

ZH_HANDELSGERICHT HG210201 vom 7. Februar 2024

Zh Handelsgericht, 2024-02-07, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_handelsgericht_HG210201

FR: ZH_HANDELSGERICHT HG210201 du 7 février 2024

IT: ZH_HANDELSGERICHT HG210201 del 7 febbraio 2024

Erwägungen

E. 1

Formelles Die örtliche und sachliche Zuständigkeit des Handelsgerichts des Kantons Zürich ist unbestritten und gegeben (Art. 33 ZPO, Art. 6 Abs. 2 ZPO i.V.m. § 44 lit. b GOG ZH).

E. 2

Ende des Mietverhältnisses

E. 2.1

Unbestrittener Sachverhalt Die Klägerin hat ihre Mietzinszahlungen an die Beklagte ab April 2020 gänzlich eingestellt (act. 1 Rz. 72). Mit Urteil des Bezirksgerichts Affoltern vom 15. Juli 2020 wurde ihr eine COVID-Stundung bis 15. Oktober 2020 gewährt, welche mit Urteil vom 13. Oktober 2020 bis am 15. Januar 2021 verlängert wurde (act. 3/2; act. 33/1-2). Mit Schreiben vom 12. November 2020 kündigte die Beklagte das Mietverhältnis ausserordentlich per 28. Februar 2021, wobei sie die Kündigung mit einem Zahlungsverzug der Klägerin im Sinne von Art. 257d OR begründete (act. 3/9.2).

E. 2.2

Parteistandpunkte

E. 2.2.1

Die Klägerin beruft sich in der Replik erstmals auf die Nichtigkeit der Kündigung vom 12. November 2020 und macht ein nach wie vor ungekündigtes Mietverhältnis geltend. Sie begründet dies mit der fehlenden Fälligkeit der Mietzinsforderungen infolge der gewährten COVID-Stundung, der Nichteinhaltung der 30-tägigen Zahlungsfrist ab Zugang der (letzten) Zahlungsaufforderung bzw. Kündigungsandrohung vom 3. November 2020 sowie der von der Beklagten bereits am 19. Oktober 2020 gezogenen Bankgarantie (act. 32 Rz. 16 ff., 74 ff., 141 ff., 239 ff.).

- 6 -

E. 2.2.2

Die Beklagte geht von einem rechtmässig gekündeten Mietverhältnis per Ende Februar 2021 aus (act. 20 Rz. 24, 45; act. 45 Rz. 22 f.).

E. 2.3

Rechtliches Der Stundung nach Art. 11 Abs. 1 Verordnung vom 16. April 2020 über insolvenzrechtliche Massnahmen zur Bewältigung der Coronakrise (Covid-19-Verordnung Insolvenzrecht) unterliegen Forderungen, die vor der Stundungs-Bewilligung entstanden sind. Nicht erfasst sind hingegen die nach (bzw. während) der Stundung entstandenen Forderungen (BSK SchKG-LORANDI, 3. Aufl.,

Basel 2021, Rz. 13 ff. Vorb. zu Art. 337-350 SchKG). Die Stundung wirkt sich sodann – wie die Nachlass- stundung im Sinne von Art. 297 SchKG – nicht auf die Fälligkeit einer Forderung aus (Erläuterungen zur Covid-19-Verordnung Insolvenzrecht, Stand 18. Mai 2020, S. 7 Ziff. 3.8; BSK SchKG-LORANDI, a.a.O., Rz. 30 zu Art. 297 SchKG; KUKO SchKG-HUNKELER, 2. Aufl., Zürich 2014, Rz. 11 zu Art. 297 SchKG).

E. 2.4

Würdigung

E. 2.4.1

Mit Verweis auf die rechtlichen Ausführungen bewirkt die COVID-Stundung keinen Aufschub der materiell-rechtlichen Fälligkeit einer Forderung. Folglich war die Mietzinsforderung für den Monat August 2020, die im Übrigen nach der gewähr- ten COVID-Stundung vom 15. Juli 2020 entstand, bei der Zahlungsaufforderung bzw. Kündigungsandrohung der Beklagten vom 11. August 2020 fällig (act. 3/4.1.1 Ziff. 6.4; act. 21/15). Im Zeitpunkt des Kündigungsschreibens vom 12. November 2020, d.h. nach Ablauf der 30-tägigen Zahlungsfrist gemäss Art. 257d Abs. 1 OR, befand sich die Klägerin u.a. mit der Miete für den Monat August 2020 in Verzug, zumal die Credit Suisse (Schweiz) AG der Beklagten die Bankgarantie über CHF 360'795.– für die Verpflichtungen der Klägerin aus dem Mietvertrag erst im März 2021 ausbezahlt hat (act. 1 Rz. 54; act. 3/7.1-7; act. 20 Rz. 86). Dass die Aus- zahlung bereits vor der Kündigung beantragt wurde, ist nicht von Relevanz.

E. 2.4.2

Demzufolge erfolgte die Kündigung vom 12. November 2020 rechtmässig und der (befristete) Mietvertrag endete vorzeitig per Ende Februar 2021. Daran ver- mag nichts zu ändern, dass der Klägerin mit Schreiben vom 3. November 2020

- 7 - wiederum die Kündigung angedroht wurde (act. 21/16). Dieses Schreiben hatte die ebenfalls ausstehenden Mietzinszahlungen der Monate September bis November 2020 zum Gegenstand.

E. 3

Anspruch auf eine Mietzinsherabsetzung

E. 3.1

Unbestrittener Sachverhalt Nach Ausbruch der COVID-19-Pandemie bestand nie eine behördlich angeordnete Pflicht zur Schliessung von Hotelbetrieben (act. 20 Rz. 36; act. 32 Rz. 108 ff.). Mit- hin war der Klägerin der Betrieb ihres Hotels im vorliegend strittigen Zeitraum in rechtlicher Hinsicht jederzeit möglich. Nichtsdestotrotz hatten die COVID-19-Re- striktionen ab März 2020 Umsatzeinbussen für die Klägerin zur Folge (act. 1 Rz. 6 ff., 65 ff.; act. 3/5; act. 3/16-17; act. 20 Rz. 35). Aufgrund dessen führten die Par- teien Verhandlungen über eine Mietzinsanpassung sowie die vorzeitige Beendi- gung des Mietverhältnisses. Eine Einigung wurde nicht erzielt (act. 1 Rz. 10 ff.; act. 3/25-26.3; act. 20 Rz. 35, 40 ff.; act. 32 Rz. 117 ff., 129 ff.). Mit Schlichtungs- begehren vom 16. Oktober 2020 beantragte die Klägerin vor der Schlichtungsbe- hörde des Bezirksgerichts Affoltern sodann diverse Anpassungen des Mietvertrags bzw. mit angepasstem Begehren vom 23. April 2021 die Bezahlung des vorliegend eingeklagten Betrags (act. 3/6; act. 3/14.1). Nachdem die Schlichtungsverhandlung vom 5. Mai 2021 ergebnislos blieb, wurde der

Klägerin mit Beschluss vom 25. August 2021 die – für das vorliegende Verfahren nicht erforderliche (Art. 198 lit. f ZPO) – Klagebewilligung ausgestellt (act. 1 Rz. 61; act. 3/1; act. 20 Rz. 90).

E. 3.2

Parteistandpunkte

E. 3.2.1

Die Klägerin stellt sich auf den Standpunkt, dass der vertragliche Mietzins für März 2020 bis Februar 2021 infolge der COVID-19-Pandemie an die erheblich veränderten Verhältnisse anzupassen und von CHF 729'457.19 um (mindestens) 60 % auf CHF 291'782.88 zu reduzieren sei. Unter Berücksichtigung ihrer Mietzinszahlung im März 2020 von CHF 26'925.– und der von der Beklagten unrechtmässig abgerufenen Bankgarantie von CHF 360'795.– stehe ihr somit ein (Minimal-)Anspruch von CHF 95'937.12 zu (act. 1 Rz. 101 ff.; act. 32 Rz. 6 f.). Die Klägerin be-

- 8 - gründet den Anspruch im Wesentlichen mit ihrer mietvertraglichen Verpflichtung zum dauerhaften Hotelbetrieb (ununterbrochene Betriebspflicht) bzw. der Zusage der Beklagten, das Mietobjekt stets in wirtschaftlich tragbarer Weise als Hotel nutzen zu können. Das unternehmerische Pandemie-Risiko liege daher auch bei der Beklagten als Vermieterin, die sich am pandemiebedingten Schaden des gemeinsamen Hotelprojekts in Form einer Mietzinsreduktion angemessen zu beteiligen habe. Die organisatorische Nutzbarkeit, wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit und Nutzungspflicht als Hotel hätten drei wesentliche Bestandteile des Mietvertrags gebildet. Diese zur notwendigen Vertragsgrundlage erhobene faktische bzw. wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit als Hotel habe sich die Beklagte entgegenzuhalten. Ohnehin sei branchenüblich, dass die Vermieterin bei einem Hotel-Start-Up das geschäftliche Risiko mittrage (act. 1 Rz. 8, 80 ff.; act. 32 Rz. 34, 134, 220, 249 ff.).

E. 3.2.2

Die Beklagte bestreitet den Anspruch auf eine pandemiebedingte Mietzinsreduktion. Eine COVID-19 bedingte existenzbedrohende Notlage der Klägerin habe nicht vorgelegen, zumal diese erhebliche staatliche Unterstützungsleistungen erhalten und die Überschuldungssituation bereits zuvor bestanden habe. Die Klägerin habe ihre Position während des Mietverhältnisses mehrfach auf Kosten der Beklagten verbessert. Nichtsdestotrotz habe ihr die Beklagte nach Ausbruch der Pandemie aus Kulanz diverse Angebote gemacht, welche allesamt abgelehnt worden seien. Das unternehmerische Risiko der Führung des Hotelbetriebs (Betriebsrisiko) liege alleine bei der Klägerin. Über das Umsatzmietsystem habe die Beklagte bereits spürbar am unternehmerischen Risiko partizipiert. Aus der ununterbrochenen Betriebspflicht ergebe sich keine Verpflichtung zur gemeinsamen Verlusttragung. Es habe kein gemeinsames Hotelprojekt vorgelegen (act. 20 Rz. 1, 4, 35 f., 95 ff., 103 ff., 112 ff.; act. 45 Rz. 29).

E. 3.3

Rechtliches

E. 3.3.1

Mangel am Mietobjekt

E. 3.3.1.1

Eine Mietsache ist mangelhaft, wenn sie nicht oder nicht mehr zum voraus- gesetzten Gebrauch taugt, wenn ihr mithin eine vertragliche Eigenschaft fehlt, die

- 9 - den Gebrauchswert beeinträchtigt. Es kann sich um vertraglich zugesicherte oder mit Rücksicht auf den vertraglichen Gebrauchszweck erforderliche Eigenschaften handeln (DAVID LACHAT ET AL., Mietrecht für die Praxis, 9. Aufl. 2016, Rz. 9.1 ff.; BEAT ROHRER, Das schweizerische Mietrecht, SVIT-Kommentar, 4. Aufl. 2018, Rz.3 ff. zu Art. 256 OR; PETER HIGI/CHRISTOPH WILDISEN, in: SCHMID [Hrsg.], Zür- cher Kommentar, Die Miete, Art. 253-265 OR, 5. Aufl., Zürich 2019, Rz. 27 ff. zu Art. 258 OR; MORITZ VISCHER, Die Bedeutung von Art. 256 OR für das Mietvertrags- recht, AJP 9/2014, S. 1226 ff.; BGer Urteil 4A_615/2015 vom 19. Mai 2016 E. 4).

E. 3.3.1.2

Jede negative Abweichung des Zustandes der Mietsache vom vertragsge- mäss geschuldeten Zustand kann einen Mangel darstellen. Die geschuldeten Ei- genschaften können dabei körperlicher oder unkörperlicher Art sein. Unkörperliche Eigenschaften sind Merkmale, die der Sache in anderer Weise anhaften. Sie kön- nen wirtschaftlicher (z.B. der Umsatz eines Geschäfts) oder rechtlicher Natur (z.B. die Konformität mit öffentlich-rechtlichen Vorschriften) sein (ROHRER, a.a.O., Rz. 22 ff. zu Art. 256 OR). Ein Mangel kann auch dann vorliegen, wenn der Ver- mieter auf den Mangel keinen Einfluss nehmen kann oder wenn der Mangel sich aus der Umwelt oder dem Verhalten Dritter ergibt. Massgebend dabei ist der Zu- stand, mit welchem der Mieter nach dem Inhalt des Vertrags vernünftigerweise rechnen durfte, denn der Mangel definiert sich als Abwesenheit einer Eigenschaft, die versprochen wurde oder die Gegenpartei nach Treu und Glauben erwarten durfte (HIGI, a.a.O., Rz. 30 ff. zu Art. 258 OR; BSK OR I-WEBER, 7. Aufl., Basel 2020, Rz. 3 zu Art. 256 OR; ROHRER, a.a.O., Rz. 28 zu Art. 256 OR).

E. 3.3.1.3

In der Lehre und der Rechtsprechung wird mehrheitlich abgelehnt, dass eine behördlich angeordnete Massnahme infolge der COVID-19-Pandemie (Ge- schäftsschliessungen, sonstige Beschränkungen) einen Mangel der Mietsache dar- stellt. Zur Begründung wird im Wesentlichen darauf abgestellt, dass derartige Massnahmen in der Regel nicht auf der Beschaffenheit, dem Zustand oder der Lage der Mietsache beruhen (objektbezogene Eigenschaften), sondern sich auf die vom Mieter ausgeübte gewerbliche Tätigkeit beziehen (betriebsbezogene Eigen- schaft). Da die vereinbarte Beschaffenheit eines Mietobjekts in aller Regel nur ob- jektbezogene und nicht auch betriebsbezogene Eigenschaften umfasse, liege kein

- 10 - Mangel vor (REICHLER/STEHLE, Coronavirus und Geschäftsraummiete, in: Jusletter 18. Mai 2020, S. 8; HIGI, Gutachterliche Stellungnahme zur Frage der Herabset- zung des Mietzinses wegen Mängeln des Geschäftsraums im Zusammenhang mit der "Corona-Pandemie" vom 26. März 2020, S. 2; HAEFELI/GALLI/VISCHER, Corona- virus SARS-CoV 2: Klärung mietrechtlicher Fragen, in: Jusletter 14. April 2020, Rz. 28; MÜLLER, in: COVID-19 - Ein Panorama der Rechtsfragen zur Corona-Krise, Basel 2020, § 3 Rz. 78; PEDUZZI, Die Auswirkungen der Notmassnahmen in der Coronakrise auf Geschäftsmietverträge, MRA 1/20, S. 3, 8 f; ROHRER, Mietrechtli- che Folgen behördlich angeordneter Nutzungsbeschränkungen für Geschäfts- räume, MRA 1/2022, S. 27, 42 f.; Obergericht des Kantons Zürich, Geschäfts-Nr.: PD210016-O/U, Urteil vom 12. Januar 2022, E. 2.4; Appellationsgericht des Kan- tons Basel-Stadt, ZB.2022.6, Urteil vom 8.

August 2022, E. 3.3.3).

E. 3.3.1.4

Das Vorliegen eines Mangels kann sich ferner daraus ergeben, dass die Vertragsparteien eine Vereinbarung geschlossen haben, mit welcher der Geschäftszweck zum Bestandteil des Vertrags gemacht wurde und der Vermieter damit das Verwendungsrisiko übernommen hat. Für eine Beteiligung oder eine vollständige Übernahme des unternehmerischen Risikos des Mieters ist eine ausdrückliche oder konkludente Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter erforderlich (PEDUZZI, a.a.O., S. 8; HAEFELI/GALLI/VISCHER, a.a.O., Rz. 32; REICHLI/STEHLE, a.a.O., Rz. 44). Wird eine Vereinbarung über die Gebrauchspflicht des Mietobjekts getroffen, so kann dies unter Umständen als Nutzungsgarantie ausgelegt werden, für welche der Vermieter einstehen möchte (LCHAT/BRUTSCHIN, Die Mieten in Zeiten des Coronavirus, mp 2/2020, S. 107; HIGI, Gutachterliche Stellungnahme zur Frage der Herabsetzung des Mietzinses wegen Mängeln des Geschäftsraums im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie", 26. März 2020, S. 2).

E. 3.3.2

Vertragsauslegung Bei der Vertragsauslegung ist in erster Linie auf den übereinstimmenden tatsächlichen Willen der Parteien abzustellen (Art. 18 Abs. 1 OR; BGE 115 II 464 E. 2c). Ist ein solcher nicht nachgewiesen, sind die Erklärungen der Parteien "aufgrund des Vertrauensprinzips so auszulegen, wie sie nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen verstanden werden durften und mussten"

- 11 - (BGE 138 III 659 E. 4.2.1). Bei der Auslegung bildet der Wortlaut das primäre Auslegungsmittel (BGer Urteil 5C.87/2002 vom 24. Oktober 2002 E. 2.2 ff.). Massgeblich für die Bedeutung eines Wortes ist weniger dessen unmittelbarer Wortsinn als seine Stellung im Kontext und wiederum dessen Stellung im Gesamtkonzept des Vertrags (BSK OR I-WIEGAND, 6. Aufl., Basel 2020, Rz. 24 zu Art. 18 OR). Jedoch hat es immer beim Wortlaut sein Bewenden, wenn die übrigen Auslegungsmittel nicht sicher einen anderen Schluss erlauben (BGer Urteil 5C.87/2002 vom 24. Oktober 2002 E. 2.2 ff.). Für eine Auslegung sind im Weiteren die Umstände zu berücksichtigen, die den Parteien bei Vertragsschluss bekannt oder erkennbar waren. Es ist somit der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses massgebend, weshalb bei der Auslegung nach dem Vertrauensprinzip nachträgliches Parteiverhalten nicht von Bedeutung ist. Später eintretende Umstände lassen erkennen, wie die Parteien selbst den Vertrag seinerzeit gemeint hatten. Das ergibt den wirklichen Parteiwillen und ist deshalb eine tatsächliche Feststellung (BGE 123 III 626 E. 3.1).

E. 3.4

Würdigung

E. 3.4.1

Vorbemerkung Vorliegend ist der Rückgang des Umsatzes und der Zimmerauslastung der Klägerin ab März 2020 nicht auf das Mietobjekt als solches bzw. dessen Zustand oder Lage, sondern auf den darin geführten Hotelbetrieb zurückzuführen. Die Klägerin führt denn auch selbst aus, dass sie keinen Mangel an der Mietsache geltend mache. Sie habe jedoch die Liegenschaft infolge der COVID-19-Restriktionen (insbesondere der weltweiten Reisebeschränkungen und des inländischen Lock-Downs ab dem 16. März 2020)

"wirtschaftlich nicht mehr bestimmungs- und vertragsgemäss" nutzen können (act. 1 Rz. 83; act. 32 Rz. 229). Erfüllt sich ihre Umsatzerwartung aufgrund eines nachträglich eingetreten Umstandes nicht, so verwirklicht sich damit – mit Verweis auf die rechtlichen Ausführungen – in erster Linie ein typisches (Nutzungs-)Risiko der gewerblichen Mieterin.

E. 3.4.2

Zusicherung der Beklagten

- 12 -

E. 3.4.2.1

Wenn die Klägerin fordert, dass sich die Beklagte als Vermieterin und/oder Geschäftspartnerin in Form einer Mietzinsreduktion an der faktisch eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit des Mietobjekts zu beteiligen habe, bedarf es hierfür einer besonderen Parteiabrede. Dass die Parteien diesbezüglich in tatsächlicher Hinsicht übereingekommen sind, wird nicht geltend gemacht. Nachfolgend ist somit anhand des Vertrauensprinzips zu ermitteln, ob und inwiefern sich die Beklagte aufgrund der mietvertraglichen Regelung am (wirtschaftlichen) Risiko einer Pandemie zu beteiligen hat.

E. 3.4.2.2

Die Klägerin schliesst insbesondere aufgrund der ununterbrochenen Betriebspflicht in Ziffer 3.1 des Mietvertrags auf eine partnerschaftliche Beteiligung der Beklagten am Risiko des Hotelbetriebs und leitet daraus einen Anspruch auf eine Mietzinsreduktion ab. In der entsprechenden Klausel hielten die Parteien unter dem Titel "Gebrauchszweck und Gebrauchspflicht" folgendes fest (act. 3/4.1.1 Ziff. 3.1): "Der Mietgegenstand wird zur Nutzung als Hotel, vorzugsweise als E.____-Hotel übergeben. Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand während der gesamten Dauer des Mietvertrages ununterbrochen als Hotel im vorerwähnten Mindeststandard eines E.____-Hotels zu betreiben. Eine vom Betriebskonzept abweichende Nutzungsänderung ist nur zulässig, wenn die Vermieterin vorher ausdrücklich zustimmt."

E. 3.4.2.3

Es trifft daher zu, dass die Klägerin während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses – und somit grundsätzlich auch bei Ausbruch einer Pandemie – zum Betrieb des Hotels verpflichtet war. Gemäss den Parteien war sie dies auch aufgrund der Ziffer 4.1 des Franchise-Vertrags (act. 20 Rz. 14; act. 32 Rz. 34). Die Klausel kann aber – entgegen der Klägerin – nicht dahingehend verstanden werden, dass ihr die Beklagte den dauerhaften Betrieb des Hotels unter jeden Umständen garantieren wollte. Eine solche Zusicherung ergibt sich weder aus dem Wortlaut noch aus den Umständen. Vielmehr handelt sich bei der ununterbrochenen Betriebspflicht um eine vertragliche (Neben-)Pflicht der Klägerin. Diese Bestimmung genügt nicht, um das unternehmerische Risiko der Klägerin als Mieterin zum Gegenstand einer mietvertraglichen Zusicherung seitens der Beklagten als Vermieterin zu machen. Es geht nämlich zu weit, daraus eine (umfassende) Zusicherung bzw. Risikoübernahme abzuleiten, mit welcher die Beklagte das Verwendungsri-

- 13 - siko der Mietsache für sämtliche Ereignisse, wie beispielsweise eine Pandemie, ganz oder teilweise aufgebürdet wird.

E. 3.4.2.4

In der Ziffer 3.1 des Mietvertrags kann in guten Treuen keine Zusicherung der Beklagten hinsichtlich des dauerhaften Hotelbetriebs gesehen werden. Daran vermag auch die Präambel des Mietvertrags nichts zu ändern (act. 3/4.1.1 Ziff. 1). Dass die Beklagte am guten Geschäftsgang des Hotels interessiert war, ergibt sich bereits aus der vereinbarten Umsatzmiete. Zudem wird durch die gewählte Formulierung, wonach die Beklagte "stets versuchen [wird], die wirtschaftlichen Interessen des Hotelbetriebs angemessen zu berücksichtigen [...]", vielmehr zum Ausdruck gebracht, dass sich die Beklagte hierzu eben genau nicht verbindlich verpflichten wollte.

E. 3.4.2.5

Die Klägerin bringt auch nicht vor, dass ihr die Beklagte die Erzielung eines bestimmten (Mindest-)Umsatzes garantiert bzw. zugesichert hat. Im Gegenteil führt sie beispielhaft aus, dass die Darstellungen im Finanzplan (act. 3/4.1.2.7) – der zum integrierenden Bestandteil des Mietvertrags erklärt wurde – "den Wunschvorstellungen der Beklagten" entsprochen hätten (act. 1 Rz. 47 f.; act. 32 Rz. 10, 37, 195 ff.). Auch das von den Parteien gewählte Mietsystem, d.h. die Aufteilung des geschuldeten Mietzinses in eine (gestaffelte) Mindestmiete und eine (ebenfalls gestaffelte) Umsatzmiete, spricht gegen eine entsprechende Zusicherung (act. 1 Rz. 90 ff.; act. 3/4.1.1 Ziff. 6; act. 3/4.4 Ziff. 4 f.; act. 20 Rz. 14 f.). Der Mietzins sollte nur zu einem vorab bestimmten Anteil vom erzielten Umsatz abhängen; mithin die Beklagte nur beschränkt am unternehmerischen Risiko bzw. (Miss-)Erfolg der Klägerin partizipieren. Eine weitergehende Beteiligung der Beklagten war im Mietvertrag nicht vorgesehen. Somit blieb die Mindestmiete auch geschuldet, wenn die Klägerin – aus welchen betrieblichen Gründen auch immer – nur einen geringen oder sogar keinen Umsatz zu erzielen vermag. Dies entspricht dem Charakter eines Mietvertrags als Austauschvertrag. So wird auch in Ziffer 6.6 des Mietvertrags (act. 3/4.1.1) sowie der Ziffer 5 des letzten Nachtrages vom 16/18. Januar 2018 (act. 3/4.4) unmissverständlich festgehalten, dass die Mindestmiete (von damals CHF 670'000.–) nicht unterschritten werden kann und eine einseitige Herabsetzung des Mietzinses durch die Mieterin nicht zulässig ist.

- 14 -

E. 3.4.2.6

Die Auslegung des Mietvertrags nach dem Vertrauensprinzip führt daher zum Schluss, dass die Beklagte der Klägerin die dauerhafte Nutzung des Mietobjekts als Hotelbetrieb weder garantieren noch ihr die Erzielung eines bestimmten (Mindest-)Umsatzes zusichern wollte. Also weist der Mietvertrag – entgegen der Klägerin – keine ausserplanmässige Lücke für den Pandemiefall auf (act. 1 Rz. 63, 74, 94; act. 32 Rz. 219).

E. 3.4.2.7

Des Weiteren geht das klägerische Vorbringen, wonach eine Verpflichtung der Beklagten zum Mieterlass aus dem Verhalten der Parteien in der Vergangenheit – konkret dem Abschluss der Nachträge 1 bis 3 zum Mietvertrag – abzuleiten sei, fehl (act. 1 Rz. 46 ff., 83, 92 ff.; act. 32 Rz. 9, 34, 40, 49, 67, 196). Zwar trifft zu, dass sich die Parteien im Nachtrag 3 vom 16/18. Januar 2018 (act. 3/4.4) unter Bezugnahme auf ein verändertes wirtschaftliches Umfeld auf eine tiefere Umsatzmiete und eine Senkung der Mindestmiete um CHF 50'000.– auf CHF 670'000.– pro Jahr geeinigt haben. Mit Verweis auf die vorstehenden Ausführungen war die Beklagte aber weder damals noch nach Ausbruch der Pandemie (vertraglich) verpflichtet, der Klägerin zur Sicherung der Weiterexistenz des Hotelbetriebs

im Sinne einer Mietzinsreduktion entgegen zu kommen.

E. 3.5

Zwischenfazit Nach dem Erwogenen hatte die Klägerin das (wirtschaftliche) Betriebsrisiko und somit die COVID-19 bedingten Auswirkungen auf den Hotelbetrieb alleine zu tragen. Eine Mietzinsherabsetzung scheidet aus.

E. 4

Richterliche Vertragsanpassung (clausula rebus sic stantibus)

E. 4.1

Unbestrittener Sachverhalt

E. 4.1.1

Im Zuge der Pandemie hat die Klägerin einen zurückzuzahlenden COVID-19-Kredit über CHF 310'000.–, über mehrere Monate hinweg Kurzarbeitsentschädigungen von total CHF 348'162.75 sowie einen Solidaritätsbeitrag der G._____ AG von CHF 30'000.– erhalten. Sodann wurde ihr mit Verfügung vom 25. März 2021 in der 2. Zuteilungsrunde des COVID-19-Härtefallprogramms eine nicht rück-

- 15 - zahlungspflichtige Entschädigung von CHF 635'869.– zugesprochen (act. 1 Rz. 69; act. 3/17; act. 3/22-24; act. 20 Rz. 36, 116; act. 32 Rz. 2, 7, 183, 257; act. 33/14.2).

E. 4.1.2

Die Beklagte bestreitet im Übrigen nicht (zumindest nicht substantiiert), dass im streitgegenständlichen Zeitraum zwischen März 2020 und Ende Februar 2021 die Auslastung der Hotelzimmer der Klägerin gegenüber demselben Zeitraum im Vorjahr von durchschnittlich 74.70 % auf 9.35 % zurückgegangen ist und ihr Umsatz – ohne Berücksichtigung der Härtefallentschädigung (vgl. tabellarische Zusammenstellung für das Jahr 2020) – von CHF 3'165'287.47 um 84.72 % auf CHF 483'642.22 eingebrochen ist. Ebenso ist folgende Darstellung der Klägerin für die Jahre 2013 bis 2021 unbestritten (act. 1 Rz. 6 f., 65 ff.; act. 3/5; act. 3/16; act. 20 Rz. 35 ff., 66, 82, 94 ff.):

Jahr	Umsatz (CHF)	Auslastung	Miete (CHF)	Miete/Umsatz
2013	3'571'188.49	37.63 %	2'493'997.88	60.10 %
2014	4'800'000.00	19.25 %	2'676'812.25	64.86 %
2015	5'311'199.74	19.84 %	2'745'142.81	64.19 %
2016	5'901'146.66	21.50 %	2'893'956.54	68.68 %
2017	6'611'111.61	22.84 %	3'200'218.88	74.42 %
2018	7'040'048.15	22.00 %	3'158'479.32	74.65 %
2019	6'947'277.74	22.00 %	794'822.70	16.47 %
2020	677'304.60	85.21 %	29'035.89	3.32 %
2021	112'884.10	388.77 %		

E. 4.2

Parteistandpunkte

E. 4.2.1

Die Klägerin stellt sich auf den Standpunkt, dass ein Lehrbuchfall der clausula rebus sic stantibus vorliege. Die Pandemie habe die Verhältnisse erheblich

- 16 - verändert, sei für die Parteien bei Vertragsschluss nicht voraussehbar gewesen und habe durch den massiven Rückgang der Hotelgäste bzw. des Umsatzes der Klägerin eine gravierende sowie unvermeidbare Äquivalenzstörung der gegenseitigen Leistungspflichten zur Folge gehabt. Konkret habe die nominale (Mindest-) Miete im Zeitraum von März 2020 bis Ende Februar 2021 rund 140 % ihres auf CHF 483'642.22 eingebrochenen Umsatzes ausgemacht. Um die Miete bezahlen zu können, hätte die

Klägerin aber einen Umsatz von mindestens CHF 3'045'000.– erzielen müssen. Das Festhalten der Beklagten am vereinbarten Mietzins sei daher rechtmisbräuchlich (act. 1 Rz. 6 f., 63 ff., 72 ff.; act. 32 Rz. 63, 230 ff., 253 f.).

E. 4.2.2

Die Beklagte bestreitet das Vorliegen sämtlicher Voraussetzungen der *clausula rebus sic stantibus*. Weder hätten sich die Rahmenbedingungen des Mietverhältnisses geändert noch liege eine Äquivalenzstörung vor. Der Umsatz der Klägerin sei unter Berücksichtigung der staatlichen Härtefallhilfe ausreichend gewesen, um ihren Verpflichtungen nachzukommen. Im Übrigen sei die Pandemie nicht unvorhersehbar gewesen. Folglich gelte der Grundsatz *pacta sunt servanda* (act. 20 Rz. 35 ff., 95, 103 ff., 112 ff.; act. 45 Rz. 43).

E. 4.3

Rechtliches

E. 4.3.1

Grundsätze der richterlichen Vertragsanpassung Eine richterliche Vertragsanpassung kommt in Betracht, wenn sich die Verhältnisse seit Vertragsabschluss derart geändert haben, dass die Erfüllung des Vertrags für eine der Parteien nicht mehr zumutbar ist. Dabei steht der Grundgedanke im Vordergrund, dass die Parteien den Vertrag so nicht geschlossen hätten, wenn sie nicht Fehlvorstellungen über die Zustände bei Vertragsschluss oder über die Entwicklung der Verhältnisse gehabt hätten (BSK ZGB I-LEHMANN/HONSELL, 7. Aufl., Basel 2022, Rz. 19 ff. zu Art. 2 ZGB; WIEGAND, a.a.O., Rz. 95 ff. zu Art. 18 OR; LACHAT/BRUTSCHIN, a.a.O., S. 128). Die *clausula rebus sic stantibus* stellt eine Ausnahme vom Grundsatz dar, dass Verträge auch dann zu halten sind, wenn sich die Verhältnisse geändert haben (*pacta sunt servanda*). Mit dem Abschluss eines Vertrags übernimmt nämlich jede Partei bestimmte Risiken. Zu diesen gehört insbesondere, dass sich die zukünftigen Verhältnisse entgegen den eigenen Erwartun-

- 17 - gen entwickeln (SCHMID, in: JÄGGI/GAUCH/HARTMANN [Hrsg.], Zürcher Kommentar Obligationenrecht, 4. Aufl. 2014, Rz. 235 zu Art. 18; WIEGAND, a.a.O., Rz. 97 zu Art. 18 OR).

E. 4.3.2

Unvorhersehbare und unvermeidbare Verhältnisänderung Zunächst setzt eine richterliche Vertragsanpassung eine Änderung der Verhältnisse und Umstände nach Vertragsschluss voraus. Als weitere Voraussetzung darf die Veränderung im Zeitpunkt des Vertragsschlusses weder vorhersehbar noch vermeidbar gewesen sein (BGE 135 II 1 E. 2.4; BGE 127 III 300 E. 5aa). Die Vertragsparteien müssen eine solche Veränderung im Zeitpunkt des Vertragsschlusses ausserhalb des objektiv Möglichen und ihrer subjektiven Vorstellungen betrachtet haben (BGer Urteil 4A_375/2010 vom 22. November 2010 E. 3.1). Es muss also festgestellt werden, was von den Vertragsparteien hätte vorhergesehen werden können und wann eine Entwicklung vorliegt, mit der sie vernünftigerweise nicht rechnen konnten (WIEGAND, a.a.O., Rz. 101 zu Art. 18 OR). Grundsätzlich müssen die Parteien bei langfristigen Verträgen damit rechnen, dass sich die zur Zeit des Vertragsabschlusses bestehenden Verhältnisse später ändern können. Wenn die Änderung der gesetzlichen Grundlagen als solche zwar vorhersehbar war, nicht aber deren Art,

Umfang und Auswirkungen auf den Vertrag, ist die Vorhersehbarkeit zu verneinen (BGE 127 III 300 E. 5b aa; WIEGAND, a.a.O., Rz. 103 zu Art. 18 OR; REICHL/STEHLE, a.a.O., Rz. 52).

E. 4.3.3

Gravierende Äquivalenzstörung Durch die unvorhersehbare Verhältnisänderung muss es zu einer schwerwiegenden Störung des Vertragsäquivalents gekommen sein (BGE Urteil 4A_375/2010 vom 22. November 2010 E. 3.1). Da es in einem Mietverhältnis um den Austausch von vermögenswerten Leistungen geht, muss ein grobes Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung vorliegen. Die Störung muss jedoch nicht existenzbedrohend sein (WIEGAND, a.a.O., Rz. 104 zu Art. 18 OR). Eine geringfügige Störung alleine reicht allerdings nicht aus (vgl. BGE 128 II 428 E. 3c). Daraus ergibt sich, dass nicht jede einschneidende Veränderung der bei Vertragsschluss bestehenden oder gemeinsam erwarteten Verhältnisse eine Vertragsanpassung rechtfertigt. Ob

- 18 - dem Mieter ein Festhalten an dem unveränderten Vertrag unzumutbar ist, bedarf einer umfassenden Abwägung, bei der sämtliche Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen sind. Bei der vorzunehmenden Abwägung ist von Bedeutung, welche Nachteile dem Mieter durch die Geschäftsschliessung und deren Dauer entstanden sind. Zu berücksichtigen ist auch, welche Massnahmen der Mieter ergriffen hat oder ergreifen konnte, um die drohenden Verluste während der Geschäftsschliessung zu vermindern, und ob er einen finanziellen Ausgleich für pandemiebedingte Nachteile erlangt hat. Da eine Überkompensation durch die richterliche Vertragsanpassung verhindert werden soll, müssten die finanziellen Vorteile dem Mieter angerechnet werden. Es ist somit eine Gesamtbetrachtung der finanziellen Situation des Mieters erforderlich (WIEGAND, a.a.O., Rz. 104 zu Art. 18 OR; LACHAT/BRUTSCHIN, a.a.O., S. 130; ENZ, Risikoordnung in Verträgen und die COVID-19 Situation: Teil 1, in: Jusletter 18. Mai 2020, S. 1).

E. 4.4

Würdigung

E. 4.4.1

Unvorhersehbare Verhältnisänderung

E. 4.4.1.1

Die Verhältnisse haben sich seit Abschluss des Mietvertrags im Jahr 2009 bzw. der Nachträge in den Jahren 2013, 2014 und 2018 aufgrund der COVID-19-Pandemie und der infolgedessen weltweit angeordneten (Reise-)Beschränkungen zweifellos verändert.

E. 4.4.1.2

Vorliegend mussten die Parteien zwar grundsätzlich mit dem Ausbruch einer Pandemie und einer rückläufigen Anzahl von in- und ausländischen Gästen rechnen. Dass Epidemien entstehen können, etwa durch den Ausbruch des schweren akuten Atemwegssyndroms (SARS) oder die Ebola-Viruskrankheit, war allgemein bekannt. Im Unterschied zu diesen Epidemien waren aber die Intensität und die Tragweite der staatlichen Massnahmen und die damit verbundenen weitreichenden Beschränkungen des gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Lebens, welche im Zuge der COVID-19-Pandemie getroffen wurden, nicht vorhersehbar. Die Parteien konnten bzw. mussten daher im Zeitpunkt des Vertragsschlusses nicht mit den im Rahmen der COVID-Pandemie (global) getroffenen

staatlichen Massnahmen rechnen.

- 19 -

E. 4.4.2

Gravierende Äquivalenzstörung

E. 4.4.2.1

Vorab kann der Klägerin darin nicht zugestimmt werden, dass ihre wirtschaftliche Situation im Jahr 2020 "inkl. aller Verlustvorträge aus den Vorjahren" zu würdigen wäre (act. 32 Rz. 115). Massgebend ist einzig, ob die unvorhersehbaren Pandemie-Restriktionen ab März 2020 eine gravierende (und unvermeidbare) Störung des Vertragsäquivalents zur Folge hatten. Ins Leere läuft daher die klägerische Behauptung, dass der Mietzins von Beginn weg und auch noch nach der Reduktion per 1. Januar 2018 zu hoch bzw. nicht marktkonform gewesen sei (act. 32 Rz. 33, 64 ff., 126, 161, 204). Zudem führt die Klägerin selbst aus, dass der Hotelbetrieb aufgrund der "Startverluste wirtschaftlich einer besonderen Gefährdung ausgesetzt" gewesen sei und sie bereits vor Ausbruch der Pandemie am ökonomischen Limit operiert habe (act. 32 Rz. 115, 161, 203 f.). Diese Ausführungen sprechen eher gegen den erforderlichen Kausalzusammenhang. Nachfolgend ist zu prüfen, ob der Klägerin der Nachweis einer schwerwiegenden Störung des Synallagmas infolge der Pandemie-Restriktionen gelingt.

E. 4.4.2.2

Die Härtefallentschädigung von CHF 635'869.– ist dem (Geschäfts-)Jahr 2020 zuzuordnen, obwohl die Auszahlung erst im März 2021 erfolgte. Dieser Ansicht ist auch die Klägerin bzw. deren Revisionsstelle, erfolgte doch die Aktivierung der gesamten Härtefallentschädigung – als ausserordentlicher Ertrag – per 31. Dezember 2020 (act. 3/17 S. 5). Der Klägerin ist darin zuzustimmen, dass die erhaltenen Kurzarbeitsentschädigungen an ihre Mitarbeitenden weiterzuleiten waren und somit nicht der Deckung von Mietzinsen dienten. Jene haben aber entscheidend dazu beigetragen, dass sich ihr Personalaufwand im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr um rund CHF 800'000.– reduziert hat (act. 3/17 S. 3 und 6; act. 32 Rz. 7, 183).

E. 4.4.2.3

Für die Beurteilung der Schwere einer allfälligen Äquivalenzstörung ist die Bilanz und insbesondere die Erfolgsrechnung der Klägerin (act. 3/17) von entscheidender Bedeutung. Nur so kann die finanzielle Lage des Hotelbetriebs der Klägerin konkret beurteilt werden: Ihre Erfolgsrechnung weist für das (Geschäfts-)Jahr 2020 – in Übereinstimmung mit der vorstehenden Darstellung (Erw. 4.1.2.) – einen Umsatz bzw. Nettobetriebsertrag von CHF 794'822.70 aus, was einem Rückgang von

- 20 - CHF 2'363'656.60 gegenüber dem Vorjahr entspricht. In der Berechnung sind auch die Erträge der Monate Januar und Februar 2020 vor dem inländischen Lock-Down im März 2020 berücksichtigt. Betrachtet man die gleichzeitige Reduktion ihres Betriebsaufwandes von CHF 3'152'526.51 (2019) auf CHF 1'610'013.98 (2020), wird die Grössenordnung dieses Rückgangs bereits erheblich relativiert. Unter Berücksichtigung der Härtefallentschädigung und des Solidaritätsbeitrags (ausserordentlicher Ertrag) von total CHF 665'869.– sowie des auf die Einstellung des Hotelbetriebs per Ende Februar 2021 zurückzuführenden Verlustes (ausserordentlicher Aufwand) von CHF 297'753.04 resultiert im (Geschäfts-)Jahr 2020 ein Jahresverlust von CHF 449'359.12. Verglichen mit

dem Verlust des Vorjahres von CHF 43'481.77 resultiert daher ein Minus von CHF 405'877.35 (act. 3/17).

E. 4.4.2.4

Nicht von der Hand zu weisen ist, dass die Klägerin den Mietvertrag nicht bzw. nicht zu den vereinbarten Konditionen geschlossen hätte, wenn dieser erst im März 2020 verhandelt worden wäre. Eine nachträgliche Vertragsanpassung durch das Gericht ist aber schwerwiegenden Ausnahmefällen vorbehalten. Zwar musste die Klägerin bei Vertragsschluss nicht mit den im Rahmen der COVID-Pandemie getroffenen staatlichen Massnahmen rechnen. Doch ist bzw. war nicht unüblich, dass es in der Hotelbranche – die stark von äusseren Faktoren abhängt – zu erheblichen Schwankungen der logierenden Gäste kommen kann (etwa aufgrund von globalen Reisebeschränkungen). Dies gehört zum allgemeinen Geschäftsrisiko der Klägerin und muss bei der Beurteilung der Äquivalenzstörung bzw. dessen Ausmass mitberücksichtigt werden. Auch der Umstand, dass der vorliegend strittige Zeitraum von März 2020 bis Februar 2021 nur einen Bruchteil der effektiven Dauer des Mietverhältnisses von 90 Monaten (September 2013 bis Ende Februar 2021) bzw. der ursprünglich vorgesehenen Dauer von 292 Monaten (September 2013 bis Ende Dezember 2037) betrifft, spricht gegen eine gravierende Äquivalenzstörung.

E. 4.4.2.5

Vor diesem Hintergrund gelingt der Klägerin insgesamt der Nachweis einer gravierenden Äquivalenzstörung infolge der COVID-19-Pandemie nicht, zumal sie die Kündigung bzw. Einstellung des Hotelbetriebs per Ende Februar 2021 und somit den ausserordentlichen Aufwand über CHF 297'753.04 – infolge der Bilanzierung zu tieferen Liquidationswerten – selber zu vertreten hat. Die (bloss vorübergehende)

- 21 - hende) Störung des Synallagmas lag noch im Rahmen des Zumutbaren. Das Festhalten der Beklagten an der vertraglich vereinbarten (Mindest-)Miete stellt keinen Rechtsmissbrauch dar. Somit kann offengelassen werden, ob die Klägerin alle erdenklichen Massnahmen (Zusatzeinkünfte, Sparmassnahmen etc.) getroffen hat, um die pandemiebedingten Folgen zu vermeiden bzw. abzufedern (act. 20 Rz. 105; act. 32 Rz. 205, 220, 234).

E. 5

Zwischenfazit Zusammenfassend ist festzuhalten, dass vorliegend weder eine vertragliche Verpflichtung zur Mietzinsherabsetzung bestand noch ein Anwendungsfall der *clausula rebus sic stantibus* vorliegt. Daher scheidet ein Anspruch auf Mietzinsherabsetzung aus. Es erübrigen sich somit Ausführungen über die Höhe der Mietzinsreduktion.

E. 6

Entschädigung für die Mieterausbauten und das Inventar

E. 6.1

Unbestrittener Sachverhalt

E. 6.1.1

Die Parteien sind sich einig, dass die Ausbauten und das Inventar der Klägerin bei ordentlicher Beendigung des Mietverhältnisses per Ende 2037 aufgrund der Ausschlussklauseln in den Ziffern 10.3 und 11.1 des Mietvertrags (act. 3/4.1.1) entschädigungslos auf die Beklagte übergegangen wären (act. 1 Rz. 110; act. 20 Rz. 24). In

Ziffer 10.3 wird unter dem Titel "Ausbau der Mietsache / Änderungen durch den Mieter" folgendes festgehalten: "[...] dass der Mieter bei Vertragsbeendigung auf jedwelche Entschädigung verzichtet für den Fall, dass die Vermieterin die Wiederherstellung des Zustandes Grundausbau oder des vor entsprechenden Veränderungen oder Erneuerungen bestehenden Zustandes nicht verlangt, auch wenn die nachträglich vorgenommenen baulichen Veränderungen einen Mehrwert verkörpern könnten [...]"

E. 6.1.2

Diese Regelung wird in Ziffer 11.1 unter der Überschrift "Rückgabe der Mietsache / Entschädigung bei Mietende" folgendermassen konkretisiert: "Auf den Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses ist das Mietobjekt – vorbehältlich abweichender schriftlicher Vereinbarung – inkl. Mieterausbauten und Inventar zurückzuge-

- 22 - ben. Vorbehältlich einer abweichenden schriftlichen Vereinbarung schuldet die Vermieterin keine Entschädigung, selbst wenn die Mieterausbauten und das Inventar einen Mehrwert verkörpern könnten. Die betreffenden Mieterausbauten und das Inventar gehen diesfalls mit dem Tage des Auszuges oder dem Tage der Mietvertragsbeendigung entschädigungslos ins Eigentum der Vermieterin über. Vorbehalten bleibt ein Verkauf der Mieterausbauten und des Inventars durch den Mieter an einen allfälligen Nachmieter; in diesem Fall steht der Verkaufserlös dem Mieter zu."

E. 6.2

Parteistandpunkte

E. 6.2.1

Die Klägerin macht zusammenfassend geltend, dass ihr die Beklagte den Restwert der Ausbauten und des Inventars per 28. Februar 2021 im Betrag von insgesamt CHF 1'087'591.22 (inkl. MwSt.) aufgrund der rechts- und treuwidrigen Kündigung nach 31 % der Mindestvertragsdauer voll zu entschädigen habe (act. 1 Rz. 108, 118, 145 f.). Ziffer 11 des Mietvertrags liege die Annahme zugrunde, dass das Mietverhältnis (zumindest) bis Ende 2037 dauere, d.h. die Ausbauten und das Inventar (inkl. Ersatzinvestitionen) durch die Klägerin bis zu diesem Zeitpunkt voll hätten genutzt werden können und aus ökonomischer Sicht abgeschrieben bzw. amortisiert seien. Dieses Verständnis werde durch den letzten Satz in Ziffer 11.1 bekräftigt, wonach der Erlös der Ausbauten und des Inventars im Falle eines Verkaufs an einen allfälligen Nachmieter der Klägerin zustünde (act. 1 Rz. 110 ff.; act. 32 Rz. 84, 263 ff.).

E. 6.2.2

Replicando bringt die Klägerin vor, dass die Beklagte den Mietvertrag am 12. November 2020 rechts- und treuwidrig gekündigt und im Anschluss bis zum Abbruch der Vertragsverhandlungen am 15. Februar 2021 nur Scheinverhandlungen bezüglich der Fortsetzung des Mietverhältnisses geführt habe. Aufgrund dieses vertrags- und treuwidrigen Verhaltens sei der Klägerin die Weiterführung des Hotelbetriebs zu wirtschaftlich tragbaren Konditionen verunmöglicht worden, weshalb sie von der Beklagten zusätzlich zu allen bisher geltend gemachten Positionen Schadenersatz verlange. Ihr Schaden bestehe nicht nur aus dem Restwert der Mieterausbauten und des Inventars – wie noch in der Klageschrift geltend gemacht – sondern aus dem höheren Nutz- bzw. Ertragswert des Hotelbetriebs (samt den getätigten Investitionen) von total CHF 3'426'976.–. Zu ersetzen sei der Klägerin hier-

- 23 - von der eingeklagte Betrag von CHF 1'159'837.58 (act. 32 Rz. 12, 25, 78, 148 f., 193 f., 216, 248, 270 ff., 289).

E. 6.2.3

Die Beklagte verneint einen Vergütungsanspruch über den Restwert der Mietausbauten und des Inventars. Vorliegend komme die Regelung in Ziffer 11.1 des Mietvertrags zur Anwendung, zumal die Klägerin die vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses selbst verschuldet habe. Die getroffene Abrede sei branchenüblich und für beide Seiten die vernünftigste Lösung. Zum einen sei die Klägerin von der Rückbauverpflichtung und der Entsorgung des Mobiliars befreit, zum anderen habe die Beklagte Gewissheit, dass sie das Mietobjekt voll betriebsfähig zurückerhalte. Die Mindestlaufzeit könne im Übrigen nicht mit der Amortisationsdauer der klägerischen Investitionen gleichgesetzt werden. Bei Hotelausbauten liege die übliche Abschreibungsdauer nämlich zwischen sieben und zwölf Jahren, abhängig von der Auslastung des Hotels und dem Gästesegment. Die Investitionen der Klägerin seien am Ende ihrer üblichen Nutzungsdauer angelangt und hätten keinen bzw. höchstens einen Restwert von CHF 200'000.– (act. 20 Rz. 24 ff., 120 ff.; act. 45 Rz. 3).

E. 6.3

Rechtliches

E. 6.3.1

Schadenersatz nach Art. 97 OR Wer Schadenersatz nach Art. 97 Abs. 1 OR beansprucht, hat namentlich den Schaden, die Pflicht- oder Vertragsverletzung sowie die (adäquate) Kausalität zwischen dieser Pflichtverletzung und dem Schaden zu beweisen; das Verschulden wird vermutet (BGE 128 III 271 E. 2a/aa).

E. 6.3.2

Mehrwertentschädigung nach Art. 260a Abs. 3 OR Weist das Mietobjekt bei Beendigung des Mietverhältnisses dank der Erneuerung oder Änderung, welcher der Vermieter zugestimmt hat, einen erheblichen Mehrwert auf, so kann der Mieter dafür eine entsprechende Entschädigung verlangen; weitergehende schriftlich vereinbarte Entschädigungsansprüche bleiben vorbehalten (Art. 260a Abs. 3 OR). Dabei handelt es sich um dispositives Recht (BGE 124 III 149 E. 5). Mithin können die Parteien eine höhere Entschädigung vereinbaren oder

- 24 - im Gegenteil auf jegliche Entschädigung verzichten (BGer Urteil 4C.18/2006 vom 29. März 2006 E. 3.1.1). Mit anderen Worten sind die Parteien weitgehend frei, die Entschädigungsfolgen bei Vertragsbeendigung zu regeln.

E. 6.3.3

Verschulden bei Vertragsverhandlungen (culpa in contrahendo) Die Verantwortlichkeit aus der culpa in contrahendo beruht auf dem Gedanken, dass sich die Parteien während Vertragsverhandlungen nach Treu und Glauben verhalten müssen. Mit dem Beginn der Vertragsverhandlungen entsteht zwischen den Parteien nämlich eine rechtliche Bindung, und ihnen erwachsen gegenseitige Pflichten, wie z.B. die Pflicht, ernsthaft und gemäss den wahren Absichten zu verhandeln (BGE 140 III 200 E. 5.2). Im Falle des Abbruchs der Vertragsverhandlungen kommt die Figur der culpa in contrahendo nur ausnahmsweise zur Anwendung. Schutz verdient nur, wessen berechtigtes Vertrauen missbraucht wird (BGer

Urteil 4A_18/2021 vom 21. Juli 2021 E. 4.1.). Die Parteien investieren grundsätzlich auf eigene Gefahr in Vertragsverhandlungen. Im blossen Abbruch von Vertragsverhandlungen liegt keine Treuwidrigkeit (GÖKSU TARKAN, in: Präjudizienbuch OR, 10. Aufl., 2021, Rz. 33 zu Vorb. Art. 1-40f OR). Die Rechtsfolge der Haftung aus culpa in contrahendo besteht grundsätzlich im Ersatz des negativen Interesses, d.h. insbesondere im Ersatz der Kosten im Zusammenhang mit nutzlos gewordenen Vertragsverhandlungen (BSK ZGB I-LEHMANN/HONSELL, 7. Aufl., Basel 2022, Rz. 17 zu Art. 2 ZGB).

E. 6.4

Würdigung

E. 6.4.1

Vorbemerkung Wie ausgeführt, hat die Beklagte das Mietverhältnis infolge Zahlungsverzugs der Klägerin rechtmässig per Ende Februar 2021 gekündigt. Eine missbräuchliche (Ra- che-)Kündigung lag bereits deshalb nicht vor, weil es hierfür an den formellen Voraussetzungen gemäss Art. 273 OR mangelt. Die Kündigung stellt somit keine Vertragsverletzung der Beklagten dar. Die Klägerin hat sich selbst zuzuschreiben, dass das Mietverhältnis vorzeitig und nicht erst nach Ablauf der Mindestvertragsdauer per Ende 2037 geendet hat. Im Übrigen ist zu bemerken, dass sich die Klägerin

- 25 - zwar gegen die ausbleibende Entschädigung, nicht aber gegen den Eigentumsübergang der Ausbauten und des Inventars auf die Beklagte zur Wehr setzt (act. 1 Rz. 126; act. 32 Rz. 83, 269).

E. 6.4.2

Auslegung der mietvertraglichen Regelung

E. 6.4.2.1

Strittig ist, ob die vereinbarte entschädigungslose Übergabe der Ausbauten und des Inventars der Klägerin auch bei der in casu erfolgten ausserordentlichen Kündigung des Mietvertrags durch die Beklagte per 28. Februar 2021, d.h. 90 Monate nach Mietbeginn und 202 Monate vor Ablauf der vereinbarten Mindestlaufzeit, gelten sollte (act. 1 Rz. 111 ff.; act. 20 Rz. 131). Diesbezüglich wird von den Parteien kein tatsächlicher Konsens geltend gemacht. Folglich ist prüfen, wie die Parteien die mietvertragliche Regelung in guten Treuen verstehen durften und mussten.

E. 6.4.2.2

In Ziffer 11.1 des Mietvertrags wird ausdrücklich festgehalten, dass die Ausbauten und das Inventar "mit dem Tage des Auszuges oder dem Tage der Mietvertragsbeendigung entschädigungslos ins Eigentum" der Beklagten übergehen. Eine abweichende (schriftliche) Vereinbarung wird nicht vorgebracht. Ein befristeter Mietvertrag endet grundsätzlich entweder durch Zeitablauf, Übertragung der Miete auf einen Dritten, vorzeitige Rückgabe samt Vorschlag eines zumutbaren Nachmieters oder – wie vorliegend – durch ausserordentliche Kündigung. Da die Parteien bezüglich der Rechtsfolgen – mit Ausnahme eines Verkaufs der Ausbauten und des Inventars durch die Klägerin an einen allfälligen Nachmieter – nicht zwischen der Art und Weise der "Mietvertragsbeendigung" differenziert haben, kann auch bei einer Beendigung durch ausserordentliche Kündigung auf einen entschädigungslosen Übergang geschlossen werden.

E. 6.4.2.3

Im Übrigen spricht der Zusatz "selbst wenn die Mieterausbauten und das Inventar einen Mehrwert verkörpern könnten" gegen eine Entschädigungspflicht bei vorzeitiger Kündigung. Damit wird nämlich klar zum Ausdruck gebracht, dass un- abhängig des effektiven Zustands der Ausbauten und des Inventars im Zeitpunkt des Auszugs bzw. der Vertragsbeendigung auf eine Entschädigung verzichtet wird. Mithin wurde keine Korrelation zwischen der Entschädigung bzw. deren Höhe und

- 26 - der Amortisationsdauer der Ausbauten und des Inventars gefordert. Der Wortlaut der vertraglichen Abrede legt daher einen entschädigungslosen Übergang nahe. Nichts anderes ergibt sich mit Blick auf den Sinn und Zweck der entsprechenden Abrede.

E. 6.4.2.4

Des Weiteren war die Klägerin – entgegen ihren Ausführungen – keines- wegs der "Willkür" der Beklagten ausgeliefert, war diese doch grundsätzlich eben- falls an die Einhaltung der vertraglichen Mindestlaufzeit bis Ende 2037 gebunden (act. 1 Rz. 120). Mithin konnte sie das Mietverhältnis nicht "jederzeit", sondern nur in den gesetzlich vorgesehenen Fällen wie beispielsweise dem eingetroffenen Zah- lungsverzug der Klägerin gemäss Art. 257d OR vorzeitig kündigen.

E. 6.4.2.5

In guten Treuen mussten die Parteien daher unter der vertraglichen Abrede verstanden haben, dass die Ausbauten und das Inventar auch bei einer vorzeitigen Kündigung des Mietvertrags durch die Vermieterin entschädigungslos auf diese übergehen. Eine solche (Ausschluss-)Klausel ist auch in rechtlicher Hinsicht nicht zu beanstanden. Gemäss Bundesgericht kann selbst bei Fehlen einer vertraglichen Ausschlussklausel eine Mehrwertentschädigung im Sinne von Art. 260a Abs. 3 OR reduziert oder gar ausgeschlossen werden, wenn die Mieterin Anlass zu einer vor- zeitigen Vertragsauflösung gegeben hat (vgl. BGer Urteil 4C.97/2005 vom 18. Au- gust 2005 E. 2.7 f.). Umso mehr hat dies in casu zu gelten, wo eine Entschädigung vorab vertraglich wegbedungen wurde und die Gründe für die vorzeitige Auflösung des Mietverhältnisses in die Sphäre der Klägerin fallen.

E. 6.4.3

Verstoss gegen das Pfandverfallsverbot / Konventionalstrafe Eine derartige Auslegung von Ziffer 11 des Mietvertrags widerspricht – entgegen den Vorbringen der Klägerin – nicht dem Pfandverfallsverbot gemäss Art. 894 ZGB (act. 1 Rz. 121 ff.; act. 32 Rz. 81, 274, 278). Bei der vorliegenden Abrede wäre es – im Gegensatz zu einen Verfallsvertrag – ohnehin zum Eigentumsübergang ge- kommen, d.h. auch wenn die Klägerin ihrer Zahlungspflicht bis zum ordentlichen Ende des Mietverhältnisses per Ende 2037 nachgekommen wäre. Mithin fehlt es für die Rechtsfolge der Nichtigkeit gemäss Art. 894 ZGB bereits an der notwendi- gen Verknüpfung zwischen der Nichtbefriedigung der Gläubigerin als Bedingung

- 27 - für den Eigentumsübergang einerseits mit dem Eigentumserwerb der Gläubigerin zum Zweck ihrer Befriedigung andererseits (BSK ZGB II-BAUER/BAUER, 7. Aufl., Ba- sel 2023, Rz. 9 zu Art. 894 ZGB). Zudem liegen – wie die Klägerin selbst ausführt – keinerlei Anhaltspunkte dafür vor, dass die Parteien mit der streitgegenständli- chen Abrede ein Sicherungsgeschäft (in Form einer Konventionalstrafe und/oder eines Pfandvertrags) eingehen wollten (act. 1 Rz. 119; act. 32 Rz. 81, 272). Weite- rungen hierzu erübrigen sich.

E. 6.4.4

Verstoss gegen das Gebot der schonenden Rechtsausübung Wie dargelegt, besteht weder ein Anspruch auf eine Mietzinsherabsetzung und eine Verlängerung des Mietverhältnisses über den Februar 2021 hinaus noch liegt eine missbräuchliche Kündigung vor. Inwiefern der Beklagten daher ein Verstoss gegen das Gebot der schonenden Rechtsausübung zur Last gelegt werden kann, ist nicht ersichtlich (act. 1 Rz. 158 ff.; act. 32 Rz. 145). Vielmehr hat die Klägerin ab April 2020 ihre Mietzinszahlungen gänzlich eingestellt und ist dadurch ihrer Hauptleistungspflicht über Monate hinweg nicht nachgekommen.

E. 6.4.5

Treuwidriger Verhandlungsabbruch (culpa in contrahendo)

E. 6.4.5.1

Die Parteien sind sich einig, dass sie ab Dezember 2020 Verhandlungen über eine Weiterführung des Mietverhältnisses über Februar 2021 hinaus führten. Eine Einigung kam nicht zu Stande (act. 1 Rz. 25 ff., 148 f.; act. 3/27-31.2; act. 20 Rz. 57 ff., 150; act. 21/32-33b). Die Klägerin wirft der Beklagten insbesondere vor, die Bereitschaft für eine Einigung nur vorgespielt und die Verhandlungen treuwidrig abgebrochen zu haben (act. 1 Rz. 27 ff.; 148 ff.; act. 32 Rz. 49, 145, 216).

E. 6.4.5.2

Die Vertragsverhandlungen der Parteien zwischen Mai und Oktober 2020 über die Anpassung des Mietvertrags an die veränderten Verhältnisse trugen keine Früchte und mündeten schlussendlich in der Kündigung der Beklagten vom 12. November 2020. Substantiierte Behauptungen der Klägerin zu den Vertragsverhandlungen im Nachgang zur Kündigung betreffen den Zeitraum ab dem 25. Januar 2021 bis zur beklagtischen Mitteilung des definitiven Scheiterns der Verhandlungen vom 15. Februar 2021 (act. 3/27-31.2). Dass die Beklagte im Rahmen der Vertrags-

- 28 - verhandlungen auf ein unverbindliches Angebot – wie ihrem Verzicht auf den Eigentumsübergang des Inventars – zurückkommt, liegt in der Natur der Sache. Dies ist nicht treuwidrig, zumal die Klägerin selbst ausführt, dass ihr schon nach Zugang des Entwurfs für eine Aufhebungsvereinbarung im Sommer 2020 klar gewesen sei, dass "die Beklagte nicht im Sinn hatte, auch nur einen Franken für das Inventar zu bezahlen" (act. 32 Rz. 118). Inwiefern die Klägerin vor diesem Hintergrund aufgrund der bisherigen Erfahrungen und des Verhaltens der Beklagten bei den (kurzen) Vertragsverhandlungen anfangs 2021 in guten Treuen auf ein Zustandekommen eines neuen Mietvertrags bzw. die Weiterführung des Mietverhältnisses vertrauen durfte, erschliesst sich nicht. Vielmehr mangelt es bereits am berechtigten Vertrauen bzw. an schutzwürdigen Erwartungen der Klägerin.

E. 6.4.5.3

Ferner ist irrelevant, weshalb sich die Parteien nicht auf einen neuen Mietvertrag einigen konnten. Eine Pflicht der Beklagten zur Vertragsanpassung bzw. zum Abschluss eines neuen Mietvertrags bestand nicht. Ohnehin gibt es keine Verpflichtung, (stets) eine objektiv vernünftige Einigung zu erzielen. Mithin kann offen gelassen werden, ob die von der Beklagten offerierten Konditionen (Erhöhung der Umsatzmiete und der Parkplatz-Gebühren, Rücklagen in einen Erneuerungsfonds, einseitiges Sonderkündigungsrecht etc.) marktkonform und angemessen gewesen wären (act. 1 Rz. 26 ff.; act. 32 Rz. 172 ff., 186 ff., 223 f.). Ein Fall der culpa in contrahendo liegt nicht vor.

E. 6.4.6

Verletzung der Schadenminderungspflicht Des Weiteren ergibt sich aus dem klägerischen Vorbringen, die Beklagte habe ab März 2021 eine sinnvolle (Zwischen-)Nutzung des Mietobjekts als Hotelbetrieb un- terlassen und somit ihre Schadenminderungspflicht verletzt, keine Pflichtverletzung und erst Recht keinen Anspruch auf Schadenersatz. Die Beklagte war nicht ver- pflichtet, für die Klägerin als säumige Mieterin einen geeigneten Nachmieter zu su- chen und – in den Worten der Klägerin – den "Fortführungswert als Hotelbetrieb [...] zu bewahren" (act. 1 Rz. 166 ff.; act. 32 Rz. 99 f., 195, 214). Eine derartige Obliegenheit käme bei der Bemessung des verrechnungsweise vorgebrachten Schadenersatzanspruches der Beklagten aus entgangenen Mieteinnahmen ab dem 1. März 2021 bis 30. September 2023 zum Tragen.

- 29 -

E. 7

Fazit Damit besteht keine Grundlage für einen Entschädigungs- und/oder Schadener- satzanspruch der Klägerin gegenüber der Beklagten. Aus diesem Grund kann die Art und Weise, wie eine Entschädigung für die Ausbauten und das Inventar bei vorzeitiger Beendigung des Mietvertrags zu ermitteln wäre, offengelassen werden, und ist nicht auf die verrechnungsweise vorgebrachten (Gegen-)Forderungen der Beklagten einzugehen. Ausgangsgemäss ist die Klage vollumfänglich abzuweisen.

E. 8

Kosten- und Entschädigungsfolgen

E. 8.1

Gerichtskosten Die Höhe der Gerichtskosten bestimmt sich nach der Gebührenverordnung des Obergerichts (Art. 96 ZPO i.V.m. § 199 Abs. 1 GOG) und richtet sich in erster Linie nach dem Streitwert bzw. tatsächlichen Streitinteresse (§ 2 Abs. 1 lit. a GebV OG). Beim vorliegenden Streitwert von CHF 1'159'837.58 beträgt die Grundgebühr rund CHF 32'400.– (§ 4 Abs. 1 GebVOG). In Anwendung von § 4 Abs. 2 GebVOG ist die Grundgebühr leicht zu erhöhen und auf CHF 35'000.– festzusetzen. Die Klägerin unterliegt mit ihrer Klage vollumfänglich. Die Abweisung des Gesuchs der Beklagten um eine zusätzliche Sicherstellung der Parteientschädigung mit Ver- fügung vom 6. Juli 2023 rechtfertigt keine Kostenausscheidung. Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten vollumfänglich der Klägerin aufzuerlegen und mit den von ihr geleisteten Kostenvorschüssen zu verrechnen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Im Mehr- umfang ist der Klägerin der geleistete Kostenvorschuss zurückzubezahlen.

E. 8.2

Parteientschädigung Ausserdem hat die Klägerin der Beklagten eine Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO), die nach der Verordnung des Obergerichts über die Anwalts- gebühren (AnwGebV) zu bemessen ist (Art. 105 Abs. 2 und Art. 96 ZPO). Beim vorliegenden Streitwert beträgt die nach § 4 Abs. 1 AnwGebV ermittelte Grundge- bühr rund CHF 33'000.–. Unter Berücksichtigung des Aufwands für die Teilnahme an der Vergleichsverhandlung sowie dem Verfassen der Duplik ist eine Erhöhung der Grundgebühr um 40 % auf insgesamt CHF 46'200.– angezeigt (§ 11 Abs. 1 und

- 30 - Abs. 2 AnwGebV). Mangels Darlegung der fehlenden Berechtigung zum Vorsteu- erabzug ist die Parteientschädigung praxisgemäss ohne Mehrwertsteuerzuschlag

zuzusprechen (vgl. BGer Urteil 4A_552/2015 E. 4.5). Die Parteienschädigung ist der Beklagten direkt von der Obergerichtskasse aus der von der Klägerin dafür geleisteten Sicherheit zu entrichten. Im Mehrumfang ist der Klägerin die geleistete Sicherheit von der Obergerichtskasse zurückzuerstatten. Das Handelsgericht erkennt:

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