art. 271 Abs. 1 OR ist eine Kündigung anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst. Eine gesetzeskonform nach Art. 257d OR ausgesprochene Kündigung kann ausnahmsweise gegen Treu und Glauben verstossen. Die Anfechtbarkeit muss jedoch restriktiv ausgelegt werden, um nicht den Anspruch des Vermieters auf rechtzeitige Mietzinszahlungen zu vereiteln (BGE 140 III 591 E. 1; Urteile des Bundesgericht 4A_158/2024 vom 5. November 2024 E. 9.2, 4A_367/2022 vom 10. November 2022 E. 5.2.1). Bei gesetzlich geregelten ausserordentlichen Kündigungen hat die Konkretisierung der Treuwidrigkeit bzw. Missbräuchlichkeit die erkennbar hinter den gesetzlichen Regelungen stehenden Wertentscheide des Gesetzgebers (namentlich die von ihm darin bereits vorgenommenen Güter- und Interessensabwägungen; z. B. bei Art. 257d, 257f, 259b und 261 OR) vollumfänglich zu berücksichtigen (HIGI/BÜHLMANN, in:

E. 5.3

Zu hoher Ausstand abgemahnt

E. 5.3.1

Die Berufungsklägerin rügt, die Vorinstanz habe übersehen, dass der Ausstand im Zeitpunkt der Zahlungsaufforderungen noch nicht einmal in der Sachverhaltsversion der Berufungsbeklagten CHF 9'700.00 betragen habe, was sich aus dem Schreiben vom 15. August 2022 respektive aus der angehängten Tabelle ergebe. Insofern man der Berufungsbeklagten zugestehen wolle, sie habe mit ihren Zahlungsaufforderungen vom 26. August 2022 die Mieten für den Monat August 2022 abgemahnt (tatsächlich seien die längst bezahlten Mieten für die Monate Mai und Juni 2022 abgemahnt worden), so wäre demnach festzustellen, dass sie einen zu hohen Betrag geltend gemacht habe. Die Abmahnung eines falschen respektive zu hohen Betrages lasse gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung auf treuwidrige ausserordentliche Kündigungen schliessen (act. A.1 S. 18).

E. 5.3.2

Zutreffend ist, dass gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung eine Kündigung wegen Zahlungsverzug anfechtbar ist, wenn der Vermieter vom Mieter unter Androhung der Kündigung des Mietvertrags einen Betrag fordert, der weit über dem ausstehenden liegt, obwohl er sich über den tatsächlich geschuldeten Betrag nicht im Klaren ist (BGE 120 II 31 E. 4b; Urteile des Bundesgerichts 4A_550/2020 vom 29. April 2021 E. 8.2, 4A_550/2010 vom 17. Januar 2011 E. 4.2, 4A_32/2007 vom 16. Mai 2007 E. 6.2). Die Berufungsklägerin übersieht indes, dass das Bundesgericht diesbezüglich weiter festhielt, dagegen verdiene der Mieter, der den Vermieter weder auf den Fehler hinweise noch Anstrengungen unternehme, den nach seinem Wissen tatsächlich vorhandenen Ausstand zu begleichen, oder zumindest darlegen könne, dass er den Ausstand bei korrekter Angabe des geschuldeten Betrages begleichen hätte, keinen Schutz (Urteile des Bundesgerichts 4A_550/2010 vom 17. Januar 2011 E. 4.2, 4A_32/2007 vom 16. Mai 2007 E. 6.2 m. w. H.).

E. 5.3.3

Wie bereits festgehalten (E. 4.4.6), nahm die Berufungsklägerin keine Rücksprache mit der Berufungsbeklagten. Die Sachverhaltsdarstellung der Berufungsbeklagten, die ausstehenden Miet- und Pachtzinszahlungen für den Monat August 2022 seien am 24. und 29. November 2022 erfolgt (RG-act. I/2 S. 16 f.), bestritt die Berufungsklägerin nicht (RG-act. I/3 S. 7), womit die Vorinstanz

E. 5.4

Bisherige pünktliche Bezahlung der Zinsen Soweit die Berufungsklägerin vorbringt, die Kündigungen verstiesse gegen Treu und Glauben, zumal sie die Pacht- und Mietzinse bis zur Mängel- und Pandemithematik stets pünktlich bezahlt habe (act. A.1 S. 19), stösst ihre Rüge ins Leere. Schleppende Zinszahlungen in der Vergangenheit bilden keine Voraussetzung für eine Zahlungsverzugskündigung. Es handelt sich um einen bewussten Entscheid des Gesetzgebers, dem Vermieter bzw. Verpächter auch bei erstmaligem Verzug des Mieters bzw. Pächters gestützt auf Art. 257d bzw. Art. 282 OR die Möglichkeit der ausserordentlichen Kündigung einzuräumen. Diese Wertentscheidung des Gesetzgebers führt dazu, dass – wie ausgeführt – die Anfechtung einer Zahlungsverzugskündigung nur unter aussergewöhnlichen Umständen zugelassen ist. Solche sind mit der geltend gemachten bisherigen pünktlichen Bezahlung der Zinsen nicht dargetan.

E. 5.5

Kenntnis von der Abwesenheit

E. 5.5.1

Die Berufungsklägerin macht geltend, die Berufungsbeklagte sei sich völlig im Klaren gewesen, dass ihre Mahnschreiben sie [die Berufungsklägerin] nicht erreichen würden, weil ihre Vertreter im Zeitpunkt der Aufgabe ortsabwesend gewesen seien, was der Berufungsbeklagten bestens bekannt gewesen sei (act. A.1 S. 19). Die diesbezüglichen Vorbringen der Berufungsklägerin vor Vorinstanz (RG-act. I/3 S. 4) bestritt die Berufungsbeklagte (RG-act. I/4 S. 4). Dennoch unterliess die Berufungsklägerin die Substantiierung ihrer Behauptungen, wer wen wann und wie über angebliche Abwesenheit während welcher Zeitdauer sowie die postalische Nichterreichbarkeit informiert haben soll. Wie ausgeführt (vgl. E. 4.2.5), war die Vorinstanz nicht gehalten, zu unsubstantiierten Vorbringen Beweise abzunehmen, und verletzt sie kein Recht, wenn sie von einem diesbezüglichen Beweisverfahren absah. Die Kenntnis der Berufungsbeklagten über angebliche Ortsabwesenheit beider Verwaltungsräte der Berufungsklägerin sowie deren fehlende postalische Erreichbarkeit sind damit nicht erstellt.

E. 5.5.2

Wie ausgeführt (vgl. E. 4.3.2), trägt die Empfängerin, mithin die Berufungsklägerin, das Risiko, vom Inhalt der Sendung, der Willenserklärung der

E. 5.6

Verhandlungen betreffend Mietzinsreduktion

E. 5.6.1

Die Berufungsklägerin moniert, sie hätte vor dem Hintergrund von laufenden Gesprächen bzw. ernsthaften Verhandlungen betreffend Mietzinsreduktionen zufolge Mangelhaftigkeit der Pacht- und Mietobjekte sowie zufolge der Auswirkungen der Covid-Pandemie zwischen den Parteien nicht damit gerechnet und habe es auch nicht müssen, dass ihr die Berufungsbeklagte Zahlungsaufforderungen (und) oder sogar Kündigungsandrohungen zustellen würde. Eine Vermieterschaft, welche über Mietzinsreduktion verhandle, verhalte sich offensichtlich widersprüchlich, wenn sie trotz noch nicht abgeschlossenen Verhandlungen Zahlungsaufforderungen versende (act. A.1 S. 11, 19 u. 21).

E. 5.6.2

Die Vorinstanz stellte – wie ausgeführt (E. 4.2.4) – zutreffend fest, dass weder angebliche Verhandlungen betreffend Zinsreduktion noch das Vorhandensein von Mängeln substantiiert wurden (act. B.1 E. 3.3.2). Zumal keine rechtsgenügeliche Behauptung von Verhandlungen zwischen den Parteien betreffend Mietzinsherabsetzung und Mängel vorgebracht wurde, ist auch die in diesem Kontext wiederholte Rüge der Berufungsklägerin hinsichtlich fehlender Beweisabnahme (act. A.1 S. 19 f.) nicht stichhaltig. Sind solche Verhandlungen nicht dargetan, kann darin auch kein missbräuchliches Verhalten der Berufungsbeklagten erblickt werden.

E. 5.7

Modus communicandi

E. 5.7.1

Weiter bringt die Berufungsklägerin vor, sie habe es als treuwidrig bezeichnet, dass sich die Berufungsbeklagte weder auf telefonischem Weg noch per E-Mail darum bemüht habe, sie über die angeblichen Zahlungsrückstände und den Inhalt der Zahlungsaufforderung in Kenntnis zu setzen. Mit Blick auf einen vereinbarten und gelebten modus communicandi

stelle ein solches Verhalten sehr

E. 5.7.2

Zwingende gesetzliche Bestimmungen gehen Parteiabreden vor. Das Gesetz sieht für die Zahlungsfristansetzung gemäss Art. 257d Abs. 1 sowie Art. 282 Abs. 1 OR zum Schutz des Mieters bzw. Pächters das Erfordernis der Schriftlichkeit vor, was die eigenhändige Unterschrift beinhaltet (vgl. Art. 14 OR), womit E-Mails – mit Ausnahme der Verwendung einer mit einem qualifizierten Zeitstempel verbundenen qualifizierten elektronischen Signatur gemäss Bundesgesetz vom 18. März 2016 über die elektronische Signatur (Art. 14 Abs. 2bis OR) – entfallen. Für die Kündigung des Vermieters bzw. Verpächters ist gesetzlich die Formularpflicht vorgesehen, unter Androhung der Nichtigkeit der Kündigung (Art. 266l Abs. 2 i. V. m. Art. 266o OR und Art. 298 Abs. 2 und 3 OR). Die Vorinstanz stellte zutreffend die Einhaltung der Formvorschriften für die Ansetzung der Zahlungsfrist und der Mitteilung der Kündigungen fest. Aufgrund der Zustellfiktion gelten die Zahlungsfristansetzungen als zugestellt. Folgedessen ergibt sich keine Pflicht, bei Nichtabholung der Sendung zusätzliche Zustellungen, gegebenenfalls auf anderem Weg als per Post, zu veranlassen. Insbesondere kann im Umstand, dass die Schreiben betreffend Zahlungsfristansetzung nicht abgeholt wurden und dennoch keine weitere Zustellung erfolgte, keine Treuwidrigkeit erblickt werden, welche zur Ungültigkeit der Kündigung führen würde.

E. 5.7.3

Soweit die Berufungsklägerin sich auf einen vereinbarten *modus communicandi* per Telefon und E-Mail beruft und daraus ableitet, die Berufungsbeklagte habe sich dadurch, dass sie die Zahlungsfristansetzungen nicht (zusätzlich) telefonisch oder per E-Mail mitteilte, treuwidrig verhalten, trifft sie die diesbezügliche Beweislast. Betreffend den geltend gemachten *modus communicandi* führte die Berufungsklägerin aus, die Kommunikation zwischen den Parteien sei jeweils mündlich oder per E-Mail erfolgt und allfällige Fragen oder Differenzen seien auf direktem Weg einvernehmlich geklärt worden. Die festgelegte Kommunikationsform sei telefonisch und auf elektronischem Weg. Als Beweis offerierte sie die Parteibefragung und Beweisaussage ihrer Verwaltungsräte sowie die Zeugenbefragung von I._____ (RG-act. I/1 S. 8). Die Berufungsbeklagte bestritt eine wie auch immer geartete Vereinbarung und Verpflichtung, Korrespondenz und andere Kommunikation mündlich oder per E-Mail oder dergleichen führen zu müssen, geschweige denn exklusiv führen zu müssen (RG-act. I/2 S. 22).

E. 5.7.4

Was das Pachtverhältnis betrifft, ist dem Pachtvertrag keine Vereinbarung über einen ausschliesslichen *modus communicandi* zu entnehmen. Zumal die

E. 5.7.5

Eine Treuwidrigkeit, welche zur Ungültigkeit der Kündigungen führen würde, ist nur insoweit denkbar, als eine ausschliesslich vereinbarte Kommunikationsform nicht eingehalten worden ist, also die Kommunikation in den anderen Formen ausgeschlossen wurde. Andernfalls stünden den Parteien die verschiedenen Kommunikationsformen offen. Nun behauptet bereits die Berufungsklägerin nicht (explizit), dass vereinbart worden sei, ausschliesslich per Telefon oder E-Mail zu kommunizieren, führt sie doch aus, die Kommunikation sei "jeweils" mündlich oder per E-Mail erfolgt. Darin – also einem gelebten *usus communicandi* – kann nicht erblickt werden, dass die festgelegte

Kommunikationsform telefonisch und auf elektronischem Weg gewesen sei und die Kommunikation per Post ausgeschlossen wurde.

E. 5.7.6

Darüber hinaus wiederholte die Berufungsklägerin in ihren weiteren Parteivorträgen lediglich ihre Behauptung, die festgelegte Kommunikationsform sei telefonisch und auf elektronischem Weg gewesen (RG-act. I/3 S. 4 f. u. 11; RG-act. VII/1 S. 5), obwohl sie aufgrund der Bestreitung der Berufungsbeklagten gehalten gewesen wäre, zu substantiieren, inwiefern eine solche Vereinbarung der ausschliesslichen Kommunikationsform per Telefon und E-Mail konkludent oder explizit getroffen worden sei. Wie bereits dargelegt (vgl. E. 4.2.5), dient das Beweisverfahren nicht dazu, unzureichende Substantiierung von Tatsachenbehauptungen zu ergänzen. Im Ergebnis vermag die Berufungsklägerin keine Vereinbarung einer ausschliesslichen Kommunikation per Telefon oder E-Mail rechtsgenügend zu behaupten, womit nicht davon auszugehen ist. Folgedessen kann im Umstand, dass die Zahlungsfristansetzungen nicht auch per E-Mail oder Telefon mitgeteilt wurden, kein treuwidriges Verhalten der Berufungsbeklagten erblickt werden. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Berufungsbeklagte nicht nur einmal, wie vom Gesetz vorgesehen, sondern mit Schreiben vom 15. und vom 26. August 2022 auf die Ausstände hinwies, während

E. 5.8

Zeitpunkt Begleichung der Ausstände

E. 5.8.1

Die Berufungsklägerin stellt sich schliesslich auf den Standpunkt, die Kündigungen erwiesen sich auch daher als treuwidrig, als sie den Mietzinsrückstand noch vor Erhalt der Kündigungen überwiesen habe, und dies, obschon die Mängel- und Herabsetzungsthematik in diesem Zeitpunkt nicht bereinigt gewesen sei. Seither habe sie die Mietzinse stets pünktlich bezahlt (act. A.1 S. 19).

E. 5.8.2

Die Einschreiben betreffend die Zahlungsaufforderungen mit Kündigungsandrohung wurden am 29. August 2022 zur Abholung gemeldet, wobei die Abholfrist bis am 5. September 2022 lief (vgl. RG-act. III/20-23). In Anwendung der relativen Empfangstheorie wird die Zustellung auf dieses Datum fingiert. Die Zahlungsfristen von 30 Tagen für die Mietverhältnisse und von 60 Tagen für das Pachtverhältnis liefen damit am 5. Oktober bzw. 4. November 2022 ab. Was den Zeitpunkt der Begleichung der Ausstände betrifft, datiert dieser, wie erwähnt, vom

E. 5.9

Fazit Mit der Vorinstanz sind keine Umstände ersichtlich, aufgrund welcher sich die Kündigungen vom 14. November 2022 als missbräuchlich erweisen würden, womit sie diese zutreffend als gültig qualifiziert hat. 6. Erstreckung

E. 6

/ 24 Streitwerte vermieden (ZMP 2019 Nr. 8 S. 6; ZMP 2019 Nr. 6 S. 3). Im Ergebnis ist als Streitwert gemäss Praxis des Mietgerichts Zürich der Mietzins während der Sperrfrist plus der Kündigungsfrist im Anschluss daran einzusetzen, und zwar auch dann, wenn wegen der beantragten Erstreckung oder einer festen Mietdauer des Vertrages eine längere

Vertragsperiode die Folge des Obsiegens der Mieterin wäre (ZMP 2017 Nr. 11; ZMP 2019 Nr. 6; vgl. BGE 144 III 346 E. 1.2). Dasselbe gilt bei der Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen, zumal diesbezüglich die Kündigungsschutzbestimmungen des Mietrechts Anwendung finden (Art. 300 i. V. m. Art. 271 ff. OR).

E. 6.1

Die Berufungsklägerin moniert die fehlende Auseinandersetzung der Vorinstanz mit ihren Vorbringen betreffend Erstreckung und rügt eine Gehörsverletzung (act. A.1 S. 23).

E. 6.2

Die Vorinstanz erwog, weil das Gesetz die Erstreckung bei Kündigungen wegen Zahlungsrückstandes ausschliesse, erweise sich eine nähere Prüfung des Erstreckungsanspruchs als überflüssig (act. B.1 E. 4.1).

E. 6.3

Die Berufungsklägerin verkennt mit ihrer Argumentation, wenn eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs ungültig sei, müsse auch eine Erstreckung des Mietverhältnisses möglich sein (act. A.1 S. 23), dass das Mietverhältnis bei Ungültigerklärung der Kündigung nicht beendet wurde und damit weiterbesteht. Eine Erstreckung kommt einzig bei Beendigung des Mietverhältnisses in Betracht. Vorliegend erweisen sich die ausserordentlichen Kündigungen als wirksam wie auch als gültig, was die Beendigung der Miet- und des Pachtverhältnisses nach sich zieht. Wie die Vorinstanz zutreffend festgehalten hat, ist eine Erstreckung bei Kündigungen wegen Zahlungsrückstand des Mieters bzw. Pächters gesetzlich ausgeschlossen (Art. 300 Abs. 1 i. V. m. Art. 272a Abs. 1 lit. a OR). Dieser Erstreckungsausschluss kann nur die Konstellation einer wirksamen und gültigen Zahlungsverzugskündigung betreffen, zumal bei einer unwirksamen oder wirksamen, aber ungültigen Kündigung das Mietverhältnis nicht beendet ist und weiterbesteht. Wäre eine Erstreckung in solchen Konstellationen dennoch möglich, bliebe der Erstreckungsausschluss toter Buchstabe. Infolge des Erstreckungsausschlusses war die Vorinstanz nicht gehalten, auf die weiteren Vorbringen der Berufungsklägerin betreffend die Erstreckung einzugehen. Im Ergebnis erweisen sich die Kritik der Berufungsklägerin an den vorinstanzlichen Erwägungen wie auch die geltend gemachte Gehörsverletzung als haltlos. 7. Kosten- und Entschädigungsfolgen Da die Vorinstanz die Klage zu Recht abgewiesen hat und die Berufung daher unbegründet ist, unterliegt die Berufungsklägerin, womit sie nach der allgemeinen Regel von Art. 106 Abs. 1 ZPO kostenpflichtig ist. Die der Berufungsklägerin

23 / 24 aufzuerlegende Gerichtsgebühr ist auf CHF 8'000.00 festzusetzen und mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen (act. D.2; Art. 111 ZPO). Die Berufungsklägerin hat der Berufungsbeklagten zudem eine Parteientschädigung zu bezahlen. Da keine Honorarnote der Rechtsvertretung der Berufungsbeklagten im Recht liegt, ist die beantragte Entschädigung nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen. Unter Berücksichtigung des Verfassens der Berufungsantwort, mithin einer Rechtschrift, wofür ein Aufwand von rund 20 Stunden angemessen erscheint, dem vereinbarten Stundensatz von CHF 270.00 (vgl. RG-act. VI/2) sowie einer Spesenpauschale von 3 % ergibt sich eine Entschädigung von CHF 5'562.00. Die Zuspreehung der Mehrwertsteuer erübrigt sich indessen. Die Berufungsbeklagte ist selber mehrwertsteuerpflichtig und kann daher die Mehrwertsteuer, welche sie ihrer Rechtsvertretung zu zahlen hat, als Vorsteuer von ihrer eigenen Mehrwertsteuerschuld abziehen.

E. 7

/ 24 3. Rechtzeitigkeit der Kündigungsanfechtung 3.1. Die Berufungsklagende zweifelt die von der Vorinstanz festgestellte Rechtzeitigkeit der Kündigungsanfechtung durch die Berufungsklägerin an (RG-act. I/2 S. 3). Angesichts dessen, dass sich die Kündigungen – wie aufzuzeigen sein wird – als gültig erweisen und die Geltendmachung der Unwirksamkeit oder Nichtigkeit an keine Anfechtungsfrist gebunden ist (BGE 121 III 156 E. 1c/aa; Urteile des Bundesgerichts 4A_254/2017 vom 21. September 2017 E. 4; 4A_127/2014 vom 19. August 2014 E. 4; 4A_469/2013 vom 14. November 2013 E. 5.1), wird vorliegend nur der Klarheit halber darauf eingegangen. 3.2. Will eine Partei die Kündigung anfechten, so muss sie das Begehren innert 30 Tagen nach Empfang der Kündigung der Schlichtungsbehörde einreichen (Art. 273 Abs. 1 OR). Es handelt sich dabei um eine Verwirklichungsfrist (WEBER, in: Widmer Lüchinger/Oser [Hrsg.], Basler Kommentar Obligationenrecht, 7. Aufl. 2020, Art. 273 N. 3 m. w. H.). Entgegen dem Standpunkt der Berufungsklägerin (RG-act. I/3 S. 6 u. 8) ist gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung bezüglich der Zustellung des Kündigungsschreibens nicht die relative, sondern die absolute Empfangstheorie anwendbar, nach welcher der Empfang der Kündigung fingiert wird zum Zeitpunkt, sobald der Empfänger es gemäss der Abholbenachrichtigung im Postamt zur Kenntnis nehmen kann. Dies ist entweder der Tag, an dem die Abholbenachrichtigung in den Briefkasten gelegt wurde, wenn vom Empfänger erwartet werden kann, dass er das Einschreiben sofort abholt, oder in der Regel der Tag danach (BGE 140 III 244 E. 5.1). Die Verlängerung der Abholfrist hat keinen Einfluss auf die Zustellungsfiktion (BGE 123 III 492; 127 I 31 E. 2b; 141 II 429, in: Pra 2016 Nr. 53). Die Adressatin trägt das Risiko besonderer Abmachungen mit der Post (BGE 141 II 429, in: Pra 2016 Nr. 53 E. 3.3.3). Nach der herrschenden Lehre wird die Zustellungsfiktion durch eine private Abrede zwischen Post und Empfänger nicht aufgehoben (BRÄNDLI, in: Mietrecht für die Praxis, 10. Aufl. 2022, S. 810 m. w. H.). Fristen, die durch eine Mitteilung oder den Eintritt eines Ereignisses ausgelöst werden, beginnen am folgenden Tag zu laufen (vgl. Art. 77 Abs. 1 OR). 3.3. Die Vorinstanz stellte in Übereinstimmung mit den Akten fest, die Kündigungen seien am 14. November 2022 der Post übergeben und die Abholungseinladungen am nächsten Tag, dem 15. November 2022, im Briefkasten hinterlegt worden. An demselben Tag um 18.05 Uhr seien die Schreiben bei der Abholstelle in E._____ angekommen. Aufgrund der Tatsache, dass erstens die Schreiben erst am Abend, und zwar ausserhalb der üblichen Büroarbeitszeiten, in der Filiale abholbereit gewesen seien, und zweitens auf dem Abholungsschein als erster möglicher Abholtermin in der Regel der folgende Tag angegeben werde,

E. 8

/ 24 erwog die Vorinstanz zutreffend, habe von der Berufungsklägerin nicht erwartet werden können, dass sie bereits am 15. November 2022 die Kündigungen abholte. Die Kündigungen seien daher am darauffolgenden Tag, den 16. November 2022, in die Machtsphäre der Berufungsklägerin gelangt – unabhängig davon, ob Letztere an dem Tag deren Inhalt tatsächlich zur Kenntnis genommen habe oder nicht. In Anwendung der absoluten Empfangstheorie hat die Vorinstanz die fingierte Zustellung damit korrekt auf den 16. November 2022 festgestellt. Die Berechnung der dreissigtägigen Frist zur Kündigungsanfechtung, welche am 17. November 2022 zu laufen begonnen und am 16. Dezember 2022 abgelaufen sei, ist ebenso zutreffend wie der Schluss, mit mündlichem Schlichtungsgesuch vom 16. Dezember 2022 sei die Anfechtungsfrist gewahrt. In

Übereinstimmung mit der Lehre und Rechtsprechung ist mit der Vorinstanz festzuhalten, dass die Verlängerung der Abholfrist und die Entgegennahme der Kündigungen am 1. Dezember 2022 nach der uneingeschränkten Empfangstheorie ohne Bedeutung ist (act. B.1 E. 2.4). 4. Wirksamkeit der Zahlungsverzugskündigungen 4.1. Grundlagen Ist der Mieter nach der Übernahme der Sache mit der Zahlung fälliger Mietzinse oder Nebenkosten im Rückstand, so kann ihm der Vermieter schriftlich eine Zahlungsfrist setzen und ihm androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Diese Frist beträgt mindestens zehn Tage, bei Wohn- und Geschäftsräumen mindestens 30 Tage. Beahlt der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Vermieter bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen (Art. 257d OR). Sind die materiellen Voraussetzungen einer ausserordentlichen Kündigung gemäss Art. 257d OR nicht erfüllt, so ist diese nicht nur anfechtbar, sondern völlig unwirksam (Urteile des Bundesgerichts 4A_254/2017 vom 21. September 2017 E. 4; 4A_127/2014 vom 19. August 2014 E. 4; WEBER, a.a.O., Art. 257d N. 9; BRÄNDLI, a.a.O., S. 826). Betreffend Pachtverhältnisse sieht das Gesetz eine kongruente Regelung vor, indes mit einer Zahlungsfrist von 60 Tagen (vgl. Art. 282 OR). 4.2. Zahlungrückstand 4.2.1. Die Berufungsklägerin moniert, die Vorinstanz habe die Tatsachenbehauptung, dass sie sich im August 2022 mit der Zinszahlung in Verzug befunden habe, als gegeben hingestellt, obwohl in den Rechtsschriften der Verzug

E. 9

/ 24 substantiiert und unter Bezeichnung von Beweisanträgen bestritten worden sei (act. A.1 S. 8 ff.). Sie verweist auf ihre Ausführungen vor Vorinstanz, wonach sie zufolge Mangelhaftigkeit der Mietobjekte zum Rückbehalt der Miet- bzw. Pachtzinse berechtigt gewesen sei, womit die Fälligkeit derselben im Kündigungszeitpunkt zu verneinen sei. Wenn eine Reduktion des Mietzinses wegen Mängeln zulässig sei, verstehe sich von selbst, dass der Mietzins im Umfang der Reduktion nicht ausstehend sei. Weiter rügt sie insbesondere die Verletzung des rechtlichen Gehörs, zumal die Vorinstanz die offerierten Beweise zu den geltend gemachten Mängeln und deren Meldung an die Berufungsbeklagte nicht abgenommen habe (act. A.1 S. 6 ff., S. 10 u. 20). 4.2.2. Die Vorinstanz erwog, ob eine eigenmächtige Zinsreduktion wegen Mängeln, was in der Lehre und Rechtsprechung umstritten sei, zulässig gewesen sei, könne offenbleiben, weil das Vorhandensein von Mängeln von der Berufungsklägerin weder genügend substantiiert behauptet noch bewiesen worden sei. Sie habe weder Bildmaterial noch irgendwelche Korrespondenz eingereicht, welche das Vorhandensein von Mängeln einfach und ohne grossen Aufwand beweisen hätten können. Zudem habe die Berufungsklägerin einzig die Wasserinfiltrationen am Pachtobjekt erwähnt, welche auf keinen Fall den Rückbehalt der Mietzinse rechtfertigen könnten. Es hätten weder eine Hinterlegung der Zinse noch eine Verrechnung oder Zinsherabsetzung vorgelegen. Demnach seien die Pacht- bzw. Mietzinse für den Monat August 2022 im Zeitpunkt der Zahlungsaufforderungen fällig gewesen. Zahlungen während der angesetzten Zahlungsfrist seien nicht erfolgt, sodass im Kündigungszeitpunkt Ausstände vorgelegen hätten (act. B.1 E. 3.2.6). 4.2.3. Der Erlass der Schuld ist vom Mieter zu beweisen (WEBER, a.a.O., Art. 257d N. 3). Soweit der Prozessgegner den schlüssigen Tatsachenvortrag der behauptungsbelasteten Partei bestreitet, greift eine über die Behauptungslast hinausgehende Substanziierungslast. Die Vorbringen sind diesfalls nicht nur in den Grundzügen, sondern in Einzeltatsachen zergliedert so umfassend und klar darzulegen, dass darüber Beweis abgenommen oder dagegen der Gegenbeweis angetreten werden kann (Urteil des Bundesgerichts 4A_335/2024 vom 17. September 2024 E. 3.1.2 m.

H. a. BGE 144 III 519 E. 5.2.1.1, 127 III 365 E. 2b). 4.2.4. Die Berufungsklägerin führte in der Klagebegründung vor Vorinstanz aus, insbesondere das Pachtobjekt und die 4-Zimmerwohnung hätten "zahlreiche" Mängel aufgewiesen, welche mitunter "äusserst gravierend" gewesen seien, wie etwa Wasserinfiltrationen in Lagerräumen (RG-act. I/1 S. 7). Genauere Angaben zu den behaupteten Wasserinfiltrationen, in welchen Lagerräumen wo wann ungefähr

E. 10

/ 24 wieviel Wasser eingedrungen sein soll, fehlen. Über die Wasserinfiltrationen hinaus legte die Berufungsklägerin mit ihren Ausführungen in keiner Weise dar, was konkret an welchem Miet- bzw. Pachtobjekt wann wie lange mangelhaft gewesen sein soll. Soweit sie weiter geltend machte, die Mängel seien Monate vor der Kündigungsanfechtung sowohl gegenüber dem Verwalter, I._____, als auch gegenüber den Verwaltungsratsmitgliedern der Berufungsbeklagten, J._____ und K._____, "mehrfach (mündlich) angezeigt und gerügt" worden, die Parteien seien diesbezüglich in Verhandlungen gestanden (RG-act. I/1 S. 7), fehlen konkrete Behauptungen, wann wer gegenüber dem Verwalter, I._____, und gegenüber den Verwaltungsratsmitgliedern der Berufungsbeklagten, J._____ und K._____, welche spezifischen Mängel angezeigt habe. Ausführungen zur geforderten und in Verhandlung stehenden Höhe der Mietzinsreduktion fehlen gänzlich. Die Berufungsbeklagte bestritt bereits in der Stellungnahme zur Klage vor Vorinstanz, dass Mängel angezeigt, diese gerügt und ein Herabsetzungsbegehren gestellt worden sei oder Verhandlungen stattgefunden hätten (RG-act. I/2 S. 19). Trotz dieser Bestreitungen hat die Berufungsklägerin in den weiteren Parteivorträgen ihre Vorbringen nicht konkretisiert. Vielmehr stellte sie sich auf den Standpunkt, eine nochmalige Bestreitung erübrige sich und verwies auf die Zeugen (RG-act. I/3 S. 10). Insofern blieben die Mängel sowie deren Geltendmachung zu unsubstantiiert, als dass darüber Beweis abzunehmen wäre. 4.2.5. Indem die Vorinstanz kein Beweisverfahren durchführte, verletzte sie kein Recht. Die Obliegenheit zur Substantiierung ist dem Beweisverfahren vorgelagert und hat dieses gleichsam zu ermöglichen. Fehlende tatsächliche Darlegungen lassen sich nicht im Rahmen des Beweisverfahrens ersetzen, denn das Beweisverfahren dient nicht dazu, mangelhafte Vorbringen der Parteien zu ergänzen (BGE 144 III 67 E. 2.1; Urteile des Bundesgericht 4A_455/2023 vom 23. Februar 2024 E. 4.3.1, 5A_822/2022 vom 14. März 2023 E. 4.4, 4A_396/2019 vom 16. Januar 2020 E. 3.4). Zumal kein Beweisverfahren durchzuführen war, erübrigte sich auch der Erlass einer Beweisverfügung, welche dazu dient, die Beweislast zu den einzelnen Beweissätzen sowie die Beweismittel aufzuführen (vgl. Art. 154 ZPO). 4.2.6. Darüber hinaus weist die Berufungsbeklagte zu Recht darauf hin (act. A.2 S. 8), dass im Pachtvertrag vereinbart wurde, der Pächter habe Mängel dem Verpächter schriftlich anzuzeigen. In Anbetracht dessen, dass für Änderungen des Pachtvertrags Schriftlichkeit vereinbart wurde, erweist sich eine mündliche Anzeige der Mängel zumindest in Bezug auf das Pachtobjekt ohnehin nicht als vertragskonform.

E. 11

/ 24 4.2.7. Wenn sich die Berufungsklägerin auf die Meinung von BRÄNDLI beruft, gemäss welcher eine eigenmächtige Reduktion des Mietzinses bei Mängeln offenstehe (act. A.1 S. 9), lässt sie unbeachtet, dass dies auf Mängel beschränkt ist, die dem Vermieter angezeigt wurden (BRÄNDLI, a.a.O., S. 807; ebenso WEBER, a.a.O., Art. 257d N. 3). Da vorliegend keine Mängelanzeige und Kenntnis der Berufungsbeklagten von den behaupteten Mängeln rechtsgenügend dargetan werden konnte, scheidet eine eigenmächtige

Mietzinsherabsetzung ohnehin aus und ist auf die Zulässigkeit einer eigenmächtigen Reduktion des Mietzinses bei Mängeln nicht weiter einzugehen. 4.3. Zustellung der schriftlichen Mahnungen 4.3.1. Die Berufungsklägerin moniert die Ausführungen der Vorinstanz zur Zustellfiktion insofern, als sie behauptet, diese gelte bekanntlich nur, sofern die Adressatin mit einer Zustellung habe rechnen müssen. Aufgrund der Gespräche zwischen den Parteien und der vereinbarten Korrespondenzform habe die Berufungsklägerin nicht damit gerechnet und hätte es auch nicht müssen, dass ihr Zahlungsaufforderungen etc. – überhaupt Einschreiben – zugestellt würden. Folglich greife die Zustellfiktion von vornherein nicht (act. A.1 S. 11 f.). 4.3.2. Die Berufungsklägerin vermischt die Zustellfiktion für materiellrechtliche Fristen und solche für gerichtliche Zustellungen. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung gilt für die 30-tägige Frist von Art. 257d Abs. 1 OR (Zahlungsaufforderung mit Kündigungsandrohung) die relative Empfangstheorie, während bezüglich der Zustellung des Kündigungsschreibens die absolute Empfangstheorie anwendbar ist, nach welcher der Empfang der Kündigung fingiert wird zum Zeitpunkt, in dem die Abholungseinladung in den Briefkasten gelegt wird oder am nächsten Tag (BGE 140 III 244 E. 5.1, in: Pra 2014 Nr. 95). Die prozessrechtliche Fiktion für gerichtliche Zustellungen gemäss Art. 138 Abs. 3 lit. a ZPO am 7. Tag nach erfolglosem Zustellversuch gilt nicht für materiellrechtliche Fristen. Dasselbe gilt für den Vorbehalt, wonach die Fiktion nur dann gilt, wenn der Empfänger mit einer Zustellung rechnen musste. Nach der Rechtsprechung berücksichtigt die absolute wie auch die relative Empfangstheorie die widerstreitenden Interessen beider Parteien, d. h. die des Absenders und die des Empfängers, in angemessener Weise. Der Absender trägt das Risiko der Übermittlung der Sendung bis zu dem Zeitpunkt, in dem sie in den Machtbereich des Empfängers gelangt, während der Empfänger innerhalb seines Machtbereichs das Risiko trägt, dass er die Erklärung verspätet bzw. nicht zur Kenntnis nimmt, z. B. bei Abwesenheit oder Urlaub (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_293/2016 vom

E. 13

/ 24 vermeiden. Der ausstehende Betrag muss bestimmt (durch eine Zahlenangabe) oder zumindest bestimmbar sein. Wenn also in der Mahnung die ausstehenden Mietmonate genau bezeichnet werden, ist die Höhe des Rückstandes bestimmbar (Urteile des Bundesgerichts 4A_332/2023 vom 11. Januar 2024 E. 4.1, 4A_436/2018 vom 17. Januar 2019 E. 4.1, 4A_306/2015 vom 14. Oktober 2015 E. 2, 4A_134/2011 vom 23. Mai 2011 E. 3, 4C.123/2000 vom 14. Juni 2000 E. 3b). Werden die ausstehenden Monatsmieten nicht angegeben und steht die Höhe des angegebenen Rückstandes in keinem Verhältnis zum tatsächlich ausstehenden Betrag, genügt die Mahnung nicht den Anforderungen an Klarheit und Genauigkeit, damit der Mieter erkennen kann, wie viele Monatsmieten er innerhalb der Mahnfrist zu begleichen hat (Urteile 4A_332/2023 vom 11. Januar 2024 E. 4.1, 4A_436/2018, vom 17. Januar 2019 E. 4.1, 4A_134/2011 vom 23. Mai 2011 E. 3 in fine). Die Angabe eines zu hohen Rückstandes führt hingegen nicht zwangsläufig zur Unwirksamkeit der Mahnung: Der Mieter, der einen Fehler feststellt, muss diesen dem Vermieter mitteilen, ansonsten ist er nicht schutzwürdig (Urteile 4A_332/2023 vom 11. Januar 2024 E. 4.1, 4A_429/2022 vom 7. März 2023 E. 3.1, 4A_550/2020 vom 29. April 2021 E. 7.2, 4A_436/2018 vom 17. Januar 2019 E. 4.1, 4A_330/2017 vom 8. Februar 2018 E. 3.1). 4.4.5. Mit Einschreiben vom 15. Juni 2022 (RG-act. III/6-9) monierte die Berufungsbeklagte den Ausstand der Pacht- bzw. Mietzinse für die Monate Mai und Juni und setzte der Berufungsklägerin eine 60 bzw. 30-tägige Zahlungsfrist mit der Androhung, dass bei Ausbleiben der Zahlung die Verträge gekündigt würden. Sodann rügte sie mit

einem Einschreiben vom 15. August 2022 Ausstände für den Monat August – betreffend den Pachtzins für das Restaurant sowie den Mietzins für die 4-Zimmerwohnung vollumfänglich, betreffend die 3.5-Zimmerwohnung im Umfang von CHF 1'650.00 und betreffend die 2.5-Zimmerwohnung im Umfang von CHF 1'250.00 (RG-act. III/14). Mit Einschreiben vom 26. August 2022 (RG- act. III/16-19) monierte sie, die Berufungsklägerin befinde sich im Rückstand mit dem Mietzins bzw. der Pacht für den Monat August 2022 und forderte sie auf, den Ausstand der Pacht- bzw. Mietzins für die Monate Mai und Juni 2022 innert 60 bzw. 30 Tagen zu begleichen, andernfalls die Verträge gekündigt würden. Es ist unbestritten und ergibt sich im Übrigen aus der tabellarischen Übersicht der Berufungsbeklagten betreffend die Zinszahlungen der Berufungsklägerin (vgl. RG- act. III/14), dass die Miet- und Pachtzinsen für die Monate Mai und Juni 2022 im Zeitpunkt der Zahlungsfristansetzung am 26. August 2022 vollständig und jene für August teilweise beglichen waren. Der in den Einschreiben vom 26. August 2022 angegebene Zahlungsausstand erweist sich zwar als bestimmbar, aber als zu hoch.

E. 14

/ 24 4.4.6. Die Berufungsklägerin verkennt, dass – anders als bei einer Kündigung ohne Mitteilung auf dem amtlichen Formular, bei der Art. 266l Abs. 2 i. V. m. Art. 266o OR die Nichtigkeit vorsieht, womit ihr Vergleich (act. A.1 S. 16) hinkt – eine fehlerhafte Angabe des Zahlungsrückstandes nicht per se zur Unwirksamkeit der Zahlungsfristansetzung führt. Vielmehr wäre es gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ihr obliegen, sich mit der Berufungsbeklagten in Verbindung zu setzen, um den Fehler zu klären. So sprach sie selber davon, dass die Mietzinse für Mai und Juni offensichtlich beim Textkopieren der Androhung vom Juni 2022 fälschlicherweise hineinkopiert worden seien (RG-act. I/3 S. 5). Dass sie keine Rücksprache mit der Berufungsbeklagten nahm, weil sie keine Kenntnis vom Inhalt der Schreiben hatte, da sie diese nicht abholte, vermag nichts zu ändern, zumal die Zustellfiktion dazu führt – wie sie selber darlegt (act. A.1 S. 16) –, dass die Adressatin so behandelt wird, wie wenn sie die Sendung erhalten hätte und ihr umfassende Kenntnis des Inhalts der Zustellung angerechnet wird (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_332/2023 vom 11. Januar 2024 E. 4.2 m. w. H.). Ohne Rücksprache ist die Berufungsklägerin nicht schutzwürdig. Im Ergebnis vermag die Angabe eines zu hohen Ausstandes in den Mahnungen vom 26. August 2022 nicht zu deren Unwirksamkeit zu führen (vgl. auch nachstehend E. 5.3). 4.5. Vertretung Entgegen den Vorbringen der Berufungsklägerin (act. A.1 S. 12) war die Vollmacht des Rechtsvertreters der Berufungsbeklagten, welcher die Kündigungen aussprach, jeweils den Schreiben betreffend Kündigungsandrohung angehängt (vgl. RG- act. III/6-9), worauf die Vorinstanz zutreffend hinwies (act. B.1 E. 3.2.8). Insofern erweisen sich die Zahlungsaufforderungen nicht aufgrund fehlender Vertretungsmacht als unwirksam. 4.6. Fazit Die Vorinstanz bejahte zutreffend die Wirksamkeit der ausserordentlichen Kündigungen vom 14. November 2022. 5. Gültigkeit der Kündigungen

E. 15

/ 24 sei. Mit den Tatsachenvorbringen der Berufungsklägerin in ihren Rechtsschriften, welche die geltend gemachte Missbräuchlichkeit begründeten, befasse sich die Vorinstanz auf gerademal knapp einer Viertelseite. Dies obschon in den Rechtsschriften eingehend dargelegt worden sei, dass und weshalb die Kündigungen vom 14. November 2022 aus mannigfachen Gründen gegen Treu und Glauben verstossen würden (act. A.1 S. 18).

E. 16

/ 24 Higi/Bühlmann/Wildisen, Zürcher Kommentar Obligationenrecht, 5. Aufl. 2020, Vorbem. zu Art. 266-266o N. 152). Die Beweislast bei der Anfechtung einer Kündigung wegen eines Verstosses gegen Treu und Glauben obliegt derjenigen Partei, welche die Kündigung anfecht (BGE 120 II 105 E. 3c).

E. 17

/ 24 den diesbezüglichen Sachverhalt zutreffend festgestellt hat (act. B.1 E. 3.3.2). Die Berufungsklägerin kümmerte sich damit von Anfang August bis Ende November 2022 weder um eine Rücksprache mit der Berufungsbeklagten noch darum, die genaue Höhe der Ausstände zu eruieren oder diese zu begleichen. Vor diesem Hintergrund verdient sie keinen Schutz.

E. 18

/ 24 Absenderin, keine oder verspätet Kenntnis zu nehmen (Urteil des Bundesgerichts 4A_293/2016 vom 13. Dezember 2016 E. 4.1 m. w. H., in welchem das Bundesgericht ferner die Verpflichtung des Adressaten formuliert, bei Vorfinden von Abholungseinladungen auch nach Ablauf der Abholfrist den Absender ausfindig zu machen und den Inhalt der Sendung in Erfahrung zu bringen). Die Berufungsklägerin kann sich der Zustellfiktion nicht mit der Begründung entziehen, dass sie längere Zeit ortsabwesend gewesen sei. Dass sie mit der Zustellung von Mahnschreiben und Kündigungen hätte rechnen müssen, bildet zudem keine Vor- aussetzung dafür, dass die Schreiben als zugestellt gelten (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_451/2011 vom 29. November 2011 E. 3.3; vorstehend E. 4.3.2).

E. 19

/ 24 wohl einen Verstoß gegen Treu und Glauben dar. Dabei moniert sie, dass die Vorinstanz sämtliche diesbezüglich offerierten Beweismittel nicht abgenommen habe, was das Recht auf Beweis verletze (act. A.1 S. 11, 19 u. 21).

E. 20

/ 24 Parteien – worauf die Berufungsbeklagte zu Recht hinweist (act. A.2 S. 8) – im Pachtvertrag weiter festhielten, dass keine mündlichen Abreden bestünden und die Abänderung des Vertrags der Schriftlichkeit bedürfe, erwies sich die mündliche oder konkludente Vereinbarung einer Kommunikationsform in Bezug auf das Pachtverhältnis als nicht vertragskonform. Insofern erübrigt sich eine Beweisabnahme dazu, ob die Parteien betreffend das Pachtverhältnis als Kommunikationsform E-Mail und Telefon festgelegt hätten. Eine Vereinbarung der ausschliesslichen Kommunikation per E-Mail und Telefon käme nur in Bezug auf die Mietverhältnisse in Betracht.

E. 21

/ 24 sich die Berufungsklägerin nie darum kümmerte, den Absender und Inhalt der mit den Abholungseinladungen avisierten Schreiben ausfindig zu machen.

E. 24

/ 24 Es wird erkannt: 1. Die Berufung der A._____ SA wird abgewiesen. Das Urteil des Regionalgerichts Maloja vom 11. April 2024 (Proz. Nr. 115-2023-9) wird bestätigt. 2. Die Kosten des Berufungsverfahrens von CHF 8'000.00 gehen zulasten der A._____ SA. Sie werden mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss in selbiger Höhe verrechnet. 3. Die

A._____ SA wird verpflichtet, der B._____ AG für das Berufungsverfahren eine Parteientschädigung von CHF 5'562.00 (inkl. Barauslagen) zu bezahlen. 4.
[Rechtsmittelbelehrung] 5. [Mitteilungen]

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