



Entscheid des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht

vom 23. Juni 2015 (400 15 71)

Obligationenrecht

Mieterstreckung, Voraussetzungen bei der Miete von Geschäftsräumen

Besetzung Präsident Thomas Bauer, Richter Dieter Freiburghaus (Ref.), Richterin
Barbara Jermann Richterich; Gerichtsschreiber Hansruedi Zweifel

Parteien **A. _____ GmbH,**
vertreten durch Rechtsanwalt Dominique Erhart, Konsumstrasse 1,
Postfach, 4104 Oberwil BL,
Klägerin und Berufungsklägerin

gegen

Kanton B. _____,
Beklagter

Gegenstand **Miete**
Berufung gegen das Urteil des Zivilkreisgerichtspräsidenten Basel-
Landschaft West vom 6. Februar 2015

A. Am 02./07.06.2005 schlossen die Parteien einen Mietvertrag über einen Raum von 18,3 m² im Turm der Liegenschaft C. _____ zum Betrieb eines Kiosks für eine feste Dauer von 10 Jahren bis zum 31.12.2015, welcher sich stillschweigend um jeweils 3 Jahre erneuert, sofern er nicht mindestens 6 Monate vor Ablauf von einem der Vertragspartner schriftlich gekündigt wird.

Unter dem Titel „Vorbehalt“ wurde in Ziff. 17 des Mietvertrags vereinbart, dass der Vertrag in Abweichung zur vereinbarten Vertragsdauer jederzeit unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist auf das Ende eines jeden Monats von beiden Parteien gekündigt werden kann, sofern der sog. Turm aus irgendeinem Grund verändert, umgebaut oder abgerissen wird. Am 13./19.12.2007 schlossen die Parteien rückwirkend per 01.10.2007 zwei Pachtverträge betreffend Restaurationsgebäude und Kiosk der Anlage D.____ und betreffend Kiosk der Anlage E.____ mit einer festen Vertragsdauer bis zum 31.10.2012 und mit einer Option auf Verlängerung ab. In Ausübung der Verlängerungsoption schlossen die Parteien am 30.10.2012 zwei neue Pachtverträge über die vorgenannten Objekte mit einer festen Vertragsdauer bis 31.10.2017 ab, wobei der Kanton B.____ die Pachtverträge erst Ende Februar 2013 unterzeichnet an die A.____ GmbH zurücksandte. Mit Beschluss des Parlaments des Kantons B.____ vom 09.11.2011 wurde der Projektierungskredit für die Sanierung und Modernisierung der Liegenschaft C.____ bewilligt. Am 06.10.2012 wurde das Projektwettbewerbsverfahren für die Sanierung und Modernisierung der Liegenschaft C.____ eröffnet. Mit Medienmitteilung vom 29.05.2013 orientierte der Kanton B.____ darüber, dass der Entwurf F.____ den Projektwettbewerb gewonnen hatte. Am 12.06.2013 kontaktierte der Leiter Gastronomie der Liegenschaft C.____ den Geschäftsführer der Klägerin telefonisch und orientierte ihn persönlich über das Umbauprojekt und die damit verbundene Notwendigkeit der vorzeitigen Auflösung des Mietverhältnisses. Die besagten Personen trafen sich Ende Juni 2013 für eine separate Besichtigung und Vorstellung des Siegerprojekts. Mit Schreiben vom 17.03.2014 wurde die Klägerin erneut darüber informiert, dass der Turm von der Sanierung der Liegenschaft C.____ betroffen sei und abgerissen werden müsse, weshalb das Mietverhältnis per 31.03.2015 aufgelöst werden müsse. Am 29.04.2014 kündigte der Beklagte der Klägerin das Mietverhältnis per 31.03.2015 und begründete die vorzeitige Auflösung des Mietverhältnisses mit der bevorstehenden Sanierung der Liegenschaft C.____. Mit Eingabe vom 20.05.2014 beantragte die Mieterin bei der Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten des Kantons Basel-Landschaft eine Erstreckung des Mietverhältnisses bis zum 31.03.2021. Eine Anfechtung der Kündigung erfolgte nicht. Mangels Zustandekommens einer Einigung erteilte die Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten des Kantons Basel-Landschaft der Mieterin am 25.08.2014 die Klagebewilligung.

B. Die von der Mieterin am 24.09.2014 eingereichte Klage auf Erstreckung des Mietverhältnisses bis zum 31.03.2021 wies der Zivilkreisgerichtspräsident Basel-Landschaft West mit Urteil vom 06.02.2015 ab. Er erwog dabei Folgendes:

Ob durch Kündigung des Mietvertrags ein Härtefall begründet werde, welcher dazu berechtige, eine Erstreckung des Mietverhältnisses zu verlangen, beurteile sich danach, ob mit der Kündigung eine soziale Notlage hervorgerufen werde. Davon könne nur gesprochen werden, wenn dadurch die Existenz des ganzen Unternehmens betroffen sei. Ein Härtefall könne nur durch erhebliche nachteilige Folgen, nicht aber durch Umstände begründet werden, die über kurz oder lang so oder so eingetreten wären. Bei der Beurteilung eines Härtefalls nach der Kündigung eines Geschäftsraumes könnten die Drittinteressen von Arbeitnehmern oder geschäftsführenden Gesellschaftern nicht berücksichtigt werden. Im vorliegenden Fall werde die vorgetragene Härte schon dadurch gemildert, dass die Mieterin bereits bei Vertragsschluss gewusst habe, dass unter den jetzt thematisierten Umständen mit einer Vertragsauflösung gerechnet werden

müsse. Sie habe sich somit schon sehr lange darauf einstellen können, sich gegebenenfalls nach einem Ersatzobjekt umsehen zu müssen. Die Mieterin bringe jedoch vor, dass der „Kiosk in der Liegenschaft C.____“ ein einzigartiges, nicht zu substituierendes Mietobjekt sei. Unter gleichzeitiger Geltendmachung eines Härtefalls setze sich die Klägerin mit dieser Aussage in einen Widerspruch, da einem Mieterstreckungsgesuch nur entsprochen werden könne, wenn es dem Mieter innerhalb der Erstreckungsdauer zusätzliche Zeit einzuräumen vermöge, ein geeignetes Ersatzobjekt zu finden. Setze die Klägerin hingegen voraus, dass ein gleichwertiges Objekt gar nicht existiere, laufe eine Mieterstreckung im Sinne einer Härtefallregelung ins Leere. Schon deshalb sei die Klage abzuweisen.

Ausserdem sei die fortwährende Existenz der Klägerin angesichts der von ihr ausgewiesenen Jahresrechnungen fraglich, da die zuletzt verbuchten Jahresverluste eine deutliche Abwärtstendenz aufzeigten. Eine wirtschaftliche Querverbindung mit den beiden anderen von der Klägerin betriebenen Gastronomiebetrieben sei zu verneinen, weil der Klägerin ein entsprechender Beweis für die wirtschaftliche Konnexität und Kooperation der insgesamt drei Betriebe nicht gelungen sei. Die Pachtverträge seien im Vergleich zum vorliegenden Mietvertrag älteren Datums und ihre Laufzeiten seien nicht auf diejenigen des Mietvertrags abgestimmt. Ein Zusammenhang zwischen den Verträgen sei somit objektiv nicht erkennbar. Die jeweiligen Betriebe seien vertragscharakterlich und organisatorisch eigenständig. Jedenfalls fänden sich in den betreffenden Verträgen keine betriebskonzeptionell relevanten Querbezüge, welche die von der Klägerin dargestellte Verbundbetrachtung untermauern könnten. Die Klägerin vermöge auch nicht darzutun, weshalb die von ihr geltend gemachte „Kooperative“ nicht von einem anderen, allenfalls auch weiter entfernten Ort fortgesetzt werden könnte. Auch unter diesem Aspekt sei eine besondere Härte der Kündigungsfolgen zu verneinen.

Selbst wenn das Vorliegen eines Härtefalls bejaht würde, wäre eine Mieterstreckung erst angezeigt, wenn die Interessenabwägung zugunsten der Klägerin ausfiele. Die Kündbarkeit unter Umständen wie den vorliegenden sei von vornherein vereinbart gewesen. Die Vertragsdauer hätte sich nach Ablauf der 10 Jahre nur dann verlängert, wenn der Vertrag nicht 6 Monate vor dessen Ablauf am 31.12.2015 gekündigt worden wäre. Von der Verlängerungsoption der Pachtverträge habe die Klägerin in Kenntnis der hochgradigen Ungewissheit des „Kiosks in der Liegenschaft C.____“ Gebrauch gemacht. Die Dauer des Mietvertrags sei von Anfang an begrenzt gewesen, sodass die Klägerin nicht auf eine nachhaltige Dauerhaftigkeit des Mietverhältnisses habe vertrauen können. Nach Durchführung eines Projektwettbewerbs durch den Beklagten habe das kantonale Parlament des Beklagten auf Antrag des Regierungsrates die Investitionskosten zur Sanierung der Liegenschaft C.____ bewilligt. Da der Abbruch des Turms ausserhalb des noch nicht abgeschlossenen Quartierplanverfahrens stehe, könne und solle er bereits vorab ausgeführt werden und müsse nicht vom Baubewilligungsentscheid für das prinzipale Projekt abhängig gemacht werden. Gemäss Art. 120 Abs. 2 RPG e contrario bedürfe der Beklagte für den sich ausserhalb der Kernzone befindlichen Turm keiner Abbruchbewilligung. Demnach sei auch nicht stossend, dass für die Erstellung der Trafostation, welche erst nach dem Turmabbruch errichtet werden könne und solle, die notwendige Baubewilligung noch nicht vorliege, während bereits mit dem Turmabbruch begonnen werden solle. Der Beklagte habe überzeugend vorgetragen, dass ein optimaler Ablauf des Sanierungsvorhabens eine sehr zeit-

nah bevorstehende Anhebung der ersten Arbeiten voraussetze, wozu namentlich der nicht bewilligungspflichtige Abbruch des Turms gehöre. Insofern gebühre dem Bauherrn insbesondere bei erheblichen auf dem Spiel stehenden öffentlichen Interessen ein gewisses Gestaltungsermessen. Demgegenüber könnten die Mieterinteressen mit einer nur im Umfang von einigen wenigen Monaten erwägbareren Erstreckung ohnehin nicht annehmbar befriedigt werden. Der Beklagte habe schon rund 1 Jahr vor dem Vertragsbeendigungstermin die Kündigung ausgesprochen und damit die Klägerin frühzeitig orientiert. Die Klägerin habe es bis heute nicht geschafft, ein geeignetes Ersatzmietobjekt zu finden, und es bestünden keine Anzeichen dafür, dass sie sich innerhalb einer möglichen Erstreckungsdauer entsprechend arrangieren könnte. Somit wäre auch ein Aufschub auf Dauer der Gesamtsituation gar nicht dienlich. Das öffentliche Interesse des Beklagten überwiege damit die privaten Interessen der Klägerin, was auch dann gegen eine Mieterstreckung spräche, wenn die unter die Substanziierungs- und Beweislast der Klägerin fallende kündigungsbedingte Härte erstellt wäre. Laut Klägerin komme nur ein Ersatzobjekt im unmittelbaren Nachbarbereich des jetzigen Standorts des Kiosks in Frage. Dadurch enge sie sich und ihre Suche nach einem Ersatzobjekt aus eigenem Antrieb ein. Sie sei jedoch gehalten, auch in anderen Grossagglomerationen nach etwas Vergleichbarem zu suchen und sich nicht an das exklusiv lokalisierte Objektsgebiet im Umfeld der Liegenschaft C.____ zu klammern. Die einzigen Suchbemühungen habe die Klägerin ausschliesslich im genannten Umfeld getätigt, was nicht repräsentativ sei. Auch unter Erstreckung der Mietdauer würde eine derart selektive Suche mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit keinen erfolgreichen Abschluss finden. Eine Mieterstreckung stünde somit auch dann ausser Frage, wenn ein Härtefall grundsätzlich gegeben wäre. Die Klage sei daher auch im Rahmen einer umfassenden Interessenabwägung abzuweisen. Die Kosten trage ausgangskonform die Klägerin.

- C.** Mit Eingabe vom 12.03.2015 erklärte die Mieterin Berufung gegen das Urteil des Zivilkreisgerichtspräsidenten Basel-Landschaft West vom 06.02.2015 und stellte folgende Anträge:
- „1. Es sei das angefochtene Urteil des Präsidenten des Zivilkreisgerichtes Basel-Landschaft West vom 6. Februar 2015 vollumfänglich aufzuheben.
 2. Es sei das Mietverhältnis zwischen den Parteien betreffend das Mietobjekt „Kiosk in der Liegenschaft C“ bis zum 31. März 2021 zu erstrecken.
 3. Eventualiter sei das angefochtene Urteil des Präsidenten des Zivilkreisgerichtes Basel-Landschaft West vom 6. Februar 2015 vollumfänglich aufzuheben und zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurück zu weisen.
 4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Beklagten.“

Die Klägerin habe bereits vor Abschluss des Mietvertrags für die Lokalität in der Liegenschaft C.____ am selben Ort einen mobilen Kiosk geführt. Den Betriebs- bzw. Jahresrechnungen sei zu entnehmen, dass die Mieterin mit dem Betrieb „Kiosk in der Liegenschaft C.____“ Jahresumsätze von mehreren hunderttausend Franken erwirtschaftete. Dass die Erfolgsrechnung des Betriebs „Kiosk in der Liegenschaft C.____“ jeweils einen geringen Jahresverlust ausweise, ändere nichts daran, dass der Betrieb für die Mieterin existenzsichernd sei. Während die Betriebe der Anlagen D.____ und E.____ stark saisonal geprägt seien, erlaube es der ganzjährige Betrieb des „Kiosks in der Liegenschaft C.____“ der Klägerin, ganzjährig Umsätze zu generieren. Dies gestatte ihr, ihrer Geschäftsführung ganzjährig Löhne auszurichten. Ohne den ganz-

jährigen Betrieb des „Kiosks in der Liegenschaft C.____“ könne die Klägerin ihre Geschäftstätigkeit nicht wahrnehmen. Die Führung sämtlicher drei Betriebe weise gemäss Jahresrechnungen für die letzten Jahre durchwegs Bilanzgewinne aus und sei insgesamt profitabel, was nur wegen des ganzjährigen Betriebs des „Kiosks in der Liegenschaft C.____“ möglich sei. Hinzu komme, dass die Klägerin aufgrund der örtlichen Nähe der Betriebe Synergien insbesondere im Personal- und Logistikbereich nutzen und die Restwaren der Betriebe in den Anlagen D.____ und E.____ über den Kiosk verkaufen könne.

Die Vorinstanz habe wesentliche Vorbringen der Klägerin nicht berücksichtigt und auch nicht begründet, weshalb sie den vorgebrachten Parteistandpunkt der Klägerin für nicht erheblich, unrichtig oder allenfalls unzulässig halte, und damit den Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt. Die Klägerin habe vor erster Instanz ausgeführt, dass zwischen den von der Klägerin geführten Betrieben „Kiosk in der Liegenschaft C.____“, D.____ und E.____ erhebliche Synergien bestünden, und dass der ganzjährige Betrieb des „Kiosks in der Liegenschaft C.____“ überhaupt erst den stark saisonal geprägten Betrieb in den Anlagen D.____ und E.____ ermögliche. Dank der ganzjährigen Umsätze im „Kiosk in der Liegenschaft C.____“ könne sie ihrer Geschäftsführung und den Angestellten ganzjährig Löhne ausrichten. Ohne diesen ganzjährigen Betrieb könne die Klägerin ihre Geschäftstätigkeit, welche für die letzten Jahre Bilanzgewinne ausgewiesen und betriebsübergreifend profitabel gewesen sei, nicht wahrnehmen. Die Schlussfolgerung der Vorinstanz, der Klägerin sei der Beweis für die wirtschaftliche Konnexität und Kooperation der Betriebe „Kiosk in der Liegenschaft C.____“, D.____ und E.____ nicht gelungen, sei falsch und berücksichtige ein wesentliches Argument der Klägerin nicht, ohne dies zu begründen.

Ferner habe die Vorinstanz wesentliche Argumente der Klägerin zur Frage, weshalb die Kündigung für sie eine wirtschaftliche Härte zur Folge habe, welche durch eine Mieterstreckung erheblich gemildert werden könne, nicht berücksichtigt. Der Zweck der Mieterstreckung könne gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung auch darin bestehen, die Folgen einer wirtschaftlichen Härte zu mildern, wenn keine Aussicht auf eine erfolgreiche Suche nach einem Ersatzobjekt bestehe. Werde der Mietvertrag „Kiosk in der Liegenschaft C.____“ per Ende März 2015 gekündigt, sehe sich die Klägerin damit konfrontiert, bis Ende Oktober 2017 an die Pachtverträge D.____ und E.____ gebunden zu sein, ohne über die für sie existenzsichernden ganzjährigen Umsätze des „Kiosks in der Liegenschaft C.____“ zu verfügen. Der Beklagte habe um die Wichtigkeit des „Kiosks in der Liegenschaft C.____“ für die Klägerin gewusst und sie bei den Verhandlungen über die Verlängerung der Pachtverträge dennoch nicht darüber informiert, dass er den Mietvertrag des Kioskes sehr wahrscheinlich frühzeitig beenden werde und die vereinbarte Verlängerungsoption um 3 Jahre mit grösster Wahrscheinlichkeit nicht zustande komme. Da für die Sanierung der Liegenschaft C.____ bereits im Herbst 2012 ein Projektwettbewerb stattgefunden habe, habe der Beklagte schon zum Zeitpunkt der Vertragsverhandlungen wissen müssen, dass der Abbruch des Turmes eine zu berücksichtigende und realistische Option gewesen sei. Hinzu komme, dass der Beklagte die Pachtverträge erst Ende Februar 2013 unterzeichnet habe. Spätestens im Zeitpunkt der Gegenzeichnung habe der Beklagte wissen müssen, dass ein möglicher Abbruch der Mietliegenschaft vor Beendigung des Mietverhältnisses Ende 2015 wenigstens wahrscheinlich sei und sich dies auf den Entschluss der Klägerin

zum Abschluss der beiden Pachtverträge auswirken würde. Damit habe der Beklagte die ihm obliegenden Informationspflichten gegenüber der Klägerin in Bezug auf den Abschluss der Pachtverträge D.____ und E.____ verletzt. Hätte die Klägerin um die vorzeitige Kündigung bzw. um die Nichtverlängerung des Mietvertrages gewusst, hätte sie die Pachtverträge nicht bis Ende Oktober 2017 verlängert. Diese wirtschaftliche Härte, welche aufgrund der vorzeitigen Kündigung des Mietvertrages und der langfristig geschlossenen Pachtverträge entstehe, könne durch eine Mieterstreckung erheblich gemildert werden. Die Zeitspanne zwischen Kündigung des Mietvertrags und dem Ende der Pachtverträge würde dadurch verkürzt bzw. sogar ganz überbrückt. Dieses Argument habe die Vorinstanz weder berücksichtigt noch verworfen und auch dadurch den Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt.

Die wirtschaftliche Konnexität der drei Betriebe sei eine Tatfrage. Die Vorinstanz habe sie mit einem formalistischen, realitätsfremden Verständnis verneint. Die wirtschaftlichen Ergebnisse der drei Betriebe flössen alle in die Erfolgsrechnung der Klägerin ein und seien nur zusammen für ihren wirtschaftlichen Erfolg massgebend. Die wirtschaftlichen Wechselwirkungen der drei Betriebe zu verneinen, wenn die Existenz des einen Betriebes „conditio sine qua non“ für die Existenz der anderen beiden Betriebe sei, sei nicht vertretbar und stelle eine unrichtige Feststellung des Sachverhalts durch die Vorinstanz dar.

Die Vorinstanz habe den von der Klägerin behaupteten Härtefall zu Unrecht verneint. Zunächst sei unzutreffend, dass die Klägerin Drittinteressen geltend mache, welche durch die Mieterstreckung geschützt werden müssten. Die Mieterstreckung sei vielmehr deshalb nötig, weil die Klägerin die Kündigungsfristen ihrer Angestellten im Fall der nicht gewährten Mieterstreckung nicht einhalten könne, was für sie erhebliche negative wirtschaftliche Folgen habe. Ferner habe die Klägerin aufgrund des Verhaltens der Beklagten bis im Frühling 2014 damit rechnen dürfen, dass mindestens die ursprünglich vereinbarte Vertragsdauer bis Ende 2015 eingehalten werde und die Option für eine Vertragsverlängerung um weitere 3 Jahre bestehe. Weiter seien die Ausführungen der Vorinstanz in Bezug auf den angeblich nicht zu verwirklichenden Zweck der Mieterstreckung unzutreffend. Dieser bestehe nicht nur darin, der Mieterin mehr Zeit zur Suche nach einem Ersatzobjekt einzuräumen, sondern könne auch darin liegen, die negativen Folgen der wirtschaftlichen Härte erheblich zu mildern. Dieser zweite Zweck sei vorliegend gegeben, weshalb die Schlussfolgerung der Vorinstanz falsch sei. Schliesslich seien die Erwägungen der Vorinstanz in Bezug auf die wirtschaftliche Konnexität der drei Betriebe unzutreffend. Somit sei dargetan, dass die Klägerin durch die Kündigung in eine wirtschaftliche Notlage versetzt werde, welche als aussergewöhnliche Härte zu qualifizieren sei, die durch die geforderte Mieterstreckung erheblich gemildert werden könne.

Bei der Interessenabwägung sei insbesondere zu beachten, dass der Beklagte bis heute weder ein Baugesuch für den Abbruch des Turmes bzw. die Erstellung der Trafostation eingereicht noch je rechtsgenügend aufgezeigt habe, weshalb der Abbruch des Turmes bereits 1 Jahr vor den eigentlichen Sanierungsarbeiten nötig sein solle. Der Mietvertrag habe zwar eine Kündigungsmöglichkeit für den Fall der baulichen Veränderung oder des Abbruches des Turmes vorgesehen. Dies sei jedoch aufgrund der nebenvertraglichen Informationspflichten stark zu relativieren. Der Beklagte verhalte sich widersprüchlich und illoyal, wenn er die Klägerin nicht auf die bevorstehende Kündigung aufmerksam mache, um den Abschluss der Pachtverträge nicht zu

gefährden. Damit könne kein überwiegendes Interesse des Beklagten begründet werden. Ferner habe die Klägerin bereits vor dem derzeit gültigen Mietvertrag einen mobilen Kiosk am gleichen Ort seit 2001 betrieben. Für die Beurteilung der Ortsgebundenheit sei die gesamte Dauer ihrer Geschäftstätigkeit massgebend, welche mehr als 10 Jahre betragen habe. Damit sei vom Vorliegen der Quartier- und Ortsgebundenheit auszugehen. Bis heute habe er kein Baugesuch für die Errichtung der Trafostation eingereicht, obwohl die Bauarbeiten im April 2015 ausgeführt werden sollten. Es sei unwahrscheinlich, dass der Beklagte die nötige Baubewilligung im April erhalten werde. Die Vorinstanz habe zu Unrecht ausgeführt, der Beklagte habe insgesamt glaubhaft darzulegen vermocht, dass der Abbruch der Mietliegenschaft keinen Aufschub dulde. Diese Schlussfolgerung sei weder begründet noch durch entsprechende Beweismittel der Beklagten gestützt. Sie sei folglich tatsachenwidrig und falsch. Terminliche Verzögerungen, welche sich der Beklagte selber zuzuschreiben habe, dürften nicht zulasten der Klägerin gehen. Eine Mieterstreckung würde der Klägerin erstens den nötigen finanziellen Spielraum geben, um die Zeit bis zur Beendigung der Pachtverträge D.____ und E.____ zu überbrücken. Zweitens könnte sich die Klägerin während dieser Übergangsphase geschäftlich neu orientieren. Ohne eine derartige Übergangsphase sei die Klägerin in ihrer Existenz bedroht. Die Ausführungen der Vorinstanz, wonach die Interessen der Klägerin auch durch eine Mieterstreckung nicht berücksichtigt werden könnten, seien deshalb falsch. Diesen existenziellen Interessen der Klägerin stehe das Interesse des Beklagten am rechtzeitigen Beginn der Bauarbeiten gegenüber. Mangels rechtzeitigen Vorliegens einer Baubewilligung werde sich die Sanierung sehr wahrscheinlich ohnehin um ein Jahr verzögern. Im Ergebnis überwiegen die Interessen der Klägerin diejenigen des Beklagten. Die Geschäftstätigkeit der Klägerin sei ortsgebunden, zudem befänden sich die übrigen Betriebe der Klägerin auch im Einzugsgebiet der Liegenschaft C.____. Sie habe fünf Bestätigungen von renommierten Liegenschaftsvermittlern vorgewiesen, welche bestätigt hätten, dass sich die Klägerin intensiv um die Suche nach einer Ersatzliegenschaft bemüht habe. Die Liegenschaftsvermittler seien konstant mit der Prüfung des Immobilienmarktes betraut gewesen. Die Suchbemühungen hätten sich gerade nicht bloss auf das Vorfeld der Schlichtungsverhandlung bzw. der Hauptverhandlung bezogen, sondern auf den gesamten Zeitraum seit Erhalt der Kündigung. Die Begründung der Vorinstanz, die Mieterstreckung sei auch deshalb abzuweisen, weil die Klägerin ihre Suchbemühungen örtlich auf das Gebiet der Liegenschaft C.____ und zeitlich auf das Vorfeld der Schlichtungsverhandlung bzw. der Hauptverhandlung beschränkt habe, sei daher unrichtig.

D. Mit Berufungsantwort vom 23.04.2015 beantragte der Vermieter die kostenfällige Abweisung der Berufung, und zwar aus folgenden Gründen:

Nach bald 40-jähriger Betriebsdauer bestehe bei der Liegenschaft C.____ dringender, umfassender Sanierungsbedarf. Auch aus betrieblichen Gründen sei eine Sanierung der Liegenschaft C.____ unumgänglich. Nach der Bewilligung eines Projektierungskredits für die Sanierung und Modernisierung der Liegenschaft C.____ durch das Parlament des Kantons B.____ habe von Oktober 2012 bis Mai 2013 der Projektwettbewerb stattgefunden. Am 29.05.2013 habe das Preisgericht das Siegerprojekt bekannt gegeben. Der Turm, in dem sich der von der Klägerin betriebene Kiosk befinde, bilde nicht Bestandteil des ausgewählten Siegerprojekts und müsse demzufolge abgerissen werden. Gemäss Projektplanung würden die Sanierungs- und Umbauarbeiten in drei Bauetappen von 2016 bis 2018 vorgenommen. Damit diese termingerecht aus-

geführt werden könnten, müssten bereits ab April 2015 erste Bauarbeiten vorgenommen werden, die nicht der Quartierplanpflicht unterstünden. Diese Bauphase 1, die für den Zeitraum vom 06.04.-09.10.2015 geplant sei, umfasse den Abbruch des Turms, den Sockelbau am heutigen Turmstandort, in welchen die Trafostation verlegt werde, sowie die Aufstockung des Verwaltungstraktes der Liegenschaft C.____. Das Parlament des Kantons B.____ habe am 14.01.2015 dem Ratschlag des Regierungsrates des Kantons B.____ vom 24.09.2014 betreffend Bewilligung von Investitionskosten für die bauliche Sanierung und Modernisierung der Liegenschaft C.____ zugestimmt und die dafür beantragten CHF 105 Mio. bewilligt. Die Baugesuche für den Bau der Trafostation und die Aufstockung und Sanierung des Verwaltungstraktes der Liegenschaft C.____ seien am 02.03.2015 beim Bauinspektorat des Kantons Basel-Landschaft eingereicht worden. Mit dem Vorliegen der beiden Baubewilligungen könne per Ende Mai 2015 gerechnet werden. Der Abbruch des ausserhalb der Kernzone gelegenen Turms bedürfe keiner Bau- bzw. Abbruchbewilligung.

Eine Erstreckung des Mietverhältnisses könne nur gewährt werden, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter oder dessen Familie eine Härte zur Folge habe und die Interessen des Vermieters nicht stärker zu gewichten seien. Bei einem Mieterstreckungsantrag sei von zentraler Bedeutung, dass der Mieter durch ausreichende, erfolglose Suchbemühungen belegen könne, dass ihn die Kündigung ohne Erstreckung hart treffen würde. Die Berufungsklägerin habe ihre Suchbemühungen mit nur fünf abschlägigen Bestätigungen von vier Immobilienfirmen, datierend vom 07. bzw. 08.08.2014 und vom 18. bzw. 23.12.2014 und vom 07.01.2015, dokumentiert. Daraus gehe hervor, dass die Berufungsklägerin sich auf die unmittelbare Umgebung des aktuellen Kioskstandortes und nur auf einen kurzen Zeitraum beschränkt habe. Ihre Behauptung, sie habe sich intensiv um die Suche nach einer Ersatzliegenschaft bemüht, sei somit tatsachenwidrig. Dazu komme, dass die Berufungsklägerin im Berufungsverfahren keine neuen Suchbemühungen ausweise. Die Suchbemühungen seien somit nie ernsthaft und nicht genügend gewesen. Vor erster Instanz habe sich die Berufungsklägerin zudem auf den Standpunkt gestellt, es sei ihr schlichtweg nicht möglich, „ein geeignetes, auch nur annähernd prädestiniertes Ersatzobjekt zu finden“. Dann könne der Zweck der Mieterstreckung, der Mieterin mehr Zeit für die Suche nach einem Ersatzobjekt zu verschaffen, ohnehin nicht erreicht werden.

Im Mietvertrag vom 02./07.06.2005 sei unter dem Titel „Vorbehalt“ in Ziff. 17 vereinbart worden, dass der Vertrag in Abweichung zu der in Ziff. 2 vereinbarten Vertragsdauer jederzeit unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist auf das Ende jeden Monats von beiden Parteien gekündigt werden könne, sofern der sog. Turm aus irgendeinem Grund verändert, umgebaut oder abgerissen werde. Somit seien sich die Parteien bereits bei Vertragsschluss über die Möglichkeit einer Veränderung bzw. eines Wegfalls des Mietobjekts während der vereinbarten, zehnjährigen Vertragsdauer und der daraus resultierenden vorzeitigen Vertragsbeendigung im Klaren gewesen. Eine lange Mietdauer von mehr als 10 Jahren allein begründe noch keine besondere Verwurzelung des Mieters im Quartier, sondern könne allenfalls ein Indiz dafür sein. Massgebend seien vielmehr andere Faktoren wie etwa die Geschäftsart. Da sich der Kundenkreis aus Laufkundschaft zusammensetze, könne diese Problematik bei der Berufungsklägerin beim Umzug ihres Kioskbetriebs in ein anderes Quartier nicht gegeben sein, sodass sie sich

insoweit nicht auf die Quartier- bzw. Ortsgebundenheit berufen könne. Auch die von ihr betonte Wichtigkeit der örtlichen Nähe des Kiosks in der Liegenschaft C._____ zu ihren beiden Pachtbetrieben vermöge die Quartier- bzw. Ortsgebundenheit nicht zu begründen, da diese beiden Gastronomiebetriebe nicht ganzjährig betrieben würden.

In der Betriebsrechnung für den „Kiosk in der Liegenschaft C._____“ sei für die Jahre 2006-2013 ein Gesamtverlust von rund CHF 61'500.00 ausgewiesen. Nur in den Jahren 2007-2009 sei jeweils ein kleiner Gewinn erzielt worden. Auch die im Berufungsverfahren neu eingereichte Betriebsrechnung 2014 weise einen Verlust aus. Zusammen mit ihrer Eingabe vom 19.01.2015 habe die Berufungsbeklagte dann plötzlich neue Jahresrechnungen für 2008-2013 mit einem angeblichen kleinen Gewinn vorgelegt, wobei sich die Betriebszahlen angeblich auf alle drei Betriebe der A._____ GmbH gemeinsam beziehen sollten. Der Berufungsbeklagte habe diese neu vorgelegten Jahresrechnungen, welche den Verantwortlichen der Liegenschaft C._____ nie vorgelegt worden seien, bestritten. Aufgrund der eingereichten intransparenten und widersprüchlichen Betriebszahlen sei nicht ersichtlich, inwiefern die Berufungsklägerin auf die Weiterführung des Kioskbetriebs in der Liegenschaft C._____ angewiesen sei, um die beiden Pachtverträge weiterführen zu können. Insbesondere sei nicht bewiesen, weshalb sie ohne den „Kiosk in der Liegenschaft C._____“ schlechtere Ergebnisse bei den verbleibenden Pachtbetrieben erzielen würde. Im Gegenteil würde der in den Jahresrechnungen zum „Kiosk in der Liegenschaft C._____“ jährlich ausgewiesene Verlust mit der Aufgabe des betreffenden Betriebs wegfallen. Warum sie ihr Geschäftsmodell bis im Jahre 2021 nur gerade mit dem jetzigen Kioskstandort weiterführen könne, sei nicht plausibel. Der Berufungsklägerin drohe auch keine wirtschaftliche Notsituation, deren Folgen durch eine Erstreckung vermieden werden könnten.

Die Initiative zur Erneuerung bzw. Verlängerung der beiden Pachtverträge sei von der Berufungsklägerin ausgegangen. Im Oktober 2012 sei erst die Ausschreibung zur Teilnahme am Projektwettbewerb gestartet worden. Der Berufungsbeklagte habe damals nicht einmal gewusst, welche Architektur- und Ingenieurfirma am Projektwettbewerb teilnehmen werde, geschweige denn, welche Projekte eingereicht würden, noch wie das Siegerprojekt aussehen werde. Die Behauptung der Berufungsklägerin, der Berufungsbeklagte habe im Zeitpunkt der Unterzeichnung der Pachtverträge um die bevorstehende wahrscheinliche Kündigung bzw. sehr wahrscheinliche Nichtgewährung der Verlängerungsoption des Mietvertrages gewusst, treffe somit nicht zu. Die Berufungsklägerin habe den Berufungsbeklagten bisher nicht um eine vorzeitige Entlassung aus den beiden Pachtverträgen ersucht. Der Berufungsbeklagte würde zu einer von der Berufungsklägerin gewünschten vorzeitigen Auflösung der beiden Pachtverträge Hand bieten. Damit sei der Vorwurf, der Berufungsbeklagte verursache mit seinem Verhalten den wirtschaftlichen Niedergang der Klägerin, haltlos. Nach dem Entscheid zum Umbauprojekt am 29.05.2013 habe der Leiter Gastronomie der Liegenschaft C._____ den Geschäftsführer der Berufungsklägerin am 12.06.2013 telefonisch über das Umbauprojekt und die damit verbundene Notwendigkeit der vorzeitigen Auflösung des Mietvertrags informiert. Ferner habe der Berufungsbeklagte nach dem Scheitern einer einvernehmlichen Vertragsauflösung das Mietverhältnis bereits Ende April 2014 und damit frühzeitig gekündigt. Die Kündigung führe aus den aufgezeigten Gründen nicht zu einer Härte für die Berufungsklägerin.

Selbst wenn man entgegen der Auffassung des Berufungsbeklagten und der Vorinstanz vom Vorliegen einer Härte bei der Berufungsklägerin ausgehen wolle, komme eine Mieterstreckung wegen überwiegender öffentlicher Interessen des Berufungsbeklagten nicht in Frage. Das Interesse des Berufungsbeklagten liege darin, mit dem bewilligten, dringend notwendigen Umbau- und Sanierungsprojekt termingerecht beginnen zu können. Eine Verzögerung hinsichtlich des Baubeginns wäre für den Berufungsbeklagten mit zahlreichen negativen, nicht zumutbaren Folgen verbunden. Jeweils in den Sommermonaten würden die hauptsächlichen Bauarbeiten ausgeführt, damit in den Wintermonaten die wichtigsten Veranstaltungen stattfinden könnten. Der nicht planmässige Beginn des Umbauprojekts hätte unter Umständen zur Folge, dass die wichtigsten Veranstaltungen nicht stattfinden könnten, was das „Abspringen“ wichtiger, langjähriger Vertragspartner der Liegenschaft C.____ nach sich ziehen könnte. Damit würden die mit dem Umbauprojekt auch verfolgten Bestrebungen zur Aufrechterhaltung der Konkurrenzfähigkeit der Liegenschaft C.____ verunmöglicht. Es sei Sache des Berufungsbeklagten, als Vermieter und Eigentümer zu entscheiden, wie er die Liegenschaft C.____ sanieren wolle. Im Rahmen der Planung eines hochkomplexen Bauvorhabens wie des vorliegenden sei es auch zwingend notwendig, bestehende Mietverhältnisse, die aufgrund des Bauprojekts aufgelöst werden müssten, frühzeitig vor dem geplanten Baubeginn zu kündigen, damit die Mieterschaft rechtzeitig und ernsthaft nach einem Ersatzobjekt suchen könne, wozu sie verpflichtet sei. Dieser Verpflichtung sei die Berufungsklägerin offensichtlich nicht ausreichend nachgekommen.

Die von der Berufungsklägerin in verfahrensrechtlicher Hinsicht erhobenen Vorwürfe der Gehörsverletzung und der falschen Sachverhaltsfeststellung durch die Vorinstanz seien offensichtlich unbegründet, so dass der Berufungsbeklagte von einer Auseinandersetzung mit den einzelnen Rügen absehe.

E. Mit Verfügung vom 24.04.2015 wurde der Schriftenwechsel geschlossen und der Fall der Dreierkammer zum Entscheid aufgrund der Akten überwiesen.

Erwägungen

1. 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 13.02.2015 zugestellt. Die Rechtsmittelfrist ist durch die am 12.03.2015 der Schweizerischen Post übergebene Berufung somit eingehalten. Die Berufungsklägerin rügt die unrichtige Feststellung des Sachverhalts und die unrichtige Rechtsanwendung, womit sie zulässige Berufungsgründe geltend macht. Gemäss § 6 Abs. 1 lit. c EG ZPO ist die Dreierkammer der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts für die Beurteilung von Berufungen gegen Entscheide der Präsidien der Zivilkreisgerichte, sofern diese nicht in die Zuständigkeit des Präsidiums fallen (vgl. § 5 Abs. 1 lit. a EG

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

2. Die Berufungsklägerin rügt eine Verletzung des rechtlichen Gehörs, weil die Vorinstanz wesentliche Vorbringen und Argumente der Klägerin nicht in ihre Erwägungen habe einfließen lassen und folglich auch den Sachverhalt falsch festgestellt habe. Der Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 BV und Art. 53 ZPO beinhaltet unter anderem den Anspruch auf Begründung des gerichtlichen Entscheids. Die Entscheidungsbegründung muss so abgefasst sein, dass sich die Parteien über die Tragweite des Entscheids und über allfällige Anfechtungsmöglichkeiten ein Bild machen können. Sie sollen die Möglichkeit haben, die Sache in voller Kenntnis um die Entscheidungsgründe an die obere Instanz weiter zu ziehen. Es müssen zumindest kurz die Überlegungen genannt werden, die zum entsprechenden Entscheid geführt haben, sowie die Beweise und deren Würdigung bekannt gegeben werden, auf die das Gericht abgestellt hat (Sutter-Somm/Chevalier, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger ZPO Komm., Art. 53 N 14; Schenker, in: Stämpfli Handkommentar ZPO, Art. 53 N 17; BGE 134 I 88 E. 4.1). Der Gehörsanspruch umfasst ferner den Anspruch, dass das Gericht die Parteivorbringen sorgfältig und ernsthaft prüft und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Das bedeutet indessen nicht, dass sich dieses mit jeder tatbestandlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzen muss. Vielmehr kann es sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Partei soll wissen, warum das Gericht entgegen ihrem Antrag entschieden hat, damit sie den Entscheid gegebenenfalls sachgerecht anfechten kann (grundlegend BGE 112 Ia 110 E. 2b, ferner 129 I 236 E. 3.2; 126 I 102 E. 2b). Die Verletzung des rechtlichen Gehörs führt grundsätzlich zur Aufhebung des angefochtenen Entscheides. Dies gilt unabhängig davon, ob die fraglichen verfahrensrechtlichen Mängel einen Einfluss auf das Ergebnis haben. Praxisgemäss kann eine derartige Gehörsverletzung im Rechtsmittelverfahren aber „geheilt“ werden, wenn das rechtliche Gehör nachträglich gewährt wurde, die Rechtsmittelinstanz über freie Kognition in Rechts- und Sachverhaltsfragen verfügt, mithin eine Ermessensüberprüfung möglich ist und dem Betroffenen die gleichen Mitwirkungsrechte wie vor erster Instanz zustehen. Eine Heilung ist allerdings von vornherein ausgeschlossen, wenn es sich um eine besonders schwerwiegende Verletzung der Parteirechte handelt (BGE 126 I 72 E. 2 mit Hinweis; 126 V 132 E. 2b).

Die Vorinstanz hat das Vorbringen der Klägerin, dass zwischen den drei Betrieben „Kiosk in der Liegenschaft C.____“, D.____ und E.____ erhebliche Synergien bestünden und der Betrieb des „Kiosks in der Liegenschaft C.____“ wegen seiner ganzjährigen Einnahmen überhaupt erst den Betrieb der beiden anderen Betriebe ermögliche, geprüft und den Beweis für die wirtschaftliche Konnexität und Kooperation der drei Betriebe als gescheitert betrachtet. Weiter hat sie ausgeführt, dass die Klägerin nicht darzutun vermöge, wieso die von ihr geltend gemachte „Kooperative“, so sie denn zum Tragen kommen würde, nicht von einem anderen, allenfalls auch weiter entfernten Ort fortgesetzt werden könnte (vgl. Urteil der Vorinstanz vom 06.02.2015 E. III.2). Folglich ergibt sich aus der vorinstanzlichen Urteilsbegründung mit hinreichender Deutlichkeit, dass die Vorinstanz das Argument der wirtschaftlichen Konnexität der drei Betriebe der Klägerin mangels Standortgebundenheit des ganzjährigen Betriebsteils nicht für entscheidungswesentlich gehalten hat. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt diesbezüglich nicht vor. Die Vor-

instanz ist hinsichtlich des Nachweises einer wirtschaftlichen Konnexität der drei Betriebe der Klägerin und hinsichtlich deren Entscheidrelevanz schlicht anderer Ansicht als die Klägerin, was selbstverständlich keine Verletzung des rechtlichen Gehörs begründen kann.

Die Vorinstanz hat die Klage primär mit der Begründung abgewiesen, dass eine Mieterstreckung im vorliegenden Fall den gesetzlichen Zweck, dem Mieter innerhalb der Erstreckungsdauer zusätzliche Zeit zum Auffinden eines geeigneten Ersatzobjektes einzuräumen, gar nicht erfüllen könne, weil gemäss Angaben der Klägerin ein gleichwertiges Objekt überhaupt nicht existiere. Sie hat hingegen das Vorliegen eines Härtefalls auch aus anderen Gründen verneint und ist in einer Eventualbegründung selbst für den Fall der Bejahung eines Härtefalls zum Schluss gekommen, dass mangels überwiegender Interessen der Klägerin eine Mieterstreckung zu verweigern sei (vgl. Urteil der Vorinstanz vom 06.02.2015 E. III.2 und 3). Aus der Urteilsbegründung lässt sich folglich schliessen, dass die Vorinstanz selbst unter Zugrundelegung der von der Berufungsklägerin zitierten bundesgerichtlichen Rechtsprechung, wonach eine Mieterstreckung auch dann gewährt werden kann, wenn dadurch die Folgen der drohenden wirtschaftlichen Härte erheblich gemildert werden können, das Mieterstreckungsgesuch der Klägerin abgewiesen hätte. Eine konkrete Auseinandersetzung mit der besagten Rechtsprechung des Bundesgerichts war somit entbehrlich. Mithin stösst die Berufungsklägerin auch diesbezüglich mit der Rüge der Gehörsverletzung ins Leere. Sollte in diesem Punkt eine – wenn auch nicht schwere – Verletzung des rechtlichen Gehörs ausgemacht werden, so wäre diese durch das nachträgliche rechtliche Gehör im Berufungsverfahren und durch die freie Kognition der Berufungsinstanz in Tat- und Rechtsfragen (vgl. Art. 310 ZPO) geheilt worden.

Die Vorinstanz hat einen relevanten Zusammenhang zwischen dem streitgegenständlichen Mietverhältnis und den beiden zwischen den Parteien abgeschlossenen Pachtverträgen explizit verneint (vgl. Urteil der Vorinstanz vom 06.02.2015 E. III.2). Sie musste sich daher mit dem klägerischen Argument der Verletzung der Informationspflichten über die Zukunft des Mietverhältnisses beim Abschluss der neuen Pachtverträge nicht im Detail auseinandersetzen. Ohnehin würde eine allfällige Verletzung der Informationspflichten sich nur auf die in diesem Zeitpunkt abgeschlossenen neuen Pachtverträge beziehen und keine Auswirkungen auf das Mietverhältnis haben. Damit erweist sich die Rüge der Gehörsverletzung auch in diesem Punkt als unbegründet.

3. Die Rüge der Berufungsklägerin, die Vorinstanz habe hinsichtlich der wirtschaftlichen Konnexität der drei Betriebe „Kiosk in der Liegenschaft C.____“, D.____ und E.____ den Sachverhalt unrichtig festgestellt, ist mangels Standortgebundenheit des ganzjährigen Betriebsteils für die Beurteilung des Erstreckungsgesuchs nicht weiter zu prüfen. Dies hat auch die Vorinstanz zutreffend festgehalten.

Diese Rüge erweist sich ohnehin als unbegründet: Die Standortgebundenheit eines ganzjährigen Kiosk- oder anderen Gastronomiebetriebs im Umfeld der Liegenschaft C.____ hat die Berufungsklägerin nicht nachweisen können. Sie lässt sich insbesondere nicht dadurch nachweisen, dass im Umfeld der Liegenschaft C.____ aufgrund der dort stattfindenden Grossveranstaltungen besonders hohe Umsätze zu erwirtschaften sind. Ebenso wenig dargetan ist eine für das

wirtschaftliche Fortbestehen des Betriebes bestehende Notwendigkeit, der Geschäftsführung der Berufungsklägerin ganzjährig einen Lohn zu bezahlen. Es gibt landauf landab zahlreiche Betreiber von saisonalen Einrichtungen, die ausserhalb der Saison einem anderen Erwerb nachgehen oder einen ganzjährigen Betriebsteil andernorts bewirtschaften. Die Beweiswürdigung der Vorinstanz hinsichtlich der wirtschaftlichen Konnexität der drei Betriebe „Kiosk in der Liegenschaft C.____“, D.____ und E.____ ist nicht zu beanstanden. Die behauptete wirtschaftliche Konnexität lässt sich auch nicht mit den von der Klägerin erstinstanzlich beigebrachten Rechnungen beweisen, sondern allenfalls eine rechtlich nicht relevante Art von „Querfinanzierung“. Der Betrieb des „Kiosks in der Liegenschaft C.____“ hat sich in den Jahren 2006-2014 insgesamt als ein Verlustgeschäft erwiesen. Deshalb kann auch aus den positiven Rechnungsabschlüssen der Berufungsklägerin für die Jahre 2008-2013, welche sich auf alle drei Betriebe beziehen und deren Richtigkeit von der Beklagten überdies bestritten wurde, nicht auf eine Verbundenheit in dem Sinne geschlossen werden, dass der Wegfall des „Kiosks in der Liegenschaft C.____“ den Fortbestand der Berufungsklägerin existenziell gefährden könnte. Zudem erweisen sich die Argumente der Vorinstanz, dass die Pachtverträge und der Mietvertrag keine abgestimmten Laufzeiten und keine Querbezüge enthalten hätten, weder als formalistisch noch als realitätsfremd. Wenn die Weiterführung des „Kiosks in der Liegenschaft C.____“ während der gesamten Laufzeit der verlängerten Pachtverhältnisse für die Klägerin derart existenziell gewesen wäre, so ist es unverständlich, dass die Klägerin bei der Verlängerung resp. beim Neuabschluss der Pachtverträge auf diesen Umstand keinen Bezug genommen hat.

4. Die Berufungsklägerin rügt weiter, dass die Vorinstanz das Vorliegen eines Härtefalls zu Unrecht verneint und damit Art. 272 OR unrichtig angewendet habe. Bei der Geschäftsraummieta kann von einer sozialen Notlage nur gesprochen werden, wenn durch die Beendigung des Mietverhältnisses zufolge Kündigung die Existenz des ganzen Unternehmens in Frage gestellt wird. Ist von der Kündigung nur eine Filiale betroffen, kann es an dieser Voraussetzung bereits fehlen. Eine erhebliche Härte besteht etwa dann, wenn die Fortführung des Betriebes an einem anderen Ort einer behördlichen Bewilligung bedarf und der Mieter zudem besonders ausgestaltete Räume benötigt, denn hier ist die Ersatzbeschaffung schwierig und beansprucht naturgemäss viel Zeit (BSK OR I-Weber, Art. 272 N 3a mit weiteren Hinweisen). Die Erstreckung bezweckt, dem Mieter für die Suche nach Ersatzlokalitäten mehr Zeit zu lassen. Eine Erstreckung ist daher nur sinnvoll, wenn zu erwarten ist, dass ein Umzug später für den Mieter weniger nachteilig sein wird, der Zeitablauf also die Situation des Mieters wesentlich zu verbessern vermag. In besonderen Fällen können die Folgen einer Kündigung durch eine Erstreckung auch gemildert werden, wenn eine Ersatzbeschaffung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, so etwa wenn die Erben des Inhabers eines Geschäftsbetriebes bei einer Verlängerung des Mietverhältnisses ein günstigeres Liquidationsergebnis erzielen können (CHK-Heinrich, Art. 272 OR N 3 mit weiteren Hinweisen; BSK OR I-Weber, Art. 272 N 3b; Zürcher Kommentar OR-Higi, Art. 272 N 19; SVIT-Kommentar Mietrecht, Art. 272 N 11). Keine Berücksichtigung findet die Härte eines Dritten (BSK OR I-Weber, Art. 272 N 4a, Zürcher Kommentar OR-Higi, Art. 272 N 98).

Die Berufungsklägerin räumte vor der ersten Instanz selbst ein, dass die derzeitige Räumlichkeit für die Mieterin nur schwer zu ersetzen sei, ja dass der „Kiosk in der Liegenschaft C.____“

gar ein einzigartiges, nicht zu substituierendes Mietobjekt sei. Und die von ihr mit Suchbemühungen im Umfeld der Liegenschaft C.____ beauftragte G.____ AG hielt in ihrem Schreiben vom 08.08.2014 an die Berufungsklägerin fest, dass sich eine Ersatzbeschaffung als schwierig erweisen dürfte. Nach Ansicht des Kantonsgerichts durfte die Vorinstanz gestützt auf diese Vorbringen davon ausgehen, dass die Auffindbarkeit eines geeigneten Ersatzobjektes innert einer wie auch immer zu bemessenden Erstreckungsfrist höchst unwahrscheinlich ist und eine Mieterstreckung die Situation der Mieterin für die Suche nach einem Ersatzobjekt nicht wesentlich verbessern konnte, zumal die Berufungsklägerin ihre Suchbemühungen auf das Umfeld der Liegenschaft C.____ beschränkte. Daher scheidet eine Erstreckung mangels Erfüllbarkeit des gesetzlichen Zwecks des Instituts der Mieterstreckung grundsätzlich aus, soweit nicht ein besonderer Fall vorliegt. Der Berufungsklägerin ist es im Weiteren nicht gelungen, die tatbestandlichen Voraussetzungen zu substantiieren und zu beweisen, aufgrund derer von einem besonderen Fall auszugehen wäre, der ausnahmsweise die Annahme eines Härtefalls trotz fehlender Aussicht auf eine Ersatzbeschaffung rechtfertigen würde. Eine wirtschaftliche Konnexität der drei Betriebe der Berufungsklägerin ist nicht nachgewiesen und zudem nicht entscheidrelevant, könnte die Berufungsklägerin doch einen ganzjährigen Betriebsteil auch andernorts bewirtschaften (vgl. E. 3 hiervor). Selbst bei nachgewiesener Verbundenheit der drei Betriebe der Berufungsklägerin ginge es im vorliegenden Fall um die Schliessung einer Filiale, die der Berufungsklägerin über die Jahre regelmässig Verluste eingebracht hat. Folglich fehlt der Beweis für die Behauptung der Berufungsklägerin, der Betrieb des „Kiosks in der Liegenschaft C.____“ sei für sie existenzsichernd, weshalb dessen Wegfall für sie einen Härtefall darstelle. Die Vorinstanz hat demzufolge das Vorliegen eines Härtefalls zu Recht verneint.

5. Die Berufungsklägerin rügt sodann, dass die Vorinstanz bei der Interessenabwägung gemäss Art. 272 Abs. 2 OR das Recht unrichtig angewendet habe. Gemäss dieser Gesetzesbestimmung sind u.a. die Umstände des Vertragsschlusses und der Inhalt des Vertrages (lit. a), die Dauer des Mietverhältnisses (lit. b), die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Parteien und deren Verhalten (lit. c), die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume (lit. e) und die Suchbemühungen der Mieterschaft zu berücksichtigen.

Die Interessenlage der Parteien im Fall der Vertragsauflösung kann durch besondere Umstände beim Vertragsschluss, die nicht direkt den Vertragsinhalt beschlagen (Motive), ebenso mitbestimmt werden wie durch die gelebte vertragliche Beziehung und/oder besondere vertragliche Abreden, z.B. Befristung des Mietverhältnisses (Zürcher Kommentar OR-Higi, Art. 272 N 139). Im vorliegenden Fall war der Mietvertrag zum Vornherein bis 31.12.2015 gefristet. Zudem enthielt er in Ziff. 17 einen besonderen Vorbehalt, wonach der Vertrag in Abweichung von der festen Vertragsdauer jederzeit gekündigt werden kann, sofern aus irgendeinem Grund der sog. Turm verändert, umgebaut oder abgerissen wird. Die Verlängerungsoption war zudem davon abhängig, dass der Vertrag nicht 6 Monate vor dessen Ablauf am 31.12.2015 gekündigt worden wäre. Die spezifischen Vertragsabreden über die Beendigung des Mietvertrags stellen mit hinreichender Deutlichkeit klar, dass die Mieterin nicht mit einer längeren Dauer des Mietvertrages rechnen durfte.

Die Dauer des Mietverhältnisses vermag für sich allein eine Härtesituation in der Regel nicht zu

begründen: Der Umstand, dass ein Ersatzobjekt – wenn auch nach langer Mietdauer – bezogen werden muss, lässt sich ja durch die Gewährung einer Mieterstreckung nicht abwenden. Die bisherige lange Mietdauer kann daher nur insofern berücksichtigt werden, als sie ein Indiz für eine besondere Verwurzelung des Mieters im Ort oder im Quartier schafft. Ob dies als Härte qualifiziert werden kann, ist im Einzelfall vom Mieter zu konkretisieren und zu beweisen. Eine lange Mietdauer allein begründet jedenfalls noch keine besondere Verwurzelung des Mieters im Quartier. Bei Geschäftsmiete sind kaum Fälle denkbar, in welchen die lange Dauer eines Mietverhältnisses für sich allein einen Härtegrund darstellen könnte (SVIT-Kommentar Mietrecht, Art. 272 OR N 19). Je nach Geschäftsart droht dem Geschäftsraummieter namentlich der Verlust der Stammklientel. Das Härtemoment der langen Vertragsdauer steht somit in engerem Zusammenhang mit weiteren Härtegründen wie den wirtschaftlichen und persönlichen Verhältnissen und dem Marktangebot an Ersatzlokalen (Zürcher Kommentar OR-Higi, Art. 272 N 146 f.). Unter Berücksichtigung des von der Berufungsklägerin betriebenen mobilen Kiosks am gleichen Standort seit 2001 liegt zwar ein über zehnjähriges Mietverhältnis vor. Hingegen ist der Berufungsklägerin der von ihr zu erbringende Nachweis einer besonderen Verwurzelung des von ihr betriebenen „Kiosks in der Liegenschaft C.____“ im Umfeld der Liegenschaft C.____ nicht gelungen. Zu Recht hat der Berufungsbeklagte darauf hingewiesen, dass dort keine Stammkundschaft besteht, sondern der „Kiosk in der Liegenschaft C.____“ von Laufkundschaft frequentiert wird. Auch die Nähe der von der Berufungsklägerin gepachteten Betriebe D.____ und E.____ vermag keine Quartier- bzw. Ortsgebundenheit des fraglichen Kioskbetriebs zu begründen. Einerseits werden diese beiden Gastronomiebetriebe nicht ganzjährig bewirtschaftet. Andererseits lassen sich die von der Berufungsklägerin angeführten Synergien während der Sommersaison mit dem „Kiosk in der Liegenschaft C.____“ angesichts der heutigen Mobilitätsverhältnisse auch von einem ausserhalb des Umfelds der Liegenschaft C.____ betriebenen Kiosk oder Gastronomiebetrieb realisieren. Mithin schlägt die bisherige Dauer des Mietverhältnisses nicht zugunsten der Berufungsklägerin zu Buche.

Bei Geschäftsraummieter ist mit den wirtschaftlichen Verhältnissen in erster Linie die Ertragsituation massgebend, z.B. belegt durch Geschäftsabschlüsse. Eine Rolle spielen auch die Unternehmensperspektiven und die Positionierung des Geschäfts auf dem Markt und die Unternehmensgrösse. Wird ein Filialnetz betrieben, so fällt der Umzug einer Filiale weniger ins Gewicht als der Umzug eines einzelnen Geschäftes, der je nach dem – z.B. bei ortsgebundenen Dienstleistungen eines Quartiergeschäftes mit Stammkundschaft – für den Mieter existenzbedrohend werden kann (Zürcher Kommentar OR-Higi, Art. 272 N 175; vgl. auch SVIT-Kommentar Mietrecht, Art. 272 OR N 27 und 39a). Die eingereichten Jahresabschlüsse betreffend den „Kiosk in der Liegenschaft C.____“ belegen für die meisten Jahre (2006, 2010, 2011, 2012, 2013 und 2014) ein Verlustgeschäft (vgl. Beilage 4 zur Klagebegründung und Beilage 23 zur Eingabe der Berufungsklägerin vom 30.03.2015). Die mit Eingabe vom 19.01.2015 der Vorinstanz von der Klägerin als Beilage 17 eingereichten Erfolgsrechnungen der A.____ GmbH über sämtliche Betriebszweige für die Jahre 2008 bis 2013, deren Richtigkeit vom Beklagten bestritten wurde, weisen leichte Gewinne aus. Mit diesen Geschäftsabschlüssen ist eine existenzielle Bedrohung der Berufungsklägerin durch einen Umzug des bisherigen, von Laufkundschaft frequentierten Betriebszweiges „Kiosk in der Liegenschaft C.____“ an einen anderen Standort nicht hinreichend dargetan. Ferner hat die Berufungsklägerin bereits seit Sommer 2013, d.h. rund 1 ¾ Jah-

re vor dem 31.03.2015, die Möglichkeit gehabt, sich geschäftlich neu zu orientieren und ihr Geschäftskonzept den sich verändernden Umstände anzupassen. Dass eine Pensionierung des jetzigen Geschäftsführers der Klägerin bevorstehe oder bei einer Erstreckung des Mietverhältnisses ein günstigeres Liquidationsergebnis erzielt werden könnte, wird nicht geltend gemacht. Des Weiteren hat die Berufungsklägerin weder hinreichend substantiiert noch unter Beweis gestellt, dass sie ohne Bewilligung einer Erstreckung negative wirtschaftliche Folgen wegen der Lohnfortzahlungspflicht gegenüber ihren Angestellten während der über die Mietdauer hinausgehenden Kündigungsfrist zu tragen habe. Mithin gebieten auch die Unternehmensperspektiven der Berufungsklägerin keinen weiteren Aufschub. Die wirtschaftlichen Interessen stellen folglich keinen zugunsten der Berufungsklägerin zu gewichtenden Umstand dar. Zudem verhält sich die Klägerin insofern widersprüchlich, als sie unter Berufung auf die Konnexität des im Mietobjekt betriebenen Kiosks mit den Pachtbetrieben eine Erstreckung des Mietverhältnisses bis 31.03.2021 verlangt, obwohl die Pachtverträge am 31.10.2017 auslaufen.

Im Rahmen des Verhaltens des Vermieters ist zu berücksichtigen, in welcher Weise dieser während der Mietdauer den Mieter über in Zukunft bevorstehende Veränderungen orientiert hat, mit welchen die Auflösung des Mietverhältnisses verbunden ist. Hat der Vermieter z.B. den Mieter, ohne vorerst formell zu kündigen, darauf aufmerksam gemacht, dass er in absehbarer Zeit zufolge eines vorgesehenen Totalumbaus gezwungen sein werde, das Mietverhältnis zu kündigen, so wird, nach erfolgter Kündigung, ein lange dauerndes Mietverhältnis als Härtegrund nicht mehr in Betracht fallen, weil sich der Mieter bereits seit Erhalt der entsprechenden Mitteilung auf die bevorstehende Veränderung hat einstellen können. Hat der Vermieter das Mietverhältnis wesentlich früher gekündigt, als er nach Gesetz oder Vertrag verpflichtet gewesen wäre, ist dies im Rahmen der Interessenabwägung zu seinen Gunsten zu berücksichtigen (SVIT-Kommentar Mietrecht, Art. 272 OR N 57 f.; vgl. auch Zürcher Kommentar OR-Higi, Art. 272 N 217). Der Berufungsklägerin ist den Beweis für das von ihr behauptete illoyale Vertragsverhalten des Berufungsbeklagten im Zusammenhang mit dem Abschluss resp. mit der Verlängerung der Pachtverträge der Objekte D.____ und E.____ schuldig geblieben. Insbesondere fehlt der Nachweis, dass der Berufungsbeklagte anlässlich der Unterzeichnung der Pachtverträge durch ihn Ende Februar 2013 gewusst hat oder hätte wissen müssen, dass das Mietverhältnis wahrscheinlich vorzeitig gekündigt werden müsse. Vielmehr hat der Berufungsbeklagte resp. der Leiter Gastronomie der Liegenschaft C.____ wenige Tage nach dem Entscheid vom 29.05.2013 zum Umbauprojekt, nämlich am 12.06.2013, den Geschäftsführer der Berufungsklägerin über das Umbauprojekt und die damit verbundene Notwendigkeit der vorzeitigen Auflösung des Mietverhältnisses persönlich informiert und ihm die Möglichkeit geboten, das Modell des Umbauprojektes separat zu besichtigen (vgl. Klagantwortbeilagen 10 und 11). Aufgrund dieser zeitnahen und transparenten Information an die Berufungsklägerin kurz nach dem Ausgang des Projektwettbewerbs kann dem Berufungsbeklagten auch nicht unterstellt werden, anlässlich der Unterzeichnung der Pachtverträge Ende Februar 2013 der Berufungsklägerin eine für diese wesentliche Tatsache bezüglich des Mietverhältnisses verschwiegen zu haben. Ohnehin ging die Initiative zur Erneuerung der Pachtverträge von der Berufungsklägerin aus, weshalb es an ihr gelegen hätte, sich bereits zum damaligen Zeitpunkt Garantien über die Weiterführung des Kioskbetriebs in der Liegenschaft C.____ über die vereinbarte Vertragsdauer hinaus geben zu lassen oder vorzeitige Beendigungsmöglichkeiten der Pachtverträge für den Fall der Nichtverlängerung

des Mietverhältnisses auszuhandeln. Ferner hat der Berufungsbeklagte die Berufungsklägerin mit Schreiben vom 17.03.2014 (vgl. Klagbeilage 10 / Klagantwortbeilage 12) ein weiteres Mal darüber informieren lassen, dass der Turm vom Umbau bzw. der Sanierung der Liegenschaft C._____ betroffen sei, indem er abgerissen würde, und dass der Turmabbruch den Start der Umbauarbeiten am 01.04.2015 bilden werde. Anschliessend wurde mit Schreiben vom 29.04.2014 per 31.03.2015 gekündigt, womit der Berufungsklägerin einige Monate mehr als die vertraglichen 6 Monate Kündigungsfrist für die Suche nach einem Ersatzobjekt zur Verfügung standen. Das Verhalten des Vermieters fällt somit zu dessen Gunsten ins Gewicht.

Beruft sich der Vermieter auf die Notwendigkeit einer Sanierung, welche es nicht erlaubt, dass die Mietobjekte gleichzeitig bewohnt bzw. in den Mieträumlichkeiten gleichzeitig Geschäfte getätigt werden, so ist für die Dauer einer allfällig zu gewährenden Vollstreckung Folgendes zu berücksichtigen: Es ist von Bedeutung, ob für das Umbauvorhaben die nötigen öffentlich-rechtlichen Bewilligungen bereits vorliegen, resp. bis wann mit dem Vorliegen der erforderlichen Bewilligung gerechnet werden kann, sofern ein entsprechendes Baugesuch bereits eingereicht wurde. Auch die finanziellen Interessen des Vermieters, sein Umbauvorhaben möglichst rasch verwirklichen zu können, sind nicht von untergeordneter Bedeutung (SVIT-Kommentar Mietrecht, Art. 272 N 59; vgl. auch Zürcher Kommentar OR-Higi, Art. 272 N 179). Die Sanierungsnotwendigkeit und die vom Vermieter nach seinem Ermessen getroffenen Sanierungsmassnahmen ergeben sich aus dem Beschluss des Parlaments des Kantons B._____ vom 09.11.2011 betreffend den Projektierungskredit für die Sanierung und Modernisierung der Liegenschaft C._____, dem Projektwettbewerbsverfahren bis Ende Mai 2013, dem Ratschlag des Regierungsrates des Kantons B._____ vom 24.09.2014 (vgl. insbes. Ziff. 2, Begründung, Klagantwortbeilage 1), dem Bericht der Bau- und Raumplanungskommission vom 03.12.2014 (vgl. insbes. Ziff. 3.1, Beilage 1 zur Eingabe des Beklagten vom 19.01.2015 an die Vorinstanz) und dem Beschluss des Parlaments des Kantons B._____ vom 14.01.2015 mit Bewilligung der beantragten CHF 150 Mio. für die Sanierung und Modernisierung der Liegenschaft C._____. Dass mit diesem Vorhaben auch wichtige öffentliche Interessen, nämlich der Erhalt einer konkurrenzfähigen und den heutigen Vorschriften und Bedürfnissen entsprechenden Eventhalle im Kanton B._____ mit entsprechenden Impulsen für die Wirtschaftslage im Kanton B._____ auf dem Spiel stehen, ist offenkundig. Die Bauetappierung auf die Jahre 2016-2018 mit vorgezogenem Abbruch des Turms und vorgezogener Erstellung einer Trafostation und Aufstockung des Verwaltungstrakts ab 01.04.2015 ist ausgewiesen. Da es für den Abbruch des Turms keiner Abbruchbewilligung bedarf, spricht nichts gegen die Aktualität der vom Berufungsbeklagten geltend gemachten, öffentlichen Interessen, wozu namentlich auch das Interesse an einer möglichst raschen Verwirklichung der Sanierung und Modernisierung der Liegenschaft C._____ innerhalb des vorgegebenen Zeitraums zählt. Das Interesse an der Einhaltung des Terminplans (vgl. dazu Klagantwortbeilagen 6-8) ist bei einem komplexen Vorhaben wie dem Vorliegenden mit weiterlaufendem Betrieb während der Sanierungsphase besonders stark zu gewichten. Hinzu kommt, dass mit dem Vorliegen der Baubewilligung für die Trafostation und die Aufstockung des Verwaltungsgebäudes entsprechend den nicht bestrittenen Angaben des Berufungsbeklagten bis Ende Mai 2015 gerechnet werden kann. Daraus ergibt sich, dass bei der Interessenabwägung gewichtige, öffentliche Interessen auf Vermieterseite in die Waagschale zu werfen sind.

Nach geltender Praxis wird bei der Beurteilung eines Mieterstreckungsgesuchs ferner vorausgesetzt, dass der Mieter sich sofort nach Erhalt einer Kündigung ernsthaft um andere Räume zu bemühen hat. Die Ernsthaftigkeit betriebener Suchbemühungen bestimmt sich grundsätzlich nach objektiven Kriterien. Als ungenügend einzustufen sind etwa Suchbemühungen, die sich lediglich auf ein einzelnes Stadtquartier beziehen, obwohl dem Mieter durchaus auch ein Wechsel des Quartiers oder gar ein Wechsel des Wohn- oder Geschäftsortes ohne Weiteres zugemutet werden könnte. Für Geschäftsräume sind die Marktverhältnisse nur aufgrund der konkreten, vom Mieter nachzuweisenden Suchbemühungen und deren Resultate zu beurteilen, zumal bei Geschäftsräumlichkeiten keine dem „Leerwohnungsbestand“ entsprechende, vergleichbare Statistik existiert. Gegenüber Wohnungsmieten sind in der Regel die Anforderungen an Suchbemühungen im Rahmen eines Ersterstreckungsverfahrens höher anzusetzen: Die Geschäftserfahrung, aber auch die bei verschiedenen Geschäftsbereichen vorhandenen Kunden- oder Geschäftsbeziehungen eröffnen einem Geschäftsmieter zusätzliche Möglichkeiten (SVIT-Kommentar Mietrecht, Art. 272 N 34, 37 und 41). Die Berufungsklägerin hat die Suche nach Ersatzobjekten auf das Gebiet im Umfeld der Liegenschaft C.____ eingeschränkt, was sich aus der von ihr eingereichten Korrespondenz mit Immobilienfirmen ergibt (vgl. z.B. Klagbeilage 12). Mangels Quartier- bzw. Ortsgebundenheit des von ihr im „Kiosk in der Liegenschaft C.____“ geführten Kioskbetriebs lässt die Selbstauflegung derartiger Restriktionen die Suchbemühungen der Berufungsklägerin in örtlicher Hinsicht als ungenügend erscheinen. Hinzu kommt die Quantität der Suchbemühungen und der Zeitraum, in welchem resp. für welchen die Suchbemühungen getätigt wurden: Die Anfragen an die Firmen H.____ AG und an die G.____ AG erfolgten im August 2014 (vgl. Klagbeilagen 11 und 12) und diejenigen an die Firmen H.____ AG, I.____ AG und K.____ Liegenschaftsverwaltung und Treuhand in der 2. Dezemberhälfte (vgl. Beilagen 13-15 zur Eingabe der Klägerin vom 19.01.2015 an die Vorinstanz). Für die Zeit von Sommer 2013, als der Berufungsklägerin der Abbruch des Turms und die damit verbundene, vorzeitige Auflösung des Mietverhältnisses angekündigt wurde, bis Sommer 2014 hat die Berufungsklägerin keine Suchbemühungen nachgewiesen, obwohl sie zwischenzeitlich am 17.03.2014 nochmals schriftlich auf die bevorstehende Auflösung des Mietverhältnisses per 31.03.2015 hingewiesen wurde und am 29.04.2014 die Kündigung erfolgte. Mithin genügen die Suchbemühungen der Berufungsklägerin auch in quantitativer und in zeitlicher Hinsicht nicht den Anforderungen der Rechtsprechung bei der Geschäftsmiete. Damit ist der Berufungsklägerin der Beweis für besondere Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für die konkret gesuchten Räumlichkeiten, welche die Annahme einer Härte rechtfertigen, nicht gelungen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass das Erstreckungsbegehren selbst unter der vom Kantonsgericht und von der Vorinstanz abgelehnten Annahme eines Härtefalls das Erstreckungsbegehren angesichts überwiegender öffentlicher Interessen des Vermieters und ungenügender Bemühungen der Berufungsklägerin bei der Suche nach einem Ersatzobjekt trotz frühzeitiger Ankündigung der vorzeitigen Vertragsauflösung abzuweisen wäre. Damit erweist sich die Berufung auch in diesem Punkt als unbegründet.

6. Aufgrund der vorstehenden Erwägungen ist die Berufung abzuweisen. Entsprechend dem Ausgang des Berufungsverfahrens sind die Prozesskosten gemäss Art. 106 Abs. 1 ZPO der Berufungsklägerin aufzuerlegen. Die Gerichtsgebühr ist gemäss § 9 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 1

lit. f GebT auf pauschal CHF 5'000.00 festzusetzen. Da der Berufsbeklagte sich nicht durch einen externen Rechtsbeistand vertreten liess, ist keine Parteientschädigung zuzusprechen. Ein begründeter Fall für die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung gemäss Art. 95 Abs. 3 lit. c ZPO liegt nicht vor (vgl. dazu Suter/von Holzen, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., Art. 95 N 41; BSK ZPO-Rüegg, Art. 95 N 2; Urwyler, DIKE-Komm-ZPO, Art. 95 N 26).

Demnach wird erkannt:

- ://:
1. Die Berufung wird abgewiesen.
 2. Die Gerichtgebühr von pauschal CHF 5'000.00 wird der Berufungsklägerin auferlegt. Jede Partei hat ihre Parteikosten selbst zu tragen.

Präsident

Gerichtsschreiber

Thomas Bauer

Hansruedi Zweifel