

ZG_OBERGERICHT Z1 2023 45 vom 3. Oktober 2024

ZG Obergericht, 2024-10-03, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zg_obergericht_Z1_2023_45

FR: ZG_OBERGERICHT Z1 2023 45 du 3 octobre 2024

IT: ZG_OBERGERICHT Z1 2023 45 del 3 ottobre 2024

Regeste

Anfechtung der Kündigung und Erstreckung | Miete/Pacht

Erwägungen

E. 1

Die zutreffenden Erwägungen des Kantonsgerichts zur Zuständigkeit der Zuger Gerichte sind zu Recht unbestritten geblieben, weshalb ohne Weiteres darauf verwiesen werden kann (vgl. act. 19 E. 1; zur Zulässigkeit eines solchen Verweises s. Urteil des Bundesgerichts 5A_88/2020 vom 11. Februar 2021 E. 3.4 m.w.H.).

E. 2

Im Weiteren ist in prozessualer Hinsicht Folgendes zu bemerken:

E. 2.1

Das Berufungsverfahren ist als eigenständiges Verfahren ausgestaltet. Es dient nicht der Ver- vollständigung des vorinstanzlichen Verfahrens, sondern der Überprüfung und Korrektur des erstinstanzlichen Entscheids im Lichte konkret dagegen vorgebrachter Beanstandungen. Ent- sprechend ist die Berufung nach Art. 311 Abs. 1 ZPO begründet einzureichen. Dabei muss die Berufungsklägerin aufzeigen, inwiefern und weshalb sie den angefochtenen Entscheid in tatsächlicher oder rechtlicher Hinsicht als fehlerhaft erachtet bzw. weshalb (zulässige) Noven oder neue Beweismittel einen anderen Schluss aufdrängen. Um diesen Anforderungen nach- zukommen, genügt es nicht, wenn die Berufungsklägerin lediglich auf ihre Vorbringen vor ers- ter Instanz verweist, sich mit Hinweisen auf frühere Prozesshandlungen zufriedengibt oder den angefochtenen Entscheid in allgemeiner Weise kritisiert. Vielmehr muss sie im Einzelnen die vorinstanzlichen Erwägungen bezeichnen, die sie beanstandet, sich mit ihnen argumentativ auseinandersetzen und die Aktenstücke nennen, auf denen ihre Kritik beruht. Die Begründung muss hinreichend explizit sein, sodass sie von der Berufungsinstanz einfach nachvollzogen werden kann (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_72/2021 vom 28. September 2021 E. 7.3.2 m.w.H., insbesondere auf BGE 142 III 413 E. 2.2.2; 138 III 374 E. 4.3.1).

Seite 5/10 Die Begründung ist eine gesetzliche, von Amtes wegen zu prüfende Zulässigkeitsvorausset- zung für die Berufung. Lässt die Berufung insgesamt oder hinsichtlich eines bestimmten Streit- punkts eine (hinreichende) Begründung vermissen, so tritt die Berufungsinstanz darauf nicht ein. Die gerichtliche Fragepflicht nach Art. 56 ZPO entbindet nicht von einer gehörigen Begrün- dung der Rechtsmitteleingabe. Ebenso wenig besteht eine Pflicht des Berufungsgerichts, die Berufung zur Verbesserung zurückzuweisen. Dabei handelt es sich nicht um einen verbesser- lichen Mangel im Sinne von Art. 132 Abs. 1 ZPO (vgl. Urteile des Bundesgerichts 5A_350/2019 vom 26. Oktober 2020 E. 4.1 und

5A_342/2020 vom 4. März 2021 E. 3.3, je m.w.H.).

E. 2.2

Entgegen der Auffassung des Beklagten (act. 25 Rz II.b S. 3 und Rz II.c.C zu Ziff. 10 S. 11 f.) genügt die Berufung der Klägerin den soeben dargelegten Anforderungen an die Berufungsbe- gründung in weiten Teilen. Die Klägerin äussert sich zwar über mehrere Seiten teilweise weit- schweifig zur Zulässigkeit der Kündigung, setzt sich dabei aber mit den relevanten vorinstanzli- chen Erwägungen hinreichend auseinander. Auf die Berufung ist daher im Grundsatz – ausser hinsichtlich der im Berufungsverfahren erneut beantragten Zeugenbefragungen (vgl. hinten E. 4.2.4) – einzutreten.

E. 3

In materiellrechtlicher Hinsicht ist vorab Folgendes festzuhalten:

E. 3.1

Die ordentliche Kündigung eines Mietvertrages setzt keinen besonderen Kündigungsgrund voraus. Mieter und Vermieter sind nach Art. 266a Abs. 1 OR grundsätzlich frei, ein unbefriste- tes Mietverhältnis unter Einhaltung der vertraglichen oder gesetzlichen Fristen und Termine zu beenden. Die Kündigung von Wohn- oder Geschäftsräumen ist indessen gemäss Art. 271 Abs. 1 OR anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst. Als treuwidrig gilt eine Kündigung allgemein, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse ausgesprochen wird und damit aus reiner Schikane erfolgt oder Interessen der Parteien tangiert, die in einem krassen Missverhältnis zueinander stehen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_178/2024 vom 26. April 2024 E. 3.1.1 m.w.H.). Gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. a OR ist die Kündigung durch den Vermieter anfechtbar [und missbräuch- lich], wenn sie ausgesprochen wird, weil der Mieter nach Treu und Glauben Ansprüche aus dem Mietverhältnis geltend macht (sog. Rache- bzw. Vergeltungskündigung) bzw. wenn sie ausgesprochen wird, um den Mieter an der Geltendmachung von Rechten zu hindern (sog. Vereitelungskündigung; vgl. Weber, Basler Kommentar, 7. A. 2020, Art. 271/271a OR N 10).

E. 3.2

Beim Kündigungsgrund handelt es sich um eine Tatfrage. Ob die Kündigung gegen Treu und Glauben verstösst, stellt hingegen eine Rechtsfrage dar. Bei einer vermietetseitigen Kündi- gung obliegt es in Anwendung von Art. 8 ZGB dem Mieter, diejenigen Umstände zu behaup- ten, im Bestreitungsfall zu substantzieren und gegebenenfalls zu beweisen, aus denen sich die Missbräuchlichkeit der Kündigung ableitet. Der Vermieter ist jedoch verpflichtet, bei der Beweiserhebung zum Kündigungsgrund gewissenhaft mitzuwirken, indem er die Kündigung auf Verlangen begründet und im Fall einer Anfechtung alle Dokumente in seinem Besitz lie- fert, die für die Überprüfung des von ihm vorgebrachten Grundes notwendig sind (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_178/2024 vom 26. April 2024 E. 3.1.1).

Seite 6/10

E. 3.3

Ob eine Kündigung gegen Treu und Glauben verstösst, beurteilt sich in Bezug auf den Zeit- punkt, in dem sie ausgesprochen wird (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_431/2023 vom

E. 3.4

Eine sog. Sanierungskündigung kann missbräuchlich sein, wenn der Vermieter im Kündigungszeitpunkt über kein genügend ausgereiftes und realitätsnahes Bauprojekt verfügt, anhand dessen der Mieter abzuschätzen vermag, ob sein Verbleib die Durchführung der beabsichtigten Arbeiten erschweren würde bzw. ob eine Räumung des Mietobjekts erforderlich ist (vgl. BGE 148 III 215 E. 3.2.2 [= Pra 2023 Nr. 35]; 140 III 496 E. 4.1 und 4.2.2 [= Pra 2015 Nr. 12]; Urteil des Obergerichts Zürich NG230014 vom 12. März 2024 E. 4.2; Urteil des Mietgerichts Zürich MJ230057 vom 19. Februar 2024 E. 1.2, ZMP 2024 Nr. 6). Bei einer sog. Abbruchkündigung hingegen muss der Vermieter dem Mieter grundsätzlich kein ausgereiftes Bauprojekt vorlegen, ist doch die Räumung des Mietobjekts bei deren Abbruch sowieso zwingend. Die Gültigkeit einer Abbruchkündigung setzt allerdings voraus, dass das (sich allenfalls erst noch in der Entwicklungsphase befindende) Abbruch- und Neubauprojekt nicht fern jeglicher "greifbaren Realität" und baurechtlich nicht offensichtlich unmöglich ist (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_210/2014 vom 17. Juli 2014 E. 3.1 und 3.3, a.a.O., S. 135 ff.; Urteil des Kantonsgerichts Graubünden ZK2 18 19 vom 2. Juli 2019 E. 8.3; Futterlieb, in: SVIT [Hrsg.], Das Schweizerische Mietrecht, 4. A. 2018, Art. 271 OR N 41; Thanei, in: Lachat et al. [Hrsg.], Mietrecht für die Praxis, 9. A. 2016, Ziff. 29.3.1.5.4, S. 792 [mit der Relativierung, dass ein ausgereiftes Neubauprojekt dann zu verlangen ist, wenn der Abbruch von einem konkreten Neubau abhängt]). Ausserdem stellt sich die Frage, ob die Kündigung nicht lediglich auf Vorrat, d.h. ohne aktuelles bzw. schützenswertes Interesse, ausgesprochen wurde (sog. Vorratskündigung). Angaben des Vermieters zu den angedachten Abbruchmodalitäten und/oder bereits getätigten Abbruchvorkehrungen bzw. zum geplanten Bauprojekt können deshalb – je nach den Umständen des Einzelfalls – angezeigt sein, um beurteilen zu können, ob der Abbruch tatsächlich ernsthaft beabsichtigt ist und ein aktuelles bzw. schützenswertes Interesse des Vermieters an der Kündigung besteht bzw. um ausschliessen zu können, dass ein Abbruch von vornherein noch in weiter Ferne liegt. Im Übrigen hat jedoch – wie erwähnt (vgl. vorne E. 3.2 f.) – der Mieter die missbrauchs begründenden Tatsachen zu behaupten und zu beweisen, namentlich solche, die auf den Abbruch als Vorwand, Schikane, ein krasses Interessenmissverhältnis oder offensichtliche Unvereinbarkeit des Abbruchvorhabens mit dem öffentlichen Recht schliessen lassen (vgl. BGE 143 III 344 E. 5.3.3; Urteil des Obergerichts Zürich NG230014 vom 12. März 2024 E. 4.4 f.; Urteil des Mietgerichts Zürich MJ230057 vom 19. Februar 2024 E. 1.2, ZMP 2024 Nr. 6; Urteil des Bundesgerichts 4A_425/2009 vom 11. November 2009 E. 3.2.2; Weber, a.a.O., Art. 271/271a OR N 30 a.E.).

Seite 7/10 4. Die Klägerin bringt in der Berufung im Wesentlichen vor, die von I. _____ am 7. Oktober 2022 ausgesprochene Kündigung sei – entgegen der Auffassung der Vorinstanz – nicht missbräuchlich und daher gültig. 4.1 Die Vorinstanz erwog, die Klägerin habe ein konkretes Bauvorhaben weder substantiiert behauptet noch bewiesen. Im Zeitpunkt der Kündigung habe kein – mehr oder weniger – ausgereiftes Bauprojekt vorgelegen, das eine "greifbare Realität" dargestellt hätte. Allfällige nach der Kündigung vom 7. Oktober 2022 erfolgte Projektentwicklungen seien für die Beurteilung der Kündigung nicht massgebend und im Übrigen auch nicht belegt. Ferner werde weder substantiiert behauptet noch belegt, dass und wie I. _____ das Grundstück überbaut hätte, wenn der Verkauf an die Klägerin nicht zustande gekommen wäre. Somit sei die Kündigung vom 7. Oktober 2022 als missbräuchlich zu qualifizieren und aufzuheben (act. 19 E. 5). 4.2 Dieser vorinstanzlichen Schlussfolgerung kann im Ergebnis zwar zugestimmt werden, bedarf aber folgender Ergänzungen: 4.2.1 Wie die Klägerin zu Recht einwendet

(act. 21 Rz 10 S. 6), hat der Beklagte zu behaupten und zu beweisen, dass die ordentliche Kündigung gegen die Regeln von Treu und Glauben verstösst. Die Vorinstanz hätte somit der Klägerin nicht den Hauptbeweis hinsichtlich des Vorliegens eines konkreten Bauvorhabens (bzw. eines ausgereiften Bauprojekts) auferlegen dürfen. Vielmehr musste die Klägerin den (vom damaligen Eigentümer I. _____ vorgebrachten) Kündigungsgrund lediglich im Rahmen ihrer Mitwirkungspflicht darlegen (vgl. vorne E. 3.2). Hinzu kommt, dass – wie die Klägerin implizit zu Recht vorbringt (act. 21 Rz 21 f.; s. auch act. 5 Rz 2 S. 6) – bei der vorliegenden Abbruchkündigung nicht unbedingt ein ausgereiftes Bauprojekt vorliegen musste. Da nämlich der Mieter das Mietobjekt bei einem Abbruch zwingend räumen muss, ist er – im Unterschied zu einem Sanierungsprojekt – nicht darauf angewiesen, abschätzen zu können, ob die geplanten Arbeiten eine Räumung des Mietobjekts erforderlich machen oder nicht (vgl. vorne E. 3.4; s. in dem Sinne auch das Urteil des Obergerichts Zürich NG230014 vom 12. März 2024 E. 4.4). 4.2.2 Der damalige Eigentümer I. _____ unterliess es, im Zeitpunkt der Kündigung nähere Angaben zum Bauprojekt "Abbruch/Neubau des Gebäudes" zu machen. Die Notizen von L. _____ von der J. _____ AG in act. 1/10 stellen – wie die Vorinstanz zutreffend festgehalten hat (act. 19 E. 5.1) – lediglich eine äusserst rudimentäre Ersteinschätzung zur Überbaubarkeit von Grundstück Nr. H. _____ und damit kein ausgereiftes Bauprojekt dar. Solches hat der Beklagte – entgegen der Auffassung der Klägerin (act. 21 Rz 10 f. und 14) – im vorinstanzlichen Verfahren hinreichend behauptet (vgl. act. 6 Rz II.A.7.d ["bis heute kein konkretes Projekt eingereicht"] sowie II.B.3.a [u.a. "Klägerin ist zum heutigen Zeitpunkt nach wie vor nicht in der Lage, konkrete Angaben zu einem künftigen Bauprojekt zu machen" bzw. "kein Bauprojekt je geplant"] und II.B.4 [u.a. "kein genügend konkretes, umsetzbares und realitätsnahes Projekt" bzw. act. 1/10 "vermag diesen Mangel nicht zu heilen"]) und im Rahmen des von ihm zu führenden Hauptbeweises auch nachgewiesen (vgl. act. 25 Rz II.c.C zu Ziff. 10 S. 12; act. 33 Rz II.B zu Ziff. 14 S. 16). Dasselbe hat für die von I. _____ im Zeitpunkt der Kündigung nicht vorhandene Bauabsicht zu gelten (act. 6 Rz II.B.3 ["kein Bauvorhaben je geplant"; act. 10 S. 10 ["gar nie ein Projekt hatte"]]). Die dagegen von der Klägerin im Rahmen des Gegenbeweises vorgebrachten Einwendungen hätte die Vorinstanz zwar nicht mit der Begründung der mangelhaften Substanziierung ablehnen dürfen, betrifft doch das Thema des

Seite 8/10 Gegenbeweises stets die von der hauptbeweisbelasteten Person behauptete Sachdarstellung, weshalb sich eigene (substanzierte) Behauptungen der Gegenpartei erübrigen (vgl. act. 19 E. 5.1 f.; Jungo, Zürcher Kommentar, 3. A. 2018, Art. 8 ZGB N 25 und 94; BGE 130 III 321 E. 3.4). Auf die Abnahme der beantragten Beweismittel, insbesondere der Zeugenbefragungen von I. _____ und L. _____, durfte sie allerdings gleichwohl verzichten, da der Hauptbeweis – d.h. dass mit den Notizen in act. 1/10 kein Bauprojekt (sondern höchstens eine Idee) vorlag – unumstösslich feststand (vgl. Jungo, a.a.O., Art. 8 ZGB N 118; vgl. hierzu auch hinten E. 4.2.4). Da diese Tatsache bewiesen ist, wird die von der Vorinstanz falsch vorgenommene Beweislastverteilung, welche lediglich die Folgen der Beweislosigkeit regelt, ohnehin gegenstandslos (vgl. BGE 141 III 241 E. 3.2; Urteil des Bundesgerichts 5A_739/2022 vom 12. Oktober 2023 E. 5.2; Lardelli/Vetter, Basler Kommentar, 7. A. 2022, Art. 8 ZGB N 4), weshalb dieser Fehler der Vorinstanz für das Verfahren folgenlos bleibt. Obwohl im Rahmen einer Abbruchkündigung nicht zwingend ein ausgereiftes Bauprojekt vorliegen muss (vgl. vorne E. 3.4 und 4.2.1), wäre der Vermieter im vorliegenden Fall zumindest gehalten gewesen, hinreichend konkrete Angaben zum geplanten Abbruch bzw. Bauprojekt zu machen, damit

der Mieter gestützt auf diese Angaben hätte beurteilen können, ob der Abbruch und der Neubau tatsächlich ernsthaft beabsichtigt sind und ein aktuelles bzw. schützenswertes Interesse des Vermieters an der Kündigung besteht bzw. um ausschliessen zu können, ob ein Abbruch von vornherein noch in weiter Ferne liegt (vgl. vorne E. 3.4). Derartige Angaben unterblieben. Wird die Kündigung aber bloss pauschal – ohne nähere Angaben – mit "Abbruch/Neubau des Gebäudes" begründet, stellt dies ein Indiz dar, dass an der Kündigung kein schützenswertes Interesse besteht (vgl. BGE 143 III 344 E. 5.3.4; Urteil des Bundesgerichts 4A_178/2024 vom 26. April 2024 E. 3.1.1) oder – wie vom Beklagten bereits vorinstanzlich vorgebracht wurde (vgl. act. 6 Rz II.B.3 f.) – eine verpönte Vorratskündigung vorliegt (vgl. vorne E. 3.4). Entgegen der Auffassung der Klägerin (act. 10 S. 8) ist eine Vorratskündigung nicht nur im Rahmen von Sanierungs- und Umbautätigkeiten möglich, sondern durchaus auch bei einem Abbruch denkbar (vgl. Urteil des Obergerichts Zürich NG230014 vom 12. März 2024 E. 4.4). Im Weiteren ist zu berücksichtigen, dass – wie die Vorinstanz zutreffend festgehalten hat (vgl. vorne E. 4.1) – im Zeitpunkt der erstinstanzlichen Beurteilung (und im Übrigen auch im heutigen Zeitpunkt) – im Unterschied zum Sachverhalt im Urteil des Bundesgerichts 4A_210/2014 vom 17. Juli 2014 – nach wie vor kein Projektfortschritt feststellbar ist, was ebenfalls als Indiz für ein nicht hinreichend schützenswertes Interesse an der Kündigung gewertet werden darf (vgl. vorne E. 3.3). Vielmehr scheint nun die Klägerin das Grundstück Nr. H._____ verkaufen zu wollen (vgl. act. 25/15 und 33/24+25, die als echte Noven im Berufungsverfahren noch berücksichtigt werden dürfen [vgl. Art. 317 Abs. 1 ZPO; BGE 142 III 413 E. 2.2.4]; s. auch act. 6/10 und 33/18). Dies alles lässt ohne Zweifel darauf schliessen, dass I._____ im Zeitpunkt der Kündigung den Abbruch des bestehenden und den Bau eines neuen Gebäudes nicht ernsthaft beabsichtigt hat und er damals somit kein aktuelles bzw. schützenswertes Interesse an der Kündigung gehabt hat. Dies führt dazu, dass die Kündigung gegen Treu und Glauben verstösst und ungültig ist.

4.2.3 Die in der Berufung erneut beantragten Zeugenbefragungen von I._____ und L._____ können bereits deshalb nicht mehr berücksichtigt werden, weil sich die Klägerin mit der entsprechenden Begründung der Vorinstanz nicht hinreichend auseinandergesetzt hat (vgl. vorne E. 2.1 f.). Die Vorinstanz hielt nämlich fest, dass die Zeugenbefragungen zu Beweisthemen offeriert worden seien, die für die Beurteilung der Missbräuchlichkeit der Kündigung nicht

Seite 9/10 relevant seien (vgl. act. 19 E. 5.2 a.E.). Dagegen bringt die Klägerin in der Berufung lediglich vor, dass L._____ zur Bebaubarkeit des Grundstücks bzw. zur Verwirklichbarkeit des Bauprojekts hätte befragt werden müssen (act. 21 Rz 16). Dass ein hinreichend konkretes, mit dem Baurecht konformes Bauprojekt hätte verwirklicht werden können, ist gerichtsnotorisch und nicht strittig (vgl. act. 25 Rz II.c.C zu Ziff. 14 S. 17 und II.c.C zu Ziff. 16 S. 19), weshalb eine Beweisabnahme unterbleiben konnte bzw. kann. Demgegenüber war strittig, ob mit den Notizen von L._____ von der J._____ AG in act. 1/10 ein eigentliches Bauprojekt vorlag, wozu die Zeugenaussage von L._____ allerdings nicht offeriert wurde (act. 5 Rz 2 S. 7). Abgesehen davon setzt die vorliegende Abbruchkündigung gar kein ausgereiftes Bauprojekt voraus (vgl. vorne E. 3.4 und 4.2.1), weshalb die beantragten Beweisabnahmen auch deshalb unterbleiben durften. Zu den erforderlichen und gegenüber dem Mieter zu erklärenden hinreichend konkreten Angaben zum geplanten Abbruch bzw. Bauprojekt (vgl. vorne E. 3.4 und 4.2.3) stellte die Klägerin keine Beweisanträge. Nach dem Gesagten ist demnach festzuhalten, dass mangels hinreichender Berufungsbegründung auf die diesbezügliche Berufung nicht eingetreten

werden kann bzw. diese abzuweisen ist. Auch der vom Beklagten erst in der Berufungsduplik beantragte Augenschein (act. 33 S. 2) kann nicht mehr durchgeführt werden, hätte dieser Beweisantrag bei zumutbarer Sorgfalt doch bereits vor der Vorinstanz gestellt werden können (vgl. Art. 317 Abs. 1 ZPO).

E. 5

Nach dem Gesagten ist die Kündigung – wie bereits die Vorinstanz festgehalten hat – missbräuchlich ausgesprochen worden und daher ungültig. Damit erübrigen sich Ausführungen zur Rache-/Vergeltungs- bzw. Vereitelungskündigung (act. 25 Rz II.c.B zu Ziff. 9 S. 5-7). Ebenso wenig braucht eine Erstreckung des Mietverhältnisses geprüft zu werden. Die Berufung ist somit abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist, und der angefochtene Entscheid ist zu bestätigen.

E. 6

Bei diesem Verfahrensausgang hat die Klägerin die Prozesskosten auch des Berufungsverfahrens zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

E. 6.1

Der für die Festsetzung der Gerichtskosten massgebende Streitwert beläuft sich vorliegend auf CHF 53'748.00 (act. 19 E. 6.1). Bei diesem Streitwert beträgt die ordentliche Entscheidgebühr rund CHF 4'300.00 (§ 15 Abs. 1 i.V.m. § 11 Abs. 1 KoV OG). In analoger Anwendung von § 11 Abs. 3 KoV OG rechtfertigt es sich vorliegend allerdings, die Entscheidgebühr auf CHF 3'000.00 festzulegen (vgl. act. 19 E. 6.2).

E. 6.2

Hinsichtlich der Festsetzung der Parteientschädigung ist der im Berufungsverfahren noch in Betracht kommende Streitwert massgebend (§ 8 Abs. 1 AnwT). Dieser beträgt vorliegend ebenfalls CHF 53'748.00, womit sich ein Grundhonorar der Rechtsanwälte von CHF 7'337.30 ergibt (§ 3 Abs. 1 AnwT). Im vorliegenden Rechtsmittelverfahren wurde ein zweiter Schriftenwechsel durchgeführt, was eine Erhöhung des Grundhonorars um 50 % rechtfertigt (§ 5 Abs. 1 Ziff. 2 i.V.m. § 5 Abs. 3 AnwT). Der so erhaltene Betrag von CHF 11'006.00 ist gestützt auf § 8 Abs. 1 AnwT (Rechtsmittelverfahren) auf zwei Drittel zu reduzieren (= CHF 7'337.30). Unter Hinzurechnung einer Auslagenpauschale von 3 % (= CHF 220.10; § 25 Abs. 2 AnwT) und der Mehrwertsteuer von 8,1 % (= CHF 612.15; § 25a Abs. 1 AnwT) ergibt sich somit eine Parteientschädigung von gerundet CHF 8'170.00. Die vom Rechtsvertreter der Beklagten mit Honorarnote vom 20. September 2024 geltend gemachte Entschädigung von CHF 15'740.00 (act. 38) ist demnach offensichtlich zu hoch.

Seite 10/10 Urteilsspruch 1. Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird, und der Entscheid des Kantonsgerichts Zug, Einzelrichter, vom 2. Oktober 2023 wird bestätigt. 2. Die Entscheidgebühr für das Berufungsverfahren von CHF 3'000.00 wird der Klägerin auferlegt und mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss in derselben Höhe verrechnet. 3. Die Klägerin hat den Beklagten für das Berufungsverfahren mit CHF 8'170.00 (inkl. MWST) zu entschädigen. 4. Gegen diesen Entscheid mit einem Streitwert von über CHF 15'000.00 ist die Beschwerde in Zivilsachen nach den Art. 72 ff. des Bundesgerichtsgesetzes (BGG) zulässig; die Beschwerdegünde richten sich nach den Art. 95 ff. BGG. Eine allfällige Beschwerde ist innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids schriftlich, begründet und mit bestimmten Anträgen sowie unter Beilage des Entscheids und der Beweismittel (vgl. Art. 42 BGG) beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne

14, einzureichen. Die Beschwerde hat nach Art. 103 Abs. 1 BGG in der Regel keine aufschiebende Wirkung. 5. Mitteilung an: - Parteien - Kantonsgericht Zug, Einzelrichter (EV 2023 84) - Schlichtungsbehörde Miet- und Pachtrecht (zur Kenntnisnahme; im Doppel) - Gerichtskasse (im Dispositiv) Obergericht des Kantons Zug I. Zivilabteilung A. Staub Chr. Kaufmann Abteilungspräsident i.V. Gerichtsschreiber versandt am:

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