



Entscheid des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht

vom 21. April 2020 (400 20 2)

Zivilprozessrecht / Obligationenrecht

Neue rechtliche Begründungen sind von der Novenschanke von Art. 317 Abs. 1 ZPO nicht erfasst und können im kantonalen Berufungsverfahren unbeschränkt vorgebracht werden (E. 2.2); Grad der Substantiierung einer behaupteten Tatsache und deren Bestreitung (E. 4.4 f.); Voraussetzungen für eine vorzeitige Kündigung des Mietverhältnisses aus wichtigen Gründen (E. 5.1 ff.). Folgen einer unberechtigten vorzeitigen Kündigung und Schadenminderungspflicht des Vermieters gemäss Art. 264 OR (E. 7.1 ff.)

Besetzung

Präsident Roland Hofmann, Richterin Barbara Jermann Richterich (Ref.), Richter Philipp Spitz; Gerichtsschreiber Giuseppe Di Marco

Parteien

A._____,
vertreten durch Advokat Dr. Christoph Nertz, und Advokat Michael Kaufmann, NEOVIUS AG, Hirschgässlein 30, Postfach, 4010 Basel,
Klägerin und Berufungsbeklagte

Gegen

B._____ AG,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Urs Markus Lischer, Lischer Zemp & Partner, Haus zum Schwanen, Schwanenplatz 4, 6004 Luzern,
Beklagte und Berufungsklägerin

Gegenstand

Forderung
Berufung gegen das Urteil des Zivilkreisgerichts des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft Ost vom 5. September 2019

A. Die B.____ AG als Mieterin und die A.____ als Vermieterin schlossen am 10. / 18. März 2008 – mit Nachtrag vom 4. / 6. November 2008 – einen befristeten Mietvertrag mit Wirkung ab 1. September 2008 bis 30. August 2018 über eine Verkaufs- und Lagerräumlichkeit im Einkaufszentrum X.____ in Y.____. Für die Gebrauchsüberlassung des Mietobjekts vereinbarten sie einen jährlichen Bruttomietzins in Höhe von CHF 131'725.00, der sich aus einem Mindestmietzins von CHF 120'550.00, Nebenkosten von CHF 10'800.00 akonto sowie pauschalen Nebenkosten von CHF 375.00 zusammensetzte. Der monatliche Bruttomietzins betrug damit CHF 10'977.10. Dieser Mietvertrag aus dem Jahre 2008 ersetzte den Mietvertrag zwischen den Parteien vom 21. Januar 1974 inklusive sämtlicher Nachträge.

B. Mit Schreiben vom 16. November 2015 kündigte die B.____ AG das vorgenannte Mietverhältnis ein erstes Mal ausserordentlich auf den 30. April 2016 gemäss Art. 266g OR. Im Zuge des anschliessenden Schlichtungsverfahrens vor der Schlichtungsbehörde für Mietangelegenheiten des Kantons Basel-Landschaft reduzierte die A.____ mit Erklärung vom 26. Februar 2016 den Mindestmietzins ab 1. März 2016 auf CHF 95'000.00 pro Jahr (CHF 7'916.65 pro Monat) plus 15 % des Umsatzes von B.____ AG, der den Betrag von CHF 515'000.00 (exkl. MWST) übersteigt. Die zusätzlich zu entrichtenden Nebenkosten blieben unverändert bestehen. Der Verzicht auf einen Teil des Mindestmietzinses durch die A.____ erfolgte unter dem Vorbehalt, dass die B.____ AG den Mietvertrag erfüllt, das Mietobjekt effektiv als Verkaufsgeschäft selber nutzt und die Kündigung vom 16. November 2015 als unwirksam anerkennt. Mit Schreiben vom 29. Februar 2016 teilte die B.____ AG der Schlichtungsbehörde mit, ihre Kündigung vom 16. November 2015 als unwirksam sowie das Fortdauern des Mietverhältnisses über den 30. April 2016 hinaus anzuerkennen. Die Schlichtungsbehörde schrieb in der Folge das Schlichtungsverfahren ab.

C. Am 28. März 2017 kündigte die B.____ AG das vorliegende Mietverhältnis erneut ausserordentlich gestützt auf Art. 266g OR auf den 30. Juni 2017 mit der Begründung, dass sich die wirtschaftlichen Umstände sowohl in Bezug auf die Verkäufe als auch in Bezug auf das Unternehmen massiv verschlechtert hätten. Trotz verstärkter Anstrengungen hätten die einschneidenden Umstände, etwa die unerwartete Aufgabe des Euro-Mindestkurses durch die Schweizerische Nationalbank und das dadurch massiv veränderte Einkaufsverhalten der früheren Kundschaft, nicht wettgemacht werden können. Die A.____ bestritt mit Schreiben vom 12. April 2017 das Vorliegen von wichtigen Kündigungsgründen im Sinne von Art. 266g OR und hielt die Kündigung der B.____ AG vom 28. März 2017 für unwirksam.

D. Am 7. Juli 2017 sandte die B.____ AG die Schlüssel zum Mietobjekt der A.____ zurück. Diese wiederum hielt in ihrem Schreiben an die B.____ AG vom 18. Juli 2017 fest, dass durch die Entgegennahme der Schlüssel keineswegs der Beendigung des Mietverhältnisses zugestimmt werde. Der bestehende Mietvertrag bleibe bis zu seinem Ablauf am 30. August 2018 unverändert bestehen und die A.____ werde gegebenenfalls die geschuldeten Mietzinsen sowie Konventionalstrafen gerichtlich durchsetzen.

E. Per 13. Oktober 2017 wurde das Mietobjekt im Einkaufszentrum X.____ in Y.____ an die A.____ zurückgegeben, wobei im Abnahmeprotokoll festgehalten wurde, dass die Haftung für das Mietobjekt bis Ende August 2018 fort dauere. Im Anschluss daran leitete die A.____

gegen die B.____ AG die Betreuung für ausstehende Mietzinsen vom 1. Juli 2017 bis 1. November 2017 in der Höhe von CHF 104'549.85 nebst Zins zu 5 % seit dem 1. September 2017 ein. Die B.____ AG erhob dagegen Rechtsvorschlag. Das danach durchgeführte Schlichtungsverfahren blieb ergebnislos, woraufhin der A.____ die Klagebewilligung vom 8. Februar 2018 ausgestellt wurde.

F. Mit Klage an das Zivilkreisgericht Basel-Landschaft Ost vom 12. März 2018 forderte die A.____ von der B.____ AG die Bezahlung von CHF 87'816.80 zuzüglich Zins zu 5 % seit dem 1. November 2017 sowie die Beseitigung des Rechtsvorschlages für den Betrag von CHF 43'908.40 nebst Zins zu 5 % seit dem 1. September 2017 und für Zahlungsbefehlskosten von CHF 101.65, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der B.____ AG. Die A.____ begründete ihre Klage im Wesentlichen damit, dass kein wichtiger Grund für eine ausserordentliche Kündigung nach Art. 266g OR vorliegen würde und die Kündigung vom 28. März 2017 demnach unwirksam sei. Nachdem die B.____ AG das Mietobjekt entgegen der in Ziffer 4.3 des Mietvertrags vereinbarten Gebrauchspflicht seit Juli 2017 nicht mehr nutze, falle auch die mit Erklärung der A.____ vom 26. Februar 2016 gewährte Mietzinsreduktion dahin. Geschuldet sei demnach der vereinbarte Bruttomietzins in Höhe von CHF 10'977.10 pro Monat, wobei die vorzeitige Rückgabe der Mietsache nicht zu einer Beendigung des Mietverhältnisses führe. Da die B.____ AG nicht einmal den Versuch unternommen habe, einen Ersatzmieter zu stellen, schulde sie weiterhin die vereinbarten Mietzinsen.

G. Mit Klageantwort vom 11. Juli 2018 ersuchte die B.____ AG um kostenfällige Abweisung der Klage und um Feststellung, dass die Kündigung des Mietvertrages vom 28. März 2017 per 30. Juni 2017, eventuell per 30. September 2017, wirksam und demnach das Mietverhältnis der Parteien per 1. Juli 2017, eventuell per 1. Oktober 2017, aufgelöst sei. Die B.____ AG führte zusammenfassend aus, es würden strukturelle Veränderungen vorliegen, welche gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung zur ausserordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen würden. Im Weiteren träfe die A.____ eine Schadenminderungspflicht, indem sie das Mietobjekt weitervermieten müsse. Auf diese Schadenminderungspflicht sei die A.____ auch mehrmals aufmerksam gemacht worden. Sie habe jedoch keine Wiedervermietungsbemühungen unternommen und auch die weiteren Pflichten ihrer Schadenminderungspflicht aufgrund des Bestehens eines langjährigen Mietverhältnisses verletzt. Namentlich aufgrund der Eigenutzung durch die A.____ habe sie sich hypothetische Ersatzeinkünfte nach Art. 264 Abs. 3 lit. b OR anrechnen zu lassen.

H. Nach Durchführung eines zweiten Schriftenwechsels und der Hauptverhandlung vom 5. September 2019 entschied die Dreierkammer des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft Ost, die Klage der A.____ gutzuheissen und die B.____ AG zu verpflichten, der Klägerin CHF 87'816.80 zuzüglich Zins von 5 % seit 1. November 2017 zu bezahlen. Die Vorinstanz beseitigte zudem den Rechtsvorschlag von B.____ AG für eine Forderung der Klägerin von CHF 43'908.40 nebst Zins zu 5 % seit 1. September 2017 und für Zahlungsbefehlskosten im Umfang von 82.00 definitiv. Das Feststellungsbegehren der B.____ AG wurde abgewiesen und die gesamten Gerichtskosten wurden ausgangsgemäss der unterliegenden B.____ AG auferlegt. Diese wurde sodann verpflichtet, der Klägerin eine Parteientschädigung von CHF 13'851.50 zu bezahlen.

I. Gegen das schriftlich begründete Urteil der Vorinstanz vom 5. September 2019 erhob die B.____ AG (nachfolgend Berufungsklägerin) am 6. Januar 2020 Berufung beim Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, mit dem Antrag, das angefochtene Urteil sei aufzuheben und die Klage der A.____ sei vollumfänglich abzuweisen. Eventualiter sei die Sache zur neuen Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen, alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Gegenpartei. Mit Berufungsantwort vom 3. März 2020 ersucht die A.____ (nachfolgend Berufungsbeklagte) um kostenfällige Abweisung des Rechtsmittels, sofern und soweit darauf eingetreten werden könne, sowie um Bestätigung des angefochtenen Urteils der Vorinstanz.

J. Mit Verfügung vom 9. März 2020 schloss das instruierende Gerichtspräsidium des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, den Schriftenwechsel und kündigte den Parteien den Entscheid der Dreierkammer der Berufungsinstanz auf Grundlage der Akten an. In den nachfolgenden Entscheiderwägungen werden die Vorträge der Parteien wiedergegeben, soweit sie für die Beurteilung des Falles rechtserheblich sind.

Erwägungen

1. Der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren richtet sich nach der klägerischen Forderung in Höhe von CHF 87'816.80, weshalb gegen den angefochtenen Endentscheid der Vorinstanz vom 5. September 2019 das Rechtsmittel der Berufung zur Verfügung steht (Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO). Die Berufung ist bei der Rechtsmittelinstanz innert 30 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheides beziehungsweise seit der nachträglichen Zustellung der Entscheidebegründung schriftlich und begründet einzureichen (Art. 311 ZPO). Das schriftlich begründete Urteil der Vorinstanz vom 5. September 2019 wurde der Berufungsklägerin gemäss Sendungsverfolgung der Schweizerischen Post am 21. November 2019 zugestellt. Unter Berücksichtigung des Fristenstillstandes vom 18. Dezember 2019 bis und mit 2. Januar 2020 (Art. 145 Abs. 1 lit. c ZPO) endete die Berufungsfrist am 6. Januar 2020. Mit der Berufung vom 6. Januar 2020 ist die Rechtsmittelfrist eingehalten. Die Berufungsklägerin verfügt als Adressatin des vorinstanzlichen Urteils zweifelsohne über ein schutzwürdiges Interesse im Sinne von Art. 59 Abs. 2 lit. a ZPO und sie hat den Kostenvorschuss für das Berufungsverfahren in Höhe von CHF 6'500.00 fristgerecht in die Gerichtskasse einbezahlt. Sie rügt sowohl eine unrichtige respektive unvollständige Feststellung des Sachverhalts sowie die unrichtige Rechtsanwendung durch die Vorinstanz im Sinne von Art. 310 ZPO. Auf das Rechtsmittel ist somit einzutreten und der vorliegende Entscheid ist schriftlich zu eröffnen. Zur Beurteilung der Berufung ist die Dreierkammer der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts sachlich zuständig (§ 6 Abs. 1 lit. d EG ZPO).

2.1 Die Berufungsklägerin möchte den Entscheid des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft West vom 3. September 2019, welcher die ausserordentliche Kündigung des Mietverhältnisses bezüglich ihrer Filiale in Z.____ per 30. Juni 2017 betrifft, sowie einen am 9. Dezember 2019 in der Zeitschrift Beobachter publizierten Artikel mit dem Titel «Lädelisterven: Die Schuhbranche trifft es besonders» im vorliegenden Berufungsverfahren berücksichtigt haben. Sie beruft sich dabei auf Art. 326 ZPO und lässt vorbringen, allgemein- und gerichtsnotorische Tatsachen wie

Fachliteratur und Gerichtsurteile sowie sämtliche im Internet öffentlich publizierten Inhalte würden nicht unter die Novenschanke des Art. 326 ZPO fallen. Die Berufungsbeklagte ist hingegen der Auffassung, der Entscheid des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft West vom 3. September 2019 stelle ein Novum dar, welches bereits an der vorinstanzlichen Hauptverhandlung vom 5. September 2019 hätte vorgebracht werden können bzw. müssen. Denn zu diesem Zeitpunkt seien die Erwägungen des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft West aufgrund der öffentlichen Beratung des Dreiergerichts vom 3. September 2019 bekannt gewesen. Ohnehin sei fraglich, was die Berufungsklägerin aus diesem Entscheid für das vorliegende Verfahren zu ihren Gunsten ableiten möchte, sei jenem Urteil doch ein anderer Sachverhalt zugrunde gelegen. Zum Artikel «Lädelisterven: Die Schuhbranche trifft es besonders» äussert sich die Berufungsbeklagte nicht.

2.2 Entgegen der Ansicht der Berufungsklägerin regelt nicht Art. 326 ZPO, sondern Art. 317 Abs. 1 ZPO die Zulässigkeit von Noven im Berufungsverfahren. Nach Art. 317 Abs. 1 ZPO können neue Tatsachen und Beweismittel im Rechtsmittelverfahren nur noch berücksichtigt werden, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten. Neue rechtliche Begründungen sind von dieser Bestimmung nicht erfasst und können im kantonalen Berufungsverfahren sowie vor Bundesgericht unbeschränkt vorgebracht werden, was sich insbesondere aus dem Grundsatz der Rechtsanwendung von Amtes wegen ergibt (BGer 4A_519/2011 vom 28. November 2011 E. 2.1; BSK ZPO-SPÜHLER, 3. Aufl., 2017, Art. 317 N 12; REETZ/HILBER, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., 3. Aufl., 2016, Art. 317 N 31, 33; BK ZPO-STERCHI, 2012, Art. 317 N 3). Der von der Berufungsklägerin eingereichte Entscheid des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft West vom 3. September 2019 stellt eine neue rechtliche Begründung dar und ist im Rechtsmittelverfahren ohne Weiteres zuzulassen. Im Übrigen lag die schriftliche Begründung dieses Entscheids vom 3. September 2019 betreffend die Filiale in Z.____ im Zeitpunkt der Urteilsberatung durch die Dreierkammer der Vorinstanz am 5. September 2019 im hier zu beurteilenden erstinstanzlichen Verfahren noch nicht vor. Dasselbe gilt für den Artikel «Lädelisterven: Die Schuhbranche trifft es besonders», welcher am 9. Dezember 2019 in der Zeitschrift Beobachter veröffentlicht wurde. Dieser Artikel stellt ein echtes Novum dar, welches mit der ersten Rechtsschrift im Berufungsverfahren und somit ohne Verzug im Sinne von Art. 317 Abs. 1 ZPO eingereicht worden ist. Auch der Artikel vom 9. Dezember 2019 ist daher im Rechtsmittelverfahren zu berücksichtigen. Mit der Zulassung dieser beiden Berufungsbeilagen ist jedoch noch nichts über deren Beweiswert gesagt (dazu nachstehende Erwägungen 3.2 und 5.4).

3.1 In materieller Hinsicht weist die Berufungsklägerin auf den Entscheid des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft West vom 3. September 2019 hin, welche das Vorliegen der Voraussetzungen für eine ausserordentliche Kündigung nach Art. 266g OR betreffend die Filiale der Berufungsklägerin in Z.____ bejaht und die Kündigung für gültig erklärt hatte. Die Berufungsklägerin lässt dazu hauptsächlich vortragen, die Kündigung des Mietverhältnisses betreffend den Standort in Z.____ sei zeitgleich mit der vorliegend zu beurteilenden Kündigung betreffend die Filiale in Y.____ ausgesprochen worden. Dem Entscheid des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft West vom 3. September 2019 sei im Wesentlichen dieselbe Ausgangslage

mit denselben Parteien zu Grunde gelegen wie im vorliegenden Verfahren. Die Berufungsklägerin habe das mit Mietvertrag vom 9. / 16. Mai 2011 geschlossene und bis zum 31. August 2021 befristete Mietverhältnis betreffend ihre Filiale in Z.____ aus wirtschaftlichen Gründen mit Schreiben vom 28. März 2017 vorzeitig per 30. Juni 2017 ausserordentlich gekündigt. Auch in Bezug auf die Filiale in Z.____ habe es nach einer ersten ausserordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses durch die Berufungsklägerin am 16. November 2015 eine aussergerichtliche Einigung mit der Berufungsbeklagten gegeben. Letztere habe dabei auf einen Teil des Mietzinses verzichtet. In seinem sorgfältig begründeten Entscheid sei das Zivilkreisgericht Basel-Landschaft West zum Schluss gekommen, dass die Rechtsprechung im BGE 60 II 209 vom 29. Mai 1934 im Zeitpunkt der neuerlichen Kündigung auf eben diesen Fall anwendbar sei. Namentlich habe es festgestellt, dass die von der Berufungsklägerin vorgetragene Umstände eine wesentliche Veränderung der Umstände seit Vertragsschluss dargestellt hätten und kausal für die Umsatzeinbrüche in der Filiale in Z.____ gewesen seien. Das wesentliche Auseinanderfallen von Betriebskapazität und tatsächlicher Beanspruchung habe den Mietzins zu einer unerträglichen Last für die Berufungsklägerin werden lassen. Diese Umstände hätten im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietverhältnisses nicht vorgelegen und seien von der Berufungsklägerin nicht vorhersehbar gewesen. Der Entscheid des Zivilkreisgerichts West vom 3. September 2019 sei von den Parteien nicht angefochten und inzwischen rechtskräftig geworden.

3.2 Im Parallelverfahren vor dem Zivilkreisgericht Basel-Landschaft West betreffend die Filiale der Berufungsklägerin in Z.____ lag ein Mietvertrag zwischen den Parteien über ein Mietobjekt an einem anderen Standort mit anderen Laufzeiten zur Beurteilung vor. Die Ausgangslage im hiesigen Verfahren betreffend den Standort in Y.____ ist damit nicht identisch mit derjenigen bezüglich des Standorts in Z.____. Selbst wenn identische Sachverhalte vorliegen würden, würde dies nicht zu einer Bindung eines erstinstanzlichen Gerichts an den früheren Entscheid eines anderen erstinstanzlichen Gerichts führen, da jedes Gericht nach dem Grundsatz *iura novit curia* das Recht von sich aus anzuwenden hat (Art. 57 ZPO; BSK ZPO-GEHRI, 3. Aufl., 2017, Art. 57 N 4 m. w. H.). Insbesondere dort, wo das Gesetz dem Gericht ein Ermessen einräumt bzw. auf die Würdigung der Umstände oder wichtiger Gründe verweist (so im hier zu prüfenden Art. 266g Abs. 1 OR), hat es seine Entscheidung nach Recht und Billigkeit gemäss Art. 4 ZGB zu treffen, was in vergleichbaren oder identischen Fällen zu unterschiedlichen erstinstanzlichen Urteilen führen kann. Der Entscheid des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft West vom 3. September 2019 hat somit nicht zur Folge, dass die Vorinstanz im vorliegenden Fall genauso hätte entscheiden müssen wie das Zivilkreisgericht Basel-Landschaft West. Damit ist auch irrelevant, ob bzw. dass der Entscheid des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft West vom 3. September 2019 in Rechtskraft erwachsen ist. Das Kantonsgericht, Abteilung Zivilrecht, greift bei der Beurteilung von erstinstanzlichen Ermessensentscheidungen auf Antrag einer Partei praxismässig nur mit Zurückhaltung ein bzw. nur dann, wenn der Ermessensspielraum der Vorinstanz eine Rechtsverletzung darstellt, mithin wenn ein Ermessensmissbrauch oder eine Ermessensunterschreitung bzw. -überschreitung vorliegt (BK ZPO-STERCHI, 2012, Art. 310 N 8; BSK ZPO-SPÜHLER, 3. Aufl., 2017, Art. 310 N 3).

4.1 Die Berufungsklägerin machte im vorinstanzlichen Verfahren zusammenfassend geltend, dass die Weiterführung des im März 2008 geschlossenen Mietverhältnisses aufgrund von gravierenden und über Jahre andauernden Umsatzrückgängen nicht mehr zumutbar gewesen sei. Der Umsatz aller Filialen sei von CHF 48'409'095.00 im Jahr 2013 auf CHF 29'362'096.00 im Jahr 2016 respektive auf CHF 21'271'954.00 im Jahr 2017 gesunken. Der Jahresumsatz der Filiale in Y.____ habe in den Jahren 2006 bis 2010 im Schnitt rund CHF 582'000.00 betragen. In den Jahren 2011 bis 2013 sei ein Umsatzrückgang von etwa CHF 60'000.00 bzw. 10 % verzeichnet worden. In den Jahren 2014 und 2015 habe ein Jahresumsatz von CHF 504'419.00 respektive CHF 513'661.00 resultiert. Im Jahr 2016 sei der Umsatz der Filiale in Y.____ mit CHF 336'953.00 im Vergleich zum früheren Durchschnitt um annähernd 43 % definitiv und in ausserordentlichem Umfang eingebrochen, wodurch sich die Berufungsklägerin im März 2017 zur ausserordentlichen Kündigung veranlasst gesehen habe. Die dargelegten Zahlen der Filiale in Y.____ würden den jährlichen Nettoumsätzen der ordentlichen Filialergebnisrechnungen entsprechen. Die Jahresrechnungen und die diesen zugrundeliegenden Umsatzzahlen seien geprüft worden.

4.2 Die Vorinstanz sprach den eingereichten Unterlagen für den Nachweis des behaupteten erheblichen Umsatzrückganges der Filiale in Y.____ eine Beweiskraft ab. Bei den Filialergebnisrechnungen handle es sich um selbstverfasste Aufstellungen, welche nicht geeignet seien, eine rechtserhebliche Tatsache zu beweisen, zumal auf diesen weder der Aussteller der abgebildeten Umsatzzahlen noch deren Überprüfung durch eine unabhängige (Revisions)-Stelle ersichtlich sei. Diese ungeprüften Umsatzzahlen würden daher eine blosser Parteibehauptung darstellen. Ebenso seien die eingereichten Abschlüsse nicht geeignet, einen allfälligen Umsatzrückgang der Filiale in Y.____ rechtsgenügend nachzuweisen, da sie konzern- und nicht filialbezogen seien. Dem von PricewaterhouseCoopers AG verfassten Bericht zur Jahresrechnung 2017 könne zwar entnommen werden, dass sich die Geschäftszahlen der Berufungsklägerin insgesamt merklich verschlechtert hätten, allerdings würden diese Zahlen wie erwähnt nicht die Filiale in Y.____, sondern das Geschäftsergebnis sämtlicher Filialen der Berufungsklägerin abbilden. Objektbezogene und verifizierte Geschäftsergebnisse betreffend die Filiale in Y.____ seien nicht ins Recht gelegt worden. Der Berufungsklägerin sei es durchaus möglich gewesen, allfällige finanzielle Schwierigkeiten betreffend die Filiale in Y.____ etwa durch Vorlage von geprüften Geschäftsabschlüssen oder mittels Beibringen von Bankauszügen darzulegen.

4.3 Die Berufungsklägerin rügt, die Vorinstanz habe bei der Beweiswürdigung der Filialzahlen in Y.____ den Grundsatz der Dispositionsmaxime gemäss Art. 58 ZPO verletzt. Überdies würden sich die von der Vorinstanz gestellten Anforderungen an die Substantiierungspflichten der Berufungsklägerin als überspitzt formalistisch erweisen. Der Vorinstanz sei eine willkürliche Rechtsanwendung vorzuwerfen. Der Aussteller der Filialumsatz- und Filialergebniszahlen sei die Berufungsklägerin gewesen, was von der Berufungsbeklagten auch nie bestritten worden sei. Die Berufungsklägerin unterliege der eingeschränkten Revision. Die PricewaterhouseCoopers AG prüfe als Revisorin jeweils die Jahresrechnung der Berufungsklägerin, welche sich aus den Ergebnisrechnungen der einzelnen Filialen zusammensetze. Die einzelnen Filialergebnisrechnungen würden nicht noch zusätzlich einer gesonderten Revision unterzogen. Objektbezogene verifizierte Jahresrechnungen gebe es nicht. Die Berufungsbeklagte habe die Filial-

ergebnisrechnungen der Filiale in Y.____ aus den Jahren 2006 bis 2017 lediglich "der guten Ordnung halber" bestritten. Eine solche Bestreitung erweise sich als in keiner Weise rechtmässig. Die Vorinstanz habe damit eigenmächtig an der Authentizität dieser Filialergebniszahlen gezweifelt, was nicht angehe. Bei den Umsatzzahlen einer Unternehmung handle es sich stets um "selbstverfasste" Aufstellungen. Hinzu komme, dass heutzutage finanzielle Daten elektronisch erfasst und bearbeitet würden. Auch im vorliegenden Fall seien die Umsatzzahlen aufgrund der Kassenbelege in Excel-Dateien erfasst und über die gesamten Filialen zusammengeführt worden. Separate, ausgedruckte Umsatzzahlenerfassungen würden nicht mehr existieren. Der Hinweis der Vorinstanz auf das "Beibringen von Bankauszügen" gehe fehl, da die Kundinnen und Kunden mit Maestro, Kreditkarten oder überwiegend mit Bargeld bezahlen würden. Die Zuordnung von Bankzahlungen auf einzelne Filialen erweise sich ohnehin als faktisch unmöglich. Dass nicht meterlange Kassenabrechnungen vorsorglich, aufgrund nicht im Ansatz belegter Bestreitungen, dem Gericht einzureichen seien, verstehe sich von selbst. Es würde die Beweisanforderungen in völlig unzumutbarer Weise überdehnen. Entsprechend habe denn auch das Zivilkreisgericht Base-Landschaft West im Urteil vom 3. September 2019 trotz der auch in jenem Verfahren durch die Berufungsbeklagte erfolgten Bestreitung "der guten Ordnung halber" auf die vorgelegten Filialumsatzzahlen abgestellt. Mittels der geprüften Jahresrechnungen der Berufungsklägerin habe schliesslich aufgezeigt werden können, dass der Umsatz in allen Filialen – vor allem ab dem Jahr 2015 – massiv zurückgegangen sei. Die Umsatzentwicklung aller Filialen stimme mit den sich ebenfalls stark negativ entwickelnden Filialergebnisrechnungen der Filiale in Y.____ überein. Die Vorinstanz habe damit zu Unrecht nicht auf die Filialergebnisrechnungen der Filiale in Y.____ aus den Jahren 2006 bis 2017 abgestellt und diesen eine Beweiskraft aberkannt.

4.4 Forderungen aus Mietvertrag mit einem Streitwert von mehr als CHF 30'000.00 unterstehen der Dispositions- und Verhandlungsmaxime. Nach Art. 58 Abs. 1 ZPO darf das Gericht in Anwendung der Dispositionsmaxime einer Partei nicht mehr und nichts anderes zusprechen, als sie verlangt, und nicht weniger, als die Gegenpartei anerkannt hat. Im Rahmen der Verhandlungsmaxime haben die Parteien nach Art. 55 Abs. 1 ZPO dem Gericht die Tatsachen, auf die sie ihre Begehren stützen, darzulegen und ihre Beweismittel anzugeben. Gegenstand des Beweises sind strittige rechtserhebliche Tatsachen (Art. 150 Abs. 1 ZPO). Zum Beweis erhoben werden nur substantiiert behauptete bzw. substantiiert bestrittene Tatsachen. Das Vorhandensein einer Tatsache muss daher nicht nur behauptet, sondern immer so konkret formuliert werden, dass eine substantiierte Bestreitung möglich ist oder der Gegenbeweis angetreten werden kann (BGE 141 III 433 E. 2.6; BSK ZPO-GEHRI, 3. Aufl., 2017, Art. 55 N 4). Es sind allerdings nur solche Tatsachenbehauptungen zu beweisen, welche ausdrücklich bestritten werden. Bestreitungen sind ihrem Zweck entsprechend so konkret zu halten, dass die Gegenpartei weiss, welche einzelnen Tatsachenbehauptungen sie beweisen muss. Dabei beeinflusst der Grad der Substantiierung einer Behauptung den erforderlichen Substantiierungsgrad einer Bestreitung; je detaillierter Tatsachen eines gesamten Sachverhalts behauptet werden, desto konkreter muss die Gegenpartei erklären, welche dieser einzelnen Tatsachen sie bestreitet. Je detaillierter mithin ein Parteivortrag ist, desto höher sind die Anforderungen an eine substantiierte Bestreitung. Letztere sind zwar tiefer als die Anforderungen an die Substantiierung einer Behauptung, jedoch reichen pauschale Bestreitungen nicht aus. Erforderlich ist vielmehr eine klare Äusse-

rung, dass der Wahrheitsgehalt einer bestimmten und konkreten gegnerischen Behauptung in Frage gestellt wird (BGer 4A_178/2015 vom 11. September 2015 E. 2.6; BGer 4A_692/2015 vom 1. März 2017 E. 6.1.1; BGE 117 II 113 E. 2; BK ZPO-BRÖNNIMANN, 2012, Art. 150 N 15; BSK ZPO-GUYAN, 3. Aufl., 2017, Art. 150 N 4). Nach Art. 157 ZPO bildet das Gericht seine Überzeugung nach freier Würdigung der Beweise, wobei vorliegend der strenge oder volle Beweis zu erbringen ist. Dies bedeutet, dass das Gericht nach objektiven Gesichtspunkten von der Richtigkeit einer Sachverhaltsdarstellung zu überzeugen ist. Absolute Gewissheit wird nicht verlangt, vielmehr genügt es, wenn das Gericht am Vorliegen der Tatsachenbehauptung keine ernsthaften Zweifel mehr hat oder allenfalls verbleibende Zweifel als leicht erscheinen (BGE 130 III 321 E. 3.2; BSK ZPO-GUYAN, 3. Aufl., 2017, Art. 157 N 7).

4.5 Die Berufungsklägerin behauptet vorliegend, dass der Umsatz ihrer Filiale in Y.____ derart gravierend gesunken sei, dass die Fortführung des Mietvertrags für sie nicht länger zumutbar gewesen sei. Prozessrechtlich hat die Berufungsklägerin diesen behaupteten Sachverhalt substantiiert darzulegen und zu beweisen, andernfalls sie die Folgen der Beweislosigkeit zu tragen hat. Die Berufungsklägerin legte im vorinstanzlichen Verfahren zunächst die angeblichen Umsatzzahlen der Filiale in Y.____ und weiteren Filialen für den Zeitraum von 2006 bis 2017 ins Recht (Klageantwortbeilagen 3 bis 5). Diese wurden von der Gegenseite nicht nur mit Nichtwissen bestritten, sondern es wurde zudem ausgeführt, dass es sich dabei nicht um Zahlen handle, die aus geprüften Abschlüssen hervorgehen würden. Daraufhin reichte die Berufungsklägerin mit ihrer zweiten Rechtschrift einerseits die Erfolgsrechnungen zu den Jahren 2013 bis 2017, die Bilanzen der Jahre 2015 bis 2017 sowie den Bericht der Revisionsstelle PricewaterhouseCoopers AG zur Jahresrechnung 2017 ein (Klageantwortbeilagen 43 bis 45). Diese Beweisurkunden betreffen jedoch alle den Gesamtkonzern der Berufungsklägerin und haben keine respektive nur eine geringe Aussagekraft für die Filiale in Y.____, da sich aus den erwähnten Erfolgsrechnungen und Bilanzen sowie aus der Jahresrechnung 2017 keine Umsatzzahlen der Filiale in Y.____ ergeben. Andererseits reichte die Berufungsklägerin als Klageantwortbeilage 47 angebliche Filialergebnisrechnungen unter anderem betreffend die Filiale in Y.____ aus den Jahren 2006 bis 2017 ein. Es handelt sich dabei um Tabellen, aus denen weder der Ersteller bzw. Aussteller noch das Erstellungsdatum der Tabellen ersichtlich ist, wobei mit der Vorinstanz davon ausgegangen werden darf, dass diese Tabellen aus der Feder der Berufungsklägerin stammen. Die Berufungsklägerin geht in ihrer Duplik mit keinem Wort auf die Filialergebnisrechnungen in Klageantwortbeilage 47 ein. In der Replik bestreitet die Berufungsbeklagte die vorgelegten Tabellen "der guten Ordnung halber" und sie erklärt darin, diese Zahlen würden allfällige unternehmerische Fehleinschätzungen der Berufungsklägerin nicht ausschliessen. Zudem würden diese Zahlen zu keiner ausserordentlichen Kündigung berechtigen. Diese Bestreitung der Filialergebnisrechnungen durch die Berufungsbeklagte genügt nach Ansicht des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, den prozessrechtlichen Substantiierungsanforderungen, zumal die Berufungsbeklagte bereits zuvor die Filialumsatzzahlen als ungeprüft zurückgewiesen hatte mit der Begründung, sie würden nicht aus geprüften Abschlüssen stammen.

4.6 Nach dem Gesagten kann zum einen festgestellt werden, dass die Rüge der Berufungsklägerin, wonach die Vorinstanz eigenmächtig an der Authentizität dieser Filialergebniszahlen gezweifelt habe, ohne dass diese Ergebnisse von der Gegenpartei substantiiert bestritten worden seien, nicht zutreffend ist. Andererseits ist das Ergebnis der vorinstanzlichen Beweiswürdigung, wonach sich die eingereichten Abschlüsse und Filialergebniszahlen der Berufungsklägerin nicht eignen würden, um einen erheblichen Umsatzrückgang bei der Filiale in Y.____ zu beweisen, mit dem Grundsatz der freien Beweiswürdigung nach Art. 157 ZGB vereinbar. Der Vorinstanz kann gefolgt werden, wenn sie im Rahmen ihres pflichtgemäss ausgeübten Ermessens die Zahlen aus den Filialergebnisrechnungen als nicht validiert und verifiziert würdigte und als von der Gegenseite bestrittene Parteibehauptung qualifizierte. Somit kann offen gelassen werden, ob die ungeprüften Filialergebnisse betreffend den Standort in Y.____ einen Umsatzrückgang von bis zu 43 % im Jahre 2016 präsentieren. Im Weiteren muss sich die Berufungsklägerin entgegenhalten lassen, dass die von ihr mit der Duplik eingereichten und von der Revisionsstelle geprüften Abschlüsse den gesamten Konzern betreffen. Diesen geprüften Abschlüssen können die Jahresergebnisse der Filiale der Berufungsklägerin in Y.____ nicht entnommen werden, weshalb sie nicht geeignet sind, den behaupteten erheblichen Umsatzrückgang bei der betroffenen Filiale in Y.____ zu beweisen. Der Nachweis des Umsatzrückganges beim Standort in Y.____ ist aber vorliegend gerade deshalb von zentraler Bedeutung, weil die Berufungsklägerin nicht von sämtlichen Mietverhältnissen betreffend alle anderen Filialen zurückgetreten ist. Folglich ist eine Einzelbetrachtung der Filiale in Y.____ angezeigt. Vor diesem Hintergrund ist die Erwägung der Vorinstanz, wonach die Berufungsklägerin allfällige finanzielle Schwierigkeiten betreffend die Filiale in Y.____ etwa durch Vorlage von geprüften Geschäftsabschlüssen betreffend die Filiale in Y.____ oder mittels Einreichung von Bankauszügen hätte darlegen können, nicht zu beanstanden. Der Vorinstanz hierbei überspitzten Formalismus vorzuwerfen, ist verfehlt, zumal auf Seiten der Berufungsklägerin keine Beweisnot vorliegt, welche ein strikter Beweis nach der Natur der Sache unmöglich oder unzumutbar werden lässt und zu einer Beweiserleichterung führt (dazu BGE 130 III 321 E. 3.2; BSK ZPO-GUYAN, 3. Aufl., 2017, Art. 157 N 11, m. w. H.). Es bleibt der Berufungsklägerin überlassen, mit welchen Mitteln sie den Vollbeweis für den behaupteten erheblichen Umsatzrückgang betreffend die Filiale in Y.____ erbringt, sei es mit geprüften Abschlüssen, Bankbelegen oder anderweitigen Beweismitteln. Die Berufungsklägerin führt in ihrer Berufung zwar aus, es würden keine von der Revisionsstelle geprüften Filialergebnisse vorliegen; sie erklärt jedoch nicht, dass sie beispielsweise von der Revisionsstelle keine geprüften Geschäftszahlen betreffend den Standort in Y.____ hätte verlangen und einreichen können. Zudem stellt die Behauptung der Berufungsklägerin, die Umsatzentwicklung des Konzerns würde mit den sich ebenfalls stark negativ entwickelnden Ergebnissen der Filiale in Y.____ überstimmen, einen neuen Tatsachenvortrag im Berufungsverfahren dar, der im vorinstanzlichen Verfahren hätte vorgebracht werden können und daher gestützt auf Art. 317 Abs. 1 ZPO nicht zu hören ist. Gelingt es der Berufungsklägerin nicht, das Gericht vom angeblich erheblichen Umsatzrückgang bei der Filiale in Y.____ zu überzeugen, so hat sie die Folgen der Beweislosigkeit zu tragen, welche letztlich dazu führen, dass ein wichtiger Grund für die ausserordentliche Kündigung des Mietverhältnisses im Sinne von Art. 266g Abs. 1 OR nicht nachgewiesen ist. Die Rüge der Berufungsklägerin bezüglich des aberkannten Beweiswerts der Umsatzzahlen am Standort in Y.____ ist demnach abzuweisen.

5.1 Die Vorinstanz befasste sich in der Eventualbegründung des Entscheids, das heisst für den Fall eines nachgewiesenen erheblichen Umsatzrückganges bei der Filiale in Y.____, mit den weiteren Voraussetzungen von Art. 266g Abs. 1 OR. Namentlich prüfte sie, ob die von der Berufungsklägerin geltend gemachten Umstände, welche zum behaupteten Umsatzrückgang führten, bei Vertragsschluss weder bekannt noch voraussehbar waren und nicht auf ein Verschulden der kündigenden Partei zurückzuführen waren. Die Vorinstanz erwog, dass zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses im März 2008 sowohl die Abwertung des Euro um 31,9 % bis zum Kündigungszeitpunkt im März 2017 als auch die veränderte Wettbewerbslage aufgrund des zunehmenden Onlinehandels für die Berufungsklägerin nicht unvorhersehbar gewesen seien. Einer geschäftserfahrenen Partei wie die Berufungsklägerin müsse bewusst sein, dass Währungskurse volatil seien und insbesondere finanzpolitische Massnahmen – wie die Stabilisierung des Euro-Franken-Kurses oder die Aufhebung dieser Stabilisierung – jederzeit durch die Nationalbank angeordnet respektive aufgehoben werden könnten. Zudem sei das veränderte Kaufverhalten der Kundschaft mit Tendenz zum Onlinehandel nicht urplötzlich erfolgt, sondern dieses sei eine langandauernde und sich abzeichnende Entwicklung gewesen. Der Eintritt von Online-Mitbewerbern in den schweizerischen Bekleidungsmarkt und der wachsende Einfluss des Onlinehandels seien für die Berufungsklägerin zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses im März 2008 nicht vollkommen unerwartet und plötzlich über sie hereingebrochen. Diese zwei Umstände seien demnach für die Berufungsklägerin zum Vertragszeitpunkt bereits vorhersehbar gewesen und könnten nicht als Gründe für die vorzeitige Kündigung des Mietverhältnisses nach Art. 266 Abs. 1 OR herangezogen werden.

5.2 Die Berufungsklägerin rügt unter Hinweis auf BGE 60 II 209, die Vorinstanz verkenne die vom Schweizerischen Bundesgericht geschaffenen Kriterien für eine zulässige Kündigung aus wichtigen Gründen nach Art. 266g OR. Die Vorinstanz sei deshalb davon ausgegangen, dass das Vorliegen einer existentiellen Krise einer ganzen Branche nicht nachgewiesen und ein wichtiger Grund für eine ausserordentliche Kündigung darum nicht gegeben sei. Die Berufungsklägerin sieht darin eine willkürliche Sachverhaltsfeststellung und eine willkürliche Beweiswürdigung durch die Vorinstanz. Die existentielle Krise sei im vorinstanzlichen Verfahren ausreichend belegt worden und habe im Zeitpunkt der Kündigung auch bestanden.

5.3 In Nachachtung des Grundsatzes von Treu und Glauben sowie aus Gründen der Rechtssicherheit sind Verträge auch bei veränderten Verhältnissen grundsätzlich einzuhalten. Art. 266g Abs. 1 OR gestattet jedoch im Sinne einer Ausnahme, dass ein Mietverhältnis aus wichtigen Gründen, welche die Vertragserfüllung für eine Partei unzumutbar macht, unter Einhaltung der gesetzlichen Frist auf einen beliebigen Zeitpunkt gekündigt werden. Als wichtige Gründe kommen nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ausschliesslich aussergewöhnlich schwerwiegende Umstände in Betracht, die bei Vertragsabschluss weder bekannt noch voraussehbar waren und die der kündigenden Partei nicht angelastet werden können (BGer vom 2. Mai 1995, in: mp 1/96 S. 17 f.; BGE 100 II 345 E. 2b; BSK ZPO-WEBER, 7. Aufl., 2020, Art. 266g N 5 m. w. H.). Dazu gehören etwa gravierende Veränderungen in den wirtschaftlichen Verhältnissen, welche aber nicht schon vorliegen, wenn die Mietpreise sinken oder die Konjunktur schwankt (BGE 60 II 205 E. 3; BSK ZPO-WEBER, 7. Aufl., 2020, Art. 266g N 5; ZK OR-HIGI, 4. Aufl., 1995, Art. 266g N 41). Demgegenüber ist festzuhalten, dass bei langfristigen Verträgen

die Parteien mit der Möglichkeit der Änderung der bestehenden Verhältnisse während der Vertragsdauer rechnen müssen. Die Anforderungen an die Voraussehbarkeit von Veränderungen dürfen nicht allzu hoch angesetzt werden, um den Art. 266g OR nicht illusorisch werden zu lassen. Allerdings ist zu beachten, dass Vertragsparteien ausdrücklich oder dem Sinne nach davon absehen können, den Einfluss solcher Änderungen der Verhältnisse auf die gegenseitigen Leistungen auszuschliessen. So entspricht es dem Wesen eines Vertrages, dass er so erfüllt wird, wie er abgeschlossen worden ist. Diesfalls hat jede Partei grundsätzlich die Risiken zu tragen, die sich für sie aus Änderungen der Verhältnisse ergeben. Sie hat keinen Anspruch darauf, dass sich die Vertragserfüllung für sie lohnend gestaltet und der Vertrag aufgehoben oder geändert werde, wenn dies nicht mehr zutrifft (BGE 100 II 345 E. 2b m. w. H.). Bei den veränderten Verhältnissen darf es sich demnach gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht um Umstände handeln, welche die Zukunft immer mit sich bringen kann und mit denen ein umsichtiger Geschäftsmann hätte rechnen müssen. Auch unerwartete finanzielle Schwierigkeiten sind nichts Unvorhergesehenes, mit Ausnahme von plötzlichen und schweren wirtschaftlichen Krisen, die einen breiten Sektor treffen (BGer vom 2. Mai 1995, in: mp 1/96 S. 18; MÜLLER, SVIT-Komm., 4. Aufl., 2018, Art. 266g N 26). Ob im Einzelfall wichtige Gründe nach Art. 266g Abs. 1 OR vorliegen, hat das Gericht gemäss Art. 4 ZGB nach Recht und Billigkeit zu entscheiden (BGE 60 II 205 E. 2). Ein einzelner Grund oder mehrere Gründe müssen dabei für sich allein oder in der Gesamtheit derart schwer wiegen, dass er bzw. sie unter Berücksichtigung der Grundsätze der Vertragstreue, der Rechtssicherheit und des Interesses der Gegenpartei an der Vertragseinhaltung als deutlich überwiegend erscheint bzw. erscheinen (ZK OR-HIGI, 4. Aufl., 1995, Art. 266g N 30, m. w. H.).

5.4.1 Die Berufungsklägerin führt als wichtigen Grund nach Art. 266g Abs. 1 OR zum einen die Aufhebung des Euro-Mindestkurses durch die Schweizerische Nationalbank im Jahr 2015 an, welche für sie unvorhersehbar gewesen sei und zu einer Steigerung des Einkaufstourismus in das benachbarte Ausland geführt habe. Nach Ansicht der Dreierkammer des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, durfte die Berufungsklägerin jedoch nicht darauf vertrauen, dass der im Jahre 2011 von der Schweizerischen Nationalbank als Stabilisierungsmassnahme festgesetzte Euro-Mindestkurs für unbestimmte Zeit bestehen bleiben würde. Im Gegenteil musste die geschäftserfahrene Berufungsklägerin damit rechnen, dass die Stabilisierungsmassnahme der Schweizerischen Nationalbank dereinst aufgehoben werden würde und sie musste ihre geschäftliche Tätigkeit derart ausrichten, dass sie auch nach Aufhebung des Euro-Mindestkurses weiterhin erfolgreich auf dem Markt bestehen kann. Zumal die Entwicklung des Euro-Franken-Kurses ein dem Geschäftsbereich der Berufungsklägerin inhärentes Risiko darstellt, der bereits vor Festlegung des Euro-Mindestkurses im Jahre 2011 bestanden hat, kann die Berufungsklägerin die Aufhebung des Euro-Mindestkurses und die damit verbundene Steigerung des Einkaufstourismus nicht als unvorhersehbare wesentliche Veränderung im Sinne eines wichtigen Grundes gemäss Art. 266g Abs. 1 OR anführen, zumal die Aufhebung des Euro-Mindestkurses im Zeitpunkt der Vertragsanpassung im Februar 2016 bereits erfolgt war. Auch wird die Aufhebung dazu geführt haben, dass die Berufungsklägerin ihrerseits mit ausländischen Lieferanten bessere Konditionen aushandeln konnte. Jedenfalls führte die Aufgabe der festen Koppelung des Euro-Franken-Kurses nicht zu einer völligen Entwertung des Schweizer Francs.

5.4.2 Was das Argument der Digitalisierung und des wachsenden Onlinehandels betrifft, so muss sich die Berufungsklägerin entgegenhalten lassen, dass das veränderte Kaufverhalten nicht plötzlich erfolgte und unaufhaltsam über sie hereinbrach. Diese Entwicklung hin zum wachsenden Onlinehandel hatte sich schon früh – weit vor der ersten Kündigung der Berufungsklägerin am 16. November 2015 – abgezeichnet und die Berufungsklägerin hätte sich auf diese absehbare Veränderung der Marktlage entsprechend einstellen können. Aus dem Verweis auf andere Konkurrenten in der Branche, welche im Digitalisierungszeitalter mit existenziellen Problemen zu kämpfen haben, sowie auf den im Berufungsverfahren eingereichten Artikel «Lädelisterbergen: Die Schuhbranche trifft es besonders» vermag die Berufungsklägerin nichts für ihren Standpunkt ableiten. Es ist letztlich das Ergebnis der freien Marktwirtschaft, dass ein Wandel in der Retail-Branche stattfindet und reine Onlinehändler auch Schuhe anbieten und so zu Konkurrenten der Berufungsklägerin werden. Diese veränderte Wettbewerbssituation, welche die Berufungsklägerin hätte antizipieren können, kann nicht als unvorhersehbare wirtschaftliche Veränderung angesehen werden, die zur vorzeitigen Kündigung eines laufenden Mietvertrags berechtigen können. Die Vorinstanz hat denn auch zu Recht festgestellt, dass der wachsende Onlinehandel für sich alleine keine existentielle Krise für sämtliche in der Bekleidungs- und Schuhbranche tätigen Unternehmen ausgelöst hat.

5.4.3 Die von der Berufungsklägerin angeführten Gründe der Aufhebung des Euro-Franken-Kurses und des konkurrierenden Onlinehandels sind nicht vergleichbar mit der Weltwirtschaftskrise gemäss BGE 60 II 205 vom 29. Mai 1934, welche schwerwiegende Auswirkungen auf ganze Dienstleistungssektoren hatte. Daher überwiegt das Interesse an der Rechtssicherheit und der Vertragseinhaltung deutlich dem Interesse der Berufungsklägerin an der vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses. Der Vorinstanz kann folglich weder eine falsche Feststellung des relevanten Sachverhalts noch eine willkürliche Beweiswürdigung vorgeworfen werden, wenn sie den beiden von der Berufungsklägerin geltend gemachten Kündigungsgründen – jede für sich allein oder in der Gesamtheit – die Unvorhersehbarkeit abspricht. Die entsprechende Rüge der Berufungsklägerin geht daher ins Leere.

6.1 Im Weiteren befasste sich das Zivilkreisgericht Basel-Landschaft Ost im Eventualfall mit der Unzumutbarkeit der Fortsetzung des bestehenden Mietverhältnisses bis zu seinem vertraglichen Ablauf. Die Vorinstanz erwog, der Berufungsklägerin sei es zuzumuten gewesen, trotz eines allfälligen Umsatzrückganges die letzten vierzehn Monate des Mietvertrags zu erfüllen. Damit würde auch die Restdauer des Mietverhältnisses gegen eine ausserterminliche Kündigung aus wichtigem Grund im Sinne von Art. 266g Abs. 1 OR sprechen. Darüber hinaus habe die Berufungsklägerin, nachdem sie ihre erste Kündigung vom 16. November 2015 für ungültig anerkannt und sich mit der Berufungsbeklagten auf einen reduzierten Mindestmietzins von monatlich CHF 7'916.65 zuzüglich eines umsatzabhängigen Zuschlags geeinigt habe, implizit zu verstehen gegeben, dass der neue Mietzins trotz schwieriger Marktsituation angemessen für die Fortführung ihrer Geschäftstätigkeit in der Filiale in Y._____ gewesen sei. Damals seien der Berufungsklägerin bereits sämtliche Parameter bekannt gewesen. Es liege insoweit ein widersprüchliches Verhalten der Berufungsklägerin vor und es erscheine als treuwidrig, einen reduzierten Mietzins zu akzeptieren und darauf zu vertrauen, dass sich eine wirtschaftliche Erholung einstelle, jedoch im entgegengesetzten Fall bei einer weiteren Verschlechterung der Situation

erneut zu kündigen und damit jegliches finanzielle Risiko an die Vertragspartnerin zu überwälzen.

6.2 Die Berufungsklägerin moniert auch bezüglich dieser vorstehenden Erwägung der Vorinstanz eine unrichtige Rechtsanwendung sowie willkürliche Sachverhaltswürdigung. Im Wesentlichen bringt sie vor, die Vorinstanz setze die Anforderungen von Gründen gemäss Art. 266g Abs. 1 OR ein weiteres Mal zu hoch an. Mit ihrer Argumentation ignoriere die Vorinstanz die finanzielle Not der Berufungsklägerin, welche derart gross sei, dass ihr die weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses unter keinen Umständen mehr zuzumuten gewesen sei. Zudem bestrafe die Vorinstanz die Berufungsklägerin für ihre Vertragstreue. Wie belegt hätte sich der Verlust der Berufungsklägerin im Jahre 2017 und dann auch im Jahre 2018 noch erheblich erhöht. Die Aufrechterhaltung des Mietvertrags über weitere vierzehn Monate hätte zu einem Verlust von CHF 200'000.00 oder mehr allein für die Filiale in Y.____ geführt. Im Zeitpunkt der Einigung auf einen reduzierten Mietzins habe die Berufungsklägerin nicht davon ausgehen können, dass der Umsatz der Filiale in Y.____ im Jahre 2016 noch weiter und drastischer einbrechen würde. Die ausserordentliche Kündigung der Berufungsklägerin vom 28. März 2017 zeige gerade, dass sich die weitere wirtschaftliche Entwicklung erheblich schlechter dargestellt habe, als sie zu diesem Zeitpunkt habe annehmen dürfen. Im Zeitpunkt der Teilverzichtsvereinbarung sei man Ende Februar 2016 davon ausgegangen, dass sich der Markt wieder erholen werde und die Berufungsklägerin habe danach versucht, die Filiale in Y.____ zu retten. Aufgrund der nicht vorhersehbaren weiteren Marktentwicklung und den verheerenden Auswirkungen auf den Umsatz der Berufungsklägerin habe die Berufungsklägerin diesen Rettungsversuch abbrechen müssen. Die Vorinstanz habe all diese Umstände verkannt.

6.3 Wie bereits erwähnt, bleibt die Berufungsklägerin der rechtsgenügende Nachweis der Höhe des Umsatzrückganges bei der Filiale in Y.____ schuldig. Die Vorinstanz stellte zwar mit Hinweis auf die von der Revisionsstelle geprüfte Jahresrechnung 2017 fest, dass sich die Geschäftszahlen der Berufungsklägerin insgesamt merklich verschlechtert hätten, jedoch würden sich diese Zahlen nicht auf die Filiale in Y.____, sondern auf den Konzern beziehen. Das Vorbringen der Berufungsklägerin, dass sich ihre finanzielle Not nach Vereinbarung des reduzierten Mietzinses im Februar 2016 nachweislich vergrössert habe, bleibt daher eine unbewiesene Behauptung und ist nicht weiter zu hören. Im Weiteren ist der Vorinstanz beizupflichten, wonach sich die wirtschaftliche Lage nach der Vereinbarung eines reduzierten Mietzinses im Februar 2016 nicht nochmals erheblich zu Ungunsten der Berufungsklägerin verändert hat. Der bereits vorher eingesetzte verstärkte Einkaufstourismus im Zuge der Aufhebung des Euro-Mindestkurses im Jahr 2015 und der ebenfalls bereits zuvor eingesetzte Wandel im Kaufverhalten der Kundschaft (stetig wachsender Onlinehandel) waren der Berufungsklägerin im Februar 2016 bekannt und deren Folgen voraussehbar. Hinzu kommt, dass die Berufungsklägerin mit ihrem Schreiben vom 29. Februar 2016 ihre erste Kündigung vom 16. November 2015 für unwirksam erklärt und die Fortdauer des Mietverhältnisses gestützt auf den reduzierten Mietzins anerkannt hatte. Damit gab sie implizit zu verstehen, dass für sie der neue Mindestmietzins von monatlich CHF 7'916.65 zuzüglich eines umsatzabhängigen Zuschlags und der Nebenkosten trotz schwieriger Marktsituation angemessen erschien, um ihre Geschäftstätigkeit in der Filiale in Y.____ fortzuführen. Infolgedessen stellt die Schlussfolgerung der Vorinstanz, wonach der

Berufungsklägerin die Fortsetzung des Mietverhältnisses um weitere vierzehn Monate bis zum ordentlichen Ablauf des Mietverhältnisses zumutbar ist, keine ermessensverletzende Beweiswürdigung dar. Ein vertragstreues Verhalten der Berufungsklägerin ist nicht auszumachen. Ob gar ein treuwidriges Verhalten der Berufungsklägerin vorliegt, weil sie den reduzierten Mietzins unter den damals bekannten Umständen akzeptierte, um den Mietvertrag nach Ausbleiben der erhofften wirtschaftlichen Erholung dennoch vorzeitig zu kündigen und so das unternehmerische Risiko auf die Berufungsbeklagte zu überwälzen, kann bei diesem Ergebnis offenbleiben. Die Berufungsklägerin kann sich demnach nicht erfolgreich auf den Standpunkt stellen, die veränderte wirtschaftliche Situation mache die Vertragserfüllung für sie unzumutbar. Dies gilt erst recht, wenn das Mietverhältnis nur noch rund vierzehn Monate dauerte. Die vorinstanzliche Würdigung ist in dieser Hinsicht nicht zu beanstanden.

7.1 Die Berufungsklägerin rügt sodann die Erwägung 5 des vorinstanzlichen Urteils zur Schadenminderungspflicht der Berufungsbeklagten. Dazu führt sie aus, bei Vorliegen der Voraussetzungen für eine ausserordentliche Kündigung gemäss Art. 266g OR seien die Weitervermietungsbemühungen der Parteien nicht im Zusammenhang mit der vorzeitigen Rückgabe der Sache nach Art. 264 Abs. 1 OR, sondern unter den vermögensrechtlichen Folgen gemäss Art. 266g Abs. 2 OR zu beurteilen. Die Berufungsklägerin habe in der Klageantwort dargelegt, dass auch der Vermieterin eine Schadenminderungspflicht zukomme. Dies gelte insbesondere dann, wenn sich erweise, dass die Mieterin nicht in der Lage sei, geeignete Nachmieterinnen zu finden, weil die Mietsache beispielsweise aufgrund eines zu hohen Mietzinses nicht zu den bisherigen Konditionen weitervermieten lasse. Indem die Vorinstanz festhalte, dass sich die von der Berufungsklägerin behauptete 3.5-fache Marktmiete anhand der knapp begründeten Mietzinseinschätzung von Wüest und Partner AG nicht beweisen liesse, verletze sie die Dispositionsmaxime. Die Vorinstanz stelle auch hier wieder überspitzt formalistische Anforderungen an die Substantierungs- und Beweispflicht der Berufungsklägerin. Die Berufungsbeklagte habe die Mietzinseinschätzung von Wüest und Partner AG lediglich pauschal und unsubstantiiert bestritten, weshalb die Vorinstanz auf die erwähnte Mietzinseinschätzung hätte abstellen müssen. Aufgrund der 3.5-fachen Marktmiete – bzw. 2.8-fach unter Berücksichtigung der vorübergehend gewährten Mietzinsreduktion ab März 2016 – sei es für die Berufungsklägerin unmöglich gewesen, eine Nachmieterin zu finden. Die Berufungsbeklagte habe dadurch, dass sie am völlig überhöhten und nicht marktgerechten Mietzins festgehalten und unter diesen Bedingungen offensichtlich erfolglos eine Nachmieterin gesucht habe, ihrer Schadenminderungspflicht nicht genügt. Sie hätte für die restlichen Monate auch nur einen Teil der Miete akzeptieren und somit den Schaden reduzieren können. Hingegen habe die Berufungsklägerin vor dem Hintergrund der massiv überhöhten Miete alles ihr Zumutbare unternommen, um ihrerseits den Schaden zu mindern. All dies sei bei der Bemessung der Entschädigung nach Art. 266g Abs. 2 OR zwingend zu berücksichtigen gewesen.

7.2 Wie bereits dargelegt, liegt keine rechtswirksame ausserordentliche Kündigung durch die Berufungsklägerin im Sinne von Art. 266g Abs. 1 OR vor. Damit dauerte das Mietverhältnis bis zum vereinbarten Mietende fort, was die Vorinstanz richtigerweise dazu bewog, Art. 264 Abs. 1 OR anzuwenden. Nach dieser Bestimmung wird ein Mieter, der die Mietsache vor Ablauf des Mietverhältnisses zurückgibt, nur dann von seinen mietvertraglichen Pflichten befreit, wenn

er einen für den Vermieter zumutbaren neuen Mieter vorschlägt, der zahlungsfähig und bereit ist, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen. Stellt der Mieter keinen solchen Ersatzmieter, so hat er nach Art. 264 Abs. 2 OR seinen mietvertraglichen Pflichten bis zur ordentlichen Beendigung des Mietverhältnisses nachzukommen, wobei sich der Vermieter gemäss Art. 264 Abs. 3 anrechnen lassen muss, was er an Auslagen erspart (lit. a) und durch anderweitige Verwendung der Sache gewinnt oder absichtlich zu gewinnen unterlassen hat (lit. b). Die Vorinstanz erwog in diesem Zusammenhang korrekterweise, dass die Berufungsklägerin zwar Anfragen von potentiellen Interessenten für das Mietobjekt in Y._____ erhalten hatte, jedoch konnte sie der Berufungsbeklagten unbestrittenermassen keinen Ersatzmieter offerieren, der das Mietobjekt noch vor Ablauf des Mietverhältnisses zu denselben Konditionen übernommen hätte. Die Berufungsbeklagte ist grundsätzlich nicht verpflichtet, einen Ersatzmieter zu schlechteren Bedingungen zu akzeptieren. Zu einer zumindest zeitweisen Befreiung der Mietzinszahlungspflicht der Berufungsklägerin ist es deshalb nicht gekommen. Die Dreierkammer des Kantonsgerichts, Abteilung Zivilrecht, teilt sodann die Auffassung der Vorinstanz, wonach sich aus Art. 264 Abs. 3 lit. b OR grundsätzlich keine Pflicht des Vermieters zur aktiven Mitwirkung bei der Suche nach einem geeigneten Ersatzmieter ableiten lasse. Der Vermieter darf in aller Regel das Resultat der Suchbemühungen des Mieters abwarten. Eigene Suchbemühungen hat der Vermieter erst dann vorzunehmen, wenn ein weiteres Untätigbleiben eine absichtliche Unterlassung zumutbarer Anstrengungen zur Weitervermietung bedeuten würde, was dann der Fall wäre, wenn der Vermieter erkennt, dass der Mieter sich nicht oder ungenügend um die Weitervermietung bemüht, das heisst wenn ihm die weitere Untätigkeit als Verstoss gegen die Regeln von Treu und Glauben vorgeworfen werden könnte (BGer 4C.118/2002 vom 19. August 2020 E. 3.1, in: Pra 92 Nr. 108; BGE 117 II 156 E. 3; BSK OR I-WEBER, 7. Aufl., 2020, Art. 264 N 10). Entscheidend ist in diesem Zusammenhang auch die Restdauer des Mietverhältnisses. Bereits die Vorinstanz wies hierbei auf BGer 4C.387/1997 vom 29. September 1998 E. 2, in: Pra 88 Nr. 54 hin, in welchem das Bundesgericht festhielt, dass ein Vermieter bei einer Restmietdauer von elf respektive neunzehn Monaten nicht dazu verpflichtet ist, das Mietobjekt zu einem tieferen Mietzins weiterzuvermieten.

Im zu beurteilenden Fall unternahm die Berufungsbeklagte aktenkundig von sich aus Bemühungen, um die leerstehende Ladenfläche neu zu vermieten. Der Replikbeilage 13 kann entnommen werden, dass die Berufungsbeklagte bereits anfangs Oktober 2017 mit Suchbemühungen startete. Am 20. Februar 2018 beauftragte sie sodann die C._____ AG mit der Vermietung des Mietobjekts (Replikbeilage 14). Der Berufungsbeklagten kann demnach keine Untätigkeit vorgeworfen werden, so dass auch keine Verletzung der Schadenminderungspflicht durch sie vorliegt. Doch selbst wenn die Berufungsbeklagte keine solchen Bemühungen unternommen hätte, wäre im Rahmen ihrer zumutbaren Suchbemühungen nach Ersatzmietern zu berücksichtigen, dass die Restlaufzeit des Mietvertrags bestenfalls ab Rückgabe des Mietobjekts am 13. Oktober 2017 bis zum ordentlichen Ablauf des Mietverhältnisses am 30. August 2018 – also nicht einmal mehr ein Jahr – dauerte. Auch aufgrund dieser kurzen Restmietdauer kann der Berufungsbeklagten kein treuwidriges Verhalten vorgeworfen werden, wenn sie nicht gewillt war, die Ladenfläche schadenmindernd zu einem verminderten Mietzins weiterzuvermieten. Damit sind die Voraussetzungen für eine Kürzung des Ersatzanspruchs der Berufungsbeklag-

ten gemäss Art. 264 Abs. 3 OR nicht gegeben und die entsprechenden Rügen der Berufungsklägerin – in Bestätigung der vorinstanzlichen Erwägungen – abzuweisen.

8. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass es der Berufungsklägerin im vorinstanzlichen Verfahren nicht gelungen ist, den Nachweis des behaupteten erheblichen Umsatzrückganges bei der Filiale in Y._____ zu erbringen. Selbst wenn sie diesen Nachweis erbracht hätte, ist der Vorinstanz darin beizupflichten, dass der Umsatzrückgang nicht auf unvorhersehbare gewichtige Gründe beruht hat, welche die Fortdauer des bestehenden Mietverhältnisses für die Berufungsklägerin unzumutbar machten und diese berechnigte, nach Art. 266g Abs. 1 OR vorzeitig aus dem Mietvertrag auszusteigen. Eine strukturelle Krise im gesamten Bekleidungssektor ist nicht nachgewiesen. Der Berufungsklägerin ist es unter diesen Umständen zuzumuten, die Restdauer des Mietverhältnisses von rund vierzehn Monaten vereinbarungsgemäss zu erfüllen und den vertraglich geschuldeten Mietzins zu bezahlen, zumal der Berufungsbeklagten keine Verletzung ihrer Schadenminderungspflicht vorgeworfen werden kann. Die Berufung ist demnach abzuweisen und der Entscheid des Zivilkreisgerichts Basellandschaft Ost vom 5. September 2019 zu bestätigen.

9. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind der Berufungsklägerin in Anwendung von Art. 106 Abs. 1 ZPO die Prozesskosten des Berufungsverfahrens aufzuerlegen. Die Gerichtsgebühr ist gestützt auf § 9 Abs. 1 in Verbindung mit § 8 Abs. 1 lit. f Ziff. 3 des kantonalen Gebührentarifs (SGS 170.31) auf pauschal CHF 6'500.00 festzusetzen und der Berufungsklägerin aufzuerlegen. Überdies hat die Berufungsklägerin für das Rechtsmittelverfahren eine Parteientschädigung an die Berufungsbeklagte zu entrichten. Da keine Honorarrechnung des Rechtsvertreters der Berufungsbeklagten vorliegt, ist die Parteientschädigung in Anwendung von § 18 Abs. 1 der Tarifordnung für die Anwältinnen und Anwälte (TO, SGS 178.112) vom Gericht nach Ermessen festzusetzen, wobei eine streitwertabhängige Bemessung erfolgt (§ 2 Abs. 2 TO). Bei einem Streitwert von CHF 50'000.00 bis CHF 100'000.00 ist ein Grundhonorar von CHF 6'000.00 bis maximal CHF 10'500.00 vorgesehen (§ 7 Abs. 1 lit. f TO). Je nach Schwierigkeit des Falles und dem Umfang der Bemühungen ist der untere, obere oder ein mittlerer Ansatz anzuwenden (§ 7 Abs. 1 Satz 2 TO). Angesichts des vorliegenden Streitwerts von CHF 87'816.80, der Einstufung als mittlere Schwierigkeit und der Tatsache, dass im Berufungsverfahren eine Rechtsschrift einzureichen war und keine Verhandlung stattfand, erscheint ein Grundhonorar von CHF 9'400.00 als angemessen. Etwaige Spesen sowie eine allfällige Mehrwertsteuerabgabe zusätzlich zum Grundhonorar sind nicht geschuldet, da keine entsprechende Abrechnung respektive Anträge vorliegen (dazu KGer BL 400 19 237 vom 3. Dezember 2019 E. 9 f.; KGer BL 400 19 196 vom 19. November 2019 E. 10). Die Berufungsklägerin ist somit zu verpflichten, der Berufungsbeklagten eine Parteientschädigung von CHF 9'400.00 zu bezahlen.

Demnach wird erkannt:

- ://:
1. Die Berufung wird abgewiesen und der Entscheid des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft Ost vom 5. September 2019 bestätigt.
 2. Die Entscheidgebühr von CHF 6'500.00 für das Berufungsverfahren wird der Berufungsklägerin auferlegt.

Die Forderung des Staates wird mit dem geleisteten Kostenvorschuss von CHF 6'500.00 verrechnet.

Die Berufungsklägerin hat der Berufungsbeklagten für das Berufungsverfahren eine Parteientschädigung in Höhe von CHF 9'400.00 zu bezahlen.

Präsident

Gerichtsschreiber

Roland Hofmann

Giuseppe Di Marco