

**Streitwert; Vertretung des Kantons Schaffhausen im Zivilprozess; persönliches Erscheinen des Kantons** – Art. 38 ff. KV; Art. 68 und Art. 91 Abs. 1 ZPO; Art. 266I und Art. 271 Abs. 1 OR; Art. 5 OrgG.

*Weist das Eventualbegehren einen höheren Streitwert als das Hauptbegehren auf, ist zur Bestimmung des Streitwerts auf das Eventualbegehren abzustellen (E. 1.2).*

*Der Kanton Schaffhausen handelt durch seine Behörden und Organe. Das Hochbauamt des Kantons Schaffhausen ist die für den Hochbau zuständige Dienststelle des Kantons. Eine vom Leiter des Hochbauamts unterzeichnete und mit dem Briefkopf des Kantons Schaffhausen versehene Vollmacht, welche die Leiterin und eine Mitarbeiterin des Rechtsdienstes des Baudepartements zur prozessualen Vertretung des "Hochbauamts des Kantons Schaffhausen" ermächtigt, kann den Kanton Schaffhausen im Mietprozess um eine kantonale Liegenschaft gültig vertreten (E. 3.1).*

*Die Rechtsprechung zum gesetzlich vorgeschriebenen persönlichen Erscheinen der juristischen Personen des Privatrechts im Schlichtungsverfahren kann nicht unbesehen auf eine gerichtlich angeordnete Erscheinenspflicht des Kantons im erstinstanzlichen Verfahren übertragen werden (E. 3.2).*

*Die Person des Vermieters ist auf dem amtlichen Kündigungsformular nicht zwingend anzugeben. Vielmehr ist die Angabe der Liegenschaftsverwaltung auf dem Kündigungsformular ausreichend, sofern der Mieter um das Vertretungsverhältnis weiss oder er dieses aus den Gesamtumständen erkennen kann (E. 4).*

*Missbräuchlichkeit der Kündigung vorliegend verneint (E. 5).*

OGE 10/2022/15 vom 7. Juli 2023

(Eine Beschwerde in Zivilsachen gegen diesen Entscheid wies das Bundesgericht mit Urteil 4A\_431/2023 vom 5. März 2024 ab, soweit darauf einzutreten war.)

Veröffentlichung im Amtsbericht

## **Sachverhalt**

Die X. AG ist seit November 2001 Mieterin eines Büros sowie einer 4-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss der Liegenschaft Y., die sich im Eigentum des Kantons Schaffhausen befindet. Die Mietobjekte wurden durch den Kanton mit ordentlichen Kündigungen vom 1. Oktober 2021 unter Einhaltung der vereinbarten Kündigungsfrist von einem Jahr per 31. Oktober 2022 gekündigt mit der Begründung des Eigenbedarfs.

Nach durchgeführtem Schlichtungsversuch beantragte die X. AG beim Kantonsgericht Schaffhausen die Aufhebung der Kündigungen und eventualiter die Erstreckung der Mietverhältnisse um sechs Jahre. Das Kantonsgericht wies die Klage mit Urteil vom 27. Juni 2022 vollumfänglich ab. Eine von der X. AG hiergegen erhobene Berufung wies das Obergericht ab und bestätigte das Urteil des Kantonsgerichts.

## Aus den Erwägungen

**1.2.** Gemäss Art. 91 Abs. 1 ZPO wird der Streitwert durch das Rechtsbegehren bestimmt und werden allfällige Eventualbegehren nicht hinzugerechnet. Soweit indes das Eventualbegehren einen höheren Streitwert als das Hauptbegehren aufweist, ist nach zutreffender Ansicht trotz des Wortlauts von Art. 91 Abs. 1 ZPO auf das Eventualbegehren abzustellen (Rüegg/Rüegg, in: Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. A., Basel 2017, Art. 91 N. 5; Peter Diggelmann, in: Brunner/Gasser/Schwander [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], Kommentar, 2. A., Zürich/St. Gallen 2016, Art. 91 N. 20; HGer ZH HG130073 vom 16. März 2018 E. 2; KG BL 410 2012 172 vom 17. Juli 2012 E. 2.3; offen gelassen in BGer 4A\_46/2016 vom 20. Juni 2016 E. 1.3 sowie OGer ZH NP190025 vom 15. Juni 2020 E. 3). Da vorliegend das Eventualbegehren (Erstreckung des Mietverhältnisses um sechs Jahre) einen höheren Streitwert aufweist als das Hauptbegehren (Aufhebung der Kündigungen vom 1. Oktober 2021 [Streitwert in der Höhe von vier Jahresmieten]), ist ausnahmsweise vom Eventualbegehren auszugehen. Der Streitwert beträgt somit [sechs Jahresmieten].

[...]

**3.** Die Berufungsklägerin macht in formeller Hinsicht geltend, dass das Kantonsgericht zu Unrecht die Ausführungen der Vertreter des Berufungsbeklagten berücksichtigt habe.

**3.1.** Sie bringt diesbezüglich zunächst vor, dass der Berufungsbeklagte im vorinstanzlichen Verfahren niemanden als Prozessvertreter bestellt habe, es somit an einer genügenden *Prozessvollmacht* fehle. Die in der schriftlichen Stellungnahme von A. vom 6. April 2022 und der Vertretung durch B. anlässlich der Hauptverhandlung vom 21. Juni 2022 bestehenden Rechtshandlungen seien ex tunc nichtig und müssten im vorliegenden Verfahren unbeachtlich bleiben, weshalb das angefochtene Urteil aufzuheben sei.

**3.1.1.** Gemäss Art. 68 ZPO kann sich jede prozessfähige Partei im Prozess vertreten lassen (Abs. 1). Die Vertreterin oder der Vertreter hat sich durch eine Vollmacht auszuweisen (Abs. 3). Mängel wie fehlende Vollmacht sind innert einer gerichtlichen Nachfrist zu verbessern (Art. 132 Abs. 1 ZPO).

**3.1.2.** Der Kanton handelt durch seine Behörden und Organe (vgl. Art. 38 ff. KV). Der Regierungsrat nimmt die wichtigsten Verwaltungshandlungen selbst vor; die übrigen Verwaltungshandlungen überträgt er den Departementen, diesen nachgeordneten Dienststellen oder andern Trägern von Verwaltungsaufgaben (Art. 5 des Gesetzes über die Organisation der Regierungs- und Verwaltungstätigkeit vom 18. Februar 1985 [OrgG, SHR 172.100]). Im Bereich des Hochbaus ist das dem Baudepartement angegliederte Hochbauamt zuständig (§ 3 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 lit. g der Verordnung über die Organisation der kantonalen Verwaltung vom 6. Mai 1986 [OrgV, SHR 172.101]). Rechtssubjekt bleibt indes jeweils der Kanton, welcher durch die zuständige Dienststelle handelt. Entsprechend ist der Kanton und nicht etwa das Hochbauamt Partei des vorliegenden Verfahrens.

**3.1.3.** An den kantonsgerichtlichen Akten liegt eine von C., Kantonsbaumeister, und D., Immobilienverantwortlicher, unterzeichnete Vollmacht vom 28. März 2022. Mit dieser Vollmacht werden unter anderem B., Leiterin Rechtsdienst des Baudepartements, sowie A., Mitarbeiterin im Rechtsdienst des Baudepartements, bevollmächtigt, das Hochbauamt des Kantons Schaffhausen in der Sache "betreffend Anfechtung Kündigung/Mieterstreckung Mieterverhältnisse [...]" gerichtlich und aussergerichtlich zu vertreten. Zwar weist die Berufungsklägerin zu Recht darauf hin, dass das Hochbauamt an sich nicht parteifähig ist (vgl. vorhergehende E. 3.1.2). Das Hochbauamt ist denn auch nicht Partei des vorliegenden Verfahrens. Ist in der Vollmacht von einer Vertretung des Hochbauamts die Rede, ist gerade aus diesen Gründen aber ohne Weiteres klar, dass damit letztlich die Vertretung des Kantons Schaffhausen und mithin der Berufungsbeklagten gemeint ist. Dies ergibt sich auch aus dem Briefkopf der Vollmacht, in welchem der Kanton Schaffhausen aufgeführt ist. Dass der damalige Kantonsbaumeister und der Immobilienverantwortliche zur Ausstellung der Vollmacht vom 28. März 2022 befugt waren, stellt auch die Berufungsklägerin nicht infrage. Es ist somit sowohl für das erst- als auch das zweitinstanzliche Verfahren von einer genügenden Vollmacht für B. sowie A. auszugehen; eine Nachfrist zur Verbesserung nach Art. 132 Abs. 1 ZPO ist nicht anzusetzen.

**3.2.1.** Weiter macht die Berufungsklägerin geltend, der Berufungsbeklagte sei anlässlich der Hauptverhandlung vor Kantonsgericht *nicht persönlich erschienen*, ob-

wohl das Kantonsgericht das persönliche Erscheinen angeordnet habe. Das Kantonsgericht hätte somit die Ausführungen von Herrn D. anlässlich der Hauptverhandlung nicht berücksichtigen dürfen.

**3.2.2.** Die Berufungsklägerin beruft sich hierbei auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung zum gesetzlich vorgeschriebenen persönlichen Erscheinen der juristischen Personen des Privatrechts im Schlichtungsverfahren (vgl. insbesondere BGE 141 III 159 E. 2 f.; vgl. auch BGE 140 III 70 E. 4 f.). Diese Rechtsprechung kann indes nicht unbesehen auf die vorliegende Konstellation übertragen werden. Die Erscheinspflicht im kantonsgerichtlichen Verfahren war nicht gesetzlich vorgeschrieben, sondern durch die Einzelrichterin angeordnet. Ist an der Hauptverhandlung sodann zwar die erscheinenspflichtige Partei abwesend, aber ihre Vertretung anwesend, ist die Vertretung gleichwohl zum Parteivortrag zuzulassen (vgl. KGer VD HC/2021/596 vom 20. Juli 2021 E. 3.2.2; Niccolò Gozzi, in: Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. A., Basel 2017, Art. 147 N. 8; Barbara Merz, in: Brunner/Gasser/Schwander [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], Kommentar, 2. A., Zürich/St. Gallen 2016, Art. 147 N. 13; Martin H. Sterchi, in: Hausheer/Walter [Hrsg.], Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Band I, Bern 2012, Art. 68 N. 23; Sutter-Somm/Seiler, Handkommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Zürich/Basel/Genf 2021, Art. 147 N. 3 [a.M. allerdings in Art. 68 N. 21]; Luca Tenchio, in: Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. A., Basel 2017, Art. 68 N. 22). Im Übrigen ordnete die Einzelrichterin zum persönlichen Erscheinen juristischer Personen an, dass eine leitende Person zu entsenden sei, die über die Streitsache orientiert und zum Abschluss eines Vergleichs ermächtigt sei. Es ist nicht zu beanstanden, wenn sie diese Voraussetzung beim Erscheinen von B., der Leiterin des Rechtsdienstes des Baudepartements, als erfüllt betrachtet hatte, zumal diese ausdrücklich zum Abschluss von Vergleichen ermächtigt war.

**3.3.** Ob die Anwesenheit des Immobilienverantwortlichen D. alleine ausgereicht hätte, um ein persönliches Erscheinen des Berufungsbeklagten zu begründen, kann offenbleiben. Selbst wenn dem nicht so wäre, würde daraus entgegen der Berufungsschrift nicht folgen, dass seine an der Hauptverhandlung für den Berufungsbeklagten getätigten Aussagen unbeachtlich wären, zumal der Immobilienverantwortliche in Begleitung der Leiterin des Rechtsdienstes des Baudepartements und in seinem Aufgabenbereich als Vertreter des Kantons auftrat.

**3.4.** Nach dem Gesagten ist nicht zu beanstanden, dass das Kantonsgericht die schriftlichen und mündlichen Äusserungen der Vertreterinnen und Vertreter des Berufungsbeklagten berücksichtigt hat.

**4.** Die Berufungsklägerin macht – wie bereits vor Kantonsgericht – geltend, die Kündigungen seien nichtig, da der Kanton Schaffhausen als Eigentümer weder auf dem Kündigungsformular noch auf dem Begleitschreiben erwähnt gewesen sei.

**4.1.** Nach Art. 266I Abs. 1 OR müssen Vermieter und Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen schriftlich kündigen. Der Vermieter muss dazu ein Formular verwenden, das vom Kanton genehmigt ist und angibt, wie der Mieter vorzugehen hat, wenn er die Kündigung anfechten oder eine Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen will (Art. 266I Abs. 2 OR). Art. 9 Abs. 1 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen vom 9. Mai 1990 (VMWG, SR 221.213.11) konkretisiert, welche Angaben auf dem Formular notwendig sind. Nicht zwingend dazu gehört die Angabe der Person des Vermieters. Vielmehr ist die Angabe der Liegenschaftsverwaltung auf dem Kündigungsformular ausreichend, sofern der Mieter um das Vertretungsverhältnis weiss oder er dieses aus den Gesamtumständen erkennen kann (BGE 140 III 244 E. 4.1; BGer 4A\_103/2022 vom 28. März 2022 E. 3; 4A\_256/2020 vom 3. November 2020 E. 3.4.1). Entspricht die Kündigung den Vorschriften des Art. 266I OR nicht, ist sie nichtig (Art. 266o OR).

**4.2.** Die Berufungsklägerin beanstandet die kantonsgerichtliche Feststellung nicht, wonach sie darum wusste, dass die die Kündigung aussprechende E. AG die Verwalterin der Eigentümerschaft war. Die Berufungsklägerin brachte denn auch vor Kantonsgericht selber vor, vor den Kündigungen mehrfach in direktem Kontakt mit der Verwaltung gestanden zu sein. Damit wusste die Berufungsklägerin um die Zuständigkeit der E. AG als Verwalterin der Mietobjekte. Mithin musste ihr bewusst sein, dass diese als Vertreterin des Vermieters handelte und auch dazu ermächtigt war. Es bestand für die Berufungsklägerin somit kein Zweifel darüber, welches Vertragsverhältnis die Kündigungen betrafen. Mit den Kündigungen wurde damit die Form gemäss Art. 266I OR eingehalten.

Bei diesem Ergebnis ist nur der Vollständigkeit halber festzuhalten, dass entgegen der Darstellung der Berufungsklägerin das Kantonsgericht zu Recht festgehalten hat, dass die Liegenschaftsverwalterin das Begleitschreiben in Kopie an den Kanton Schaffhausen als Eigentümer gesandt hatte ("Kopie an *Kanton Schaffhausen*, Hochbauamt, Immobilienverwaltung, Beckenstube 11, 8200 Schaffhausen" [Hervorhebung hinzugefügt]).

**5.** Die Berufungsklägerin rügt, dass das Kantonsgericht zu Unrecht die *Missbräuchlichkeit der Kündigung* verneint habe.

**5.1.** Die ordentliche Kündigung eines Mietvertrags setzt keinen besonderen Kündigungsgrund voraus. Mieterin und Vermieter sind nach Art. 266a Abs. 1 OR grundsätzlich frei, ein unbefristetes Mietverhältnis unter Einhaltung der vertraglichen oder gesetzlichen Fristen und Termine zu beenden. Die Kündigung von Wohn- oder Geschäftsräumen ist indessen gemäss Art. 271 Abs. 1 OR anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst. Als treuwidrig gilt eine Kündigung allgemein, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse ausgesprochen wird und damit aus reiner Schikane erfolgt oder Interessen der Parteien tangiert, die in einem krassen Missverhältnis zueinander stehen (BGE 142 III 91 E. 3.2.1; 140 III 496 E. 4.1; 138 III 59 E. 2.1 mit weiteren Hinweisen). Art. 271a OR zählt einzelne Gründe auf, bei deren Vorliegen die Kündigung anfechtbar ist. Eine Kündigung ist demnach insbesondere anfechtbar, wenn sie ausgesprochen wird, weil die Mieterin nach Treu und Glauben Ansprüche aus dem Mietverhältnis geltend macht (Art. 271a Abs. 1 lit. a OR). Vorausgesetzt wird dabei ein Kausalzusammenhang zwischen dem Verhalten der Mieterin und der Kündigung. Ergibt sich, dass auch ein loyaler Vermieter unter den gleichen Umständen (d.h. unter Ausblendung der verpönten Elemente) eine Kündigung ausgesprochen hätte, so ist die Kündigung gültig (Roger Weber, in: Widmer Lüchinger/Oser [Hrsg.], Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7. A., Basel 2020, Art. 271/271a N. 12).

Es obliegt dem Empfänger der Kündigung, zu beweisen, dass die Kündigung aus einem verpönten oder ohne schützenswerten Grund erfolgte. Der Kündigende hat jedoch redlich zur Wahrheitsfindung beizutragen; er hat die Kündigung auf Verlangen zu begründen (Art. 271 Abs. 2 OR) und im Bestreitungsfall alle für die Beurteilung des Kündigungsgrunds notwendigen Unterlagen vorzulegen (vgl. BGE 145 III 143 E. 3.1; 138 III 59 E. 2.1).

**5.2.** Das *Kantonsgericht* hielt zur behaupteten Missbräuchlichkeit der Kündigung fest, es sei unbestritten und belegt, dass die Berufungsklägerin mietrechtliche Ansprüche gegenüber dem Berufungsbeklagten geltend gemacht habe, bevor es zur Kündigung gekommen sei. Es fehle indes an Indizien, wonach es dem Berufungsbeklagten um den Grund des Entledigens der bisherigen Mieterin gegangen sei. Bereits deshalb sei eine Missbräuchlichkeit der Kündigung nicht nachgewiesen. Zudem bestreite die Berufungsklägerin nicht, dass der Berufungsbeklagte die streitgegenständlichen Räume selbst nutzen werde; sie stelle diesbezüglich nur

die Dringlichkeit in Abrede. Ein *dringender* Eigenbedarf sei jedoch gar nicht notwendig. Der "normale" Eigenbedarf sei bewiesen. Es liege mithin keine missbräuchliche Kündigung vor.

**5.3.** Die Berufungsklägerin rügt zunächst eine unrichtige Sachverhaltsfeststellung des Kantonsgerichts hinsichtlich des Eigenbedarfs des Berufungsbeklagten. Entgegen dem angefochtenen Urteil habe die Berufungsklägerin ausdrücklich bestritten, dass die Dienststelle F. die von der Berufungsklägerin gemieteten Räume überhaupt benötige. Sie habe also nicht nur die Dringlichkeit des Eigenbedarfs in Abrede gestellt.

Die Berufungsklägerin weist zu Recht darauf hin, dass sie insbesondere bestritten hatte, dass die heutigen Räumlichkeiten der Dienststelle F. aus platztechnischen Gründen nicht mehr zu genügen vermöchten. Zudem ging sie von einem reduzierten Platzbedarf aus, da vermehrt im Homeoffice gearbeitet werde und verwies auf verschiedene verwaltungseigene Alternativen für die räumliche Zusammenführung der Dienststelle F. Damit kann nicht gesagt werden, dass die Berufungsklägerin lediglich die Dringlichkeit des Eigenbedarfs bestritten habe. Vielmehr war auch der "gewöhnliche" Eigenbedarf des Berufungsbeklagten an sich strittig.

**5.4.** Zu prüfen ist somit, ob tatsächlich von einem Eigenbedarf des Berufungsbeklagten auszugehen ist.

**5.4.1.** Der Berufungsbeklagte behauptete vor Kantonsgericht hierzu, dass bereits bei der Zusammenlegung der Ressorts G. und H. zur Dienststelle F. [...] klar gewesen sei, dass für die neu geschaffene Dienststelle eine räumliche Zusammenlegung unabdingbar sei. Aufgrund eines Mangels an verfügbaren und geeigneten freien Räumlichkeiten des Kantons sei diese noch immer nicht erfolgt. Die gekündigten Büroräumlichkeiten dienten somit der Umsetzung bzw. Beendigung des Zusammenführungsprozesses der Dienststelle F. Durch die Verwendung dieser Büroflächen verringere sich die Anzahl der Standorte, was die internen Arbeitsabläufe der Dienststelle F. erleichtere. Die der Dienststelle F. zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten [...] vermöchten aus platztechnischen Gründen nicht mehr zu genügen. Dies nicht zuletzt aufgrund des personellen Wachstums der letzten Jahre. Die Situation habe sich weiter verschärft, da [...] eine weitere Stelle für die Dienststelle F. vom Kantonsrat bewilligt worden sei.

**5.4.2.** Die Berufungsklägerin anerkennt zumindest den Anstieg der Personalpläne der Dienststelle F. [...] Unbestritten geblieben ist weiter, dass derzeit gar ein Mitarbeiter der Dienststelle F. im Keller arbeitet. Damit ist klar davon auszugehen, dass die aktuellen Räumlichkeiten [...] dem Raumbedarf der Dienststelle F.

nicht mehr genügen. Die von der Berufungsklägerin aufgebrachte Möglichkeit von Homeoffice vermag daran nichts zu ändern, zumal die blossе Möglichkeit von Homeoffice nicht direkt zu einem sinkenden Raumbedarf führt.

**5.4.3.** Der von der Berufungsklägerin vorgebrachte Umstand, dass im Jahr 2016 und damit mehrere Jahre vor der strittigen Kündigung in einem Bericht des Baudepartements für eine mögliche räumliche Zusammenführung der Dienststelle F. andere Liegenschaften als die streitgegenständliche Wohnung genannt wurden, vermag sodann die Ernsthaftigkeit des vom Berufungsbeklagten aktuell geltend gemachten Eigenbedarfs nicht zu erschüttern. Gleiches gilt für inskünftig möglicherweise freiwerdende Räumlichkeiten in Schaffhausen nach Auszug des W. oder nach Erstellung des Polizei- und Sicherheitszentrums im Schweizersbild, wobei sich die Liegenschaft des W. ohnehin nicht im Eigentum des Berufungsbeklagten befindet.

**5.4.4.** Die Berufungsklägerin macht sodann geltend, die Dienststelle F. hätte auch in anderen Wohnungen [in der Liegenschaft Y.] einquartiert werden können. Hinsichtlich der *Wohnungen im 2. Obergeschoss* ist unbestritten, dass der Berufungsbeklagte diese, als sie in den Jahren 2020/2021 frei wurden, nicht der Dienststelle F., sondern der Dienststelle H. zugewiesen hatte. Der Berufungsbeklagte vermietete die Wohnungen mithin namentlich nicht an Dritte, sondern brachte darin eine andere kantonale Dienststelle unter, deckte also auch insofern seinen Eigenbedarf. Entgegen der Einschätzung der Berufungsklägerin ist aus diesem Vorgang mithin nicht abzuleiten, dass betreffend die streitgegenständliche Wohnung im 1. Obergeschoss kein Eigenbedarf für die Dienststelle F. besteht. Daran vermag auch nichts zu ändern, dass für die Dienststelle H. womöglich andere Möglichkeiten bestanden hätten. Auch ist nicht ersichtlich, inwiefern die persönliche Einschätzung und räumliche Präferenz eines Sachbearbeiters [der Dienststelle H.], der nicht mit der kantonalen Raumbewirtschaftungsstrategie des Hochbauamts befasst ist, die Ernsthaftigkeit des Eigenbedarfs des Berufungsbeklagten infrage stellen können sollte. Hinsichtlich der *Wohnungen im 3. Obergeschoss* macht der Berufungsbeklagte sodann nachvollziehbar geltend, dass diese insbesondere aufgrund der Dachschrägen und der ungenügenden Erschliessung (Lift nur bis ins 2. Obergeschoss; Erschliessung über schmale Treppen) als Büroräumlichkeiten weniger geeignet sind als die streitgegenständliche Wohnung. Dabei kann offenbleiben, ob und in welchem Ausmass die Dienststelle F. über Laufkundschaft verfügt.

**5.4.5.** Die Berufungsklägerin macht im Übrigen geltend, das Kantonsgericht habe zur Frage des Eigenbedarfs zu Unrecht kein Beweisverfahren durchgeführt. Zu welchen konkreten Behauptungen welche Beweise nicht abgenommen worden

sein sollen, legt sie aber nicht im Einzelnen dar. Immerhin weist sie an anderer Stelle auf von ihr offerierte Beweismittel hin. Dabei handelt es sich indes weitgehend um Urkunden, welche das Kantonsgericht abgenommen hat. Nicht zu beanstanden ist sodann, dass das Kantonsgericht zum an sich unbestrittenen Vorgang der Übergabe der Wohnungen im 2. Obergeschoss an die Dienststelle H. keine Beweisaussage bzw. Partei- oder Zeugenbefragung vorgenommen hat. Gleiches gilt für die Beweisaussage bzw. Parteibefragung des Berufungsbeklagten zum erstellten personellen Wachstum der Dienststelle F. [...]

**5.4.6.** Zusammenfassend bestehen keine ernsthaften Zweifel daran, dass für die streitgegenständlichen Wohnungen ein Eigenbedarf des Berufungsbeklagten vorliegt.

**5.5.** Auch hinsichtlich der geltend gemachten mietrechtlichen Ansprüche wirft die Berufungsklägerin dem Kantonsgericht eine unrichtige Sachverhaltsfeststellung vor. Entgegen dem angefochtenen Urteil bestehe ein Kausalzusammenhang zwischen den geltend gemachten mietrechtlichen Ansprüchen der Berufungsklägerin und den Kündigungen. Die Beweislast hierzu trifft die Berufungsklägerin (vgl. vorhergehende E. 5.1).

**5.5.1.** Das Kantonsgericht hielt hierzu im Einzelnen fest, dass unbestritten und belegt sei, dass die Berufungsklägerin mit Schreiben vom 18. März 2020 eine Mietzinssenkung beantragt hatte und diese mit Schreiben vom 6. April 2020 von der E. AG im Namen des Berufungsbeklagten per 1. Juli 2020 akzeptiert worden sei. Zudem sei unbestritten, dass die Herren C. und D. am 14. Mai 2020 und Herr D. alleine am 6. Juli 2020 das Gespräch mit der Klägerin gesucht hätten (Nachfrage nach der bevorstehenden Pensionierung von Z. [Delegierter des Verwaltungsrats der Berufungsklägerin] und Interessensbekundung des Berufungsbeklagten an der eigenen Nutzung der Mieträumlichkeiten). Unbestritten sei auch, dass es am 7. Juli 2021 zu einem Vorfall mit einem Mitarbeiter der I. AG (unangekündigte Brandschutzkontrolle in den Mietobjekten der Berufungsklägerin) gekommen sei. Nach einer diesbezüglichen Beschwerde der Berufungsklägerin habe sich der Berufungsbeklagte entschuldigt und im August 2021 die Schliesszylinder der Türen der streitgegenständlichen Mietobjekte ausgewechselt. Sodann sei am 1. Oktober 2021 die Kündigung der Mietverhältnisse durch den Berufungsbeklagten erfolgt. Es sei folglich unbestritten und belegt, dass die Berufungsklägerin mietrechtliche Ansprüche gegenüber dem Berufungsbeklagten geltend gemacht habe.

Zu möglichen Indizien für eine Missbräuchlichkeit der Kündigungen stellte das Kantonsgericht zunächst fest, dass die beantragte Mietzinsreduktion alleine jedenfalls

nicht genüge, um eine Rache Kündigung darzutun. Gleiches gelte auch für den Vorfall vom 7. Juli 2021, zumal der Berufungsbeklagte die Unrechtmässigkeit des Vorfalls nie bestritten, sich sogleich entschuldigt und nach einer Lösung gesucht habe. Es sei daher kein Zwist ersichtlich. Auch die im Mai und Juli 2020 erfolgten Nachfragen stellten kein Indiz für eine Rache Kündigung dar. Diese seien zwar kurz nach der beantragten Mietzinsreduktion erfolgt. Der Zeitpunkt der Nachfrage sei jedoch auch damit erklärbar, dass Z. damals kurz vor dem Pensionsalter gestanden und der Berufungsbeklagte auf der Suche nach zusätzlichen Räumlichkeiten gewesen sei. Folglich fehle es an Indizien, wonach es dem Berufungsbeklagten in Tat und Wahrheit nicht um den Grund der eigenen Nutzung der Räumlichkeiten, sondern um den Grund des Entledigens der bisherigen Mieterin gegangen sein soll.

**5.5.2.** In den Ausführungen der Berufungsklägerin zum Vorliegen einer Vergeltungskündigung fehlt es weitgehend an einer inhaltlichen Auseinandersetzung mit den konkreten kantonsgerichtlichen Erwägungen. So wiederholt sie zunächst weitgehend lediglich ihre erstinstanzlichen Ausführungen. Zu den im Mai und Juli 2020 erfolgten Vorsprachen von Vertretern des Hochbauamts bei der Berufungsklägerin behauptet sie sodann zwar, es sei offensichtlich darum gegangen, die Berufungsklägerin, welche ihre Rechte geltend gemacht habe und nach Ansicht des Berufungsbeklagten "extrem billig eingemietet" gewesen sei, als Vermieterin (recte: Mieterin) loszuwerden. Inwiefern daraus trotz des vom Kantonsgericht aufgezeigten Hintergrunds des bevorstehenden Eintritts von Z. ins Pensionsalter auf ein relevantes Indiz für eine Vergeltungskündigung zu schliessen sei, zeigt sie jedoch nicht auf. Sodann führt sie zum Vorfall im Juli 2021 aus, es möge nicht weiter verwundern, dass die Verwaltung den klar ausgewiesenen Vorfall nicht bestritten habe und es entspreche einer Selbstverständlichkeit und nicht einem Entgegenkommen, dass sie sich dafür entschuldigt habe. Ohnehin komme es allein darauf an, dass die Berufungsklägerin einmal mehr gegenüber dem Berufungsbeklagten ihre Rechte als Mieterin habe einfordern müssen. Zudem müsse dem Berufungsbeklagten die Androhung einer Strafanzeige wegen Hausfriedensbruchs schwer aufgestossen sein. Doch auch damit vermag die Berufungsklägerin nicht aufzuzeigen, inwiefern das Kantonsgericht zu Unrecht das Vorliegen eines Kausalzusammenhangs zwischen den Vorfällen im Jahr 2020 und 2021 und den Kündigungen verneint habe. Sie stellt denn auch nicht die kantonsgerichtliche Feststellung in Abrede, wonach zwischen den Parteien kein Zwist ersichtlich gewesen sei. Vielmehr fehlt es insbesondere vor dem Hintergrund des erstellten Eigenbedarfs des Berufungsbeklagten (dazu vorhergehende E. 5.4) an einer hinreichenden Wahrscheinlichkeit, dass die von der Berufungsklägerin geschilderten Vorfälle zu den streitgegenständlichen Kündigungen führten.

**5.6.** Zusammenfassend ist das Kantonsgericht zu Recht zum Schluss gekommen, dass der Berufungsklägerin der Beweis einer missbräuchlichen Kündigung nicht gelungen ist.