

NW_GERICHTE 33985 vom 25. Mai 2023

NW Gerichte, 2023-05-25, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/nw_gerichte_33985

FR: NW_GERICHTE 33985 du 25 mai 2023

IT: NW_GERICHTE 33985 del 25 maggio 2023

Regeste

Kündigungsanfechtung, Erstreckung (ZA 22 18)

Erwägungen

E. 1.1

Angefochten ist das Urteil ZE 21 23 des Kantonsgerichts Nidwalden, Zivilabteilung/Einzelgericht, vom 23. Juni 2022 («Urteil ZE 21 23») betreffend Kündigungsanfechtung und eventualiter Mieterstreckung. Gegen erstinstanzliche Endentscheide in vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung zulässig, sofern der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.■ beträgt (Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO). Die Vorinstanz bezifferte den Streitwert des Verfahrens auf Fr. 324'000.– (amtl. Bel. 1, Beil. 1, E. 4.2, S. 29). Nachdem diese Bezifferung hier unbeanstandet bleibt und der Entscheid integral angefochten ist, bleibt der festgelegte Streitwert auch für das Berufungsverfahren massgeblich (Art. 91 Abs. 1 i.V.m. Art. 308 Abs. 2 ZPO). Das Streitwerterfordernis ist im vorliegenden Fall damit erfüllt, womit die Berufung zulässig ist. Zuständig für die Beurteilung der Berufung ist die Zivilabteilung des Obergerichts Nidwalden, welche in Dreierbesetzung entscheidet (Art. 27 i.V.m. Art. 22 Ziff. 2 GerG [NG 261.1]). Zur Berufung ist berechtigt, wer als Haupt- oder Nebenpartei am Verfahren beteiligt war, das zum angefochtenen Entscheid geführt hat (formelle

E. 1.2

Mit der Berufung können die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Die Berufungsinstanz verfügt über eine umfassende Überprüfungsbefugnis der Streitsache, mithin über unbeschränkte Kognition in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht (BGE 142 III 413 E. 2.2.4). In der schriftlichen Berufungsbegründung (Art. 311 ZPO) ist hinreichend genau aufzuzeigen, inwiefern der erstinstanzliche Entscheid in den angefochtenen Punkten als fehlerhaft zu betrachten ist bzw. an einem der genannten Mängel leidet (BGE 142 I 93 E. 8.2; 138 III 374 E. 4.3.1). Dazu hat sich der Berufungskläger inhaltlich mit den vorinstanzlichen Erwägungen auseinanderzusetzen und mittels genügend präziser Verweisungen auf die Akten aufzuzeigen, woraus sich der geltend gemachte Berufungsgrund ergeben soll. Pauschale Verweisungen auf frühere Rechtsschriften oder Vorbringen genügen hierfür nicht (vgl. BGE 141 III 569 E. 2.3.3; 138 III 374 E. 4.3.1). Was nicht oder nicht in einer den gesetzlichen Begründungsanforderungen genügenden Weise beanstandet wird, braucht von der Berufungsinstanz nicht überprüft zu werden; diese hat sich vielmehr – abgesehen von offensichtlichen Mängeln – grundsätzlich auf die Beurteilung der in der schriftlichen Begründung erhobenen Beanstandungen zu beschränken (BGE 142 III 413 E. 2.2.4 m.w.H.). Eine Berufung ist nicht die Fortsetzung des Sachprozesses in einer anderen

In Instanz (ausführlich MARTIN H. STERCHI, in: Berner Kommentar ZPO, 2012, N 6 und 8 f. zu Art. 310 ZPO; KURT BLICKENSTORFER, in: Brunner/Gasser/Schwander, ZPO-Komm., 2. Aufl. 2016, N 8 ff. zu Art. 310 ZPO). In diesem Rahmen ist auf die Parteivorbringen insofern einzugehen, als sie für die Entscheidungsfindung relevant sind.

E. 1.3

Im Berufungsverfahren sind neue Vorbringen nur noch unter den Voraussetzungen von Art. 317 Abs. 1 ZPO zulässig. Demnach sind neue Tatsachen und Beweismittel nur noch zu berücksichtigen, wenn sie – kumulativ – ohne Verzug vorgebracht werden (lit. a) und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (lit. b). Wer sich auf sog. unechte (bereits bei Ende der erstinstanzlichen Hauptverhandlung bestehende) Noven beruft, hat in der Berufung die Gründe detailliert darzulegen, weshalb er die Tatsache oder das Beweismittel nicht schon vor erster Instanz in den Prozess hat einbringen können (BGE 143 III 42 E. 4.1 mit Hinweis). Grund für dieses Novenrecht ist, dass alle Tatsachen und Beweismittel bereits vor erster Instanz vorzubringen sind und der Prozess vor dem erstinstanzlichen Richter grundsätzlich abschliessend zu führen ist. Das Berufungsverfahren dient nicht der Vervollständigung des vorinstanzlichen Verfahrens, sondern der Überprüfung und Korrektur des erstinstanzlichen Entscheides im Lichte konkret dagegen vorgebrachter Beanstandungen (BGE 142 III 413 E. 2.2.2).

2.

2.1

Streitgegenstand bildet die Kündigung des Mietvertrags über die Liegenschaft X. in Z. bzw. das Y. In der Präambel des Mietvertrags vom 30. März 2020 wurde festgehalten, dass die Berufungsbeklagte in einem Projektierungs- und Baubewilligungsverfahren stehe, um auf den Parzellen Nrn. und , GB Z., ein bis maximal drei Geschäftshäuser auf Basis des darauf gültigen Gestaltungsplanes zu errichten, was wesentliche Änderungen für das Y. mit sich bringe und den Rückbau der bestehenden Tennishalle betreffen könne (vi-KB 19). Zur Begründung der Kündigung berief sich die Berufungsbeklagte auf das Voranschreiten der angekündigten Überbauung (vi-KB 24, 28). Strittig ist zunächst, ob es sich bei dem mit Mietvertrag vom 30. März 2020 begründeten Mietverhältnis um ein befristetes oder unbefristetes handelt. Die Vorinstanz erwog, das Mietverhältnis sei unbefristet (Urteil ZE 21 23, E. 1.4).

2.2

Die Berufungsklägerin stellt sich auf den Standpunkt, es liege ein befristetes Mietverhältnis vor, das erst nach Abschluss der ersten Bauetappe hätte gekündigt werden dürfen. Die Vorinstanz habe Indizien und Beweise ignoriert und falsch gewürdigt. Sie habe einzig «auf den Wortlaut des Mietvertrags bzw. die fehlende Mindestvertragsdauer abgestellt». Mehrere

E. 4

■ 30 Beschwer), und überdies durch den angefochtenen Entscheid unmittelbar betroffen ist und ein Rechtsschutzinteresse an dessen Aufhebung oder Abänderung hat (materielle Beschwer; vgl. PETER REETZ, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO-Komm., 3. Aufl. 2016, N 30 ff. zu den Vorbem. zu Art. 308–318 ZPO). Die Berufungsklägerin hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, ist durch das angefochtene Urteil unmittelbar betroffen und damit zur Berufung berechtigt. Die Berufung ist innert 30 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheids schriftlich und begründet einzureichen (Art.

314 Abs. 1 i.V.m. Art. 248 lit. d ZPO). Die Berufung vom 27. Dezember 2022 (Postaufgabe) wurde fristgerecht eingereicht und entspricht den Formanforderungen. Auf die Berufung ist demnach grundsätzlich einzutreten.

E. 4.1

Die Berufungsklägerin verlangt eine Mieterstreckung um die gesetzlich maximal zulässige Dauer. Sie bringt vor, auf Seiten der Berufungsklägerin liege eine sehr grosse Härte vor und zwar aufgrund – der langen Mietdauer (9 Jahre) und Dauer der Tätigkeit (27 Jahre). – der intensiven Aufbauarbeit, die Y. __ einen guten Ruf verschafft habe. – der getätigten Investitionen und abgeschlossenen Verträgen. – der existenziellen Bedrohung des gesamten Unternehmens. – fehlender Alternativen. – fehlender Kompensationsentschädigung. – erfolgloser Suchbemühungen. – des Verhaltens der Berufungsbeklagten. Demgegenüber sei auf Seiten der Berufungsbeklagten aufgrund der von Anfang an geplanten Etappierung keine Härte nachgewiesen (Berufung Ziff. 20 ff.).

E. 4.2

Nach Massgabe von Art. 272 Abs. 1 OR kann der Mieter die Erstreckung eines befristeten oder unbefristeten Mietverhältnisses 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. Vorausgesetzt für die Erstreckung des Mietverhältnisses ist somit, dass dieses gültig beendet wurde, kein gesetzlicher Ausschlussgrund gemäss Art. 272a OR zur Anwendung kommt und eine Härte für den Mieter vorliegt (IRÈNE SPIRIG, in: Mietrecht für die Praxis, 9. Aufl. 2016, S. 824, Ziff. 30.2.1). Dazu kann – um unnötige Wiederholungen zu vermeiden – auf die zutreffenden rechtlichen Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden (vgl. Urteil ZE 21 23 E. 5).

E. 4.3

Die Vorinstanz erwog, im Mietvertrag vom 30. März 2020 sei auf das Bauprojekt hingewiesen und eine dreimonatige Kündigungsfrist festgehalten worden. Zudem wäre die erste Etappe ca. im Jahre 2022 abgeschlossen worden, wenn etappiert gebaut worden wäre. Spätestens zu diesem Zeitpunkt hätte die Berufungsklägerin das Mietobjekt verlassen müssen. Diese Umstände ergäben klar, dass die Berufungsbeklagte nicht an einem längerfristigen Mietverhältnis

E. 4.4

Mit diesen Ausführungen setzt sich die Berufungsklägerin nicht substantiiert auseinander. Sie bringt zwar vor, die Vorinstanz gehe «in willkürlicher Würdigung der Umstände und ohne Berücksichtigung des Beweisergebnisses von blossen "Unannehmlichkeiten" auf Seiten der Berufungsklägerin aus». Eine solche Beurteilung widerspreche «den Akten und den belegten Umständen diametral» und sei «nicht haltbar». Worin diese angeblichen Fehler bestehen, lässt sich der Eingabe indessen nicht entnehmen und ist auch nicht erkennbar. Soweit die Berufungsklägerin vorbringt, die Existenz der gesamten Unternehmung sei gefährdet, handelt es sich um neue Tatsachen, die unter das Novenrecht fallen (Art. 317 Abs. 1 ZPO) und daher unbeachtlich bleiben. Im Übrigen beharrt die Berufungsklägerin lediglich auf ihren vorinstanzlichen Vorbringen. Darauf ging die Vorinstanz – wie dargelegt (E. 4.3) – ausführlich ein und hat eine Interessenabwägung im Sinne von Art. 272 Abs. 2 OR nach allen im konkreten Fall einschlägigen Kriterien i. S. eines Billigkeitsentscheides (Art. 4 ZGB) vorgenommen. Das Berufungsgericht auferlegt sich hinsichtlich der Überprüfung erstinstanzlicher Ermessensentscheide eine gewisse

Zurückhaltung. Es ist weder Aufgabe eines Berufungsgerichts noch Ziel eines Berufungsverfahrens, nachvollziehbare und vertretbare Ermessensentscheide der Vorinstanz durch einen anderen, ebenfalls vertretbaren Entscheid zu ersetzen, bloss, weil der alternative Entscheid dem Rechtsempfinden einer Prozesspartei eher entspricht als derjenige des erstinstanzlichen Zivilgerichts. Die Vorinstanz hat nachvollziehbar dargelegt, weshalb im vorliegenden Fall keine Mieterstreckung gewährt wird. Entgegen den Behauptungen der Berufungsklägerin hält sie auch zutreffend fest, dass die Berufungsklägerin gemäss Vorvertrag zum Mietvertrag seit dem 1. April 2015 und somit bis zum Zeitpunkt der Kündigung «etwas mehr als 5» Jahre (und nicht 9 Jahre – wie die Berufungsklägerin behauptet) Mieterin ist

E. 5

■ 30

E. 5.1

Zu prüfen ist noch die von der Berufungsklägerin geltend gemachte Gehörsverletzung. Demnach habe die Vorinstanz Beweisangebote (namentlich Zeugenbefragungen) ohne Begründung verweigert (Berufung, u.a. Rz. 21).

E. 5.2

Die Parteien haben Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV [SR 101]; Art. 53 Abs. 1 ZPO). Der Gehörsanspruch verleiht den Parteien insbesondere Anspruch auf Äusserung zur Sache vor Fällung des Entscheids, auf Abnahme ihrer erheblichen, rechtzeitig und formrichtig angebotenen Beweise und auf Mitwirkung an der Erhebung von Beweisen oder zumindest auf Stellungnahme zum Beweisergebnis (BGE 140 I 99 E. 3.4; 135 II 286 E. 5.1; 134 I 140 E. 5.3). Der Gehörsanspruch ist formeller Natur. Bei Verweigerung des rechtlichen Gehörs leidet der Entscheid an einem schweren Mangel, der ungeachtet der materiellen Begründetheit des Rechtsmittels zur Gutheissung der Beschwerde und zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids führt. Eine nicht besonders schwerwiegende Verletzung des rechtlichen Gehörs kann jedoch ausnahmsweise als geheilt gelten, wenn der Betroffene die Möglichkeit erhält, sich vor einer Rechtsmittelinstanz zu äussern, die sowohl den Sachverhalt als auch die Rechtslage frei überprüfen kann. Unter dieser Voraussetzung ist darüber hinaus – im Sinne einer Heilung des Mangels – selbst bei einer schwerwiegenden Gehörsverletzung von einer Rückweisung der Sache an die Vorinstanz abzusehen, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führte, die mit dem Interesse des Betroffenen an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wäre (MYRIAM A. GEHRI, in: Basler Kommentar ZPO, 3. Auf. 2017, N. 33 f. zu Art. 53 ZPO).

E. 5.3

In der Tat hat sich die Vorinstanz zu den abgelehnten Beweisanträgen nicht geäußert, allerdings fragt sich, ob sie das musste. Nach Art. 154 ZPO werden vor der Beweisabnahme die erforderlichen Beweisverfügungen getroffen. Die konkrete Ausgestaltung der Beweisverfügung steht nach Massgabe der gerichtlichen Prozessleitung im Ermessen des Gerichts. Die Erforderlichkeit und der Umfang der Beweisverfügung hängt wesentlich von der Verfahrensart respektive der Komplexität der Materie ab (THOMAS SUTTER-SOMM/BENEDIKT SEILER, Handkommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2021, N. 3 zu Art. 154 ZPO), wobei gewisse Autoren es gar als zulässig erachten, wenn das Gericht, beispielsweise bei einfachen Verhältnissen, im

Rahmen seines Ermessens darauf verzichtet (PASCAL GROLIMUND, in: Staehelin/Staehelin/Grolimund [Hrsg.], Zivilprozessrecht, 3. Aufl. 2019, N 140a zu § 18). Vor- liegend handelt es sich jedenfalls um keinen schwierigen Fall. Zudem gilt das vereinfachte Verfahren. Die Frage kann letztlich offenbleiben, denn die Vorbringen der Berufungsklägerin sind einmal mehr pauschal und ergeben nicht, welchen Erkenntnisgewinn sie sich durch welche konkreten Beweisabnahmen erhofft hätte und inwiefern das vorinstanzliche Vorgehen zu einem prozessualen Nachteil geführt hätte. Im Übrigen erwog die Vorinstanz zutreffend, die Berufungsklägerin habe nicht genügend behauptet und dargelegt, inwiefern es sich bei den geltend gemachten Investitionen um wertvermehrende handle. Solche prozessualen Nachlässigkeiten lassen sich nicht durch Zeugenbefragung beheben, weshalb das Vorgehen der Vorinstanz nicht zu beanstanden ist. Soweit die Berufungsklägerin «die vorinstanzlich gestellten Beweisanträge, welchen die Vorinstanz nicht gefolgt» sei, pauschal erneuert, genügt sie den Behauptungs-, Begründungs- und Substantiierungsanforderungen im Berufungsverfahren nicht. Blosser Verweise auf Ausführungen in anderen Rechtsschriften oder auf die Akten reichen nicht aus (BGE 143 II 283 E. 1.2.3; 140 III 115 E. 2). Auf die unspezifizierten Beweisanträge kann nicht eingetreten werden. Im Übrigen ist nicht ersichtlich, welche sachdienlichen neuen Erkenntnisse durch Zeugenbefragung zu gewinnen wären.

6. Im Ergebnis erweist sich die Berufung als unbegründet und ist vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf eingetreten wird.

E. 6

■ 30 Indizien würden für ein befristetes Mietverhältnis sprechen, welches ihr die Berufungsbeklagte zugesichert habe (Berufung Ziff. 17.1 ff.): – Die Parteien seien von einer Etappierung des Bauprojekts ausgegangen, weshalb sie einen neuen Mietvertrag geschlossen, die Mietfläche und den Mietzins reduziert hätten (Berufung Ziff. 18.2.1). Die Formulierung des Mietvertrags spreche für eine Neuregelung für die Dauer der ersten Bauetappe (ebd., Ziff. 18.2.5). – Die Berufungsklägerin habe gestützt auf die Zusicherung der Etappierung Investitionen vorgenommen und längerfristige Verträge abgeschlossen (ebd., Ziff. 18.2.2). – Die Berufungsbeklagte habe gegenüber Dritten unmittelbar vor Vertragsunterzeichnung zugesichert, dass das Y.____ mindestens bis zum Abschluss der ersten Bauetappe bestehen bleibe (ebd., Ziff. 18.2.3). – Die edierten Baubewilligungsakten würden belegen, dass das Bauvorhaben von Anfang an mit einer Etappierung geplant und auch so bewilligt worden sei (ebd., Ziff. 18.2.4). – Die Berufungsbeklagte habe den Fortbestand des Y.____ während der ersten Bauetappe nach der Vertragsunterzeichnung ausdrücklich und schriftlich bestätigt (ebd., Ziff. 18.2.6). – Die Berufungsbeklagte habe den Nachweis einer Gesamtrealisierung des Bauprojekts nicht erbracht (ebd., Ziff. 18.2.7). – Die Parteiaussagen von C.____ (Gesellschafter und Geschäftsführer der Berufungsklägerin) seien glaubhaft, diejenigen von D.____ (Mitglied des Verwaltungsrats der Berufungsbeklagten) dagegen nicht (ebd., Ziff. 18.2.8). Eine «Gesamtwürdigung aller Indizien» fehle und ergänzende Beweisangebote seien nicht abgenommen worden (Berufung Ziff. 17.1 ff.).

2.3

2.3.1 Das Mietverhältnis kann befristet oder unbefristet sein (Art. 255 Abs. 1 OR). Befristet ist es, wenn es ohne Kündigung mit Ablauf der vereinbarten Dauer endigen soll (Art. 255 Abs. 2 OR). Die übrigen Mietverhältnisse gelten als unbefristet (Art. 255 Abs. 3 OR). Dazu kann – um unnötige Wiederholungen zu vermeiden – auf die zutreffenden rechtlichen

Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden (vgl. Urteil ZE 21 23, E. 1.3.2).

E. 7

Auflage 2020, N. 9 ff. zu Art. 18 OR, mit Hinweisen auf die Rechtsprechung).

E. 7.1

Die Berufungsklägerin kritisiert die erstinstanzlich festgesetzte Parteientschädigung. Sie sei auf maximal Fr. 20'847.■ festzusetzen. Dies entspreche ihrem eigenen Aufwand im vorinstanzlichen Verfahren. Der gebotene Aufwand auf Seiten der Berufungsbeklagten könne nicht wesentlich höher ausgefallen sein, weshalb der geltend gemachte fast doppelt so hohe Zeitaufwand bzw. die Parteientschädigung in Höhe von Fr. 32'269.■ nicht gerechtfertigt sei.

E. 7.2

Die Prozesskosten bestehen aus den Gerichtskosten und der Parteientschädigung (Art. 95 Abs. 1 ZPO) und werden der unterliegenden Partei auferlegt (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

E. 7.3

Das Gericht spricht die Parteientschädigung nach den Tarifen gemäss Art. 42 ff. PKoG zu. Die Parteien können eine Kostennote einreichen (Art. 105 Abs. 2 i.V.m. Art. 96 ZPO). In Prozessen mit einem Streitwert von Fr. 324'000.– beträgt das ordentliche Anwaltshonorar für das Verfahren vor der ersten Instanz Fr. 10'000.– bis Fr. 40'000.– (Art. 42 Abs. 1 PKoG). Bei Streitsachen betreffend Miet- und Pachtrecht, wenn es sich um Kündigungsanfechtung, Erstreckung oder missbräuchliche Vertragsänderung handelt, beträgt das Honorar 30 bis 70 Prozent des ordentlichen Honorars (Art. 42 Abs. 6 PKoG); mithin Fr. 3'000.– bis Fr. 28'000.–. Im ordentlichen Honorar sind bis zu zwei Verhandlungen (Art. 50 Abs. 1 Ziff. 1 PKoG) und ein doppelter Rechtsschriftenwechsel inbegriffen (Art. 50 Abs. 1 Ziff. 2 PKoG). Massgebend für die Festsetzung des Honorars innerhalb der vorgesehenen Mindest- und Höchstansätzen sind die Bedeutung der Sache für die Partei in persönlicher und wirtschaftlicher Hinsicht, die Schwierigkeit der Sache, der Umfang und die Art der Arbeit sowie der Zeitaufwand (Art. 33 PKoG). Besteht zwischen dem Arbeitsaufwand und den vorgegebenen Rahmen ein Missverhältnis, ist das Honorar nach dem tatsächlichen Zeitaufwand zu bemessen. Das Honorar beträgt je Stunde zwischen Fr. 220.■ und Fr. 250.■ (Art. 34 PKoG). Wenn die Bemühungen der Anwältin oder des Anwaltes im Verhältnis zum Streitwert nicht bedeutend sind, ist das Honorar angemessen herabzusetzen (Art. 35 PKoG). Macht eine Partei offensichtlich übersetzte Ansprüche geltend, bemisst sich das Honorar ihrer Anwältin oder ihres Anwaltes nach dem Betrag, der in guten Treuen hätte eingeklagt werden dürfen (Art. 36 PKoG).

E. 7.4

Die Vorinstanz hat eine Parteientschädigung in Höhe von Fr. 32'268.10 (inkl. Auslagen und MWST) zugesprochen. Sie erwog, das Honorar entspreche dem kantonalen Tarif und sei der Bedeutung der Sache für die Partei in persönlicher und wirtschaftlicher Hinsicht angemessen. Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden. Das geltend gemachte Honorar der Berufungsbeklagten in Höhe von Fr. 32'268.10 liegt über dem zulässigen Honorarrahmen, ohne dass Gründe für eine Erhöhung erkennbar wären. Angesichts des Umfangs, der Schwierigkeit und Bedeutung der Sache für die Parteien aber auch in Anbetracht der von der Gegenpartei geltend gemachten Aufwendungen erscheint eine Parteientschädigung in dem von der Berufungsklägerin beantragten Umfang von Fr.

20'847.– als angemessen. Die Berufungsklägerin wird demnach verpflichtet, der Berufungsbeklagten für das erstinstanzliche Verfahren eine Parteientschädigung in entsprechender Höhe zu bezahlen.

8.

E. 8

■ 30 2.4

2.4.1 In Bezug auf die Frage, ob ein befristeter oder unbefristeter Mietvertrag vorliegt, ist zunächst der Mietvertrag vom 30. März 2020 relevant (vi-KB 19). Wie die Vorinstanz zutreffend festhielt, wird in dortiger Ziff. 4.2 eine unbefristete Mietvertragsdauer festgehalten und in Ziff. 4.3, dass der Mietvertrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten jederzeit und beidseitig gekündigt werden kann (Urteil ZE 21 23, E. 1.4.1). Die Vorinstanz hat sich mit weiteren Belegen befasst; dazu gehören ein Brief von D. ___ (vi-KB 12), ein Sammelbeleg mit diversen Rechnungen (vi-KB 17 und 18), ein Zeitungsbericht vom 5. März 2020 und eine Infobroschüre der Berufungsbeklagten (vi-KB 15 und 16). Deren Inhalt wurde im angefochtenen Urteil korrekt zusammengefasst. Darauf wird verwiesen (Urteil ZE 21 23, E. 1.4.2). Gleiches gilt für die in der vorinstanzlichen Beweiswürdigung berücksichtigten Parteiaussagen anlässlich der Hauptverhandlung vom 9. Juni 2022 (Urteil ZE 21 23, E. 1.1 und 1.4.2). Gestützt darauf gelangte die Vorinstanz in einer Gesamtwürdigung zum Ergebnis, nach dem eindeutigen Wortlaut des Mietvertrags und weiteren Indizien liege ein unbefristeter Mietvertrag vor. In Anbetracht der Grösse der Überbauung und der damit zusammenhängenden Planung erscheine nachvollziehbar, dass die Berufungsbeklagte sich nicht von vornherein auf eine Vorgehensweise (eine oder zwei Etappen) habe festlegen können. Daher erscheine auch begründet, dass die Berufungsbeklagte sich ein jederzeitiges Kündigungsrecht offenhalten und kein befristetes Vertragsverhältnis habe eingehen wollen. Insbesondere habe die Berufungsbeklagte gegenüber der Berufungsklägerin keine konkrete Zusicherung dahingehend abgegeben, dass diese bis zu einem bestimmten Zeitpunkt im Mietobjekt verbleiben könne. Eine solche Zusicherung befinde sich jedenfalls nicht bei den Akten. Beiden Parteien sei zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses klar gewesen, dass das Y. ___ in absehbarer Zeit abgerissen werde, was in der Präambel des Mietvertrags vom 30. März 2020 explizit festgehalten worden sei. In Kenntnis dessen hätten die Parteien den Mietvertrag abgeschlossen. Es hätte auch die Möglichkeit bestanden, explizit einen befristeten Vertrag bis zu einem bestimmten Zeitpunkt abzuschliessen. Stattdessen hätten die Parteien einen unbefristeten Mietvertrag mit einer dreimonatigen Kündigungsfrist geschlossen. Damit habe sich die Berufungsbeklagte ein jederzeitiges Kündigungsrecht vorbehalten wollen für den Fall, dass sie sich für die ein-etappige Vorgehensweise entscheiden sollte. Die kurze Kündigungsfrist spiegle das Wissen der Parteien, dass eine kurzfristige Auflösung des Mietverhältnisses möglich sein solle. Zwar habe die Berufungsbeklagte durch ihr vor Vertragsabschluss gezeigtes Verhalten in der Öffentlichkeit

E. 8.1.1

Abschliessend ist über die Prozesskosten des Berufungsverfahrens zu befinden. Wie bereits erwähnt bestehen die Prozesskosten aus den Gerichtskosten und der Parteientschädigung und werden der unterliegenden Partei auferlegt (vgl. E. 7.2). Die Gebühren sind innerhalb des vorgegebenen Rahmens festzusetzen und bemessen sich nach der persönlichen und wirtschaftlichen Bedeutung der Sache für die Partei, der Schwierigkeit der Sache, dem

Umfang der Prozesshandlungen und nach dem Zeitaufwand für die Verfahrenserledigung (Art. 2 Abs. 1 PKoG). Die objektive Tatsache und das Ausmass des Unterliegens sind daran zu messen, inwieweit eine Partei mit ihren Rechtsbegehren vor Gericht nicht durchgedrungen ist. Dabei wird ein geringfügiges Unterliegen im Umfang von einigen Prozenten i. d. R. nicht berücksichtigt. Das gilt insb. dann, wenn dem Obsiegen in einer grundsätzlichen Frage prozessual grösste Bedeutung zukommt (vgl. Art. 107 Abs. 1 lit. a ZPO; VIKTOR RÜEGG/MICHAEL RÜEGG, in: Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2017, N. 3 zu Art. 107 ZPO mit weiteren Hinweisen).

E. 8.1.2

Da die Berufungsklägerin unterliegt bzw. der angefochtene Entscheid nur unwesentlich abgeändert wird (vgl. E. 7), sind die Kosten des Berufungsverfahrens von der Berufungsklägerin zu tragen.

E. 8.1.3

Die Gerichtskosten vor Obergericht als Berufungsinstanz richten sich nach dem im Verfahren vor dem Kantonsgericht massgebenden Tarif; sie werden um einen Drittel reduziert, betragen jedoch mindestens Fr. 500.■ (Art. 8 Abs.1 Ziff. 2 Prozesskostengesetz [PKoG; NG 261.2]). In Verfahren mit einem Streitwert von Fr. 324'000.– betragen die Entscheidungsgebühren vor dem Kantonsgericht zwischen 2 bis 3.5 Prozent des Streitwertes (Art. 7 Abs. 1 PKoG). Somit belaufen sich die Gerichtskosten vor Obergericht zwischen Fr. 4'320.■ und Fr. 7'560.–. Die Gerichtskosten für das Berufungsverfahren werden auf Fr. 6'000.■ festgesetzt und ausgangsgemäss der Berufungsklägerin auferlegt. Sie werden mit dem Gerichtskostenvorschuss der Berufungsklägerin in gleicher Höhe verrechnet und sind damit bezahlt (Art. 111 Abs. 1 ZPO).

E. 8.2.1

In Bezug auf die rechtlichen Grundlagen zur Bemessung der Parteientschädigung wird auf die vorstehende E. 7.3 verwiesen.

E. 8.2.2

Im Berufungsverfahren beträgt das ordentliche Honorar 20 bis 60 Prozent des für das Verfahren vor erster Instanz zulässigen Honorars, bemessen nach dem noch strittigen Betrag, mindestens jedoch Fr. 500.■ (Art. 43 PKoG). Zum Honorar hinzu kommen die Auslagen und Mehrwertsteuer (Art. 52 ff. PKoG). Bei Streitsachen betreffend Miet- und Pachtrecht, wenn es sich um Kündigungsanfechtung, Erstreckung oder missbräuchliche Vertragsänderung handelt, beträgt das erstinstanzliche Honorar 30 bis 70 Prozent des ordentlichen Honorars (Art. 42 Abs. 6 PKoG), vorliegend Fr. 3'000.– bis Fr. 28'000.–. Somit liegt der Kostenrahmen für das Honorar des vorliegenden Berufungsverfahrens zwischen Fr. 600.– und Fr. 16'800.–.

E. 8.2.3

Der Rechtsvertreter der Berufungsbeklagten machte für das Berufungsverfahren mit Kostennote vom 24. April 2023 eine Parteientschädigung von Fr. 7'039.15 (Honorar Fr. 6'516.■, Auslagen Fr. 19.90 und 7.7% Mehrwertsteuer Fr. 503.25) geltend, reichte aber keine abschliessende detaillierte Abrechnung ein. Die Berufungsbeklagte hat keine Berufungsantwort verfasst und es fand keine Verhandlung statt. Auch erfolgten im Berufungsverfahren keine neuen Beweiserhebungen. Das vorliegende Verfahren ist

hinsichtlich tatsächlicher und rechtlicher Kom- plexität überschaubar, was die unbestreitbar gegebene persönliche Bedeutung des Verfah- rens für die Parteien relativiert. Vor diesem Hintergrund erscheint der für das Berufungsver- fahren geltend gemachte Aufwand von 21.72 Arbeitsstunden zu Fr. 300.– pro Std. deutlich übersetzt. In Mitberücksichtigung der massgebenden Gesichtspunkte und mit Blick auf ähnlich gelagerte Fälle wird die Entschädigung ermessensweise am unteren Bereich des Honorarrah- mens auf Fr. 2'500.– (inkl. Auslagen und MWST) festgesetzt.

E. 8.2.4

Die Berufungsklägerin ist demnach zu verpflichten, der Berufungsbeklagten eine Parteient- schädigung von Fr. 2'500.■ zu bezahlen.

E. 9

■ 30 gegenüber der Berufungsklägerin den Eindruck erweckt, das Y. __ werde noch eine Weile be- stehen bleiben, jedoch könne daraus nicht geschlossen werden, die Parteien hätten eigentlich ein befristetes Vertragsverhältnis abschliessen wollen. Dagegen spreche insbesondere der klare Wortlaut des Mietvertrages (Urteil ZE 21 23, E. 1.4).

2.4.2 Diese Auslegung erweist sich unter Berücksichtigung des Mietvertrags und in Nachachtung des konkreten Sinngefüges der im Recht liegenden Dokumente und Parteiaussagen als schlüssig und ist nicht zu beanstanden. Inwiefern die Vorinstanz wesentliche Indizien oder Beweise ignoriert oder falsch gewürdigt hätte, wie es die Berufungsklägerin rügt, ist nicht er- sichtlich. Immerhin anerkennt die Berufungsklägerin selbst, die Vorinstanz habe die von ihr geltend gemachten Indizien erwähnt (Berufung, Ziff. 18.1). Soweit sie kritisiert, die Vorinstanz stütze sich ausgehend vom Wortlaut des Mietvertrags ausschliesslich auf die angeblich glaub- würdigen Aussagen von D. __, kann sie nichts zu ihren Gunsten ableiten. Das primäre Willen- sindiz bei der Auslegung ist der Wortlaut der Vertragserklärungen. Es ist nicht festgestellt, dass C. __ der Berufungsklägerin im vorinstanzlichen Verfahren behauptete, er habe die ein- schlägigen Ziffern 4.2 und 4.3 des Mietvertrags vom 30. März 2020 im Zeitpunkt des Vertrags- abschlusses anders, nämlich im Sinne eines befristeten Vertrages (ohne Kündigungserforder- nis), verstanden. Vielmehr sagte er – obschon im Vertragstext von einer jederzeitigen Kündi- gungsmöglichkeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten die Rede war – er habe gedacht, die Kündigungsfrist gelte erst ab 2023 (vi-B-act. 10, Parteibefragung mit C. __ [fortan: PB BK], S. 5, dep. 16). Die Beweislast für den behaupteten und vom Wortlaut abwei- chenden Sinn der Vertragsbestimmungen lag bei der Berufungsklägerin. Diesen Beweis ver- mochte sie nicht zu erbringen (dazu auch im Folgenden E. 5). Mit der Vorinstanz ist mithin einig zu gehen, dass seitens der Berufungsbeklagten keine konkrete Zusicherung gegenüber der Berufungsklägerin abgegeben wurde, wonach eine Kündigung erst mit Abschluss der zweiten Bauetappe möglich wäre. Hiergegen bringt die Berufungsklägerin denn auch keine substantiierten Einwände vor. Vielmehr stellt sie sich im Wesentlichen bloss erneut auf den Standpunkt, die allgemein gehaltenen Äusserungen der Berufungsbeklagten zur zwei-etappi- gen Bauweise vermöchten eine vom schriftlichen Vertrag abweichende und verbindliche Zu- sage darzustellen. Damit genügt sie den Anforderungen an die Begründungspflicht nicht. Es genügt insbesondere nicht, die vorinstanzliche Würdigung als falsch zu bezeichnen und ihr bloss eine abweichende Würdigung gegenüberzustellen.

E. 10

■ 30 In der Sache wäre ihr Standpunkt aber ohnehin unergiebig: Von einer Befristung im Sinne von Art. 255 Abs. 2 OR kann nur ausgegangen werden, wenn der Zeitpunkt des Vertragsschlusses bei Vertragsschluss genügend bestimmt und abschätzbar ist (PETER HIGI/ANTON BÜHLMANN, in: Higi/Bühlmann/Wildisen [Hrsg.], Zürcher Kommentar, Die Miete, Art. 253-265 OR, 5. Aufl. 2019, N. 34 zu Art. 255 OR). Das ist vorliegend, indem die Berufungsklägerin davon ausgeht, dass sie «mindestens bis zum Abschluss der ersten Phase ungefähr im Jahre 2023 oder 2024 im Mietobjekt verbleiben» kann, gerade nicht der Fall (vi-act. 2, Ziff. 20.2). Soweit die Berufungsklägerin im Übrigen moniert, die Vorinstanz habe nicht sämtliche ihrer Vorbringen geprüft, schlägt ihre Kritik fehl. In der Tat beinhaltet der Anspruch auf rechtliches Gehör u.a. eine Prüfungspflicht und eine Begründungspflicht. Die Prüfungspflicht bedeutet jedoch nicht, dass sich die entscheidende Behörde über alle Vorbringen auszusprechen hätte. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken. Die Vorinstanz hat in casu alle erheblichen Vorbringen gehört, sorgfältig und ernsthaft geprüft, gewürdigt und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt.

3.

3.1

Die Berufungsklägerin macht weiter geltend, die Kündigung sei missbräuchlich, weil sie gegen Treu und Glauben verstosse, aus Rache erfolgt sei und unzutreffende Kündigungsgründe vorgeschoben worden seien (Berufung Ziff. 19 ff.). Die Kündigung sei Folge der von Seiten der Berufungsbeklagten vorgeschlagenen und von der Berufungsklägerin abgelehnten Mietvertragsergänzung. Die Vorinstanz hingegen verneinte eine Missbräuchlichkeit im Sinne von Art. 271 Abs. 1 OR (Urteil ZE 21 23, E. 2).

3.2

Eine ordentliche Kündigung des Mietvertrags setzt keine besonderen Kündigungsgründe voraus. Mieter und Vermieter sind grundsätzlich frei, das (unbefristete) Mietverhältnis unter Einhaltung der vertraglichen oder gesetzlichen Fristen und Termine zu kündigen (Art. 266a OR). Eine Schranke ergibt sich einzig aus dem Grundsatz von Treu und Glauben. Bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen ist die Kündigung anfechtbar, wenn sie gegen diesen Grundsatz verstösst (Art. 271 Abs. 1 OR; vgl. auch Art. 271a OR). Allgemein gilt eine Kündigung als treuwidrig, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes 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

E. 11

■ 30 darstellt, genügt nicht; eine solche Härte ist nur im Hinblick auf eine Erstreckung des Mietverhältnisses relevant (vgl. Art. 272 OR; Urteil BGer 4A_327/2015 vom 9. Februar 2016 E. 3.2.1). Die Beweislast für eine Kündigung, die gegen die Regeln von Treu und Glauben verstösst, liegt beim Kündigungsempfänger, der daraus die Anfechtbarkeit der Kündigung ableitet. Da der Grundsatz von Treu und Glauben ein Rechtsbegriff ist, hat der Kündigungsempfänger genau genommen Tatsachen zu beweisen, aus welchen auf einen Verstoss gegen diesen Grundsatz zu schliessen ist. Der Kündigungsempfänger hat daher nachzuweisen, dass die Kündigung aus einem verpönten bzw. ohne schützenswerten Grund ausgesprochen wurde. Gemäss der Rechtsprechung hat der Kündigende jedoch zur Wahrheitsfindung beizutragen, indem er die Gründe der Kündigung nennt und alle in

seinem Besitz befindlichen Beweisstücke zur Verfügung stellt, die für die Prüfung des von ihm behaupteten Kündigungsgrunds nötig sind. In diesem Sinne hat der Kündigende den Kündigungsgrund zumindest glaubhaft zu machen. Kommt der Kündigende dieser Obliegenheit nicht nach, oder gibt er keinen Grund zur Kündigung an, so kann daraus im Rahmen der Beweiswürdigung der Schluss gezogen werden, der Kündigende habe keinen zulässigen Kündigungsgrund gehabt. Darin liegt keine Umkehr der Beweislast (vgl. BGE 138 III 59 E. 2.1; BGE 135 III 112 E. 4.1; Urteile BGer 4A_503/2009 vom 17. November 2009 E. 3.1; 4A_583/2008 vom 23. März 2009 E. 4.1; 4A_345/2007 vom 8. Januar 2008 E. 2.4 m.w.H. auf die Rechtsprechung). Nach bundesgerichtlicher 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 Vor- nahme der geplanten Arbeiten durch das Verbleiben des Mieters im Mietobjekt nicht oder nur unerheblich erschwert oder verzögert würde. Die Kündigung im Hinblick auf Umbau- und Re- novationsarbeiten ist zudem missbräuchlich, wenn das Projekt des Vermieters als nicht reali- tätsnah oder objektiv unmöglich erscheint, namentlich weil es ganz offensichtlich mit den Be- stimmungen des öffentlichen Rechts unvereinbar ist, so dass der Vermieter die notwendigen Bewilligungen mit Sicherheit nicht erhalten wird. Die Gültigkeit der Kündigung setzt nicht voraus, dass der Vermieter bereits die nötigen Bewilligungen erhalten oder die hierzu erforderlichen Dokumente hinterlegt hat. Die Beurteilung, ob der Verbleib des Mieters im Mietobjekt geeignet wäre, (bautechnische und organisatorische) Erschwerungen, zusätzliche Kosten oder eine Verzögerung der Bauarbeiten nach sich zu ziehen, hängt von den ins Auge gefass- ten Arbeiten ab. Die Gültigkeit der Kündigung setzt somit voraus, dass der Vermieter im Zeit- punkt der Kündigung des Mietverhältnisses über ein genügend ausgereiftes und

E. 12

■ 30 ausgearbeitetes Projekt verfügt, aufgrund dessen der Mieter abzuschätzen vermag, ob die geplanten Arbeiten eine Räumung des Mietobjekts erforderlich machen. Fehlt es an hinrei- chend genauen Auskünften, ist der Mieter nicht in der Lage, den Realitätsbezug des Projekts und die Belastung einzuschätzen, die seine Anwesenheit für die Durchführung der beabsich- tigten Arbeiten zur Folge haben würde (Urteil BGer 4A_327/2015 vom 9. Februar 2016 E. 3.2.1 m.H. auf BGE 140 III 496 E. 4.1 f. und BGE 135 III 112 E. 4.2; vgl. zudem BGE 148 III 344 E. 5.3.3 f.).

3.3

Die Vorinstanz erwog zusammengefasst, bei der hier strittigen Kündigung liege grundsätzlich ein legitimer Kündigungsgrund in Form einer Sanierungskündigung vor. Fest stehe, dass die Berufungsbeklagte das Mietverhältnis nur vier Tage nach Ablehnung der Mietvertragsergän- zung durch die Berufungsklägerin erstmals gekündigt habe. Allerdings seien die von D.____ in diesem Zusammenhang gemachten Aussagen nachvollziehbar und plausibel. Demnach habe man schon längere Zeit über Änderungen des Mietvertrages und die Art und Weise der allfäl- ligen Weiterführung von Y.____ für den Fall der zwei-etappigen Vorgehensweise diskutiert und sich schliesslich aufgrund von Kosten- und Effizienzgründen für die ein-etappige Vorgehens- weise entschieden. Die Berufungsbeklagte habe sich beide Optionen offenhalten wollen. Dafür spreche auch die im neuen Mietvertrag vom 30. März 2020 vereinbarte Kündigungsfrist von drei Monaten. Die

Berufungsbeklagte habe sich damit vorbehalten wollen, das Mietverhältnis jederzeit kündigen zu können, falls es doch zum Entscheid der ein-etappigen Vorgehensweise kommen würde. Die Berufungsklägerin habe diesen Mietvertrag unterzeichnet. Zudem sei ihr bekannt gewesen, dass der Gestaltungsplan X.__ nur bis zum 22. Oktober 2020 verlängert worden sei, weshalb ihr auch habe bewusst sein müssen, dass die Einreichung des Bauchgesuchs und die Erteilung der Baubewilligung nur noch eine Frage der Zeit sei. Das von C.__ erstmals an der Hauptverhandlung vorgebrachte Missverständnis, die dreimonatige Kündigungsfrist gelte erst ab 2023 bzw. Ende 2023, sei nicht der Berufungsbeklagten zuzuschreiben. Es erscheine einem blossen Zufall geschuldet, dass der Entscheid der ein-etappigen Vorgehensweise anlässlich des Tages, an welchem zwischen D.__ und C.__ ein Gespräch über eine Mietvertragsergänzung stattgefunden habe, gefällt worden sei. Der von der Berufungsbeklagten vorgebrachte Kündigungsgrund der fortgeschrittenen Bauarbeiten erscheine trotz des engen zeitlichen Zusammenhangs nicht vorgeschoben. Auch könne der Berufungsbeklagten kein Verstoss gegen Treu und Glauben vorgeworfen werden. Die Berufungsbeklagte habe keine Zusicherung abgegeben, bis wann die Berufungsklägerin im Mietobjekt verbleiben könne. Vielmehr habe man einen Mietvertrag mit einer dreimonatigen Kündigungsfrist

E. 13

■ 30 abgeschlossen, was verdeutliche, dass sich die Berufungsbeklagte ihrerseits ein jederzeitiges Kündigungsrecht habe vorbehalten wollen. Im Zusammenhang mit den Ausführungen von D.__ zu den Optionen des Baus in einer und in zwei Etappen erscheine dies plausibel. Die Kündigung widerspreche somit nicht dem vorgängigen Verhalten der Berufungsbeklagten und sei entsprechend nicht als treuwidrig einzustufen. Die von der Berufungsbeklagten ausgesprochene Kündigung sei somit gültig und wirksam (Urteil ZE 21 23, E. 2.4).

3.4

Die Berufungsklägerin bringt dagegen zunächst vor, die konkrete Vorgehensweise und die Informationen der Berufungsbeklagten hätten bei ihr «das berechnete Vertrauen geschaffen, dass eine Kündigung frühestens nach Abschluss der ersten Etappe erfolge». Damit liege ein Verstoss gegen Treu und Glauben vor. Die gegenteilige Annahme der Vorinstanz unter Hinweis auf die angebliche Glaubwürdigkeit der Aussagen von D.__ sei willkürlich und aktenwidrig (Berufung Ziff. 19 1 ff.). Wie bereits ausgeführt, erwog die Vorinstanz zutreffend, dass die Berufungsbeklagte keine konkrete Zusicherung abgab, wonach eine Kündigung erst mit Abschluss der zweiten Baustufe möglich wäre (vgl. E. 2.4). Die vorinstanzliche Beweiswürdigung erfolgte umfassend unter Berücksichtigung des Mietvertrags und in Beachtung der im Recht liegenden Belege und Parteiaussagen. Auf die ins Leere stossende Argumentation der Berufungsklägerin ist somit nicht weiter einzugehen.

3.5 3.5.1 Die Berufungsklägerin bringt weiter vor, die Berufungsbeklagte habe «zur Verschleierung der (Rache)kündigung einen unzutreffenden und damit bloss vorgeschobenen Kündigungsgrund angegeben», «der in keiner Art und Weise belegt» sei. «Für keine der von der Berufungsbeklagten vorgebrachten Kündigungsbegründungen» würden Belege existieren, welche aufzeigten, «dass und wie sich die Berufungsbeklagte aufgrund des angeblichen Baufortschritts entschlossen» habe, «das Vertragsverhältnis aufzulösen» (Berufung Ziff. 19.3 ff.). Die von der Berufungsbeklagten geltend gemachte

ausserplanmässige Beschleunigung des Bauprojekts sei nicht ansatzweise belegt und widerspreche der Baubewilligung. Die Vorinstanz gehe ohne den geringsten Nachweis oder Beleg von einer ausserplanmässigen Beschleunigung des Bauprojekts aus (Berufung, Ziff. 19 1 ff.). Es sei in Anbetracht dieser Beweislage nicht

E. 14

■ 30 nachvollziehbar, wie die Vorinstanz zum Schluss gelangen könne, die Begründung der fortgeschrittenen Bauarbeiten erscheine nicht vorgeschoben (Berufung, Ziff. 19.3 ff.).

3.5.2 Die Beweislast für die Missbräuchlichkeit der Kündigung liegt beim Kündigungsempfänger. Jedoch hat der Kündigende den Kündigungsgrund glaubhaft zu machen. Bei einer Sanierungskündigung ist insofern relevant, dass das Projekt des Vermieters realitätsnah, genügend ausgereift und ausgearbeitet ist. Der Mieter muss abschätzen können, ob die geplanten Arbeiten eine Räumung des Mietobjekts erforderlich machen (vgl. E. 3.2). Vorliegend wird im Mietvertrag vom 30. März 2020 festgehalten, dass sich die Berufungsbeklagte in einem Projektierungs- und Baubewilligungsverfahren befinde, um auf den Parzellen Nr. __ und __, GB Z. __, ein bis maximal drei Geschäftshäuser auf Basis des darauf gültigen Gestaltungsplanes zu errichten, was wesentliche Änderungen für das Y. __ mit sich bringe und den Rückbau der bestehenden Tennishalle betreffen könne. Die edierten Baugesuchsakten zeigen, dass die Berufungsbeklagte am 1. April 2020 ein entsprechendes Baugesuch mit den erforderlichen Beilagen eingereicht hat (Baugesuchsakten [fortan: BGA], act. 2.1 und 3.2). Der kantonale Gesamtbewilligungsentscheid erging am 7. August 2020 und damit kurz vor bzw. nach der Kündigung vom 13. Juli bzw. 13. August 2020 (BGA act. 3.1). Die Gemeinde Z. __ erteilte die Bewilligung am 7. September 2020 (BGA act. 3.3). Darin wird festgehalten, das Vorhaben umfasse im Wesentlichen die Überbauung der Baufelder 1 bis 3 aus dem Gestaltungsplan X. __, Parz. Nr. __ und __. Im Baufeld 1 und 2 seien Gebäude für nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe geplant und das Baufeld 3 sehe ein Gebäude für Verkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe vor. In einer ersten Etappe werde ein Teil der bestehenden Tennishalle von Y. __ abgebrochen und der Neubau auf dem Baufeld 3 realisiert. In der zweiten Etappe folge der Restabbruch und die Realisierung der beiden identischen Gebäude auf den Baufeldern 1 und 2 (BGA act. 3.1, Ziff. 1.1). Im zu beurteilenden Fall ist damit unbestrittenermassen ein Neubau auf der Liegenschaft X. __ geplant. Die Beschwerdegegnerin hat die Kündigung des mit der Beschwerdeführerin abgeschlossenen Mietvertrags mit dem Voranschreiten dieser Überbauung begründet. Aufgrund der bereits im Mietvertrag vom 30. März 2020 angekündigten Überbauung mit möglichem Abriss von Y. __ konnte die Berufungsklägerin abschätzen, dass die geplanten Arbeiten eine Räumung des Mietobjekts erforderlich machen. Von einem etappenweisen Bauvorhaben bzw. Abriss ist im Mietvertrag nicht die Rede, auch wird die darin vorgesehene, jederzeitige Kündigungsmöglichkeit nicht beschränkt. Demgegenüber geht die Baubewilligung von einer zwei-

E. 15

■ 30 etappigen Bauphase aus, wobei der vollständige Abriss von Y. __ erst in einer zweiten Etappe vorgesehen ist. Die Baubewilligung stützt sich auf das eingereichte Baugesuch (vgl. BGA act. 2.1, Ziff. 6). Wenn sich die Berufungsbeklagte nun entgegen dem ursprünglich eingereichten Baugesuch aus Kosten- und Effizienzgründen für ein ein-etappiges Vorgehen entscheidet, steht das in ihrem freien Willen, zumal die Baubewilligung dies – unter

Vorbehalt der Unterbreitung an die Bau- und Planungskommission – entgegen den Ausführungen der Berufungsklägerin nicht ausschliesst (BGA act. 3.3, Ziff. 1.5). Art und Umfang des Neubaus sowie Planung und Vorgehensweise sind grundsätzlich ausschliesslich Sache des Vermieters. Er kann ein legitimes Interesse daran haben, die Mietverhältnisse aufzulösen, um die Arbeiten rasch und günstig zu erledigen, anstatt eine längerdauernde Bauphase mit Mietzinsreduktionen zugunsten der Mieter in Kauf zu nehmen (vgl. BGE 135 III 112 E. 4.2).

3.5.3 Nach dem bundesrechtlichen Regelbeweismass gilt ein Beweis als erbracht, wenn das Gericht nach objektiven Gesichtspunkten von der Richtigkeit einer Sachbehauptung überzeugt ist. Absolute Gewissheit kann dabei nicht verlangt werden. Es genügt, wenn das Gericht am Vorliegen der behaupteten Tatsache keine ernsthaften Zweifel mehr hat oder allenfalls verbleibende Zweifel als leicht erscheinen. Dieses Regelbeweismass muss von der Glaubhaftmachung abgegrenzt werden. Glaubhaft gemacht ist eine Tatsache schon dann, wenn für deren Vorhandensein gewisse Elemente sprechen, selbst wenn das Gericht noch mit der Möglichkeit rechnet, dass sie sich nicht verwirklicht haben könnte (BGE 140 III 610 E. 4.1; vgl. BGE 148 III 105 E. 3.3.1). Die Berufungsbeklagte muss den geltend gemachten Kündigungsgrund – entgegen den Behauptungen der Berufungsklägerin – nicht nachweisen; es genügt, wenn sie ihn glaubhaft macht (vgl. E. 3.2).

3.5.4 Die streitgegenständliche Kündigung erfolgte rund 3.5 Monate nach Einreichen des vollständigen Baugesuchs und kurz vor Erteilung der Baubewilligung. Damit verfügte die Berufungsbeklagte im Zeitpunkt der Kündigung über ein realitätsnahes, ausgereiftes und ausgearbeitetes Bauprojekt und hatte objektiv einen Grund für die Kündigung. Der zeitlichen Abfolge nach erscheint der geltend gemachte Kündigungsgrund nach dem herabgesetzten Beweismass glaubhaft, zumal mit dem geplanten Abriss und Neubau ab Erteilung der Baubewilligung gerechnet werden muss. Davon geht die Vorinstanz zu Recht aus.

E. 16

■ 30 Bei dieser Ausgangslage hat die Berufungsklägerin also nach dem Regelbeweismass nachzuweisen, dass die Kündigung missbräuchlich erfolgt ist (vgl. E. 3.2). Sie stellt sich insofern auf den Standpunkt, die Kündigung sei aus Rache erfolgt, weil die Berufungsklägerin sich geweigert habe, unzumutbare Vertragsänderungen zu akzeptieren. Zur Verschleierung der Rachekündigung seien die in den Kündigungsschreiben verwendeten unzutreffenden Begründungen vorgeschoben worden. Die Berufungsklägerin stützt sich dazu im Wesentlichen auf die Parteiaussagen von C., denen jene von D. gegenüberstehen.

3.5.5 Was die Aussagen von D. anbelangt, erwog die Vorinstanz, D. bestreite einen Zusammenhang zwischen der Kündigung und der Ablehnung der Mietvertragsergänzung durch die Berufungsklägerin. Seinen Angaben zufolge sei die Kündigung aufgrund der ein-etappigen Realisierung der geplanten grossen Arealüberbauung ausgesprochen worden. Dazu habe D. nachvollziehbar und plausibel ausgeführt, dass das Baugesuch aufgrund der Grösse der Überbauung vorsorglich zwei-etappig eingereicht worden sei, da es einfacher sei, dies dann in eine Etappe umzuändern als umgekehrt. Dass die Berufungsbeklagte zu diesem Zeitpunkt noch nicht festgelegt habe, ob sie nun in einer oder zwei Etappen bauen werde und sich diese Option bei der Eingabe des Baubewilligungsgesuchs habe offenhalten wollen, erscheine aufgrund der Grösse der

Überbauung und der vielen damit zusammenhängenden Fragen nachvollziehbar. Weiter habe D. ___ plausibel ausgeführt, dass man schon längere Zeit über Änderungen des Mietvertrages und die Art und Weise der allfälligen Weiterführung von Y. ___ für den Fall der zwei-etappigen Vorgehensweise diskutiert habe und dass man schliesslich aufgrund von Kosten- und Effizienzgründen den Entscheid für die ein-etappige Vorgehensweise gefällt habe. Obwohl man meinen könne, die Berufungsbeklagte habe genügend Zeit im Vorfeld gehabt, um sich festzulegen, sei zu bedenken, dass es sich beim Projekt Z. ___ um eine Grossüberbauung handle, welche einer Feinplanung und Unterstützung durch Experten bedürfe. Es sei einleuchtend, dass man sich somit nicht von vornherein auf eine bestimmte Vorgehensweise festlegen könne und flexibel bleiben müsse. Die Planung und Realisierung einer Grossüberbauung sei erfahrungsgemäss ein langer Prozess und bedürfe der Unterstützung durch Experten. Die Berufungsbeklagte als Bauherrin habe die Entscheidungen nicht selber fällen können, weshalb sie ein Projektsteuerungsteam gehabt habe bzw. immer noch habe und auf dessen Unterstützung angewiesen sei. Es erscheine nachvollziehbar, dass die Berufungsbeklagte unter diesen Umständen bis zum definitiven Entscheid für beide Varianten die bestmögliche Lösung habe finden wollen. Als weiteres Indiz dafür, dass die Berufungsbeklagte sich beide Optionen habe offenhalten wollen, sei die im neuen Mietvertrag vom 30. März 2020

E. 17

■ 30 vereinbarte Kündigungsfrist von drei Monaten zu deuten. Damit habe sich die Berufungsbeklagte vorbehalten wollen, das Mietverhältnis grundsätzlich jederzeit kündigen zu können, falls es doch zum Entscheid der ein-etappigen Vorgehensweise kommen würde. D. ___ habe überdies anlässlich der Hauptverhandlung nicht mehr genau sagen können, wann was passiert war. Er habe nicht instruiert gewirkt, was für seine Glaubwürdigkeit spreche (Urteil ZE 21 23, E. 2.4.4).

3.5.6 Die Berufungsklägerin lässt dagegen vorbringen, die Aussagen von D. ___ im Zusammenhang mit der Etappierung und dem Zeitpunkt des Entscheides seien völlig schwankend, zögernd, unvollständig und widersprüchlich. So habe er anlässlich der Parteibefragung zuerst behauptet, man habe sich «irgendwann» dazu entschieden, in einer Etappe zu bauen, um dann später plötzlich zu behaupten, der Entscheid zur ein-etappigen Umsetzung sei «fast gleichzeitig» mit dem Gespräch mit Herrn C. ___ gefällt worden. Die Aussagen von D. ___, sich «irgendwann» entschieden zu haben, widersprüchen zudem der Formulierung in der schriftlichen Kündigungsbegründung (Berufung Ziff. 18.2.8).

3.5.7 In Bezug auf die von der Vorinstanz korrekt zusammengefassten Aussagen von D. ___ (vgl. E. 3.5.5) gilt es zu berücksichtigen, wie sie zu Stande gekommen sind. Anlässlich der Hauptverhandlung wurde D. ___ dazu befragt, wann die Berufungsbeklagte beschlossen habe, in nur einer Etappe zu bauen. Er gab zunächst an, zum Zeitpunkt des Baugesuchs sei dies nicht definiert gewesen. Es sei aber eine Option gewesen, die sich die Berufungsbeklagte habe offenhalten wollen (vi-B-act. 10, Parteibefragung mit D. ___ [fortan: PB BB], dep. 8). Weiter führte D. ___ aus, sie hätten aufgrund des nur befristet gültigen Gestaltungsplans bemerkt, dass man relativ schnell etwas machen müsse und deshalb professionelle Hilfe geholt. Man habe relativ schnell versucht herauszufinden, was der beste Vorgang und die beste Planung sei. Man habe sich dann «irgendwann dazu entschieden, das in einer Etappe versuchen umzusetzen». Auf Nachfrage gelang es D. ___ nicht, den genauen Zeitpunkt zu eruieren (PB BB, dep. 9). Im Rahmen der weiteren Befragung wurde D. ___ vorgehalten, gemäss Aussagen von C. ___ habe er (D. ___) ihm (C. ___)

am 7. Juli 2020 eine Ergänzung zum Mietvertrag geschickt, woraufhin es am 10. Juli 2020 zu einem Gespräch gekommen sei. D. ___ solle aus seiner Sicht erklären, was am Gespräch mit C. ___ am 10. Juli 2020 gelaufen sei. In diesem Zusammenhang sagte D. ___ aus, der Entscheidung zur Umsetzung des geplanten Bauprojekts in nur einer Phase

E. 18

■ 30 sei in diesem Zeitraum gefallen, als das Gespräch stattgefunden habe (PB BB, dep. 18), «der Entscheidung zur ein-etappigen Umsetzung» sei «fast gleichzeitig passiert» (PB BB, dep. 19). D. ___ gab also an, sich an den genauen Zeitpunkt des Entscheids nicht mehr zu erinnern, schliesst aber darauf, dass es im Zeitraum gewesen war, als das Gespräch mit C. ___ stattgefunden hat. Darin ist kein Widerspruch zu erkennen. Auch lässt sich kein Widerspruch zur Kündigungsbegründung ausmachen. Erstaunlich ist somit, weshalb seitens der Berufungsklägerin anlässlich der Berufungsverhandlung keine Ergänzungsfragen gestellt wurden, wenn sie denn ernsthaft von Widersprüchen ausging. Im Übrigen wurde seitens der Berufungsbeklagten dazu eine Zeugenbefragung (Roland Scherer) beantragt (Klageantwort [vi-act. 3], Ziff. 88), die aber von der Berufungsklägerin als nicht notwendig deklariert wurde (Replik [vi-act. 4], «Ad Rz 78 – 89», S. 17). Aufgrund dieser Aussagen von D. ___ kann jedenfalls nicht geschlossen werden, die Kündigungsgründe seien vorgeschoben und die Kündigung aus Rache erfolgt. Immerhin erfährt die Sachdarstellung von D. ___ durch den am Tag vor Einreichung des Baugesuchs geschlossenen Mietvertrag eine Stütze. Der Mietvertrag beinhaltet ein jederzeitiges Kündigungsrecht unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten, was dafür spricht, dass sich die Berufungsbeklagte diese Möglichkeit für den Fall der ein-etappigen Umsetzung des Bauprojekts offen lassen wollte. Zudem habe D. ___ nach dem Wortlaut der Aussagen von C. ___ anlässlich des Gesprächs vom 10. Juli 2020 gesagt, es sei «etwas passiert, wir reissen die ganze Halle ab und wir kündigen dir per Ende Oktober» (PB BK, dep. 22), was sich mit dem schriftlichen Kündigungsgrund und den Aussagen von D. ___ deckt. Demgegenüber findet die Behauptung von C. ___, wonach ein stundenlanges Gespräch über die Mietvertragsergänzung stattgefunden habe, D. ___ die ganze Zeit nur zugehört habe und erst nach Ablehnung der Mietvertragsergänzung durch C. ___ die Kündigung ausgesprochen habe, durch das übrige Beweisergebnis keine Stütze. Bei dieser Sachlage verbleiben erhebliche Zweifel an den Vorbringen der Berufungsklägerin, wonach die Berufungsbeklagte zur Verschleierung der Rachekündigung Kündigungsgründe vorgeschoben habe. Eine missbräuchliche Kündigung ist nicht nachgewiesen. Die Vorinstanz hat somit zutreffend erkannt, dass eine gültige Kündigung vorliegt.

E. 19

■ 30 4.

E. 20

■ 30 mit der Berufungsklägerin interessiert gewesen sei und auch keine diesbezüglichen Hoffnungen geweckt habe. Die Berufungsbeklagte habe mit ihrem Verhalten keinen Anlass dazu gegeben, dass die Berufungsklägerin darauf hoffen durfte, noch mehrere Jahre im Mietobjekt verbleiben zu können. Es ergebe sich weder aus dem ursprünglichen Vertrag, aus dem Mietvertrag vom 30. März 2020, der schriftlichen Korrespondenz der Parteien noch aus dem Verhalten der Berufungsbeklagten, ein Grund zur Annahme, dass das Vertragsverhältnis noch über Jahre hinaus weitergeführt werde. Aus den Vorbringen der Berufungsklägerin, wonach sie bei Vertragsschluss aufgrund der Zusagen der

Berufungsklagen habe annehmen dürfen, noch mehrere Jahre im Mietobjekt verbleiben zu können, lasse sich kein Härtegrund ableiten. Auch würden getätigte und nicht amortisierte Investitionen keinen Härtegrund darstellen. Die Berufungsklägerin könne für getätigte und von der Berufungsbeklagten bewilligte Investitionen Ersatz fordern. Die geltend gemachten Investitionen seien jedoch nicht substantiiert vorgebracht worden, weshalb die Berufungsklägerin diesbezüglich nicht zu hören sei. Was die wirtschaftlichen Verhältnisse anbelange, sei unbestritten, dass bei der Berufungsklägerin mit Beendigung des Mietverhältnisses die wirtschaftliche Existenz weg falle. Es sei nicht von der Hand zu weisen, dass es die Berufungsklägerin schwer haben werde, ein vergleichbares Objekt zu finden. Allerdings sei zu erwähnen, dass die Berufungsklägerin bereits bei Vertragsschluss gewusst habe, dass sie das Mietobjekt infolge des Abrisses früher oder später verlassen müsse und ihre wirtschaftliche Existenz damit weg falle. Es erscheine daher nicht nachvollziehbar, dass die Berufungsklägerin, trotz Kenntnis des Projektierungs- und Baubewilligungsverfahrens, auf das mehrjährige Weiterführen des Vertragsverhältnisses vertraut habe. Diesbezüglich liege somit ebenfalls kein Härtegrund vor. Weiter könne nicht von einer härtebegründenden kurzfristigen Kündigung gesprochen werden. In der Tat habe die Berufungsklägerin einen Bedarf nach besonders ausgestalteten Räumen. Allerdings habe sie über Jahre von einem Vorzugspreis profitiert und sich nicht darauf verlassen können, ein Ersatzobjekt zum gleichen Preis mieten zu können. Die Berufungsklägerin habe zudem spätestens seit Abschluss des Mietvertrags vom 30. März 2020 Kenntnis gehabt vom Projektierungs- und Baubewilligungsverfahren der Berufungsbeklagten. Ebenso widerspreche sich die Berufungsklägerin, wenn C. __ als Geschäftsführer der Berufungsklägerin der Berufungsbeklagten eine Mietvereinbarung mit Mietende per 31. Mai 2021 vorgeschlagen habe und anlässlich der Hauptverhandlung sogar ausgeführt habe, er sei zuversichtlich, bis im Jahre 2023 geeignete Mieträumlichkeiten finden zu können. Die Berufungsklägerin habe überdies Kenntnis vom Gestaltungsplan gehabt und um dessen Befristung gewusst. Die Behauptungen von C. __ hinsichtlich Suchbemühungen betreffend eines Ersatzobjekts seien

E. 21

■ 30 zudem nicht nachgewiesen und somit nicht als genügend zu bezeichnen. Die Berufungsklägerin sei in der Branche gut verankert und verfüge über ein entsprechendes Beziehungsnetz, womit sie die Suchbemühungen um ein Ersatzobjekt hätte intensivieren können. Es sei in der Verantwortung der Berufungsklägerin gelegen, sich frühzeitig um ein Ersatzobjekt zu kümmern, zumal sie von Anbeginn gewusst habe, dass es sich beim Mietverhältnis aufgrund der geplanten Überbauung bloss um eine Übergangsnutzung handle. Die Berufungsbeklagte habe zu keinem Zeitpunkt definiert und kundgetan, dass sie definitiv in zwei Etappen bauen werde. Sie habe sich lediglich beide Optionen offengehalten. Sofern zum Zwecke der Eigennutzung bauliche Massnahmen erforderlich seien, erhöhe sich laut bundesgerichtlicher Rechtsprechung das Vermieterinteresse deutlich. Die Folgen eines etappenweisen Bauens seien für die Berufungsbeklagte mit erheblichen Mehrkosten durch aufwändigeres Bauen verbunden. Sie müsse mehrere Provisorien machen, mehrmals vorgehen und könne die Pfählung im anspruchsvollen Baugrund nicht in einem Zug machen. Ebenso sei bei der Verzögerung der Baute erfahrungsgemäss mit erheblichen Mietzinsausfällen zufolge späterer Vermietung zu rechnen, allenfalls auch damit, dass wichtige Mieter abspringen. Auch aus den Vorbringen der Berufungsklägerin, wonach auf Seiten der Berufungsbeklagten keinerlei Härte zu erblicken sei, lasse sich nichts zu ihren Gunsten ableiten. Weiter habe die

Berufungsklägerin weder substantiiert behauptet noch ansatzweise belegt, dass sie durch Schliessung des Y. __ während der Corona Pandemie einen Verlust von über 1 Mio. Fr. verzeichnet habe. Ob sich die Berufungsklägerin überdies um staatliche Hilfe bemüht habe, könne mangels Beweis nicht beurteilt werden. Es erscheine allerdings nicht gerechtfertigt, vermeintliche Einbussen auf die Berufungsbeklagte umzuwälzen und ihr selbst zuzumuten, bei ihrem Bauvorhaben enorme Mehrkosten in Kauf zu nehmen. Diesbezüglich liege ebenfalls kein Härtegrund vor. In Bezug auf die Dauer des Mietverhältnisses sei schliesslich festzuhalten, dass die Berufungsklägerin gemäss Vorvertrag zum Mietvertrag seit dem 1. April 2015 Mieterin sei. Eine Mietdauer von mehr als fünf Jahren sei nicht als besonders lang zu qualifizieren. Entsprechend sei nicht von einer besonderen Verbundenheit des Mieters mit dem Mietobjekt auszugehen. Der Antrag der Berufungsklägerin betreffend Erstreckung des Mietverhältnisses um sechs Jahre erscheine überdies mit dem ursprünglichen Vorschlag der Berufungsklägerin, eine Mietvereinbarung mit Mietende per 31. Mai 2021 abzuschliessen, nicht vereinbar. Zudem sei sich die Berufungsklägerin bereits bei Vertragsschluss bewusst gewesen, dass das Y. __ in absehbarer Zeit abgerissen werde. Damals sei die Rede von zwei Etappen gewesen; die erste Etappe wäre ca. im Jahre 2022 fertig gewesen. Die Berufungsklägerin hätte das Mietobjekt

E. 22

■ 30 spätestens zu diesem Zeitpunkt verlassen müssen. Schliesslich stünden einer Erstreckung erhebliche Vermieterinteressen gegenüber. Das geplante Projekt befinde sich derzeit in der Bauphase. Ein weiterer Verbleib der Berufungsklägerin würde das Bauvorhaben mutmasslich in die Länge ziehen und damit massive Mehrkosten durch aufwändigeres Bauen bzw. umständlichere Bauabläufe, Verlängerung der Bauzeit, erhebliche Mietausfälle zufolge späterer Vermietung etc., verursachen. Insgesamt sei festzuhalten, dass kein Härtefall, sondern bloss Unannehmlichkeiten vorlägen, die mit der Beendigung des Vertragsverhältnisses und der Suche nach neuen Lokalitäten verbunden seien. Die Voraussetzungen der Mieterstreckung seien somit nicht erfüllt (Urteil ZE 21 23 E. 3.4.3 f.).

E. 23

■ 30 (vi-KB 4). Indem die Berufungsklägerin bereits seit 27 Jahren im Y. __ tätig ist, besteht zweifellos eine Verbundenheit mit dem Mietobjekt. Dieser Punkt vermag jedoch die weiteren, im Rahmen der Interessenabwägung von der Vorinstanz zutreffend angeführten Kriterien nicht zu überwiegen. Die Erwägungen der Vorinstanz sind insgesamt nicht zu beanstanden. Festzuhalten bleibt zudem, dass die Berufungsklägerin dank des Rechtsmittelverfahrens von einer kalten Erstreckung sowohl über das von ihr vorgeschlagene Mietende per 31. Mai 2021 als auch über den voraussichtlich berechneten Abschluss der ersten Bauetappe (2022) hinaus profitieren konnte.

5.

E. 24

■ 30

E. 25

■ 30 7.

E. 26

■ 30

E. 27

■ 30

E. 28

■ 30

E. 29

■ 30

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