



Entscheidung des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht

vom 18. Juni 2013 (400 13 9)

Obligationenrecht

Mietrecht, Zustandekommen eines bedingten Mietvertrags, Nichtigkeitsgründe, Fiktion des Bedingungseintritts

Besetzung

Präsidentin Christine Baltzer-Bader, Richter Dieter Freiburghaus (Ref.),
Richterin Barbara Jermann Richterich; Gerichtsschreiber Hansruedi
Zweifel

Parteien

Erbengemeinschaft A._____, bestehend aus,

B._____,

C._____,

D._____,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Robert Simmen, Uraniastrasse 12,
Postfach 3228, 8021 Zürich,

Kläger und Berufungskläger

gegen

E.____ GmbH & Co. KG,

vertreten durch Advokat Dr. Christian Oetiker, Aeschenvorstadt 4, Post-
fach 526, 4010 Basel,

Beklagte

Gegenstand

Mietrecht / Miete

Berufung gegen das Urteil des Bezirksgerichtspräsidenten Liestal vom
6. September 2012

A. Die Parteien haben am 03./04.05.2007 eine als Mietvertrag bezeichnete Vereinbarung abgeschlossen, mit welcher sich der Kläger verpflichtete, der Beklagten das sich noch in der Projektierungsphase befindliche Gartencenter an der F.____strasse in G.____ zu vermieten, währenddem die Beklagte die Verpflichtung einging, dem Kläger für die entsprechende Vermietung einen jährlichen Nettomietzins in der Höhe von 7% der Anlagekosten zu bezahlen. Als minimale Mietdauer wurde dabei eine Zeit von zwanzig Jahren vereinbart, beginnend mit der Fertigstellung bzw. mit dem Tag der Eröffnung des noch zu errichtenden Garten-Centers, spätestens aber mit dem Ablauf von neun Monaten seit Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung. Des Weiteren wurde in der Vereinbarung vom 03./04.05.2007 festgehalten, dass die Vereinbarung unter der Bedingung der Erteilung einer rechtskräftigen Baubewilligung für das noch zu errichtende Gartencenter stehe, dass die Erstellung des entsprechenden Gartencenters nach den Vorgaben der Beklagten zu erfolgen habe und dass die Einzelheiten für die Erstellung des entsprechenden Gartencenters in einem noch abzuschliessenden Generalunternehmervertrag zu regeln seien. In der am 03.05.2007 abgeschlossenen Zusatzvereinbarung hielten die Parteien fest, dass der Kläger für die Realisierung des projektierten Gartencenters noch das notwendige Grundstück zu erwerben habe und dass gemäss den Bauvorschriften der Gemeinde G.____ für die Realisierung des geplanten Gartencenters ein Quartierplanverfahren durchzuführen sei. Sowohl die Vereinbarung vom 03./04.05.2007 als auch die Zusatzvereinbarung vom 03.05.2007 wurden seitens der Beklagten vom damaligen Geschäftsführer H.____ unterzeichnet. Am 04.05.2007 schloss der Kläger mit der I.____AG in Liq. einen bedingten Kaufvertrag über die Parzelle Nr. 1003, GB G.____, auf der das Gartencenter errichtet werden sollte. Gemäss Ziff. 10 des Kaufvertrags hatte u.a. jede Partei das Recht zum Vertragsrücktritt, wenn nicht bis 30.06.2009 eine rechtsgültige Baubewilligung vorliege, wobei dann die Anzahlung von CHF 300'000.00 zurückzuzahlen sei. Bei Rücktritt des Käufers trotz rechtskräftiger Baubewilligung sollte die Anzahlung als Reugeld verfallen. Dieser Kaufvertrag wie auch ein Nachtrag vom 07.05.2007 wurden zufolge Aufteilung der ursprünglichen Parzelle in zwei Parzellen am 15./18.02.2008 einvernehmlich aufgehoben und mit neuen Verträgen ersetzt, wobei Kaufpreis und Bedingungen unverändert blieben. Es kam in der Folge zu gewissen Schwierigkeiten, die teils auf äusseren Umständen wie etwa der Einsprache des J.____ im Quartierplanverfahren und teils auf Differenzen zwischen den Parteien beruhten. Dennoch hielten beide Parteien grundsätzlich am gemeinsamen Projekt fest. Am 26.03.2009 teilte H.____ dem Kläger mit einem entsprechenden und auf dem Briefpapier der Beklagten verfassten Schreiben mit, dass die Beklagte nach einer sehr langen Konferenz die Entscheidung getroffen habe, den geplanten Auftritt in der Schweiz aus wirtschaftlichen Gründen abzusagen. Mit Schreiben vom 26.08.2009 erklärte der Kläger gestützt auf Art. 97 und 107 Abs. 2 OR Verzicht auf die Erfüllung und forderte Schadenersatz wegen Nichterfüllung des Mietvertrags vom 03./04.05.2007 und der Zusatzvereinbarung vom 03.05.2007. Am 03.11.2009 erklärte der Kläger gegenüber dem Konkursamt Liestal den Rücktritt vom Kaufvertrag mit der I.____AG in Liq. In einer weiteren Vereinbarung zwischen der I.____AG in Liq. und der K.____AG sowie mit Zustimmung des Klägers wurde dieser Kaufvertrag am 27./30.11.2009 aufgehoben und die Liegenschaft neu der K.____AG verkauft, wobei der Kläger dem Verfall seiner Anzahlung zugunsten der Verkäuferschaft zu-

stimmte. Am 21.12.2009 unterbreitete der Gemeinderat G.____ dem Regierungsrat den Beschluss über die Quartierplanvorschriften L.____ vom 25.05.2009 zur Genehmigung. Diese wurde mit Regierungsratsbeschluss vom 13.04.2010 in Abweisung einer Einsprache des J.____ erteilt. Die Beklagte erklärte ihrerseits mit Schreiben vom 22.12.2009 den Rücktritt vom Mietvertrag vom 03./04.05.2007 und von der Zusatzvereinbarung vom 03.05.2007. Mit Schreiben vom 21.03.2012 an den Kläger teilte das Bauinspektorat des Kantons Basel-Landschaft mit, dass das von ihm eingereichte Baugesuch Nr. 2178/2008 nicht mehr weiter behandelt werde, nachdem wiederholte Aufforderungen zur Einreichung ausstehender Pläne und Unterlagen erfolglos geblieben seien. Das für die F.____strasse in G.____ geplante Gartencenter wurde in der Folge nie realisiert.

B. Mit Eingabe vom 11.12.2009 gelangte der Kläger an die Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten des Kantons Basel-Landschaft, indem er darum ersuchte, die Beklagte unter Vorbehalt einer Mehrforderung zu verurteilen, ihm einen Betrag von CHF 6'500'000.00 nebst Zins zu 5% seit dem 11.12.2009 zu bezahlen. Mit Verfügung vom 01.03.2012 stellte die Schlichtungsstelle fest, dass keine Einigung zustande gekommen war.

Mit Klage vom 31.03.2010 an das Bezirksgericht Liestal hielt der Kläger unter Vorbehalt einer Nachklage an seinem Rechtsbegehren um Verurteilung der Beklagten zur Bezahlung eines Betrages von CHF 6'500'000.00 nebst Zins zu 5% seit dem 11.12.2009 fest. Mit der vorliegenden Klage wehre er sich gegen den von der Beklagten begangenen Vertragsbruch, nachdem die Beklagte den von ihr ursprünglich geplanten Auftritt in der Schweiz am 26.03.2009 einseitig abgesagt und damit den Mietvertrag vom 03./04.05.2007 sowie die Zusatzvereinbarung vom 03.05.2007 gebrochen habe. Jedenfalls habe er nach dem Abschluss des besagten Mietvertrages noch am 04.05.2007 mit dem damaligen Eigentümer des Grundstückes an der F.____strasse in G.____ einen suspensiv bedingten Kaufvertrag für das dem geplanten Gartencenter dienende Grundstück abgeschlossen sowie die Koordination und Realisierung des für das geplante Gartencenter notwendig gewordenen und äusserst komplizierten Quartierplanungsverfahrens sowie die Finanzierung des geplanten Gartencenters an die Hand genommen und in die Wege geleitet. Nach Abschluss des Quartierplanungsverfahrens hätte ohne Weiteres mit einer raschen Erteilung der Baubewilligung gerechnet werden können, zumal das Bauinspektorat des Kantons Basel-Landschaft bereits einen positiven Vorbescheid abgegeben habe. Die Beklagte habe dies im Hinblick auf ihre Absage des von ihr geplanten Auftritts in der Schweiz vom 26.03.2009 indessen erfolgreich verhindert, indem sie die Fortsetzung des Baubewilligungsverfahrens durch eine Nichtlieferung der notwendigen Detailpläne für das von ihr zu entwerfende Gartencenter sowie durch den Entzug des von ihr ursprünglich an die M.____AG erteilten Planungsauftrages über Gebühr verzögert und letztendlich auch verunmöglicht habe. Nachdem trotz der entsprechenden Fristansetzung keine verbindliche Erklärung der Beklagten eingegangen sei, mit welcher die Einhaltung des Mietvertrages vom 03./04.05.2007 hätte zugesichert werden sollen, habe er der Beklagten mit Schreiben vom 26.08.2009 mitgeteilt, gestützt auf Art. 97 OR und Art. 107 Abs. 2 OR auf die von ihr zu erbringende Leistung zu verzichten und stattdessen Schadenersatz wegen Nichterfüllung des Mietvertrages sowie der Zusatzvereinbarung vom 03.05.2007 zu verlangen. Der von der Beklagten zu ersetzende Schaden setze sich zunächst aus dem gemäss Mietvertrag geschuldeten Mietzins von 7% der investierten Anlagesumme pro Jahr zusammen, woraus bei den voraussichtlichen Anlagekosten von

CHF 16'500'000.00 sowie nach Abzug der nun nicht mehr anfallenden Hypothekarzinsen, Unkosten und Abschreibungen bei der vereinbarten Mietdauer von mindestens zwanzig Jahren ein entgangener Mietzins von insgesamt CHF 6'629'167.00 resultiere. Durch den mit dem Vertragsbruch der Beklagten notwendig gewordenen Rücktritt vom Kaufvertrag für das Grundstück an der F.____strasse in G.____ entgehe ihm überdies der mit der N.____AG für den für das geplante Gartencenter nicht benötigten Anteil am Grundstück für den Betrieb einer Tankstelle vereinbarte Baurechtszins von CHF 180'000.00 pro Jahr, was bei der mit der N.____AG ursprünglich vereinbarten Baurechtsdauer von fünfzehn Jahren sowie nach Abzug der nun nicht mehr anfallenden Kosten einen weiteren Schaden von CHF 1'729'657.00 bzw. bei Berücksichtigung der zukünftigen Landwertsteigerung von CHF 2'670'000.00 zur Folge habe. Schliesslich seien durch den Vertragsbruch der Beklagten auch die bisher erbrachten Planungs- und Entwicklungsleistungen von CHF 937'768.65 nutzlos geworden. Die Beklagte habe ihm somit einen Schaden von insgesamt CHF 9'296'592.00 zu ersetzen, von welchem teilklageweise vorerst ein Anteil von CHF 6'500'000.00 geltend gemacht werde.

Die Beklagte beantragte mit Klagantwort vom 13.08.2010 die Abweisung der Klage und beantragte, den Kläger widerklageweise zu verurteilen, ihr unter Vorbehalt einer Mehrforderung einen Betrag von CHF 218'503.50 nebst Zins zu 5% seit dem 11.12.2009 zu bezahlen. Der Mietvertrag vom 03./04.05.2007 sei letztendlich gar nie gültig zustande gekommen, da weder das Mietobjekt noch die Höhe des Mietzinses hinreichend bestimmt worden seien. Aber selbst wenn der vom Kläger angerufene Mietvertrag vom 03./04.05.2007 tatsächlich rechtsgültig zustande gekommen sein sollte, könne der Kläger daraus nichts zu seinen Gunsten ableiten, da dieser Mietvertrag ausdrücklich unter den beiden Suspensivbedingungen des Vorliegens einer rechtskräftigen Baubewilligung und des Abschlusses eines Generalunternehmervertrages für das noch zu errichtende Gartencenter abgeschlossen worden sei. Beide Bedingungen seien aber bis heute nicht eingetreten. Zudem sei der Kläger ohne vorheriges Abwarten des Quartierplanungs- und Baubewilligungsverfahrens am 03.11.2009 vom Kaufvertrag bezüglich des von ihm für die Erfüllung des Mietvertrags vom 03./04.05.2007 käuflich zu erwerbenden Grundstückes an der F.____strasse in G.____ zurückgetreten. Somit habe der Kläger seinen Teil des Mietvertrags vom 03./04.05.2007 gar nicht mehr erfüllen können. Aufgrund dessen sei die Beklagte ohne Weiteres berechtigt gewesen, in Anwendung der Verzugsregeln vom Mietvertrag vom 03./04.05.2007 zurückzutreten, was sie mit Schreiben vom 22.12.2009 denn auch getan habe. Dementsprechend sei sie auch zu keiner Leistung aus dem vom Kläger angerufenen Mietvertrag vom 03./04.05.2007 mehr verpflichtet, sondern sie sei ihrerseits berechtigt, den ihr aus dem Dahinfallen des Vertrages erwachsenen Schaden geltend zu machen. Die Beklage habe nie erklärt, den Mietvertrag vom 03./04.05.2007 nicht erfüllen zu wollen. Das von H.____ verfasste Schreiben vom 26.03.2009, mit welchem er dem Kläger gegenüber ihre Absage des geplanten Auftrittes in der Schweiz mitgeteilt habe, könne nicht als ein offizielles Schreiben der Beklagten gewertet werden, da H.____ zu jenem Zeitpunkt nicht mehr Mitglied ihrer Geschäftsführung und somit für sie auch nicht mehr zeichnungsberechtigt gewesen sei. Von einer Vertragsverletzung, wie sie vom Kläger geltend gemacht werde, könne somit trotz der Absage des geplanten Auftrittes in der Schweiz keine Rede sein, nachdem die mit dem Mietvertrag vom 03./04.05.2007 im Falle seines rechtsgültigen und rechtswirksamen Zustandekommens entstandenen Pflichten auch mit einer Untervermietung des Mietobjektes oder mit dem Anbieten eines zumutbaren Nachmieters hätten erfüllt werden können. Der Kläger habe dementspre-

chend keine Berechtigung gehabt, vom Mietvertrag vom 03./04.05.2007 zurückzutreten. Schliesslich sei der vom Kläger geltend gemachte Schaden nicht rechtsgenügend substantiiert und nachgewiesen worden, weshalb die Klage auch aus diesem Grund abgewiesen werden müsse. Die vom Kläger geltend gemachten Anlagekosten von CHF 16'500'000.00 liessen sich nicht nachvollziehen und beruhten auf einer reinen Schätzung. Für die vom Kläger geltend gemachten Baurechtszinsverluste liege keine Kausalität zu dem von ihm vorgeworfenen Fehlverhalten vor. Bei den von ihm geltend gemachten Planungs- und Entstehungskosten handle es sich um Gestehungskosten, welche nicht zusätzlich zum Erfüllungsinteresse geltend gemacht werden könnten und abgesehen davon wie bereits auch die anderen Schadenspositionen ohnehin nicht rechtsgenügend substantiiert worden seien.

Mit Replik und Widerklageantwort vom 18.11.2010 beantragte der Kläger die vollumfängliche Abweisung der Widerklage und hielt an der Klage vollumfänglich fest. Zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrag vom 03./04.05.2007 seien mangels Vorliegens eines detaillierten Bauprojektes noch gar keine genaueren Angaben bezüglich der Anlagekosten möglich gewesen. Die konkrete Höhe des Mietzinses sei mit 7% der Anlagekosten objektiv einwandfrei festgelegt worden. Sowohl das Mietobjekt als auch der Mietzins seien mit dem Mietvertrag vom 03./04.05.2007 sehr wohl hinreichend bestimmt worden oder zumindest objektiv hinreichend bestimmbar gewesen. Im Übrigen wäre das geplante Gartencenter bewilligungsfähig und baurechtlich realisierbar gewesen, so dass mit einer Erteilung der Baubewilligung ohne Weiteres hätte gerechnet werden können. Die Beklagte habe nach ihrer Absage des von ihr ursprünglich geplanten Auftrittes in der Schweiz gar kein Interesse an der Baubewilligung mehr gehabt und dementsprechend durch eine Nichtbereitstellung der für die Baubewilligung noch notwendigen Unterlagen die Erteilung derselben selbst verhindert. Damit müsse gestützt auf Art. 156 OR der Eintritt der Bedingung fiktiv angenommen werden. Die Behauptung der Beklagten, wonach der Mietvertrag vom 03./04.05.2007 unter der weiteren Suspensivbedingung des Abschlusses eines Generalunternehmervertrages für das geplante Gartencenter abgeschlossen worden sei, sei frei erfunden. Die weitere Behauptung der Beklagten, wonach der Kläger sich gegenüber ihr in Verzug befunden habe und sie daher selbst gültig vom Mietvertrag vom 03./04.05.2007 zurückgetreten sei, sei abwegig. Er habe seine vertraglichen Verpflichtungen gegenüber der Beklagten restlos erfüllt. Den von ihm erklärten Rücktritt vom Kaufvertrag für das hinsichtlich des geplanten Gartencenters benötigte Grundstück an der F. ____ strasse in G. ____ habe die Beklagte selbst zu verantworten, nachdem sie den von ihr ursprünglich geplanten Auftritt in der Schweiz einseitig abgesagt habe und es nach dieser Absage nicht mehr ihm obliegen habe, das durch die Absage des Auftrittes in der Schweiz zu einem Phantomprojekt gewordene Gartencenterprojekt weiterzuverfolgen und zu diesem Zweck das für dieses Projekt notwendige Grundstück zu erwerben. Die von der Beklagten vorgebrachten Beteuerungen, wonach sie den Mietvertrag vom 03./04.05.2007 trotz ihrer Absage des von ihr ursprünglich geplanten Auftrittes in der Schweiz habe erfüllen wollen, seien reine Lippenbekenntnisse. Schliesslich sei der geltend gemachte Schaden hinreichend substantiiert worden. In der schriftlichen Klage vom 31.03.2010 liessen sich sämtliche Schadensberechnungen wiederfinden, wobei sich aus der Natur der Sache ergebe, dass im Zusammenhang mit den für die Höhe des entgangenen Mietzinses massgeblichen Baukosten bezüglich des ursprünglich geplanten Gartencenters von Mindestschätzungen ausgegangen werden müsse, da die definitive Bauabrechnung naturgemäss erst nach dem Bauabschluss hätte erstellt werden können. Die Höhe der Kosten für nutzlos gewordene

Aufwendungen werde auf CHF 817'768.00 reduziert. Die von der Beklagten erhobene Widerklage müsse demgegenüber als unbegründet bezeichnet werden, da ausschliesslich die Beklagte vertragsbrüchig geworden sei.

Die Beklagte hielt in ihrer Duplik und Widerklagereplik vom 21.03.2011 an ihren Anträgen um Abweisung der Klage und um widerklageweise Verurteilung des Klägers zur Bezahlung eines Betrages von CHF 218'503.50 nebst Zins zu 5% seit dem 11.12.2009, unter Vorbehalt einer Mehrforderung, fest. Im Mietvertrag vom 03./04.05.2007 seien weder das Mietobjekt noch die Höhe des Mietzinses genügend bestimmt worden, weshalb das vom Kläger geltend gemachte Mietverhältnis noch gar nicht gültig zustande gekommen sei. Die beiden im Mietvertrag vom 03./04.05.2007 genannten Suspensivbedingungen des Vorliegens einer rechtskräftigen Baubewilligung und des Abschlusses eines Generalunternehmervertrages für das geplante Gartencenter seien nicht eingetreten. Ferner sei sie, nachdem sich der Kläger mit der Erfüllung seiner vertraglichen Pflichten in Verzug befunden habe, rechtsgültig vom Vertrag zurückgetreten. Zudem habe sie trotz ihrer Absage des von ihr ursprünglich geplanten Auftrittes in der Schweiz sämtliche Pflichten aus dem Mietvertrag vom 03./04.05.2007 erfüllt, so dass der Kläger auch unter diesem Gesichtspunkt keinen Ersatz für den von ihm geltend gemachten Schaden für sich in Anspruch nehmen könne. Zudem habe der Kläger den von ihm geltend gemachten Schaden nicht rechtsgenügend substantiiert und materiell begründet. In der Zwischenzeit habe sich überdies auch herausgestellt, dass das vom Kläger anhängig gemachte Baubewilligungsverfahren nach wie vor hängig sei, obwohl das ursprünglich für das Gartencenter geplante Grundstück an der F.____strasse in G.____ zwischenzeitlich im Eigentum der K.____AG stehe. Dieser Umstand sowie der weitere Umstand, dass sowohl der Kläger als auch die K.____AG ihre Interessen durch O.____ hätten vertreten lassen, müsse als klarer Anhaltspunkt dafür gewertet werden, dass die K.____AG vom Kläger beherrscht werde und der Kläger damit das Projekt entgegen seinen bisherigen Beteuerungen weiterverfolge. Damit aber strebe der Kläger einen doppelten Profit an, indem er einerseits durch eine Realisierung des Projekts die erhoffte Rendite doch noch erzielen wolle und andererseits mit der vorliegenden Klage den angeblich entgangenen Gewinn einklage. Da ein solches Verhalten keinen Rechtsschutz verdiene, sei die Klage bereits aus diesem Grund abzuweisen. Die von ihr erhobene Widerklage sei demgegenüber gutzuheissen, da der Kläger nach seinem Rücktritt vom Kaufvertrag für das hinsichtlich des geplanten Gartencenters benötigte Grundstück an der F.____strasse in G.____ gar nicht mehr in der Lage gewesen sei, seinen Teil am Mietvertrag vom 03./04.05.2007 zu erfüllen. Sie sei daher mit Schreiben vom 22.12.2009 rechtmässig zurückgetreten. Gemäss Art. 109 Abs. 2 OR habe ihr der Kläger daher den aus dem Dahinfallen des Vertrages erwachsenen Schaden in der Höhe der widerklageweise geltend gemachten Forderung zu ersetzen.

Mit Widerklageduplik vom 05.07.2011 hielt der Kläger an seinen in der Replik und Widerklageantwort vom 18.11.2010 gestellten Rechtsbegehren fest. Er habe zwischenzeitlich in Erfahrung gebracht, dass die Beklagte bereits im Jahre 2010 oder allenfalls noch früher zusammen mit dem P.____ zwecks Verkaufs ihrer Garten- und Pflanzenprodukte in der Schweiz eine Kooperation gegründet habe. Damit müsse davon ausgegangen werden, dass es der Beklagten als lukrativer erscheine, ihre Produkte über das P.____ in der Schweiz zu vertreiben, als selbst ein Gartencenter in der Schweiz zu betreiben, womit das Motiv ihres Vertragsbruches nunmehr klar geworden sei. Die von der Beklagten aufgestellten Behauptungen, wonach er die K.____AG beherrsche und somit das ursprünglich geplante Projekt weiterverfolge, würden jeder Grundla-

ge entbehren. Es treffe auch nicht zu, dass er mit der von ihm erhobenen Klage einen doppelten Profit anstrebe. Die Beklagte habe sich mit ihrer Absage des von ihr ursprünglich geplanten Auftritts in der Schweiz ohne irgendeinen rechtlichen Grund einfach über den mit ihm abgeschlossenen Mietvertrag vom 03./04.05.2007 hinweggesetzt.

Die Beklagte wies mit Eingabe vom 15.08.2011 darauf hin, dass ihre Zusammenarbeit mit dem P.____ in keinem Zusammenhang mit ihrer Absage des von ihr ursprünglich geplanten Auftritts in der Schweiz stehe, zumal sie den von ihr ursprünglich geplanten Auftritt in der Schweiz bereits am 26.03.2009 und somit mehr als eineinhalb Jahre vor der Aufnahme der Zusammenarbeit mit dem P.____ abgesagt habe.

Nach Durchführung einer Schlusseinleitungsverhandlung am 10.11.2011 vor dem Präsidium des Bezirksgerichtes Liestal wurde mit Verfügung vom 15.05.2012 das Beweisdekret erlassen und das Verfahren vorerst auf die Frage nach der grundsätzlichen Haftung der Beklagten und auf die Frage nach der rechtsgenügelichen Substanziierung der vom Kläger eingeklagten Forderung beschränkt. Anlässlich der Hauptverhandlung vom 06.09.2012 wurden Auskunftspersonen und die Parteien befragt. Der Kläger beantragte, es sei festzustellen, dass die Beklagte ihm gegenüber aus dem Mietvertrag vom 03./04.05.2007 zu haften habe und dass die von ihm eingeklagte Forderung rechtsgenügelich substantiiert worden sei, währenddem die Beklagte an ihren Rechtsbegehren um Abweisung der vom Kläger erhobenen Klage und um widerklageweise Verurteilung des Klägers zur Bezahlung eines Betrages von CHF 218'503.50 nebst Zins zu 5% seit dem 11.12.2009 unter Vorbehalt einer Mehrforderung ausdrücklich festhielt.

C. Mit Urteil des Bezirksgerichtspräsidenten Liestal vom 06.09.2012 wurden die Klage und die Widerklage abgewiesen. Die Gerichtskosten wurden dem Kläger auferlegt und der Kläger wurde verurteilt, der Beklagten eine Parteientschädigung zu bezahlen. Der Bezirksgerichtspräsident Liestal erwog dabei Folgendes:

Die örtliche und sachliche Zuständigkeit sei gegeben. Massgebend sei das schweizerische Recht. Für das rechtsgültige Zustandekommen eines Mietvertrags sei gemäss Art. 253 OR zwingend erforderlich, dass sowohl das Mietobjekt als auch der Mietzins hinreichend bestimmt würden oder sich nach objektiven Kriterien zumindest hinreichend bestimmen liessen. Sei dies nicht der Fall, liege noch kein rechtsgültiger Mietvertrag vor. Dem Mietvertrag vom 03./04.05.2007 lasse sich lediglich entnehmen, dass der Mietgegenstand ein auf dem Grundstück an der L.____strasse in G.____ erst noch zu projektierendes Gartencenter sein solle und dass der jährliche Nettomietzins mit 7% der gesamten Anlagekosten für das noch zu projektierende Gartencenter veranschlagt werde. Nähere Einzelheiten bezüglich des noch zu errichtenden Gartencenters und bezüglich des zu bezahlenden Mietzinses fehlten nahezu gänzlich. Vielmehr werde in Ziff. 1.1 des Mietvertrags vom 03./04.05.2007 ausdrücklich festgehalten, dass die Erstellung des geplanten Gartencenters nach den Vorgaben der Beklagten erst noch vorzunehmen sei und dass die Einzelheiten hierfür in einem gesondert abzuschliessenden Generalunternehmervertrag erst noch zu regeln seien. Da damit letztlich noch keine genaueren Angaben über die zu erwartenden Kosten für die Anlegung des von den Parteien ursprünglich geplanten Gartencenters vorlägen, lasse sich allein anhand des Mietvertrags vom 03./04.05.2007 weder das Mietobjekt als solches noch der für dieses Mietobjekt zu bezahlende Mietzins hinreichend bestimmen. Demzufolge vermöge der Mietvertrag vom 03./04.05.2007 für sich allein das vom Kläger geltend gemachte Mietverhältnis noch nicht zu begründen. Ein

rechtsgültiges Mietverhältnis sei noch nicht zustande gekommen. Der Mietvertrag vom 03./04.05.2007 könne somit lediglich den Status einer Grundsatzvereinbarung oder einer Absichtserklärung für sich in Anspruch nehmen, mit welchem für das von den Parteien geplante Gartencenter zwar die Grundzüge, nicht aber bereits die rechtlich verbindlichen Einzelheiten geregelt würden. Werde dem Mietvertrag vom 03./04.05.2007 bereits der Status eines rechtsverbindlichen Mietvertrags zuerkannt, so hätte dies zur Folge, dass sich beide Parteien einem nicht abschätzbaren finanziellen Risiko ausgesetzt hätten, da die Kosten für die Erstellung des ursprünglich geplanten Gartencenters bei der Vertragsunterzeichnung noch unbekannt gewesen seien. Somit seien damals weder für den Kläger die schlussendlich vorzunehmenden und zu finanzierenden Investitionen noch für die Beklagte die auf sie letztlich zukommenden Mietkosten vorhersehbar gewesen. Da sich eine derart weitgreifende Einschränkung der persönlichen Freiheit nicht mit Art. 27 Abs. 2 ZGB vereinbaren lasse, könne der Mietvertrag vom 03./04.05.2007 lediglich den Wert einer Grundsatzvereinbarung resp. einer noch nicht rechtsverbindlichen Absichtserklärung haben. Folglich könne der Beklagten mit der von ihrem ehemaligen Geschäftsführer H.____ am 26.03.2009 erklärten Absage des von ihr ursprünglich geplanten Auftritts in der Schweiz kein vertragsbrüchiges Verhalten vorgeworfen werden. Soweit der Kläger von der Beklagten die Ersetzung des sog. positiven Vertragsinteresses (entgangene Mietzins- und Baurechtszinseinnahmen) verlange, erweise sich die Klage von vornherein als unbegründet.

Der Mietvertrag vom 03./04.05.2007 habe gemäss eigenen Aussagen von H.____ immerhin den Zweck gehabt, dem Kläger als Sicherheitsinstrument zur Verfügung zu stehen, um die mit dem ursprünglich geplanten Gartencenter notwendig gewordenen Vorbereitungshandlungen in die Wege leiten zu können. Soweit der Kläger nach Abschluss des Mietvertrags vom 03./04.05.2007 bereits aktiv die ersten diesbezüglichen Vorbereitungen an die Hand genommen habe, sei dies in einem erhöhten Vertrauen darauf, dass die noch zu regelnden Einzelheiten bezüglich des beabsichtigten Mietverhältnisses noch geregelt würden und dass das angestrebte Mietverhältnis tatsächlich zustande komme, geschehen. Dieses Vertrauen sei von der Beklagten durch ihre einseitige Absage des von ihr ursprünglich geplanten Auftritts in der Schweiz verletzt worden, weshalb die Beklagte dem Kläger die von ihm bereits getätigten Aufwendungen unter dem Titel der Haftung aus Verschulden bei Vertragsschluss und somit unter dem Titel der "culpa in contrahendo" zu ersetzen habe. H.____ sei zwar nach seinem Ausscheiden aus der Geschäftsleitung der Beklagten nicht mehr befugt gewesen, irgendwelche Erklärungen für sie abzugeben. Entscheidend sei aber letztendlich allein, dass die Beklagte den von ihr ursprünglich geplanten Auftritt in der Schweiz einseitig abgesagt habe und damit das im - als Grundsatzvereinbarung oder Absichtserklärung zu wertenden - Mietvertrag vom 03./04.05.2007 genannte Gartencenterprojekt von ihr nicht mehr weiterverfolgt worden sei. Die Beklagte habe sich auch nie auf den Standpunkt gestellt, dass die von H.____ am 26.03.2009 erklärte Absage des von ihr ursprünglich geplanten Auftritts in der Schweiz inhaltlich falsch gewesen sei. Es dürfte ausserordentlich schwierig oder unmöglich sein, für ein erst angedachtes, aber noch nicht konkret geplantes Gartencenter einen zumutbaren Nachmieter zu finden. Somit habe die Beklagte den Kläger für die von ihm bis zur genannten Absage getätigten Aufwendungen unter dem Titel der "culpa in contrahendo" schadlos zu halten und ihm das negative Vertragsinteresse zu ersetzen. Der Kläger mache unter diesem Titel einen Schaden von CHF 937'768.65 geltend, welchen er in der Replik auf CHF 817'768.00 reduziert habe. Dieser Betrag setze sich aus der verfallenen

Anzahlung von CHF 300'000.00 an die I.____AG in Liq. für den von ihm beabsichtigten, schlussendlich aber nicht zustande gekommenen Erwerb des für das geplante Gartencenter benötigten Grundstücks an der F.____strasse in G.____ und aus diversen anderen im Zusammenhang mit dem Quartierplan L.____ der Gemeinde G.____ und im Zusammenhang mit der Projektplanung entstandenen Kosten zusammen. Die besagte Anzahlung habe gemäss dem vom Kläger mit der I.____AG in Liq. abgeschlossenen Kaufvertrag vom 04.05.2007 bzw. gemäss dem vom Kläger mit der I.____AG in Liq. neu abgeschlossenen Kaufvertrag vom 15./18.02.2008 nur dann als Reugeld zu verfallen, wenn der Käufer und somit der Kläger den Kaufvertrag trotz Vorliegens einer rechtskräftigen Baubewilligung nicht erfülle. Für den Fall, dass bis zum 30.06.2009 noch keine rechtskräftige Baubewilligung vorliege, sei vereinbart worden, dass beide Parteien vom Kaufvertrag zurücktreten könnten und dass bei einem Rücktritt die geleistete Anzahlung von CHF 300'000.00 an den Käufer zurückzuerstatten sei. Wenn der Kläger, obwohl bis zum 30.06.2009 keine rechtskräftige Baubewilligung vorgelegen habe, nachträglich mit Vertrag vom 27./30.11.2009 vereinbare, dass die geleistete Anzahlung zugunsten der Verkäuferschaft verfallende, habe er dies folglich auf seine eigene Rechnung zu nehmen. Der vom Kläger geltend gemachte Betrag von CHF 300'000.00 stelle demzufolge keine Schadenersatzposition dar. Die übrigen vom Kläger im Rahmen der nutzlos gewordenen Planungs- und Entwicklungsaufwendungen geltend gemachten Schadenspositionen betrügen rechnerisch CHF 517'768.00. Gemäss der in der anwendbaren Bestimmung von § 104 Abs. 2 lit. c ZPO BL verankerten Substanziierungspflicht sei es erforderlich, die tatsächlichen Grundlagen, aus denen ein geltend gemachter Anspruch abgeleitet werden soll, vollständig und lückenlos darzulegen, wobei dies stets in der Klagschrift selbst zu erfolgen habe. Finde sich die entsprechende Darlegung in der Klagschrift nur bruchstückhaft wieder oder lasse sich die entsprechende Darlegung nur mittelbar aus den Beilagen entnehmen, vermöge dies der in der zitierten Bestimmung verankerten Substanziierungspflicht nicht zu genügen. Nachdem der Kläger die von ihm geltend gemachten nutzlosen Planungs- und Entwicklungskosten weder in der Klagebegründung noch in der Replik näher umschrieben, sondern lediglich auf die von ihm ins Recht gelegten Rechnungen verwiesen habe, könnten somit auch diese Schadenspositionen nicht gehört werden. Die Klage sei daher auch in diesem Punkt trotz der grundsätzlichen Haftbarkeit der Beklagten aus "culpa in contrahendo" abzuweisen.

Abzuweisen sei schliesslich auch die von der Beklagten erhobene Widerklage. Abgesehen davon, dass die Widerklage nur für den nun nicht eingetretenen Fall des tatsächlichen Zustandekommens eines rechtsverbindlichen Mietvertrags erhoben worden sei, verstehe sich von selbst, dass die Beklagte die von ihr getätigten und durch ihre eigene Absage des von ihr ursprünglich geplanten Auftritts in der Schweiz nutzlos gewordenen Aufwendungen nicht auf den Kläger abwälzen könne.

D. Mit Berufung vom 04.01.2013 beantragten die Rechtsnachfolger des am 17.12.2012 verstorbenen Klägers die Aufhebung des angefochtenen Urteils (Ziff. 1), die Verpflichtung der Beklagten zur Zahlung von CHF 6'500'000.00 nebst Zins zu 5% seit 11.12.2009 an die Berufungskläger, unter Nachklagevorbehalt (Ziff. 2), die Abweisung der Widerklage (Ziff. 3) und eventualiter die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zum Neuentscheid (Ziff. 4), unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beklagten. Der Berufung legten die Berufungskläger ein Rechtsgutachten von Prof. Dr. Q.____ vom 24.12.2012 bei und erklärten dieses zum integrie-

renden Bestandteil der Berufung. Zur Begründung ihrer Anträge machten sie im Wesentlichen Folgendes geltend:

Die Rechtsauffassung der Vorinstanz bezüglich der Frage des gültigen Zustandekommens des Mietvertrags vom 03./04.05.2007 sei unzutreffend. Erforderlich sei nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts die hinreichende Bestimmung oder Bestimmbarkeit des Mietzinses. Die Bestimmbarkeit müsse jedoch - entgegen der Ansicht der Vorinstanz - nicht nach objektiven Kriterien gegeben sein. Es genüge die subjektive Bestimmbarkeit, nach einer einschränkenden Lehrmeinung jedenfalls eine eingeschränkte subjektive Bestimmbarkeit des Mietzinses in dem Sinne, dass sich die Parteien darauf geeinigt hätten, die exakte Festlegung des Mietzinses im Rahmen und nach Massgabe objektiver Elemente in den Händen einer Vertragspartei liegen zu lassen. Im Mietvertrag vom 03./04.05.2007 seien die Kriterien für die Bestimmung des Anfangsmietzinses in Ziff. 4.1 umschrieben: Die jährliche Minimummiete betrage 7% der effektiven Anlagekosten und sei bei Mietbeginn allfälligen Änderungen des 3-Jahres-SWAP-Satzes anzupassen. Dies seien objektive Bestimmungskriterien. Als mit ca.-Beträgen im Mietvertrag vom 03./04.05.2007 erwähnte Anlagekosten seien die Land-Anlagekosten sowie die Bau- und Bau-nebenkosten zu berücksichtigen. Hinsichtlich der Anlagekosten liege somit eine subjektive Bestimmbarkeit vor, da das Gartencenter nach den Vorgaben der Beklagten errichtet werden solle und die Beklagte somit die Baukosten bestimmen könne. Diese subjektive Bestimmbarkeit genüge ohne Weiteres für das Zustandekommen des Vertrages. Auch wenn man der Lehrmeinung folgen wolle, welche die subjektive Bestimmbarkeit nur bei Vorliegen einschränkender Kriterien genügen lassen wolle, sei der Mietzins ausreichend bestimmbar, weil die Bestimmung der Bau- bzw. Anlagekosten, aus denen sich der Mietzins ergebe, nicht schrankenlos im Belieben der Beklagten liege. So finde sich noch vor der Präambel im Mietvertrag vom 03./04.05.2007 eine detaillierte Umschreibung des künftigen Mietobjekts. Ferner sei das Grundstück, was Form und Grösse betreffe, bereits definiert worden. Die Feststellung im vorinstanzlichen Urteil, wonach nähere Einzelheiten bezüglich des noch zu errichtenden Gartencenters sowie bezüglich des für die Mietung des Gartencenters zu bezahlenden Mietzinses nahezu noch gänzlich fehlten, sei daher unrichtig. Im vorliegenden Fall handle es sich nicht um einen klassischen Geschäftsmietvertrag für die Anmietung einer bestehenden Ladenfläche, sondern um die Entwicklung, Planung, Projektierung und Realisierung eines noch zu erstellenden Gartencenters. Es liege auf der Hand, dass zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses mangels eines detaillierten Bauprojekts noch keine exakte Anlagekostenberechnung habe vorliegen können und daher eine exakte Bezifferung des Mietzinses nicht möglich gewesen sei. Der Vertrag enthalte aber klare Angaben darüber, welchen Einfluss die Baukosten auf die Höhe des Mietzinses hätten bzw. nach welcher Formel der Mietzins auf der Basis der effektiven Baukosten berechnet werden müsse. Dass solche Mietverträge rechtsgültig seien, werde auch von Marco Giavarini anhand eines in MRA 5/2003 187 ff. referierten Praxisbeispiels bestätigt, wenn sich die Parteien neben der Entgeltlichkeit auch über den Mechanismus der Bestimmung des Mietzinses geeinigt hätten.

Unzutreffend sei auch der im vorinstanzlichen Urteil enthaltene Einwand, dass die vereinbarte subjektive Bestimmbarkeit des Mietzinses anhand der Bau- bzw. Anlagekosten gegen Art. 27 Abs. 2 ZGB verstosse. Die Kosten seien keineswegs gänzlich unbekannt gewesen, habe doch der Mietvertrag vom 03./04.05.2007 in Ziff. 4.1 immerhin Schätzungen der Anlagekosten und insbesondere der Bau- und Nebenkosten enthalten. Falsch sei auch die Annahme der Vorin-

stanz, dass für die Beklagte nicht vorhersehbar gewesen sei, welche Mietkosten letztendlich auf sie zukämen. Die Beklagte habe auf der Basis zahlreicher, bisher von ihr bereits erstellter Gartencenter das entsprechende Know-how bezüglich der zu erwartenden Kosten gehabt, und sie habe es in der Hand gehabt, mit entsprechender Projektierung bzw. mit entsprechenden Vorgaben die Höhe der schliesslich den Mietzins auf der Basis einer Kapitalisierung von 7% bestimmenden Baukosten zu steuern. Soweit ein finanzielles Risiko bestanden habe, habe es allein beim Kläger gelegen. Einzig er hätte den Schutz von Art. 27 Abs. 2 ZGB benötigt. Indem die Vorinstanz Art. 27 Abs. 2 ZGB im vorliegenden Fall aber gegen die angeblich schutzbedürftige Partei angewendet habe, verstosse sie gegen die Zweckbestimmung dieser Schutznorm. Ein von Amtes wegen zu beachtender Verstoss gegen die guten Sitten bzw. eine von Amtes wegen zu beachtende Nichtigkeit sei gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts nur dann anzunehmen, wenn der Vertrag den höchstpersönlichen Kernbereich einer Person tangiere. Die blosser Übermässigkeit der Bindung führe nur dann zur Unverbindlichkeit, falls die betroffene Person den Schutz in Anspruch nehmen und sich von der Bindung lösen wolle. Sie könne aber auch auf den Schutz von Art. 27 Abs. 2 ZGB verzichten. Der Kläger habe sich nie auf Art. 27 Abs. 2 ZGB berufen, weshalb es nicht angehe, diese Bestimmung gegen ihn anzuwenden.

Auch das Mietobjekt sei aufgrund der Umschreibungen des zu errichtenden Gartencenters im Vertrag hinreichend bestimmbar gewesen. Gemäss Ziff. 1.1 des Mietvertrags vom 03./04.05.2007 sei die bauliche Ausgestaltung des Gartencenters in die Hände der Beklagten gelegt worden, aber nicht schrankenlos, da die einzelnen Bauteile des Gartencenters im Ingress des Mietvertrags aufgeführt und mit ungefähren m²-Angaben spezifiziert worden seien. Eine exaktere Umschreibung eines noch zu errichtenden Verkaufscenters sei nicht möglich. Die Vorinstanz gehe fehl, wenn sie dem Mietvertrag vom 03./04.05.2007 lediglich den Status einer Grundsatzvereinbarung oder Absichtserklärung zuerkenne. Die Verneinung eines rechtsgültigen Mietvertrags und damit die Abweisung der Klage durch die Vorinstanz sei unrichtig, weshalb das angefochtene Urteil aufzuheben sei.

Soweit die Beklagte eingewendet habe, der Mietvertrag vom 03./04.05.2007 sei wegen Nichtigkeit von Ziff. 6 (grosser Unterhalt zulasten des Mieters) und Missbräuchlichkeit von Ziff. 4.1 (Anfangsnettomietzins von 7% der Anlagekosten) ungültig, sei darauf hinzuweisen, dass eine allfällige Ungültigkeit dieser Bestimmungen gemäss Art. 16 des Vertrags (salvatorische Klausel) nicht zur Nichtigkeit des ganzen Mietvertrags führe. Die Missbräuchlichkeit des Anfangsmietzinses führe ohnehin nicht zu einer Ungültigkeit des Mietvertrags, sondern bloss zu einem Anspruch auf richterliche Herabsetzung des Mietzinses. Auch materiell liege keine Missbräuchlichkeit des vereinbarten Mietzinses vor. Zudem seien Vereinbarungen, welche die Pflicht zum (grossen) Unterhalt des Mietobjekts dem Mieter auferlegten, nur dann nichtig, wenn sie zum Nachteil des Mieters erfolgten. Ein Nachteil des Mieters sei nur dann zu bejahen, wenn die Übernahme der Unterhaltungspflicht nicht anderweitig, z.B. durch Vereinbarung einer langen festen Mietdauer, echter Verlängerungsoptionen zugunsten des Mieters oder indexierter Mietzinse kompensiert werde. Genau diese Sachverhaltselemente seien im vorliegenden Fall gegeben. Von einer Nichtigkeit von Ziff. 6 des Mietvertrags könne also keine Rede sein.

Weiter habe die Beklagte eingewendet, dass der Mietvertrag vom 03./04.05.2007 an die Suspensivbedingung der Erteilung einer Baubewilligung für das Gartencenter und an die Suspensivbedingung des Abschlusses eines Generalunternehmervertrags für den Bau des Gartencenters geknüpft worden seien, und dass beide Bedingungen nicht eingetreten seien. Es treffe

zwar zu, dass der Mietvertrag vom 03./04.05.2007 und die Zusatzvereinbarung unter der Suspensivbedingung geschlossen worden seien, dass eine rechtskräftige Baubewilligung für das Gartencenter erteilt werden. Eine Befristung für die Erteilung der Baubewilligung finde sich aber weder im Mietvertrag noch in der Zusatzvereinbarung. Dass nie eine rechtskräftige Baubewilligung erteilt worden sei, habe die Beklagte selbst zu verantworten, habe doch sie die Fertigstellung der wenigen für die Komplettierung des Baugesuchs noch fehlenden Unterlagen vereitelt, indem sie den diesbezüglich der M.____AG erteilten Planungsauftrag widerrufen habe. Ferner habe H.____ mit Schreiben vom 26.03.2009 dem Kläger mitgeteilt, dass die Beklagte aufgrund der schwierigen Wirtschaftslage den "Schweiz-Auftritt" absage, was klarerweise bedeute, dass das Gartencenter nicht mehr gebaut werden sollte. Mit der Erteilung einer Baubewilligung hätte nach dem rechtskräftigen Abschluss des Quartierplanverfahrens (13.04.2010) und nach Komplettierung der Baugesuchsunterlagen definitiv im Jahre 2010 gerechnet werden können. Die Beklagte habe die Erteilung einer rechtskräftigen Baubewilligung selbst verhindert. Die Elemente der Treuwidrigkeit gemäss Art. 156 OR seien erfüllt, weil die Beklagte die Komplettierung der Baugesuchsunterlagen nur darum verhindert habe, weil sie in Nachachtung ihrer Absage des "Schweiz-Auftritts" den mit dem Kläger abgeschlossenen Mietvertrag nicht mehr habe einhalten wollen. Der Abschluss eines Generalunternehmervertrags sei nicht als zusätzliche Suspensivbedingung für die Wirksamkeit des Mietvertrags vereinbart worden. Vielmehr handle es sich diesbezüglich um die Statuierung einer vertraglichen Nebenpflicht der Parteien. Der Nichtabschluss eines Generalunternehmervertrags seitens der Beklagten führe daher nicht zum Nichtzustandekommen des Mietvertrags, sondern vielmehr zu den Rechtsfolgen einer durch die Beklagte begangenen Vertragsverletzung.

Die Vorinstanz habe die Frage, ob der Kläger den Schaden rechtsgenügend substantiiert habe, hinsichtlich der nutzlos gewordenen Planungs- und Entwicklungsaufwendungen des Klägers zu Unrecht verneint und hinsichtlich des Schadens aus entgangenem Mietzins der Beklagten und aus entgangenem Baurechtszins der N.____AG gar nicht behandelt. Die Berechnung des Schadens aus entgangenem Miet- und Baurechtszinsen sei in der Klagschrift im Detail dargelegt worden. Auch bezüglich des Schadens aus nutzlos gewordenen Planungs- und Entwicklungsaufwendungen habe der Kläger seiner Substanziierungspflicht genügt, indem er in der Klagschrift alle Schadenspositionen aufgeführt und für jede einzelne Schadensposition als Beweismittel die entsprechende Rechnung eingereicht habe. Dazu sei erklärt worden, dass alle diese Rechnungen im Zusammenhang mit dem Quartierplanverfahren L.____ stünden. Die entsprechenden Rechnungsgrundlagen bzw. Beträge ergäben sich aus den einzelnen Rechnungen. Mehr habe der Kläger damals nicht tun und nicht davon ausgehen müssen, dass die Beklagte sämtliche Rechnungspositionen pauschal bestreite. In Beantwortung der Klagantwort sei dann in der Replikschrift für jede einzelne Aufwandposition der sachliche Zusammenhang zum Quartierplanverfahren L.____ bzw. zum Gartencenterprojekt G.____ aufgezeigt worden. Es sei auch nach Massgabe der im alten basellandschaftlichen Zivilprozess geltenden Eventualmaxime zulässig, auf in der Klagantwort vorgetragene Einwendungen und Einreden in der Replikschrift einzugehen und diese dort mit neuen Argumenten resp. Sachverhaltsdarstellungen und Beweisofferten zu widerlegen. Für den vorliegenden mietrechtlichen Prozess gelte ohnehin nicht die Eventualmaxime in ihrer strengen Ausprägung, sondern vielmehr die Untersuchungsmaxime und das Prinzip der freien Beweiswürdigung.

E. Mit Berufungsantwort vom 08.02.2013 beantragte die Beklagte die Abweisung der Berufung und die Bestätigung des vorinstanzlichen Urteils, eventualiter bei Gutheissung von Ziff. 1 der Berufung die Rückweisung der Angelegenheit an das Bezirksgericht Liestal und die Auferlegung der ordentlichen und ausserordentlichen Kosten des erst- und zweitinstanzlichen Verfahrens an die Klagpartei, und zwar aus folgenden Gründen:

Das von den Berufungsklägern eingereichte Rechtsgutachten sei unbeachtlich. Parteigutachten seien als reine Parteibehauptungen zu behandeln. Zudem müsse die Begründung der Berufung in der Berufungsschrift selbst enthalten sein, weshalb es nicht angehe, ein Parteigutachten zum integrierenden Bestandteil der Berufung zu erklären.

Die Parteien hätten mit der als "Mietvertrag" betitelten Vereinbarung - entgegen den klägerischen Darstellungen - keinen Mietvertrag abgeschlossen, weil die vertragswesentlichen Punkte Mietzins und Mietobjekt nicht (genügend) bestimmt oder zumindest objektiv bestimmbar gewesen seien. Die Vorinstanz habe richtig festgestellt, dass der Kläger und die Beklagte am 03./04.05.2007 bloss eine Grundsatzvereinbarung resp. Absichtserklärung unterzeichnet hätten. Mangels konkreter Detailpläne und rechtlich verbindlich festgelegter Einzelheiten habe noch kein konkretes Projekt vorgelegen. Das Mietobjekt sei damit nicht genügend bestimmt gewesen. Hinzu komme, dass damals weder der notwendige Quartierplan noch das Baugesuch eingegeben geschweige denn bewilligt worden sei. Es habe noch nicht festgestanden, wie das Mietobjekt überhaupt aussehe, obwohl dies für die Beklagte ein vertragswesentlicher Punkt gewesen sei. Zum Mietzins hätten die Parteien zwar festgehalten, wie sich der Nettomietzins grundsätzlich berechnen sollte, und seien dabei schätzungsweise von Anlagekosten von ca. CHF 13.2 Mio. ausgegangen. Mithin könne keine Rede davon sein, dass der Mietzins bestimmt oder nach objektiven Kriterien hinreichend bestimmbar gewesen sei. Es werde bestritten, dass die Rechtsauffassung der Vorinstanz unzutreffend sei. Die Theorie betreffend die subjektive Bestimmbarkeit sei zu grosszügig. Vorausgesetzt sei vielmehr eine objektive Bestimmbarkeit des Mietzinses. Die Parteien hätten einen Mindestmietzins festgelegt, was den Anforderungen an die Bestimmbarkeit nicht genüge. Als Anlagekosten seien die Land-Anlagekosten sowie die Bau- und Baunebenkosten zu berücksichtigen gewesen. Die Berufungskläger würden damit selbst anerkennen, dass die Höhe der Anlagekosten gerade nicht in den Händen der Beklagten gelegen habe, sondern von Faktoren abhängig gewesen sei, welche die Beklagte nicht habe beeinflussen, ja nachgerade nicht nachvollziehen können. So sei die angeblich zu bezahlende Provision von 2% nicht nachvollziehbar. Ferner seien der zu bezahlende Landzins mit ca. 5.5% und die Erschliessungskosten mit ca. 25-30 CHF je m² ungenügend bestimmt gewesen. Die Beklagte habe allein die Höhe der Baukosten und nicht der gesamten Anlagekosten in einem gewissen Mass beeinflussen können. Die Baukosten wären u.a. Gegenstand des zwischen dem Kläger und der Beklagten noch abzuschliessenden Generalunternehmervertrags gewesen. Von einer eingeschränkt-subjektiven Bestimmbarkeit oder einer Ermächtigung der Beklagten, den Mietzins festzulegen, könne keine Rede sein. Die Vorinstanz habe Art. 27 Abs. 2 ZGB zu Recht beachtet. Eine ausdrückliche Berufung darauf seitens der Beklagten sei nicht notwendig gewesen. Es genüge, dass die Beklagte den "Mietvertrag" nicht gegen sich gelten lasse. Da das Mietobjekt und der Mietzins im "Mietvertrag" nicht nur nicht bestimmt, sondern auch objektiv nicht bestimmbar gewesen seien, sei der "Mietvertrag" nicht gültig zustande gekommen. Daher hätten die Berufungskläger gestützt auf den "Mietvertrag" keinen Anspruch auf Zahlung von Mietzinsen und demzufolge auch keinen Schadenersatzanspruch im Umfang des entsprechen-

den Erfüllungsinteresses.

Der Mietvertrag habe zwei Suspensivbedingungen enthalten: die Erteilung einer rechtskräftigen Baubewilligung und den Abschluss eines Generalunternehmervertrags. Beide Bedingungen seien nicht erfüllt worden, weshalb der "Mietvertrag" selbst bei gültigem Zustandekommen nie wirksam geworden wäre. Bis heute liege keine rechtskräftige Baubewilligung vor. Vielmehr sei der Kläger am 03.11.2009 vom mit der I.____AG in Liq. geschlossenen Kaufvertrag zurückgetreten. Spätestens ab diesem Zeitpunkt habe der Bedingungseintritt ohnehin nicht mehr erfolgen können. Die Vorwürfe der Berufungskläger, dass die Beklagte das Baubewilligungsverfahren verzögert habe und dafür verantwortlich sei, dass nie eine rechtskräftige Baubewilligung erteilt worden sei, seien haltlos, unsubstanziert und nicht belegt. Die Berufungskläger beriefen sich zu Unrecht auf Art. 156 OR, weil die Beklagte die Erteilung einer rechtskräftigen Baubewilligung nicht vereitelt habe. Die fehlende Erteilung der Baubewilligung sei nicht dem Verhalten der Beklagten zuzuschreiben, sondern Folge des am 03.11.2009 freiwillig erfolgten Vertragsrücktritts des Klägers vom Kaufvertrag mit der I.____AG in Liq. Der Kläger habe es auch nach dem Ausstieg der Beklagten noch in der Hand gehabt, eine Baubewilligung zu erwirken. Zwischenzeitlich sei das Bewilligungsverfahren eingestellt worden. Dass mit einer definitiven Erteilung der Baubewilligung im Jahr 2010 habe gerechnet werden können, sei eine reine Spekulation des Klägers. Die Beklage habe sich nach Treu und Glauben verhalten und insbesondere die Komplettierung der Baugesuchsunterlagen nicht verhindert.

Bezüglich der nutzlos gewordenen Aufwendungen habe die Vorinstanz einen Schadenersatzanspruch fälschlicherweise grundsätzlich bejaht. Zunächst fehle es der Vorinstanz im Rahmen des mietrechtlichen Verfahrens an der sachlichen Zuständigkeit, Ansprüche aus "culpa in contrahendo" im Zusammenhang mit einer Vereinbarung, die kein Mietvertrag gewesen sei, zu beurteilen, zumal solche Ansprüche vom Kläger gar nicht geltend gemacht worden seien. Ferner komme von den Tatbeständen, welche unter die Haftung aus "culpa in contrahendo" fielen, vorliegend nur das Führen von Vertragsverhandlungen ohne Abschlusswillen in Frage. Eine solche Haftung greife erst dann, wenn eine Partei die Verhandlungen von Anbeginn ohne ernstlichen Abschlusswillen geführt und weiterverhandelt habe, obwohl bereits sicher gewesen sei, dass mit einem Vertragsschluss nicht mehr zu rechnen gewesen sei. Diese Voraussetzungen seien im vorliegenden Fall nicht gegeben, weshalb die Forderung der Berufungskläger für angeblich nutzlos gewordene Aufwendungen auch dann abzuweisen sei, wenn der Kläger diese Forderung rechtsgenügend substantiiert hätte. Die Beklagte habe die Anbahnung des Geschäftsabschlusses und die Planung des Eintritts in den Schweizer Markt ernsthaft betrieben bis zur Mitteilung, dass das ursprünglich beabsichtigte Projekt in G.____ nicht wie geplant realisiert werde. Nachdem dieser Entscheid intern gefallen sei, habe sie nicht mehr weiter verhandelt, sondern dies dem Kläger umgehend mitgeteilt, zwar nicht selbst, aber durch eine Mitteilung von H.____ an den Kläger. Die Beklagte habe auch in keiner Weise eingestanden, gegenüber dem Kläger aus "culpa in contrahendo" für die von ihm bisher getätigten Aufwendungen zu haften. Falsch sei weiter, dass es ausserordentlich schwierig oder gar unmöglich gewesen wäre, einen Nachmieter zu finden. Die Beklagte habe stets betont, ihre Verpflichtungen aus dem "Mietvertrag", sofern gültig und wirksam, zu erfüllen. Die Vorinstanz habe richtig festgestellt, dass das Reugeld von CHF 300'000.00 nicht geschuldet gewesen sei und dass die restlichen, im Rahmen der nutzlos gewordenen Planungs- und Entwicklungskosten geltend gemachten Schadenspositionen weder in der Klagebegründung noch in der Replik rechtsgenügend sub-

stanziiert worden seien. Es hätte am Kläger gelegen, in der ersten Rechtsschrift detailliert darzulegen, inwiefern die von ihm eingereichten Rechnungen mit dem vorliegenden Fall kausal im Zusammenhang stünden, und so die rechtlich erheblichen Punkte ausreichend zu substantiieren und unter Beweis zu stellen. Tatsächlich enthalte die Klagbegründung jedoch bloss einen Pauschalverweis auf Beilagen, was nicht genüge. Auch die angeblich entgangenen Miet- und Baurechtszinsen seien in keiner Weise substantiiert und belegt worden. Auch unter der Geltung der sozialpolitisch begründeten Untersuchungsmaxime seien die Kläger nicht davon befreit, die erheblichen Beweise zu bezeichnen. Es obliege letztlich den Klägern, die relevanten Fakten vorzutragen. Es sei nicht Sache des Gerichts, aus einer Vielzahl von Beweismitteln oder pauschalen Verweisen herauszufinden, in welchem Bezug zum streitigen Sachverhalt diese stünden und was sich daraus allenfalls zugunsten der Kläger herleiten liesse.

Die Beklagte halte daran fest, dass der Vertrag vom 03./04.05.2007 aufgrund der Überwälzung der Unterhaltskosten auf die Beklagte gemäss Ziff. 6 nichtig sei. Ob die Ungültigkeit einer Vertragsklausel den gesamten Vertrag beschlage oder nicht, bestimme sich nach dem hypothetischen Parteiwillen. Ferner sei der Anfangsmietzins gemäss Ziff. 4.1 des Vertrags missbräuchlich gewesen. Sofern diese Mängel den Parteien bei Vertragsunterzeichnung bekannt gewesen wären, wäre der Vertrag so gar nicht unterzeichnet worden.

F. Zur Parteiverhandlung vom 28.05.2013 sind für die Berufungskläger D.____, der Ehemann von C.____ und für die Berufungsbeklagte R.____ und S.____, jeweils in Begleitung ihrer Rechtsbeistände, erschienen. Die Parteien hörten sich einen Vergleichsvorschlag des Gerichts an und erbat sich 14 Tage Zeit, um gegebenenfalls dem Gericht einen Vergleich einzureichen. Die Rechtsbeistände haben darauf verzichtet, ein Plädoyer zu halten, und sind damit einverstanden gewesen, dass nach unbenutztem Ablauf der Frist zur Einreichung eines Vergleichs das Gericht ohne Durchführung einer weiteren Verhandlung entscheiden wird. Mit Schreiben vom 11.06.2013 teilten die Berufungskläger dem Kantonsgericht, Abteilung Zivilrecht, mit, dass sie den an der Parteiverhandlung vom 28.05.2013 vorgeschlagenen Vergleich nicht akzeptierten.

Erwägungen

1. Eintreten

Der Entscheid der Vorinstanz ist nach dem 01.01.2011 und damit nach Inkrafttreten der neuen Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272) ergangen, so dass diese für das Rechtsmittelverfahren zur Anwendung gelangt (Art. 405 Abs. 1 ZPO). Gegen einen Endentscheid in vermögensrechtlichen Streitigkeiten mit einem Streitwert von mindestens CHF 10'000.00 kann gemäss Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO Berufung erhoben werden. Mit Berufung kann gemäss Art. 309 ZPO unrichtige Rechtsanwendung oder/und unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden. Die Berufung ist schriftlich und begründet innert 30 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheides bei der Rechtsmittelinstanz einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Die Streitwertgrenze ist im vorliegenden Fall klar erreicht. Der angefochtene Entscheid wurde der Klägerin am 19.11.2012 zugestellt. Die Rechtsmittelfrist ist unter Berücksichtigung der Gerichtsferien durch die Berufung vom 04.01.2013 somit eingehalten. Gemäss § 6 Abs. 1 lit. c i.V.m. § 5 Abs. 1 lit. a EG ZPO ist die Dreierkammer der Abteilung Zivilrecht des

Kantonsgerichts für die Beurteilung der Berufung sachlich zuständig. Da auch die übrigen Formalien für das Rechtsmittel der Berufung eingehalten sind, ist auf diese einzutreten.

Unabhängig davon, ob das Rechtsmittelverfahren weiterhin den Regeln des kantonalen Prozessrechts folgt oder denjenigen der ZPO, ist der angefochtene Entscheid daraufhin zu überprüfen, ob die Vorinstanz die im Zeitpunkt der Entscheidung geltenden Normen richtig angewendet hat (vgl. auch Obergericht ZH, II. Zivilkammer, Beschluss vom 12.01.2011, NK100014-O/U, E. 3, publiziert unter www.gerichte-zh.ch / Aktuelles / Entscheide neue ZPO / Rechtsmittelverfahren, Art. 404 ZPO). Im erstinstanzlichen Verfahren war gemäss Art. 404 Abs. 1 ZPO noch das bis 31.12.2010 geltende kantonale Prozessrecht anwendbar. Ob die Berufung materiell begründet erscheint, ist somit hinsichtlich prozessualer Fragen aufgrund der Bestimmungen der ZPO BL sowie von Art. 274d aOR zu prüfen.

2. Parteigutachten vom 24.12.2012

Zu prüfen ist, ob das von den Berufungsklägern eingereichte Gutachten von Prof. Dr. Q. _____ vom 24.12.2012 (vgl. Berufungsbeilage 3) zu berücksichtigen ist. Parteigutachten sind als Urkunden im Sinn von Art. 177 ZPO zu qualifizieren und stellen deshalb ein grundsätzlich zulässiges Beweismittel dar. Den Privatgutachten jeglichen Beweiswert abzusprechen, wie dies in der Literatur teilweise vertreten wird, überzeugt nicht. Wie bei den anderen Beweismitteln ist vielmehr im Rahmen der freien Beweiswürdigung zu entscheiden, welche Beweiskraft dem Dokument zukommt. Dabei ist durchaus möglich, dass der Beweiswert aufgrund der Umstände auf eine blosser Parteibehauptung reduziert wird (vgl. Zürcher Kommentar ZPO-Weibel, Art. 177 N 4 und 5). Handelt es sich beim Parteigutachten um ein einfaches Beweismittel, sind auch die Novenbestimmungen zu beachten. Die Fragestellungen des Gutachtens geben entgegen der Auffassung der Beklagten keinerlei Anlass für verminderte Beweiskraft. Die Fragen orientieren sich neutral an den für den Kläger massgebenden Rechtsfragen. Im vorliegenden Fall wurde das Gutachten jedoch vom Büropartner des Rechtsbeistands der Berufungskläger verfasst. Auch wenn die fachliche Qualifikation von Prof. Dr. Q. _____ ausgewiesen ist, reduziert dieser Umstand den Beweiswert des Gutachtens ganz erheblich und macht das Gutachten mit einer bürointernen Rechtsabklärung vergleichbar. Dessen Parteigutachten stellt daher eine blosser Parteibehauptung dar. Dabei ist ohnehin festzuhalten, dass weitgehend rechtliche Erörterungen angestellt werden und gemäss Art. 57 ZPO das Gericht das Recht von Amtes wegen anwendet. Es besteht mithin kein Grund, diese Ausführungen aus dem Recht zu weisen, und es kann offen gelassen werden, ob das Dokument nicht ohnehin verspätet eingereicht worden ist (vgl. Art. 317 Abs. 1 ZPO).

3. Zustandekommen eines Mietvertrags

Gemäss Art. 1 Abs. 1 OR ist zum Abschluss eines Vertrags die übereinstimmende gegenseitige Willensäusserung der Parteien erforderlich. Der Konsens muss sich auf alle wesentlichen Punkte des Vertrags beziehen. Hierzu gehören zunächst die objektiv wesentlichen Vertragspunkte, die den unentbehrlichen Geschäftskern umfassen, nämlich die vertragstypenbestimmenden Merkmale, Leistung und Gegenleistung sowie die Parteien. Ausreichend ist, dass die wesentlichen Punkte aufgrund der übereinstimmenden Willenserklärung der Parteien bestimmbar sind (vgl. Schwenger, Obligationenrecht Allgemeiner Teil, § 29.03), indem auf objektive Umstände (objektive Bestimmbarkeit) oder die Bestimmungskompetenz einer der Parteien (subjektive Be-

stimmbarkeit) verwiesen wird (vgl. Berner Kommentar OR-Kramer, Art. 1 N 170 f.; Gauch/Schluop/Schmid, Obligationenrecht Allgemeiner Teil I, Rz. 344 f.). Die objektiv wesentlichen Vertragspunkte des Mietvertrags sind gemäss Art. 253 OR die Überlassung einer Sache zum Gebrauch durch den Vermieter gegen Leistung eines Mietzinses durch den Mieter. Damit ein Mietvertrag rechtsgültig abgeschlossen werden kann, braucht es somit einen Konsens der Parteien über die Mietsache und über den Mietzins.

Die Vereinbarung vom 03./04.05.2007 nennt noch vor der Präambel als Mietobjekt das "Gartencenter in Projektierung an der F.____strasse, 4133 G.____", wobei die Centerflächen wie folgt umschrieben werden: Verkaufshalle ca. 1'700 m², Verkaufsgewächshaus ca. 1'300 m², Kaltgewächshaus ca. 225 m², Freiverkauf ca. 1'500 m², Glasdach ca. 1'135 m², Personal ca. 172 m², Warenannahme ca. 440 m², Aussenparkplätze ca. 166. Unter Ziffer 1.1 wird präzisiert, es handle sich beim Mietgegenstand um das auf Grundstück Kat. Nr. 1004 projektierte Gartencenter mit diversen, konkret benannten Flächen. Es wird auf Pläne, die Bestandteile des Vertrags bilden, verwiesen. Ferner wird festgehalten, dass die Erstellung des Gartencenters nach den Vorgaben der Beklagten zu erfolgen habe und in einem noch abzuschliessenden Generalunternehmervertrag geregelt werde. Die Zusatzvereinbarung vom 03.05.2007 enthält keine weiteren, für die Umschreibung des Mietgegenstands relevanten Angaben. Der Feststellung der Vorinstanz, dem Vertrag lasse sich lediglich entnehmen, dass der Mietgegenstand ein auf dem Grundstück an der F.____strasse zu projektierendes Gartencenter sein soll, wobei nähere Einzelheiten nahezu noch gänzlich fehlten, kann nicht gefolgt werden. Die Vereinbarung vom 03./04.05.2007 enthält durchaus Präzisierungen einschliesslich ungefährender Flächenangaben zu den verschiedenen Teilen des projektierten Gartencenters. Der Hinweis auf die noch ausstehende Erstellung nach den Plänen der Beklagten und auf den noch abzuschliessenden Generalunternehmervertrag ändern daran nichts, dass das Mietobjekt aufgrund der in der Vereinbarung vom 03./04.05.2007 enthaltenen Präzisierungen zumindest bestimmbar ist. Nach Ansicht des Kantonsgerichts, Abteilung Zivilrecht, stellt die Vorinstanz zu hohe Anforderungen an die Bestimmtheit des Mietobjekts. Erforderlich ist nur die Bestimmbarkeit. Folgte man der Auffassung der Vorinstanz, bedeutete dies, dass keine Mietverträge über noch zu erstellende Objekte möglich wären. Solche Mietverträge entsprechen aber nicht nur einem wirtschaftlichem Bedürfnis, sondern auch den Realitäten (vgl. Giavarini MRA 2003, 191; ähnlich auch Obergericht OW in SJZ 1989 S. 157 ff.). Entgegen der Vorinstanz lässt sich auch BGE 119 II 347 E. 5 nicht entnehmen, dass die grundsätzliche Einigung über das zu vermietende Objekt für die Mietsache nicht ausreichend sein soll. Somit ist die Mietsache im vorliegenden Fall hinreichend bestimmbar.

Zum Mietzins besagt Ziff. 4.1 der Vereinbarung vom 03./04.05.2007, dass sich die Nettomiete wie folgt errechnet: Kosten für Land für ca. 15'500 m² à CHF 400.00, Kaufkosten ca. 1,25%, Provisionen ca. 2%, Landzins ca. 5,5%, Erschliessungskosten ca. 25-30 CHF je m², etc., zusammengezählt ca. CHF 7.2 Mio., dazu Bau- und Baunebenkosten, Gebühren, Abgaben, Bauzinsen, Honorare, Erschliessungskosten, Koordinationskosten, etc. ca. CHF 6.0 Mio., totale Anlagekosten ca. CHF 13.2 Mio., Minimummiete 7% der effektiven Anlagekosten, ca. CHF 924'000.00. Ziff. 4.2 hält präzisierend fest, dass unter den Begriff der Anlagekosten sämtliche mit der Planung, Projektierung, dem Landkauf und dem Bau zusammenhängenden direkten und indirekten effektiven Kosten gemäss Schlussabrechnung fallen, und dass nach deren Vorliegen die Miete gemäss Ziff. 4.1 gemäss den effektiven Anlagekosten angepasst wird. Nach

Ziff. 4.3 soll die so ermittelte Nettomiete bei Mietbeginn entsprechend allfälliger Änderungen des 3-Jahres-SWAP-Zinssatzes in CHF angepasst werden; überdies wird die Indexierung des Mietzinses vereinbart. Bezüglich der Bestimmbarkeit des Mietzinses hat das Bundesgericht im Grundsatzentscheid 119 II 347 E. 5 im Sinne einer Praxisänderung entschieden, dass die blosser Vereinbarung der Entgeltlichkeit einer Gebrauchsüberlassung für die Annahme eines Konsenses über den Mietzins nicht genügt und die Möglichkeit richterlicher Vertragsergänzung bei blosser Vereinbarung der Entgeltlichkeit auf den Tatbestand bereits erfolgter Nutzung beschränkt ist. Die Bestimmung oder zumindest die Bestimmbarkeit des Mietzinses gehört zum Geschäftskern des Mietvertrags, über welchen die Parteien Einigkeit erzielen müssen (CHK-Heinrich, Art. 253 OR N 8; a.M. Zürcher Kommentar OR-Higi, Art. 253 N 31; BSK OR I-Weber, Art. 253 N 6). Im Entscheid 4A_551/2008 E. 5.2 hat das Bundesgericht im Rahmen einer Option für die Verlängerung eines Mietvertrags die Klausel, wonach für den verlängerten Vertrag derjenige Mietzins gilt, "der am Ort für gleichartige Parzellen üblich ist", für ausreichend gehalten. Damit wird das Kriterium der Bestimmbarkeit vom Bundesgericht sehr grosszügig ausgelegt. Eine solch grosszügige Auslegung ist im vorliegenden Fall gar nicht erforderlich: Auch wenn die Anlagekosten bei Vertragsabschluss notgedrungenweise nicht bekannt waren, so enthält der Vertrag durchaus konkrete Schätzungen. Diese sind beim Landkauf, der einen erheblichen Anteil der Gesamtkosten ausmacht, sogar sehr präzise, war doch der Landpreis damals tatsächlich bekannt. Die Beklagte hat auch nicht dargetan, dass die Schätzungen der Kaufkosten, Provisionen, Landzinsen, Erschliessungskosten, Gebühren, Abgaben, Bauzinsen, Honorare und Koordinationskosten völlig unbegründet gewesen seien. Zumindest waren sie für die Beklagte als erfahrene Bauherrin von Gartencentern genügend konkrete Angaben, aufgrund derer die Beklagte die mutmasslichen entsprechenden Kostenpositionen ziemlich genau abschätzen konnte. Zu berücksichtigen ist ferner, dass das Gartencenter nach den Vorgaben der Beklagten gebaut werden sollte, was dieser starke Steuerungsmöglichkeiten hinsichtlich der Höhe der Baukosten, die einen Hauptanteil der Anlagekosten ausmachen, verschafft. Das im vorliegenden Vertrag gewählte Vorgehen, den Mietzins nach den Anlagekosten zu bestimmen, bietet sich bei solchen Projekten geradezu an und wird auch tatsächlich verwendet (vgl. Giavarini, MRA 2003, 191). Ziffer 4.1 definiert eine "Minimalmiete" nicht in dem Sinne, dass die Maximalmiete noch völlig offen wäre, sondern dass der Mietzins nach Vorlage der Schlussabrechnung gemäss Ziffer 4.2 aufgrund der effektiven Anlagekosten und gegebenenfalls auch gemäss Ziffer 4.3 f. bei einer allfälligen Änderung des 3-Jahres-SWAP-Satzes anzupassen ist. Die vertragliche Regelung über den Nettomietzins gemäss Ziff. 4 lässt nichts offen, worüber sich die Vertragsparteien noch in einer späteren Übereinkunft einigen müssten. Die Parteien haben sich mithin nicht nur über die Entgeltlichkeit an sich, sondern auch über den Mechanismus der Bestimmung des Mietzinses geeinigt. Mit dieser differenzierten und detaillierten Mietzinsregelung wäre der Mietzins nach dem Bau des Gartencenters nach objektivierbaren Kriterien bestimmbar gewesen. Daher stellt bereits der Abschluss der Vereinbarung vom 03./04.05.2007 das Zustandekommen einer Einigung über die Höhe des Mietzinses dar. Des Weiteren gilt auch hier, dass Mietverträge über noch zu erstellende Objekte unmöglich wären, folgte man der Rechtsauffassung der Vorinstanz (vgl. Giavarini, MRA 2003, 191). Das Kantonsgericht kommt folglich zum Schluss, dass die Vereinbarung vom 03./04.05.2007 sämtliche vertragswesentlichen Punkte eines Mietvertrags enthält. Die Vorinstanz hat diesbezüglich sowohl den Sachverhalt unrichtig festgestellt als auch das Recht unrichtig angewendet.

4. Nichtigkeitsgründe

Gemäss Art. 20 Abs. 1 OR ist ein Vertrag, der einen unmöglichen oder widerrechtlichen Inhalt hat oder gegen die guten Sitten verstösst, nichtig. Betrifft aber der Mangel bloss einzelne Teile des Vertrages, so sind gemäss Art. 20 Abs. 2 OR nur diese nichtig, sobald nicht anzunehmen ist, dass er ohne den nichtigen Teil überhaupt nicht geschlossen worden wäre. Art. 20 Abs. 2 OR ist dispositives Recht. Die Parteien können vereinbaren, dass der Vertrag bei Nichtigkeit einzelner Abreden in jedem Fall vollständig dahinfallen soll oder aber dass der mängelfreie Vertragsrest unverändert oder um eine Ersatzregel ergänzt weitergelten soll. Die Vereinbarung der Weitergeltung des mängelfreien Vertragsrests wird auch salvatorische Klausel genannt (vgl. CHK-Kut, Art. 20 OR N 53). Die Parteien haben in Art. 16 der Vereinbarung vom 03./04.05.2007 eine salvatorische Klausel getroffen. Kraft dieser Klausel hätte selbst eine allfällige Nichtigkeit des Anfangsmietzinses gemäss Ziff. 4.1 oder/und der Überwälzung der Unterhaltskosten auf den Mieter gemäss Ziff. 6 der Vereinbarung vom 03./04.05.2007 nicht die Nichtigkeit der gesamten Vereinbarung zur Folge. Mithin gehen die entsprechenden Einwendungen der Beklagten fehl. Von der Prüfung der Nichtigkeit der erwähnten Vertragsbestimmungen kann daher abgesehen werden. Ohnehin würde selbst ein missbräuchlicher Anfangsmietzins den Vertrag als solchen nicht nichtig machen, sondern bloss dem Mieter unter den Voraussetzungen von Art. 270 OR einen Anspruch auf Herabsetzung verschaffen.

Gemäss Art. 27 Abs. 2 ZGB kann sich niemand seiner Freiheit entäussern oder sich in ihrem Gebrauch in einem das Recht oder die Sittlichkeit verletzenden Grad beschränken. Ein Vertrag, der den höchstpersönlichen Kernbereich einer Person betrifft, bei dem jede vertragliche Bindung gegen die guten Sitten verstösst, ist nichtig. Soweit eine vertragliche Bindung ausserhalb des höchstpersönlichen Kernbereichs dagegen an sich zulässig und nur das Mass der Bindung als übermässig zu qualifizieren ist, liegt kein Verstoss gegen die guten Sitten vor, sondern allein ein Verstoss gegen das Recht der Persönlichkeit vor. Diese übermässige Bindung begründet keine von Amtes wegen zu beachtende Nichtigkeit, sondern führt nur dann zur Unverbindlichkeit des Vertrags, wenn die betroffene Person den Schutz in Anspruch nehmen und sich von der Bindung lösen möchte. Die betroffene Person kann die Vertragserfüllung verweigern, aber auch auf den Schutz von Art. 27 Abs. 2 ZGB verzichten (BGE 129 III 213 E. 2.2; BSK ZGB I-Huguenin, Art. 27 N 19). Die Vorinstanz prüfte von Amtes wegen, ob durch die Vereinbarung vom 03./04.05.2007 die persönliche Freiheit der Parteien in einer Art. 27 Abs. 2 ZGB verletzenden Weise beeinträchtigt worden ist. Darauf berufen hat sich vor der ersten Instanz keine der Parteien. Die Beklagte hat auch nie die Vertragserfüllung verweigert, sondern im Gegenteil die Erfüllung - soweit die Vereinbarung vom 03./04.05.2007 rechtsverbindlich sei - zugesagt. Die vorinstanzliche Feststellung, dass sich die Parteien einem nicht abschätzbaren finanziellen Risiko ausgesetzt hätten, erweist sich angesichts der im Vertrag enthaltenen präzisen Angaben zum projektierten Gartencenter und der konkreten Schätzungen der Anlagekosten sowie auch aufgrund der vorhandenen Geschäftserfahrung beider Parteien als unrichtig. Dass sie einen geradezu ihre Existenz in Frage stellenden Vertrag eingegangen wären, lässt sich anhand der damaligen wirtschaftlichen Verhältnisse der Parteien nicht sagen. Mithin stellt die Vereinbarung vom 03./04.05.2007 keinen den höchstpersönlichen Kernbereich einer Person betreffenden Vertrag dar. Die Vorinstanz hat folglich die Frage einer übermässigen Bindung durch die Vereinbarung vom 03./04.05.2007 zu Unrecht geprüft und auch zu Unrecht bejaht. Die Rüge der unrichtigen Rechtsanwendung erweist sich diesbezüglich als begründet.

5. Wirksamkeit des Mietvertrags

Liegt grundsätzlich ein rechtsgültiger Mietvertrag vor, ist zu prüfen, ob dieser wirksam wurde, zumal sich die Beklagte insoweit auf nicht erfüllte Bedingungen beruft. Gemäss Präambel der Vereinbarung vom 03./04.05.2007 wurde diese unter der Bedingung abgeschlossen, dass eine rechtskräftige Baubewilligung für das Gartencenter erteilt werde. Bei Scheitern des Bauantrags komme es zu einer Rückabwicklung des Vertrags. Diese Bedingung wurde auch in der Zusatzvereinbarung vom 03.05.2007 wiederholt. Zwischen den Parteien ist unbestritten, dass es sich um eine Suspensivbedingung handelt und eine Baubewilligung nie erteilt wurde (Bewilligungsverfahren wurde 2012 eingestellt). Die Berufungskläger machen aber geltend, dass allein der Rückzug der Beklagten aus dem Projekt für das Nichtvorliegen der Bewilligung kausal sei und deshalb in Anwendung von OR 156 von einer erfüllten Bedingung auszugehen sei. Die Beklagte bestreitet diese Behauptung.

Steht die Verbindlichkeit eines gekündigten oder durch Rücktritt vorzeitig beendeten Vertrags unter einer Suspensivbedingung, bestimmt die Bedingung nicht bloss den Erfüllungsanspruch, sondern auch die Ersatzforderung aus Nichterfüllung (positives Vertragsinteresse) oder die Forderung auf Schadloshaltung aus dem Leistungsverzicht (negatives Vertragsinteresse). Die Beklagte ist daher zur Schadloshaltung des Klägers nur verpflichtet, wenn bei ungekündigtem Vertragsverhältnis die Bedingung eingetreten wäre, wobei dem Bedingungseintritt gemäss Art. 156 OR dessen treuwidrige Vereitelung gleichgesetzt ist (BGE 117 II 278 E. 4.c). Zwischen dem treuwidrigen Verhalten und dem Ausfall bzw. Eintritt der Bedingung muss ein adäquater Kausalzusammenhang bestehen. Das Verhalten der Partei, welche den Ausfall bzw. Eintritt der Bedingung verursacht, muss unter Berücksichtigung aller Umstände, der Veranlassungen der Parteien und des verfolgten Zwecks geprüft werden. Art. 156 OR sollte nicht zu weitgehend ausgelegt werden, da die Parteien mit der Vereinbarung einer Bedingung ohnehin ein Element der Unsicherheit in ihre Beziehung eingeführt haben, für welches sie einstehen müssen. Die Parteien haben keine Pflicht, den Eintritt der Bedingung zu fördern oder ihre eigenen Interessen dafür zu opfern (BGer 4C.281/2005 E. 3.5; BSK OR I-Ehrt, Art. 156 N 5; CHK-Roth Pellanda/Dubs, Art. 156 OR N 5 und 6). Der Beweis des Kausalzusammenhangs muss dabei nicht mit Sicherheit erbracht werden, vielmehr reicht eine hohe Wahrscheinlichkeit aus (KUKO OR-Honsell, Art. 156 N 7). Beweispflichtig ist diejenige Partei, die sich auf die Fiktion des Bedingungseintritts beruft (BGer 4C.281/2005 E. 3.5.2).

Da sich der Kläger auf die Fiktion des Bedingungseintritts berufen hat, hat er den Nachweis dafür zu erbringen, dass bei nicht aufgelöstem Mietvertrag die Baubewilligung für das Gartencenter erteilt worden wäre, dass die Beklagte sich treuwidrig verhalten habe und dass ein Kausalzusammenhang zwischen diesem Verhalten und dem Nichterhalt der Baubewilligung bestehe. Aus den Akten, insbesondere aus der regen Korrespondenz unter den Parteien, ist ersichtlich, dass es zwischen ihnen ab Sommer/Herbst 2008 Differenzen und Spannungen gab. Solche sind jedoch bei derartigen Projekten mit entsprechenden Investitionen und Risiken nicht aussergewöhnlich, vor allem wenn die Rollen der Beteiligten nicht klar definiert wurden, wie dies vorliegend der Fall war. So sollte die Erstellung des Gartencenters gemäss Art. 1.1 der Vereinbarung vom 03./04.05.2007 nach Vorgaben der Beklagten erfolgen und in einem noch abzuschliessenden Generalunternehmervertrag geregelt werden. Hingegen war nicht klar, wer als Bauherr und wer als Generalunternehmer auftreten sollte (vgl. z.B. Klagbeilage 29), und ob der Generalunternehmervertrag nur zwischen den Parteien des Mietvertrags abgeschlossen

werden konnte oder allenfalls sogar verzichtbar war (vgl. Klagbeilagen 35 und 36). Soweit der Kläger daraus eine bewusste Verzögerung des Baubewilligungsverfahrens ableitet, vermag er seine Behauptung nicht ausreichend zu substantzieren oder gar zu belegen. Seine Ausführungen sind vielmehr eine retrospektive Interpretation des Verhaltens der Gegenseite, für welche die Akten keinen Anhaltspunkt liefern. Dies gilt um so mehr, als einerseits in der Vereinbarung vom 03./04.05.2007 kein Termin für das Vorliegen der Baubewilligung genannt wurde, andererseits aber das Baugesuch ja tatsächlich anfangs November 2008 eingereicht wurde und danach zunächst das Quartierplanverfahren abgeschlossen werden musste (vgl. dazu Klagbeilage 24). Auch die Mitteilung an die Gemeinde G.____, dass die Beklagte von einer Expansion in die Schweiz absieht (vgl. Klagbeilage 33), ist sachlich nachvollziehbar und kann nicht als Torpedierung des Quartierplanverfahrens betrachtet werden. Es ist dem Kläger nicht gelungen, ein für den Erhalt der Baubewilligung hinderliches Verhalten der Beklagten nachzuweisen. Bei dieser Sachlage fehlt es an den Voraussetzungen für eine Anwendung von Art. 156 OR.

Fraglich ist sodann der erforderliche Kausalzusammenhang zwischen dem Verhalten der Beklagten und dem Nichteintritt der Bedingung. Tatsache ist, dass das vom Kläger als Gesuchsteller am 03.10.2008 unterzeichnete Baugesuch am 04.11.2008 dem Bauinspektorat eingereicht wurde. Die Genehmigung des Quartierplans erfolgte seitens des Kantons am 13.04.2010. Folgerichtig hat das Bauinspektorat den Kläger mit Schreiben vom 22.06.2010 zur Einreichung ausstehender Unterlagen aufgefordert und diese Aufforderung - nicht zuletzt auf Gesuch der vom Kläger beauftragten T.____ AG - wiederholt verlängert. Am 27.01.2011 stellte das Bauinspektorat fest, seit Sommer 2010 ausser einem Sistierungsgesuch bis 30.12.2010 nichts mehr vom Kläger gehört zu haben, setzte ihm eine letzte Frist bis 04.03.2011, die dann auf Wunsch der Bauherrschaft, d.h. des Klägers, noch zweimal erstreckt wurde. Im März 2012 beendete das Bauinspektorat das Verfahren, nachdem der Kläger auf das letzte Schreiben vom 22.09.2011 nicht reagiert hatte. Daraus folgt, dass der Kläger das Bewilligungsverfahren auch nach Absage des "Schweiz-Auftritts" durch die Beklagte am 20.05.2009 (vgl. Klagantwortbeilage 27) bzw. nach seinem vermeintlichen Rücktritt vom Mietvertrag fortgeführt hat, was nur den Schluss zulässt, dass er noch immer von einer möglichen Baubewilligung ausging. Das Verhalten des Klägers ist in diesem Kontext auch insoweit widersprüchlich, als er trotz Fortführung des Baubewilligungsverfahrens am 03.11.2009 vom Grundstückkauf zurückgetreten war. Festzuhalten ist weiter, dass das Ausbleiben der mit Schreiben des Klägers an die Beklagte vom 18.08.2009 verlangten Erklärung über die vorbehaltlose Einhaltung des Mietvertrags und die Zusicherung der Erstellung und des Betriebs des Gartencenters (vgl. Klagbeilage 42) nicht bedeutete, dass keine Baubewilligung mehr erhältlich gemacht werden konnte. Die Beklagte hielt im Antwortschreiben vom 24.08.2009 lediglich fest, dass sie ihrer Ansicht nach nicht verpflichtet sei, ein Gartencenter zu erstellen und zu betreiben (vgl. Klagantwortbeilage 40). Aus der Vereinbarung vom 03./04.05.2007 ergab sich ohnehin keine Pflicht der Beklagten, das Gartencenter selber zu betreiben (vgl. Ziff. 2.2); das gleiche gilt auch für die Erstellung des Gartencenters, trat doch der Kläger im Baugesuchsverfahren als Bauherrschaft auf (vgl. das vom Kläger in dieser Hinsicht korrigierte Baugesuch in den Akten des Bauinspektorats). Der Verzicht auf den "Auftritt Schweiz" gem. Schreiben von H.____ vom 26.03.2009 bedeutete somit nicht zwingend die Unmöglichkeit des Mietverhältnisses. Zudem fehlte H.____ im damaligen Zeitpunkt die Vertretungsbefugnis für die Beklagte, weil er nicht mehr der Geschäftsleitung der Beklagten angehörte. Die Beklagte präziserte mit Schreiben vom 20.05.2009 präziserte, sie habe sich niemals

dahingehend geäussert, den Mietvertrag mit dem Kläger - soweit rechtsgültig - nicht einhalten zu wollen (vgl. Klagantwortbeilage 58). Die Beklagte hat im Übrigen wiederholt die Erfüllung des Mietvertrags - soweit rechtsgültig - zugesichert und ausserdem offeriert, allfällige, für das Bewilligungsverfahren konkret benötigte Unterlagen zu beschaffen (vgl. Klagantwortbeilagen 37, 38, 39, 57), ohne dass seitens des Klägers eine entsprechende spezifizierte Aufforderung an die Beklagte erfolgt wäre. Bei dieser Sachlage kann das Ausbleiben der Baubewilligung nicht im Sinne eines Kausalzusammenhangs dem Verhalten der Beklagten zugerechnet werden.

Selbst wenn jedoch ein Kausalzusammenhang zu bejahen wäre, läge kein Verstoss gegen Treu und Glauben vor. In diesem Kontext ist auch der Zweck der Bedingung zu beachten: Den Parteien war klar, dass im Zeitpunkt des Vertragsschlusses nicht sicher beurteilt werden konnte, ob das nach den Vorgaben der Beklagten zu erstellende Gartencenter bewilligungsfähig war. Dieser Unsicherheit sollte Rechnung getragen werden. Mit anderen Worten: Die Bewilligung hätte auch scheitern können, weil die Beklagte ihre Vorgaben baurechtlich nicht hätte umsetzen können. Mit der Klausel im Vertrag wurde eine Regelung getroffen für den Fall, dass das Gartencenter - aus welchen Gründen auch immer - nicht gebaut werden kann. Dem steht nicht entgegen, dass die Ursachen des Scheiterns im Rahmen der vertraglich vorgesehenen Rückabwicklung hätten berücksichtigt werden können. Daraus folgt, dass kein Verstoss gegen Treu und Glauben vorliegt, wenn der bedingt Verpflichtete zum Schutz eigener überwiegender Interessen eine Bedingung ausfallen lässt. Entgegen der Auffassung der Berufungskläger kann der Rückzug aus wirtschaftlichen Gründen nicht als vorgeschoben betrachtet werden. Die weitere Entwicklung zeigt, dass die Beklagte für die Präsenz in der Schweiz eine ganz andere Strategie verfolgt hat (Kooperation mit der P._____AG im Rahmen der bestehenden Center "P._____"), und dies erst noch zu einem eindeutig späteren Zeitpunkt. Zumindest konnten die Berufungskläger ein gegen Treu und Glauben verstossendes Verhalten der Beklagten nicht rechtsgenüchlich nachweisen. Der vorliegende Fall unterscheidet sich klar vom Sachverhalt, der dem bereits zuvor erwähnten Bundesgerichtsentscheid 4C.281/2005 zugrunde lag: Dort ging es um einen Architektenvertrag, bei dem das Honorar unter der Bedingung des Erhalts einer Baubewilligung vereinbart war. Nach erstem Scheitern erarbeiteten die Architekten ein zweites Projekt, das die behördlichen Vorschriften erfüllte. Der Bauherr lehnte es in der Folge ohne Angabe von Gründen ab, das Projekt der Bewilligungsbehörde einzureichen, und beauftragte kurz darauf einen anderen Architekten mit der Ausarbeitung eines neuen Projekts. Es lag somit ein ganz anderer Sachverhalt vor, indem der bedingt verpflichtete Bauherr die Unterschrift unter die Baueingabe verweigerte, ohne Gründe zu benennen, um dann kurz darauf mit einem anderen Architekten zu arbeiten, während hier die Baueingabe erfolgte und die Beklagte auch zu keinem Zeitpunkt die Nichteinhaltung des Mietvertrags erklärte. Auch wenn die Parteien bei der Vereinbarung der Bedingung des Erhalts einer Baubewilligung wohl nicht primär an die nun eingetretene Konstellation gedacht haben, ist diese durch die Formulierung im Vertrag zumindest gedeckt.

Mangels Nachweis eines treuwidrigen Verhaltens der Beklagten kann die Frage, ob die Bewilligung mit hoher Wahrscheinlichkeit erteilt worden wäre, offen gelassen werden. Immerhin sei angemerkt, dass es nicht nachvollziehbar erscheint, dass der Kläger den Brief des Bauinspektors vom 22.12.2008 (vgl. Klagbeilage 24) als uneingeschränkt positiv beurteilt. Zum einen handelte es sich nicht um eine Vorprüfung. Zum anderen wies das Bauinspektorat in diesem Schreiben auf zahlreiche offene Fragen und Probleme hin und hielt klar fest, dass eine abschliessende Beurteilung erst nach Vorliegen des rechtsgültigen Quartierplans gemacht werden

könne.

Liegen die Voraussetzungen von Art. 156 OR aber nicht vor, kommt die Fiktion des Bedingungseintritts nicht zum Tragen und der Mietvertrag ist nie wirksam geworden. Dies bedeutet zunächst, dass offen bleiben kann, ob der Vertrag noch unter einer weiteren Suspensivbedingung (Abschluss eines Generalunternehmervertrags) gestanden hat. Ist der Vertrag aber nicht wirksam geworden, konnte auch keine Partei in Verzug geraten. Ebenso wenig war ein wie auch immer gearteter Rücktritt möglich, weshalb auch keine Rechtsgrundlage für eine Schadenersatzforderung nach Art. 107 i.V.m. Art. 97 OR besteht. Die Vorinstanz hat somit im Ergebnis - wenn auch mit einer anderen Begründung - eine Haftung der Beklagten für das positive Vertragsinteresse zu Recht verneint.

6. Schadenersatzforderung aus anderen Gründen

Die Vorinstanz hat eine Haftung der Beklagten aus Verschulden bei Vertragsschluss ("culpa in contrahendo") grundsätzlich bejaht. Die Beklagte bestreitet die Richtigkeit dieser Rechtsauffassung. Das Kantonsgericht ist an die rechtliche Würdigung des Sachverhalts durch die Vorinstanz nicht gebunden. Vorab ist darauf hinzuweisen, dass aus dem Schreiben von H. ____ vom 26.03.2009 (vgl. Klagbeilage 4) keine grundsätzliche Haftungsanerkennung abgeleitet werden kann. Es werden dort nur Gespräche angekündigt zur Klärung der Frage, wie "alle Beteiligten einigermassen schadlos" aus dem Negativbeschluss herauskommen könnten. Abgesehen davon hat H. ____ dieses Schreiben bloss in seiner Funktion als Gesellschafter und nicht mehr als Geschäftsführer gezeichnet.

Allgemeine Voraussetzung einer Haftung aus "culpa in contrahendo" ist, dass zwischen den Parteien überhaupt ein geschäftlicher Kontakt stattgefunden hat, durch den bei der verletzten Person ein erhöhtes Vertrauen hervorgerufen wurde. Ein Anspruch aus "culpa in contrahendo" kommt in Betracht, wenn eine Partei schuldhaft das Zustandekommen eines Vertrags verhindert. Der blosse Abbruch von Vertragsverhandlungen begründet an sich keine Haftung. Dies gilt jedoch dann nicht, wenn die Verhandlungen von Anfang an ohne ernstlichen Abschlusswillen geführt wurden oder weiterverhandelt wird, obwohl bereits sicher ist, dass mit einem Vertragsschluss nicht mehr zu rechnen ist (Schwenzer, Obligationenrecht Allgemeiner Teil, § 47.03 und 47.08).

Der Kläger hat es unterlassen, die Voraussetzungen in tatsächlicher Hinsicht für eine Haftung der Beklagten aus "culpa in contrahendo" substantiiert vorzutragen und unter Beweis zu stellen. Bereits aus diesem Grund ist ein entsprechender Anspruch des Klägers zu verneinen. Zudem geht es im vorliegenden Fall ohnehin nicht um Verhaltensweisen einer Partei bei Vertragsverhandlungen, sondern um Verhaltensweisen einer Partei nach Abschluss eines Vertrags, der unter einer Suspensivbedingung abgeschlossen wurde. Diese Konstellation fällt aber unter keine der in Literatur und Rechtsprechung zur Haftung aus Verschulden bei Vertragsschluss entwickelten Fallgruppen (vgl. etwa Schwenzer, Obligationenrecht Allgemeiner Teil, § 47.08 ff.; BSK OR I-Bucher, Art. 1 N 81 ff.; ZBJV 2003, 520 ff.). Wirft wie im vorliegenden Fall eine Partei der anderen Partei ein treuwidriges Vereiteln des Bedingungseintritts vor, so kommt ausschliesslich die gesetzliche Regelung von Art. 156 OR zum Tragen, deren Voraussetzungen aber nicht erfüllt sind (vgl. dazu E. 5 hievor). Mithin liegen nach Ansicht des Kantonsgerichts - unabhängig von der Frage der hinreichenden Schadenssubstanziierung - die Voraussetzungen für eine Haftung der Beklagten für das negative Vertragsinteresse aus "culpa in contrahendo"

nicht vor. Offen bleiben kann daher auch die Frage, ob der Kläger überhaupt kumulativ das positive und das negative Vertragsinteresse geltend machen kann.

Die Frage nach der grundsätzlichen Haftung der Beklagten ist daher - im Unterschied zur Vorinstanz - vollumfänglich zu verneinen. Damit ist der Klage jegliche Rechtsgrundlage entzogen.

7. Schadenssubstanziierung

Selbst wenn eine Haftung der Beklagten für das negative Vertragsinteresse zu bejahen wäre, müsste - wie nachstehend aufgezeigt wird - die Klage mangels hinreichender Substanziierung der geltend gemachten Schadenspositionen abgewiesen werden. Die Frage der hinreichenden Substanziierung wird im Folgenden nur hinsichtlich der nutzlos gewordenen Planungs- und Entwicklungsaufwendungen des Klägers, die er zunächst auf CHF 937'768.65 beziffert und in der Replik auf CHF 817'768.00 reduziert hat, geprüft. Bereits die Vorinstanz hat aufgrund ihrer im Ergebnis zutreffenden Verneinung eines klägerischen Anspruchs auf das positive Vertragsinteresse die Frage der gehörigen Substanziierung hinsichtlich des Schadens aus entgangenem Mietzins der Beklagten und aus entgangenem Baurechtszins der N.____AG offen lassen können. Zudem hat es der Kläger unterlassen, Bemühungen im Sinne der Schadenminderungspflicht um die Suche nach einem anderen Mieter für das zu erstellende Gartencenter darzutun, weshalb es ohnehin nicht anginge, den entgangenen Mietzins für die 20-jährige Vertragsdauer als Schaden einzufordern.

Wie weit ein Sachverhalt zu substanziieren ist, damit er unter die Bestimmungen des materiellen Rechts subsumiert werden kann, beurteilt sich nach Bundesrecht. Tatsachenbehauptungen müssen so konkret formuliert sein, dass ein substanziiertes Bestreiten möglich ist oder der Gegenbeweis angetreten werden kann (BGE 127 III 368 E. 2.b). Gemäss dem im erstinstanzlichen Verfahren noch anwendbaren Art. 274d Abs. 3 aOR stellen die Schlichtungsbehörde und der Richter bei Verfahren bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen den Sachverhalt von Amtes wegen fest und würdigen die Beweise nach freiem Ermessen, wobei die Parteien ihnen alle für die Beurteilung des Streitfalls notwendigen Unterlagen vorlegen müssen. Auch unter Geltung der sozialpolitisch begründeten Untersuchungsmaxime von Art. 274d Abs. 3 aOR sind die Parteien somit nicht davon befreit, bei der Feststellung des entscheidewesentlichen Sachverhalts aktiv mitzuwirken. Sie tragen die Verantwortung für die Ermittlung des Sachverhalts. Es ist nicht Sache des Richters, aus umfangreichen oder aus einer Unzahl von Beweismitteln herauszufinden, in welchem Bezug zum strittigen Sachverhalt diese stehen und was sich daraus zugunsten der Partei, die das Beweismittel angerufen hat, herleiten liesse. Der pauschale Verweis auf Korrespondenz mit der Gegenpartei genügt nicht zur gehörigen Substanziierung, da es nicht Sache des Richters ist, die Beweismittel zu durchforsten (4C.11/2006 E. 2.2-2.4, 4P.299/2005 E. 3). Im Übrigen behielt Art. 274 aOR die Prozesshoheit der Kantone ausdrücklich vor (BGE 118 II 52 E. 2.a). Bei der Ausgestaltung des gemäss Art. 274d Abs. 1 aOR bundesrechtlich vorgeschriebenen einfachen und raschen Verfahrens wurde den Kantonen ein grosser Freiraum zugestanden (Zürcher Kommentar OR-Higi, Art. 274d N 19). Insbesondere auch bei der Ausgestaltung der Eventualmaxime im kantonalen Verfahrensrecht waren die Kantone frei. Es war daher zulässig und vom Ziel des raschen Verfahrens gar gefordert, die Möglichkeit der Parteien zu beschneiden, stets von Neuem in einem Verfahren Sachbehauptungen vorzutragen. Mündlichkeit des Verfahrens wurde - ausser im Schlichtungsverfahren - jedoch nicht verlangt (Zürcher Kommentar OR-Higi, Art. 274d N 27 und 28).

Der Entscheid über die Verfahrensart fällt der Gerichtspräsident nach Ermessen (vgl. § 99 ZPO BL). Kam das schriftliche Verfahren zur Anwendung, so hatte gemäss § 104 Abs. 2 ZPO BL die schriftliche Klage nebst der Bezeichnung der Parteien und einem Rechtsbegehren Folgendes zu enthalten: eine kurze und deutliche Darstellung der Tatsachen, welche das Rechtsbegehren begründen, sowie die Angabe der Beweismittel, welche gleichzeitig der Klage beizulegen waren. Vom Kläger konnte aufgrund von § 104 ZPO BL gefordert werden, dass er in der Klagebegründung diejenigen Tatsachen vorbringt, welche die von ihm erhobenen Ansprüche stützen. Nicht verlangt war aber, dass er schon vorweg eine Stellungnahme zu den zu erwartenden rechtshindernden oder -aufhebenden Einreden und die sich auf diese beziehenden Tatsachen abgab (Weibel/Rutz, Gerichtspraxis zur basellandschaftlichen ZPO, Liestal 1986, S. 158). Die klagebegründenden Tatsachen mussten demnach in der Klagschrift selber dargelegt werden. Es genügte nicht, dass sie sich lediglich den Beilagen mittelbar entnehmen liessen (Amtsbericht des Obergerichts 1990, S. 56; Staehelin/Sutter, Zivilprozessrecht, § 13 Rz. 8). Im basellandschaftlichen Zivilprozess ergab sich die Eventualmaxime aus den §§ 104, 107 und 120 ZPO BL. Sie wurde weniger rigoros als im Kanton Basel-Stadt durchgeführt; im gesamtschweizerischen Vergleich bestand aber auch hier eine strenge Eventualmaxime (Staehelin/Sutter, Zivilprozessrecht, § 11 Rz. 41). Die relevanten Tatsachenbehauptungen und die dazugehörigen Beweismittel waren grundsätzlich in der ersten Rechtsschrift vorzutragen. Die verspätete Geltendmachung hatte zur Folge, dass die betreffende Partei mit der versäumten Prozesshandlung ausgeschlossen war und diese nicht in einem späteren Prozessstadium, z.B. in ihrer zweiten Rechtsschrift wirksam nachholen konnte (BJM 2002 S. 339 ff.).

Einen wesentlichen Teil des geltend gemachten Schadens für nutzlos gewordene Aufwendungen macht die verfallene Anzahlung von CHF 300'000.00 im Zusammenhang mit dem Grundstückkauf aus. Die Vorinstanz hat diesen Betrag aus rechtlichen Gründen nicht als Schadensposition anerkannt. Der Kläger setzt sich mit der diesbezüglichen Begründung der Vorinstanz in der Berufungsschrift in keiner Weise auseinander. Die Vorinstanz hat unter Verweis auf den Kaufvertrag des Klägers mit der I. ____ AG in Liq. vom 04.05.2007 zutreffend dargelegt, dass ein Verfall der Anzahlung als Reugeld nur bei Nichterfüllung des Vertrags durch den Käufer trotz Vorliegens einer rechtskräftigen Baubewilligung vereinbart worden ist. Demgegenüber ist für den Fall des beiden Parteien möglichen Rücktritts vom Vertrag bei Nichtvorliegen einer Baubewilligung bis 30.06.2009 eine Rückzahlung der Anzahlung vereinbart gewesen (vgl. Ziff. V.10 im Vertrag vom 04.05.2007 und im Nachtrag vom 07.12.2007 sowie Ziff. IV.10 im Vertrag vom 15./18.02.2008). Bis 30.06.2009 hat keine rechtsgültige Baubewilligung vorgelegen. Der vom Kläger mit Schreiben vom 03.11.2009 erklärte Rücktritt vom Kaufvertrag hat ihm daher einen Anspruch auf Rückerstattung der geleisteten Anzahlung verschafft. Der Kläger hat trotz Bestehens eines Anspruchs auf Rückerstattung gegenüber der I. ____ AG in Liq. im nach dem Rücktritt geschlossenen Kaufvertrag vom 29./30.11.2009 mit der I. ____ AG in Liq. und der K. ____ AG dem Verfall der Anzahlung zugunsten der Verkäuferschaft zugestimmt (vgl. Duplikbeilage 5). Weshalb der Kläger letztlich auf die Rückzahlung verzichtet hat, ist unklar, jedoch gleichzeitig irrelevant. Mit der Vorinstanz ist deshalb davon auszugehen, dass der Verfall der Anzahlung gar keine Schadensposition darstellt.

Bezüglich der weiteren Schadenspositionen hat der Kläger in der schriftlichen Klagebegründung vom 31.03.2010 auf S. 34 ff. nebst der Erwähnung der verfallenen Anzahlung an die I. ____ AG in Liq. lediglich auf eine Tabelle (vgl. Klagebeilage 46) verwiesen und chronologisch nach Zah-

lungsdatum geordnet Belege (vgl. Klagbeilagen 47 bis 81) eingereicht. Weitere Beweise wurden diesbezüglich nicht angeboten. Die einzelnen Rechnungsbeträge sind in der Klageschrift nicht wiedergegeben. Ebenso wenig findet sich in der Rechtsschrift ein Tatsachenvortrag, weshalb die eingereichten Rechnungen zu einem Schaden des Klägers geführt haben und von der Beklagten schuldhaft verursacht worden sein sollen. Laut Vorinstanz käme einzig eine Haftung aus "culpa in contrahendo" in Frage. Ob für eine solche Schadenersatzforderung die unter Art. 274d Abs. 3 OR noch streitwertunabhängig geltende Untersuchungsmaxime anwendbar ist, kann offen gelassen werden. Jedenfalls kann es gemäss den zitierten Bestimmungen des damals geltenden Prozessrechts und namentlich auch unter Hinweis auf die Mitwirkungspflicht der Parteien in einer im schriftlichen Verfahren durchgeführten Mietstreitigkeit nicht angehen, dass das Gericht die möglichen Schadenspositionen aus den 35 eingereichten diesbezüglichen Beilagen ermitteln und gleichzeitig feststellen muss, ob eine der Beklagten zurechenbare, schuldhaft Verursachung dieser Kosten vorliegt. Die einzelnen Teilbeträge gehören zum unverzichtbaren Fundament der eingeklagten Schadenersatzansprüche, weshalb sie ziffernmässig in der Klagebegründung anzugeben sind. Ebenso gehört hinsichtlich jedes Teilbetrags die Angabe der weiteren Voraussetzungen für einen Schadenersatzanspruch dazu. Dabei geht es - wohlverstanden - nicht darum, dass der Kläger im Voraus zu allen möglicherweise von der Beklagten erhobenen Einwänden Stellung nehmen muss, sondern dass der Kläger in der Rechtsschrift diejenigen tatsächlichen Vorgänge auführen muss, die es erlauben, das Vorliegen der Voraussetzungen für den geltend gemachten Schadenersatzanspruch festzustellen. Die Klagebegründung genügt diesen Anforderungen an eine hinreichende Substanziierung des Schadens hinsichtlich der nutzlos gewordenen Aufwendungen klar nicht.

Weiter ist festzuhalten, dass selbst wenn eine Nachholung der Schadenssubstanziierung in der Replik zulässig wäre, dies dem Kläger nichts nützen würde. Die Ausführungen in der Replik S. 72 ff. würden den Anforderungen an eine gehörige Substanziierung ebenfalls nicht genügen. Zwar werden die einzelnen, der Klage beigelegten Rechnungsbelege kommentiert. Hingegen werden die einzelnen Teilbeträge - abgesehen von der an die I. ____AG in Liq. geleisteten Anzahlung - auch in der Replik nicht ziffernmässig wiedergegeben. Ferner fehlt es an tatsächlichen Vorbringen in der Replik, weshalb die jeweiligen Aufwendungen nutzlos geworden sein sollen. Folglich hat die Vorinstanz die hinreichende Substanziierung der aus ihrer Sicht noch in Frage gekommenen Schadenspositionen zu Recht verneint.

8. Zulässigkeit der Teilklage

Aufgrund der obigen Erwägungen kann offen gelassen werden, ob es - wie vom Kläger gemacht - überhaupt zulässig ist, den Ersatz eines aus drei Teilbeträgen (CHF 6'629'167.00 entgangener Mietzins, CHF 1'729'657.00 entgangener Baurechtszins und CHF 937'768.65 nutzlose Aufwendungen) bestehenden Schadens von insgesamt CHF 9'296'592.00 zu fordern und davon teilklageweise vorerst CHF 6'500'000.00 geltend zu machen, ohne zu spezifizieren, wie sich der Forderungsbetrag der Teilklage zusammensetzt.

9. Zusammenfassung

Die Parteien haben zwar am 03./04.05.2007 einen gültigen Mietvertrag abgeschlossen, dies jedoch unter einer Suspensivbedingung, die sich nicht erfüllt hat. Die Voraussetzungen für einen fingierten Bedingungseintritt gemäss Art. 156 OR sind nicht erfüllt. Der Vertrag wurde somit

nie wirksam, weshalb der Kläger auch nicht die Rechte nach Art. 107 OR ausüben konnte und keinen Schadenersatz fordern kann. Auch die Voraussetzungen einer Haftung der Beklagten aus "culpa in contrahendo" sind im vorliegenden Fall nicht erfüllt. Im Übrigen wäre der insoweit geltend gemachte Schaden nicht rechtsgenügend substantiiert worden. Aus diesen Gründen ist die Berufung abzuweisen.

10. Kostenentscheid

Entsprechend dem Ausgang des vorliegenden Berufungsverfahrens sind daher in Anwendung von Art. 106 Abs. 1 ZPO sämtliche Prozesskosten der zweiten Instanz den Berufungsklägern aufzuerlegen. Die Gerichtsgebühr ist gemäss § 8 Abs. 1 lit. f und § 9 Abs. 1 GebT auf CHF 30'000.00 festzusetzen. Die vom Rechtsbeistand der Berufungsbeklagten eingereichte Kostennote ist tarifkonform (vgl. § 7 Abs. 1 i.V.m. § 10 der Tarifordnung für die Anwältinnen und Anwälte). Da die Berufungsbeklagte eine ausserhalb der Schweiz domizilierte Gesellschaft ist, untersteht die für sie erbrachte Dienstleistung ihres Rechtsbeistands jedoch nicht der schweizerischen MWST, weshalb der auf der Honorarnote aufgeführte Zuschlag von 8% nicht berechtigt ist. Folglich ist die von den Berufungsklägern zu leistende Parteientschädigung auf pauschal CHF 200'000.00 festzusetzen. In Anwendung von Art. 106 Abs. 3 ZPO ist praxisgemäss auf solidarische Haftung der Berufungskläger für die Prozesskosten zu erkennen.

Demnach wird erkannt:

- ://:
1. Die Berufung wird abgewiesen.
 2. Die Gerichtsgebühr von CHF 30'000.00 wird den Berufungsklägern in solidarischer Verbundenheit auferlegt. Die Berufungskläger haben der Berufungsbeklagten in solidarischer Verbundenheit eine Parteientschädigung von pauschal CHF 200'000.00 zu bezahlen.

Präsidentin

Gerichtsschreiber

Christine Baltzer-Bader

Hansruedi Zweifel

Gegen diesen Entscheid haben die Berufungskläger Beschwerde an das Bundesgericht erhoben (4A_449/2013).