

C1 19 57

URTEIL VOM 23. AUGUST 2019

**Kantonsgericht Wallis
I. Zivilrechtliche Abteilung**

Dr. Lionel Seeberger, Einzelrichter; Samira Schnyder, Gerichtsschreiberin

in Sachen

X _____, Beklagter, Berufungskläger und Anschlussberufungsbeklagter, vertreten durch Rechtsanwalt M _____

gegen

Y _____ **GMBH**, vertreten durch N _____, Klägerin, Berufungsbeklagte und Anschlussberufungsklägerin

(Miete & Pacht)

Berufung gegen das Urteil des Bezirksgerichts A _____
vom 7. Februar 2019 [Z1 18 xxx]

Verfahren

A. Am 9. Februar 2018 reichte die Y _____ GmbH, vertreten durch den Gesellschafter und Geschäftsführer N _____, beim Bezirksgericht A _____ gegen X _____ eine Klage mit folgenden Rechtsbegehren ein:

1. Die Kündigung per 1.04.2019 ist aufzuheben und eine angemessene Mieterstreckung zu gewähren.

Die Klägerin führte aus, sie habe mit dem ehemaligen Eigentümer der Liegenschaft im April 2013 sowie im April 2016 jeweils einen Dreijahresvertrag für das E _____ auf der F _____ abgeschlossen. Das Mietverhältnis sei vom jetzigen Eigentümer X _____ auf den 1. April 2019 gekündigt worden. Sie legte überdies die finanziellen Verhältnisse des Geschäftsführers N _____ und dessen Partnerin dar und äusserte Zweifel an der Dringlichkeit des Eigenbedarfs und der Gültigkeit der Kündigung.

B. In seiner Klageantwort vom 5. April 2018 (S. 83 ff.) beantragte der Beklagte die Abweisung der Klage unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Die Kündigung des befristeten Mietverhältnisses per 1. April 2019 sei rechtsgültig und es sei keine Erstreckung des Mietverhältnisses zu gewähren. Der Mieterin sei 19 Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses mit dem offiziellen kantonalen Kündigungsformular auf den im Vertrag vereinbarten Termin gekündigt worden, mithin form- und fristgerecht. Eine Härte, wie dies für die Erstreckung des Mietverhältnisses von Geschäftsräumen verlangt werde, sei nicht gegeben, insbesondere da die Y _____ GmbH Mieterin sei und nicht N _____. Er (der Beklagte) habe bereits früher einen Imbissstand betrieben und habe die Liegenschaft in der Absicht erworben, dieses "Beizli" selber zu betreiben und sein Einkommen aufzubessern.

C. Die Klägerin replizierte am 7. Mai 2018 (S. 131 ff.) und ergänzte die Rechtsbegehren wie folgt:

1. Die Klageantworten werden abgewiesen.
2. Die Kündigung des Mietverhältnis per 1. April 2019 ist aufzuheben und eine angemessene Mieterstreckung zu gewähren.
3. Sämtliche Kosten von Verfahren und Entscheid gehen zu Lasten des Beklagten.
4. Der Beklagte bezahlt der Klägerpartei eine angemessene Parteientschädigung.

Die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse von N _____ und diejenigen der Y _____ GmbH seien nicht rosig. N _____ sei 62 Jahre alt und es sei schwer eine neue Anstellung zu finden. Sie habe sich bemüht, ein Ersatzobjekt zu finden, habe

aber beim Bergrestaurant in B _____ eine Absage erhalten. Objekte in derselben Preiskategorie seien rar und begehrt. Sie zweifle am geltend gemachten Eigenbedarf des Beklagten, zumal dieser über mehrere Liegenschaften verfüge und bereits 68-jährig sei.

In der Duplik vom 6. Juni 2018 (S. 157 ff.) hielt der Beklagte an seinen Anträgen fest. Die Y _____ GmbH könne durch die Kündigung nicht in eine Notlage geraten, zumal sie genug Zeit gehabt habe, ein anderes Mietobjekt zu finden und sie aufgrund der Befristung des Mietvertrags mit der Auflösung des Mietverhältnisses auf den 1. April 2019 habe rechnen müssen. Die Klägerin lege nicht dar, inwiefern durch die Kündigung die Existenz des ganzen Unternehmens in Frage gestellt sei und dass sie sich ernsthaft um Ersatzraum bemüht habe.

Die Klägerin reichte am 4. Juli 2018 eine erneute Stellungnahme ein (S. 163 ff.), brachte darin neue Tatsachenbehauptungen vor und hielt im Übrigen an ihren Ausführungen und Anträgen fest. Auf diese Stellungnahme reichte der Beklagte am 12. Juli 2018 ebenfalls eine Stellungnahme ein (S. 185 ff.), äusserte sich zu den neuen Tatsachenbehauptungen und hielt seine Rechtsbegehren aufrecht. Das Bezirksgericht führte am 8. Oktober 2018 eine Instruktionsverhandlung durch (S. 191 f.) und befragte anlässlich derselben die beiden Parteien (S. 192 f. und S. 194 ff.). Die Parteien erklärten sich einverstanden, die Parteivorträge schriftlich einzureichen (S. 197). Am selben Tag erliess das Bezirksgericht eine Beweisverfügung (S. 198). Die Parteien reichten am 15. resp. am 23. Oktober 2018 die verlangten Unterlagen ein (S. 199 ff.; S. 217 ff.) und hinterlegten am 5. resp. 7. Dezember 2018 die schriftlichen Parteivorträge, in denen sie an den bisherigen Anträgen festhielten (S. 231 ff.; S. 240 ff.).

D. Das Bezirksgericht fällte am 7. Februar 2019 nachstehendes Urteil (S. 263 ff.):

1. Der Y _____ GmbH wird eine Erstreckung des Mietverhältnisses (gemäss Vertrag vom 2.10./18.12.2015) bis zum 01.04.2022 gewährt.
2. Die Gerichtskosten werden auf Fr. 2'600.00 festgesetzt und dem Beklagten X _____ auferlegt. Sie werden mit dem von der Klägerpartei geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet.
3. Der Beklagte X _____ bezahlt der Klägerpartei Y _____ GmbH eine Entschädigung für geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 2'600.00.

E. Gegen das Urteil des Bezirksgerichts erhob X _____ am 11. März 2019 mit nachfolgenden Rechtsbegehren Berufung beim Kantonsgericht (S. 275 ff.):

- 1.1 Der angefochtene Entscheid des Bezirksgerichts A _____ Z1 18 xxx vom 7. Februar 2019 sei aufzuheben.

- 1.2 Die Kündigung des Mietverhältnisses zwischen dem Berufungskläger und der Berufungsklägerin per 01. April 2019 sei als rechtsgültig zu bestätigen und es sei keine Erstreckung des Mietverhältnisses zu gewähren.
- 1.3 Der angefochtene Entscheid des Bezirksgerichts A _____ Z1 18 xxx vom 7. Februar 2019 sei aufzuheben und eventualiter an die Vorinstanz zur Neuurteilung zurückzuweisen.
- 1.4 Sämtliche Kosten von Verfahren und Entscheid seien der Berufungsbeklagten aufzuerlegen.
- 1.5 Dem Berufungskläger sei eine angemessene Parteientschädigung zuzusprechen.

Am 8. Mai 2019 reichte die Y _____ GmbH die Berufungsantwort und Anschlussberufung ein (S. 297 ff.) und beantragte:

1. In Abweisung der klägerischen Berufung ist der Entscheid des Bezirksgerichts A _____ Z1 18 xxx vom 7. Februar 2019 zu bestätigen.
2. Die Kündigung des Mietverhältnisses zwischen Berufungskläger und der Berufungsbeklagten per 1. April 2019 als rechtsungültig zu erklären und eine angemessene Erstreckung des Mietverhältnisses zu gewähren bis zur Pensionierung des Berufungsbeklagten d.h. per 1. Dezember 2022 zu gewähren.
3. Sämtliche Kosten von Verfahren und Entscheid sind der Berufungsklägerin aufzuerlegen.
4. Der Berufungsbeklagten ist eine angemessene Parteientschädigung für das Berufungsverfahren zuzusprechen.

Der Berufungskläger hielt in der Anschlussberufungsantwort vom 13. Juni 2019 (S. 334 ff.) seine Rechtsbegehren aufrecht und ergänzte, die Anschlussberufung sei abzuweisen. Er merkte an, die Belege Nr. 3-7 sowie 20 und 21 würden gegen Art. 317 Abs. 1 ZPO verstossen. Im Übrigen verwies der Berufungskläger auf die Ausführungen in der Berufung.

Erwägungen

1.

1.1 Das Kantonsgericht beurteilt als Rechtsmittelinstanz Berufungen, die im 9. Titel des zweiten Teils der ZPO vorgesehen sind (Art. 5 Abs. 1 lit. b EGZPO). Mit Berufung anfechtbar sind u.a. erstinstanzliche Endurteile (Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO). Der angefochtene Entscheid des Bezirksgerichts A _____ vom 7. Februar 2019 ist ein erstinstanzlicher Endentscheid.

Die Berufung ans Kantonsgericht ist in vermögensrechtlichen Angelegenheiten nur zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.-- beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Der Streitwert wird durch die Rechtsbegehren

bestimmt (Art. 91 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Das Gericht setzt ihn fest, wenn das Rechtsbegehren nicht auf eine bestimmte Geldsumme lautet, sofern sich die Parteien nicht darüber einigen oder ihre Angaben offensichtlich unrichtig sind (Art. 91 Abs. 2 ZPO). Die zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren sind für die Streitwertbestimmung im Berufungsverfahren massgeblich (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Die Rechtsbegehren vor erster Instanz unter Berücksichtigung von Anerkennungen und Rückzügen einzelner Anträge sind dabei zu beachten (Spühler, Basler Kommentar, 4. A., N. 9 zu Art. 308 ZPO), nicht der erstinstanzliche Entscheid und auch nicht die Rechtsmittelanträge oder die Parteierklärungen im Rechtsmittelverfahren (Reetz/Theiler, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. A., Zürich/Basel/Genf 2016, N. 40 zu Art. 308 ZPO).

Die Klägerpartei verlangt in der abschliessenden Vernehmlassung vor Bezirksgericht eine angemessene Mieterstreckung, wobei er in seiner Aussage präzisierte, er wolle eine Erstreckung von zwei bis drei Jahren, das heisse bis zur Pensionierung. Die Jahresmiete beträgt Fr. 9'000.--. Der Streitwert beläuft sich bei einer Erstreckung von drei Jahren auf Fr. 27'000.--, was die Einreichung einer Berufung ermöglicht.

1.2 Die Frist für die Einreichung der Berufung beträgt 30 Tage seit Zustellung des begründeten Entscheids, wobei die Rechtsschrift unter Beilage des angefochtenen Entscheides schriftlich und begründet zu hinterlegen ist (Art. 311 Abs. 1 und 2 ZPO). Der Entscheid vom 7. Februar 2019 wurde dem Berufungskläger am 8. Februar 2019 eröffnet, sodass die Berufung mit Postaufgabe am 11. März 2019 fristgerecht erfolgte.

1.3 Mit der Berufung kann die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhalts - durch die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid - geltend gemacht werden (Art. 310 lit. a und b ZPO). Die Berufung ist entsprechend zu begründen (Art. 311 Abs. 1 ZPO in fine). Sie hemmt die Rechtskraft und Vollstreckbarkeit des angefochtenen Entscheids im Umfang der Anträge (Art. 315 Abs. 1 ZPO; vgl. auch Art. 58 ZPO). Neue Tatsachen und Beweismittel werden gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO nur noch berücksichtigt, wenn sie (a.) ohne Verzug vorgebracht werden und (b.) trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten.

1.3.1 Die Berufungsinstanz verfügt über freie Überprüfungskognition (vgl. Art. 310, 318 und 157 ZPO). Doch obliegt es dem Berufungskläger, seine Berufung in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht zu begründen (Art. 311 Abs. 1 ZPO in fine). Die Art. 310 f. ZPO verlangen vom Berufungskläger, dass er jeweils in den Schranken von Art. 317 ZPO der Rechtsmittelinstanz im Einzelnen darlegt, aus welchen Gründen der angefochtene vorinstanzliche Entscheid falsch ist und abgeändert werden soll (Begründungslast). Dieser Anforderung genügt ein Berufungskläger nicht, wenn er in seiner Berufungsschrift lediglich auf die vor erster Instanz vorgetragenen Vorbringen verweist oder diese wiederholt, sich mit Hinweisen auf frühere Prozesshandlungen zufrieden gibt oder den angefochtenen Entscheid in allgemeiner Weise kritisiert. Die Begründung muss hinreichend genau und eindeutig sein, um von der Berufungsinstanz mühelos verstanden werden zu können. Dies setzt voraus, dass der Berufungskläger im Einzelnen die vorinstanzlichen Erwägungen bezeichnet, die er anfechtet und die Aktenstücke nennt, auf denen seine Kritik beruht (BGE 138 III 374 E. 4.3.1; Bundesgerichtsurteile 5D_148/2013 vom 10. Januar 2014 E. 5.2.1 und 5A_438/2012 vom 27. August 2012 E. 2.2, in: SZP 2013 S. 29 f.; Reetz/Theiler, a.a.O., N. 36 zu Art. 311 ZPO; Urteil des Obergerichts Zürich LB120045 vom 31. Mai 2012 E. 2).

So ist in der Begründung nicht nur darzutun, weshalb das Verfahren so ausgehen sollte, wie der Rechtsmittelkläger dies will. Der Berufungskläger hat auch aufzuzeigen, weshalb der Entscheid fehlerhaft ist bzw. weshalb Noven oder neue Beweismittel zulässig sind und einen anderen Schluss aufdrängen. Die Rechtsmittelinstanz muss nicht nach allen denkbaren, möglichen Fehlern eigenständig forschen (vgl. Reetz/Theiler, a.a.O., N. 36 zu Art. 311 ZPO; Hungerbühler, in: Brunner/Gasser/Schwander [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], Kommentar, 2011, N. 27 ff. zu Art. 311 ZPO). Vielmehr hat der Berufungskläger diese aufzuzeigen, indem er sich mit den vorinstanzlichen Erwägungen auseinandersetzt; stützt sich der angefochtene Entscheid auf mehrere selbständige Begründungen, muss sich der Berufungskläger in seiner Berufungsschrift mit jeder einzelnen von ihnen auseinandersetzen (Hungerbühler, a.a.O., N. 38 f. zu Art. 311 ZPO). Vermag die Berufung den Anforderungen an die Begründung nicht zu genügen, ist auf die Berufung nicht einzutreten (Bundesgerichtsurteile 4A_290/2014 vom 1. September 2014 E. 3.1 und 4A_97/2014 vom 26. Juni 2014 E. 3.3; a. M. Hungerbühler, a.a.O., N. 42 zu Art. 311 ZPO, wonach die Berufung diesfalls ohne weiteres abzuweisen ist; vgl. auch BGE 138 III 374 E. 4.3.2).

1.3.2 Der Berufungskläger rügt eine falsche Rechtsanwendung und unrichtige Sachverhaltsfeststellung. Darauf ist, soweit der Berufungskläger seine Einwände gegen das angefochtene Urteil gehörig begründet und diese Punkte für den Ausgang des Verfahrens von Bedeutung sind, einzutreten.

1.3.3 Die Anschlussberufungsklägerin macht geltend, das Recht sei richtig angewendet und der Sachverhalt richtig festgestellt worden (S. 298) und verweist auf den erstinstanzlichen Entscheid (S. 302). Sie beantragt jedoch eine Mieterstreckung bis zum 1. Dezember 2022 und folglich rund acht Monate länger, als dass ihr die Vorinstanz zugesprochen hat. In ihrer Anschlussberufung setzt sie sich hinsichtlich dieses Antrags weder mit den entsprechenden Erwägungen des erstinstanzlichen Entscheids auseinander noch begründet sie das Begehren. Die Anschlussberufung vermag den Begründungsanforderungen nicht zu genügen, da die Anschlussberufungsklägerin es unterlässt darzutun, inwiefern der Entscheid der Vorinstanz fehlerhaft sein soll und gar darlegt, er mache eine richtige Rechtsanwendung des Bezirksgerichts und eine richtige Feststellung des Sachverhalts geltend. Auf die Anschlussberufung ist demzufolge nicht einzutreten.

2. Die Berufungsbeklagte reichte mit ihrer Stellungnahme und Anschlussberufung diverse neue Belege ein und beantragte die Edition von weiteren Unterlagen.

2.1 Neue Tatsachen und Beweismittel können nach Art. 317 Abs. 1 ZPO im Berufungsverfahren nur noch beschränkt berücksichtigt werden. Echte Noven sind Tatsachen oder Beweismittel, welche (erst) nach dem Zeitpunkt entstanden sind, in welchem die jeweilige Partei sich vor der Urteilsfällung letztmals äussern konnte. Sie sind im Berufungsverfahren zulässig, wenn sie ohne Verzug nach ihrer Entdeckung vorgebracht werden. Demgegenüber sind unechte Noven Tatsachen und Beweismittel, welche bereits im Zeitpunkt der letztmaligen Äusserungsmöglichkeit bestanden, die jedoch aus irgendwelchen Gründen damals nicht geltend gemacht worden sind. Die Zulassung unechter Noven wird im Berufungsverfahren beschränkt. Sie sind ausgeschlossen, wenn sie nicht ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 lit. a und b ZPO). Dabei hat der Berufungskläger darzulegen, weshalb er diese erst jetzt und nicht schon früher im Verfahren vorgebracht hat. Zumutbar ist dabei nicht alles einigermassen Voraussehbare. Es gibt Fälle, in denen erst aus dem erstinstanzlichen Entscheid hervorgeht, dass etwas ganz anderes ebenfalls vorgebracht hätte werden müssen, was die Partei schlechthin nicht bedenken musste (Spühler, a.a.O., N. 9 zu Art. 317 ZPO; Sterchi, Berner Kommentar, N. 10 zu Art. 317 ZPO). Eine analoge Anwendung von Art. 229 Abs. 3 ZPO, wonach das Gericht neue Tatsachen und Beweismittel bis zur Urteilsberatung zu berücksichtigen hat und welche

das erstinstanzliche Verfahren betrifft, ist aufgrund der abschliessenden Regelung des Novenrechts im Berufungsverfahren in Art. 317 Abs. 1 ZPO ausgeschlossen (BGE 138 III 625 E. 2.2).

2.2

2.2.1 Die Berufungsbeklagte hinterlegte mit ihrer Stellungnahme vom 8. Mai 2019 eine Anzeige zur Wiedereröffnung der Wirtschaft H _____, welche nicht datiert ist, sowie ein Dokument betreffend die Erteilung der Betriebsbewilligung für dieses Restaurant an O _____ vom xxx 2019 aus dem Amtsblatt des Kantons Wallis (Nr. xxx vom xxx 2019). Es handelt sich hierbei um echte Noven, da diese Tatsachen erst nach dem erstinstanzlichen Urteil vom 7. Februar 2019 bekannt wurden. Der Berufungsbeklagte hat sie im Rahmen der Berufungsantwort resp. der Anschlussberufung rechtzeitig vorgebracht, sodass diese Belege zu den Akten genommen werden.

2.2.2 Weiter deponierte die Berufungsbeklagte zwei Rechnungen der Inkassostelle und Bevorschussung von Unterhaltsbeiträgen vom 14. März 2019 für den Mai 2019 betreffend Unterhaltsbeiträge von N _____ an seine beiden Kinder. Die Berufungsbeklagte machte bereits in ihrer Klage gelten, dass N _____ monatlich Alimente in der Höhe von Fr. 1'520.-- zu bezahlen habe (S. 3). Die Rechnungen datieren nach dem erstinstanzlichen Urteil. Mit Beschwerdeantwort resp. Anschlussberufung reichte die Berufungsbeklagte die Noven unverzüglich ein und diese werden daher zugelassen, soweit sie überhaupt relevant sind (vgl. E. 5.2 hiernach).

2.2.3 Schliesslich hinterlegte die Berufungsbeklagte die Kopie einer öffentlichen Urkunde betreffend die Zweckänderung der Y _____ GmbH vom 20. Juni 2013. Es handelt sich dabei um ein unechtes Novum. Der Zweck der Gesellschaft wurde von der Berufungsklägerin erstmals in der Berufung vom 11. März 2019 thematisiert. Für die Berufungsbeklagte gab es daher bis zum Berufungsverfahren keinen Anlass, die öffentliche Urkunde zu hinterlegen, sodass die eingereichte Urkunde grundsätzlich zu berücksichtigen ist. Der Zweck der Gesellschaft ergibt sich indes bereits aus dem Handelsregisterauszug (S. 6), sodass diese Tatsache bereits genügend belegt ist, sofern sie überhaupt rechtsrelevant ist.

2.2.4 Bei den übrigen eingereichten Dokumenten handelt es sich um solche, die im Verlauf des vorinstanzlichen Verfahrens bereits eingereicht worden sind oder aufgrund des Verfahrens entstanden sind (z.B. das Protokoll der Instruktionsverhandlung). Hierbei handelt es sich nicht um Noven.

2.3 Schliesslich beantragt die Berufungsbeklagte die Edition der Mietverträge von X _____ "über die jeweiligen vermieteten Objekte in C _____ und im Ausland (...)". Die Berufungsinstanz kann nach Art. 316 Abs. 3 ZPO Beweise abnehmen. Die Berufungsbeklagte will mit diesen Belegen eine allfällige Steuerhinterziehung nachweisen, welche jedoch nicht Prozessgegenstand und daher auch nicht Beweisthema ist. Die behaupteten Mietverträge sind auch im Verfahren betreffend die Mieterstreckung nicht rechtserheblich, sodass der Beweisantrag abgewiesen wird.

3. Folgender Sachverhalt ist unbestritten:

Die Y _____ GmbH schloss mit D _____ am 20. April 2014 einen Mietvertrag für das "E _____" auf der "F _____" für eine Jahresmiete von Fr. 4'800.-- (S. 10 f.). Am 2. Oktober bzw. 18. Dezember 2015 schlossen dieselben Parteien einen neuen Mietvertrag, wobei ein Mietzins von Fr. 9'000.-- pro Jahr vereinbart wurde. Der Vertrag beginnt gemäss Art. 3 am 1. April 2016 und endet am 1. April 2019, "sofern ihn eine der Parteien mindestens sechs Monate vor Ablauf der Mietzeit kündigt. Andernfalls verlängert er sich um zwölf Monate, wobei wiederum eine sechsmonatige Kündigungsfrist gilt" (S. 12 ff.; 92 ff.). Mit Kaufvertrag vom 14. Juni 2017 erwarb X _____ die Grundstücke Nr. xx1, Nr. xx2 und Nr. xx3 von D _____ (anerkannte TB 21, S. 100 ff.). Mit offiziellem Kündigungsformular des Kantons Wallis kündigte X _____ am 18. September 2017 den Mietvertrag auf den 1. April 2019 (anerkannte TB 31; S. 21).

4. Der Berufungskläger rügt eine Verletzung des rechtlichen Gehörs. Er bringt vor, das Schreiben der Berufungsbeklagten vom 25. Januar 2019 sei ihm am 1. Februar 2019 zugestellt worden, das Urteil habe das Bezirksgericht bereits am 7. Februar 2019 gefällt, ohne der Berufungsklägerin eine Frist zur Wahrung des rechtlichen Gehörs zu gewähren.

4.1 Die Parteien haben nach Art. 53 Abs. 1 ZPO und Art. 29 Abs. 2 BV Anspruch auf rechtliches Gehör. Aus dem rechtlichen Gehör folgt insbesondere der Anspruch, über alle dem Gericht eingereichten Stellungnahmen und vorgebrachten Argumente informiert und gehört zu werden. Alle Stellungnahmen und neuen Dokumente, die in die Akten aufgenommen werden, müssen daher den Parteien mitgeteilt werden (BGE 139 I 189 E. 3.2 mit Hinweisen). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung besteht dieses Replikrecht unabhängig davon, ob ein zweiter Schriftenwechsel angeordnet, eine Frist zur Stellungnahme angesetzt oder die Eingabe lediglich zur Kenntnisnahme oder zur Orientierung zugestellt worden ist (BGE 138 I 484 E. 2.2; 132 I 42 E. 3.3.3 und 3.3.4;

133 I 98 E. 2.2). Dabei erwartet wird, dass eine Partei, die eine Eingabe ohne Fristansetzung erhält und dazu Stellung nehmen will, dies umgehend tut oder zumindest beantragt; ansonsten wird angenommen, sie habe auf eine weitere Eingabe verzichtet (BGE 138 I 484 E. 2.2; 133 I 100 E. 4.8). Das Gericht hat jedoch zuzuwarten, bis es annehmen darf, die Partei habe auf eine weitere Eingabe verzichtet. Ein Entscheid nur wenige Tage nach der Mitteilung wird von der Rechtsprechung als Verletzung des rechtlichen Gehörs betrachtet (BGE 137 I 195 E. 2.6; Bundesgerichtsurteil 5D_81/2015 vom 4. April 2015 E. 2.3.3 mit Hinweisen). Die Behörde darf vor Ablauf von zehn Tagen nicht von einem Verzicht auf das Replikrecht ausgehen (Bundesgerichtsurteil 5D_81/2015 vom 4. April 2015 E. 2.3.4). Die Parteien dürfen sich unabhängig davon, ob die eingereichte Eingabe neue wesentliche Vorbringen enthält und ob sie im Einzelfall geeignet ist, den richterlichen Entscheid zu beeinflussen, zu den Eingaben und Belegen äussern. Es ist dabei Sache der Parteien zu beurteilen, ob eine neue Eingabe oder ein neues Beweismittel Bemerkungen erfordert und nicht Sache des Gerichts (Bundesgerichtsurteil 4A_635/2018 vom 27. Mai 2019 E. 3.1 mit Hinweisen).

4.2 Die Berufungsbeklagte reichte mit Schreiben vom 25. Januar 2019 (Postaufgabestempel) eine Stellungnahme beim Bezirksgericht A _____ ein. Gemäss dem auf dem Schreiben angebrachten Stempel wurde eine Kopie davon am 1. Februar 2019 an Rechtsanwalt R _____ zugestellt. Das Bezirksgericht fällte seinen Entscheid am 7. Februar 2019. Die Wartefrist von mindestens zehn Tagen wurde vom Gericht nicht eingehalten und es durfte am 7. Februar 2019 nicht von einem Verzicht auf das Replikrecht des Berufungsklägers ausgehen. Die Vorinstanz hat damit dessen rechtliches Gehör verletzt.

4.3 Die Verletzung des rechtlichen Gehörs kann im kantonalen Instanzenzug geheilt werden, wenn die Kognitionsbefugnis der kantonalen Rechtsmittelinstanz nicht eingeschränkt ist und damit dem Beschwerdeführer kein Nachteil erwächst (BGE 126 I 68 E. 2; 125 I 200 E. 9; 107 Ia 1 E.1). Die Heilung des Verfahrensmangels ist nur ausgeschlossen, wenn es sich um eine besonders schwerwiegende Verletzung der Parteirechte handelt (BGE 126 I 72, E. 2; 124 V 180 E. 4a). Im Rahmen der gestellten Anträge hat die Rechtsmittelinstanz volle Kognitionsbefugnis und der Berufungskläger konnte sich im Rahmen seiner Berufung zu der Eingabe äussern, sodass die Verletzung des rechtlichen Gehörs vorliegend geheilt wird.

5. Weiter macht der Beschwerdeführer geltend, trotz geltender Sachverhaltsfeststellung von Amtes wegen, gelte die Dispositionsmaxime und sei das Gericht an die Beweisregeln nach Art. 157 ZPO gebunden. Überdies erhebe das Gericht Beweise von Amtes

wegen, wenn der Sachverhalt von Amtes wegen festzustellen sei. So habe es das Gericht betreffend die Behauptungen der Berufungsbeklagten, N _____ habe zwei Kinder in Ausbildung, an deren Kosten er sich beteilige, unterlassen, Beweise von Amtes wegen zu erheben und stelle den Sachverhalt damit ungenügend fest.

5.1 Im Rahmen der sozialen Untersuchungsmaxime (Art. 247 Abs. 2 lit. a i.V.m. Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO) ist das Gericht bloss einer erhöhten Fragepflicht unterworfen, ermittelt aber nicht aus eigenem Antrieb. Es hat den Sachverhalt festzustellen, im Gegensatz zur unbeschränkten Untersuchungsmaxime jedoch nicht zu erforschen. Wie unter der Verhandlungsmaxime ist es Sache der Parteien, den Prozessstoff selber zu beschaffen (Bundesgerichtsurteil 4A_703/2016 vom 24. Mai 2017 E. 7; BGE 141 III 569 E. 2.3.1). Das Gericht ist jedoch nicht an die Beweisanträge und Tatsachenbehauptungen der Parteien gebunden (BGE 139 III 457 E. 4.4.3.2) und muss, wenn Gründe für die Annahme unvollständiger Beweisanträge der Parteien vorliegen, selber nach den einschlägigen Beweismitteln forschen, von deren Existenz es aufgrund der Parteibehauptungen und den Akten Kenntnis hat (BGE 139 III 13 E. 3.2 mit Hinweisen; Bundesgerichtsurteil 4A_1/2014 vom 26. März 2014 E. 2.3).

5.2 Die Vorinstanz erwähnt in ihrem Entscheid, N _____ sei geschieden und habe für zwei Kinder in Ausbildung mitaufzukommen. Die Berufungsklägerin hat die Tatsachenbehauptungen betreffend die Unterhaltspflicht von N _____ gegenüber seinen zwei Kindern als rechtlich irrelevant bezeichnet und diese vorsorglich bestritten (S. 84 ad 5; S. 158 ad 4). In den Akten findet sich das Dispositiv eines Entscheids, welcher den Parteien am 6. Juli 2009 zugestellt wurde (S. 31). Daraus ergibt sich jedoch nicht, ob es sich um Kindes- oder Ehegattenunterhalt handelt und ob der Unterhalt im Rahmen von Eheschutzmassnahmen oder einer Scheidung festgelegt wurde. Zudem liegt dieser Entscheid bereits 10 Jahre zurück und N _____ kann damit weder belegen, dass er zwei Kinder in Ausbildung hat, noch, dass er diesen Unterhalt bezahlt. Daran vermögen auch die Rechnungen der Inkassostelle und Bevorschussung von Unterhaltsbeiträgen vom 14. März 2013 für den Mai 2019 nichts zu ändern. Diese basieren auf einem Gerichtsurteil vom 22. November 2013 und ihnen ist, abgesehen vom zu bezahlenden Betrag, nichts zu entnehmen. Wie der Berufungskläger jedoch zu Recht in seiner Berufung darlegt, ist die Y _____ GmbH die Mieterin der Geschäftsräumlichkeiten und Partei im vorliegenden Verfahren. Die finanziellen Verhältnisse von N _____ sind im Verfahren zwischen der Berufungsbeklagten und dem Berufungskläger grundsätzlich nicht von Bedeutung. Insofern hat die Vorinstanz den eingeschränkten Untersuchungsgrundsatz nicht verletzt, wenn sie die finanzielle Situation von N _____, insbesondere die

Unterhaltungspflichten gegenüber seinen Kindern, nicht durch das Erheben weiterer Beweise abgeklärt hat.

6. Die Erstreckung eines befristeten oder unbefristeten Mietverhältnisses kann der Mieter verlangen, wenn die Beendigung der Miete für ihn oder seine Familie eine Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre (Art. 272 Abs. 1 OR). Es müssen mithin drei Voraussetzungen für eine Erstreckung des Mietverhältnisses erfüllt sein: Das Mietverhältnis ist gültig beendet, die Erstreckung ist vom Gesetz (Art. 272a OR) nicht ausgeschlossen und schliesslich muss die Kündigung eine Härte für den Mieter auslösen, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist (vgl. Roncoroni, in: Mietrecht für die Praxis, 9. A., Zürich 2016, Rz. 30.2.1). Bei der Interessenabwägung berücksichtigt die zuständige Behörde insbesondere die Umstände des Vertragsabschlusses und den Inhalt des Vertrags, die Dauer des Mietverhältnisses, die persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Verhältnisse der Parteien und deren Verhalten, einen allfälligen Eigenbedarf des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte sowie die Dringlichkeit dieses Bedarfs sowie die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume (Art. 272 Abs. 2 OR). Die Erstreckung eines Mietverhältnisses bezweckt, die Folgen der Vertragsauflösung für die Mietpartei zu mildern, indem ihr mehr Zeit für die mit der Auflösung des Mietverhältnisses erforderliche Neuorientierung eingeräumt wird (Bundesgerichtsurteil 4A_699/2014 vom 7. April 2015 E. 3.5; BGE 116 II 446 E. 3b). Die mit einer Auflösung des Vertrages zwangsläufig verbundenen Nachteile als solche vermögen keine Erstreckung zu rechtfertigen (Bundesgerichtsurteil 4A_699/2014 vom 7. April 2015 E. 3.5; BGE 105 II 197 E. 3a).

6.1 Eine ordentliche Kündigung setzt keinen besonderen Grund voraus und sowohl Mieter als auch Vermieter sind grundsätzlich frei, den Mietvertrag unter Einhaltung der vertraglichen oder gesetzlichen Kündigungsfrist zu beenden (Bundesgerichtsurteil 4A_106/2014 vom 28. Mai 2014 E. 3.2). Eine Schranke ergibt sich indes aus dem Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 271 Abs. 1 OR; Bundesgerichtsurteil 4A_106/2014 vom 28. Mai 2014 E. 3.2). Eine Kündigung ist treuwidrig, wenn sie ohne schützenswerten Grund und als reine Schikane erfolgt oder Interessen der Parteien tangiert, die in einem krassen Missverhältnis zueinander stehen (Bundesgerichtsurteil 4A_106/2014 vom 28. Mai 2014 E. 3.2).

Die Kündigung des Mietverhältnisses erfolgte am 18. September 2017 mit dem amtlichen Formular. Das Mietverhältnis wurde auf den 1. April 2019 gekündigt und damit rund 19 Monate vor Ende des Mietverhältnisses. Die Kündigung erfolgte sowohl form- als auch fristgerecht. Die Kündigung begründete der Berufungskläger mit Eigenbedarf. Er beabsichtige das "Beizli" selber zu führen und sich so Geld zu seiner Pension dazu zu verdienen. Die Kündigung aufgrund eines Eigenbedarfs stellt für sich grundsätzlich keinen Verstoss gegen Treu und Glauben dar. N _____ macht geltend, der ehemalige Eigentümer D _____ habe ihm mündlich versprochen, die Liegenschaft bis zu seiner Pensionierung mieten zu dürfen. Aufgrund des Eigentümerwechsels durfte die Berufungsbeklagte nicht ohne Weiteres davon ausgehen, dass ein allfälliges mündliches Versprechen des ehemaligen Eigentümers unter der neuen Eigentümerschaft weitergelten würde. Der Berufungskläger führt aus, er habe der Berufungsbeklagten bzw. N _____ nichts dergleichen versprochen. Auch der Umstand, dass die Kündigung für den Mieter allenfalls eine Härte darstellt, genügt nicht. Eine solche Härte ist einzig im Hinblick auf eine allfällige Erstreckung des Mietverhältnisses relevant (vgl. E. 6.2 hier-nach). Die Kündigung erfolgte nach dem Ausgeführten nicht treuwidrig und beendete daher das Mietverhältnis rechtmässig. Ein Grund im Sinne von Art. 272a OR, wonach eine Erstreckung ausgeschlossen wäre, wird weder geltend gemacht, noch ist ein solcher ersichtlich.

6.2 Es ist zu prüfen, ob die Kündigung für die Mieterin eine Härte zur Folge hat und ob eine solche allfällige Härte durch die Interessen des Vermieters zu rechtfertigen ist oder nicht.

6.2.1 Die Berufungsbeklagte machte geltend, N _____ und seiner Partnerin werde durch die Kündigung die Lebensgrundlage entzogen. Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Y _____ GmbH sowie deren Angestellten N _____ und seiner Partnerin seien nicht rosig. Das Führen des Restaurants sei ihre einzige Einnahmequelle und sie habe ein Darlehen in der Höhe von Fr. 200'000.-- zu verzinsen und zu amortisieren. Der vorherige Eigentümer der Liegenschaft habe mündlich versprochen, dass sie das "E _____" bis zur Pensionierung von N _____ im Jahre 2022 betreiben dürfe. Sie habe Investitionen von rund Fr. 30'000.-- für Inventar und Mobilien speziell für das "E _____" getätigt.

6.2.2 Eine Härte ist anzunehmen, wenn die Verschiebung der Vertragsauflösung eine Milderung der Folgen für die Mieterpartei erwarten lässt, während die mit der Auflösung des Vertrags zwangsläufig verbundenen Nachteile als solche eine Erstreckung nicht zu rechtfertigen vermögen. So bezweckt die Erstreckung in der Regel, dem Mieter mehr

Zeit für die Suche nach einem Ersatzlokal zu verschaffen (Bundesgerichtsurteil 4C.146/2006 vom 24. August 2006 E. 2.2; BGE 116 II 446 E. 3b S. 448). Die unterlassene Suche nach einem Ersatzobjekt ist kein absoluter Grund für die Verweigerung der Mieterstreckung. Sie ist jedoch bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen (Bundesgerichtsurteil 4C.146/2006 vom 24. August 2006 E. 2.2). Die mit einem Lokalwechsel verbundenen Folgen und Begleiterscheinungen wie Umzugsorganisation und -durchführung, Administrativaufwand etc. werden durch Zeitablauf weder eliminiert noch gemildert und stellen deshalb keine Härtegründe dar (Bundesgerichtsurteil 4A_662/2012 vom 7. Februar 2013 E. 7.2).

Die Ersatzlösung des Mieters ist in der Regel das Erlangen eines angemessenen und gleichwertigen Ersatzobjekts, wobei die Lösung auch anderes zum Inhalt haben kann, wie zum Beispiel die Geschäftsaufgabe, den Umzug in ein anders geartetes Wohnumfeld wie Eigenheim, Alters- oder Pflegeheim oder die Liquidation des Geschäfts (Higi, Zürcher Kommentar, 4. A. 1996, N. 100 zu Art. 272 OR). Vorliegend ist die Berufungsbeklagte bei der Mieterstreckung nicht primär daran interessiert, mehr Zeit für das Finden eines Ersatzobjekts zu erhalten, sondern sie will erwirken, dass N _____ bis zu seiner Pensionierung im Jahre 2022 das "E _____" auf der F _____ weiterbetreiben darf. Er sei bis zur Pensionierung auf den Weiterbetrieb des Restaurants angewiesen, da er in seinem Alter keinen Job mehr finden werde. Die Berufungsbeklagte macht damit vor allem Interessen Dritter, nämlich diejenigen ihres Gesellschafters und Geschäftsführers geltend. Ob eine Mieterstreckung einzig im Hinblick auf die Pensionierung und die Altersvorsorge des Mieters zu gewähren ist, zumal dabei faktisch der Vermieter einen Beitrag an die Sozialversicherung des Mieters leisten würde, ohne dass es diesem möglich wäre, an der Härte für den Mieter etwas zu ändern oder eine Erstreckung z.B. durch das Angebot eines Ersatzobjekts abzuwenden (vgl. Hulliger, in: svit Schweiz [Hrsg.], Das schweizerische Mietrecht, Kommentar, 4. A., Zürich/Basel/Genf 2018, N. 13 zu Art. 272 OR), kann vorliegend offenbleiben, da die Mieterin eine juristische Person ist. Allenfalls ist dem Geschäftsmieter, der kurz vor der Pension steht oder betagt ist, für den Entscheid, ob er an einem anderen Ort einen geschäftlichen Neustart wagen will, eine gewisse Bedenkzeit einzuräumen (Hulliger, a.a.O. N. 13 zu Art. 272 OR; Higi, a.a.O., N. 106 zu Art. 272 OR). Der blosser Wunsch des Mieters, länger im Objekt verbleiben zu dürfen, weil es für ihn vorteilhaft ist, vermag keine Härte zu begründen (Bundesgerichtsurteile 4A_129/2015 vom 10. Juli 2015 E. 2.1; 4C.269/2004 vom 4. Oktober 2004 E. 4.2; BGE 116 II 446 E. 3b).

6.2.3 Der Berufungskläger macht geltend, es habe sich um einen befristeten Mietvertrag gehandelt und solche seien grundsätzlich nicht oder nur mit grösster Zurückhaltung zu erstrecken. Die Vorinstanz äussere sich hierzu nicht und habe diesen Umstand bei der Interessenabwägung nicht berücksichtigt.

Der Mietvertrag vom Oktober 2015 (S. 12 ff.) sah betreffend die Mietdauer nachfolgendes vor:

"Art. 3 Dauer und Auflösung des Vertrages

Dieser Mietvertrag beginnt am 01.04.2016

und endet am 01.04.2019

sofern ihn eine der Parteien mindestens sechs Monate vor Ablauf der Mietzeit kündigt. Andernfalls verlängert er sich um zwölf Monate, wobei wiederum eine sechsmonatige Kündigungsfrist gilt. [...]"

Obwohl die Parteien eine feste Dauer vereinbart haben, wäre das Mietverhältnis nicht durch Zeitablauf beendet worden, sondern konnte nur durch Kündigung beendet werden. Es handelt sich daher um ein unechtes befristetes Mietverhältnis (Thanei, in: Mietrecht in der Praxis, 9. A., Zürich 2016, Rz. 24.3.2). Verträge, die nicht mit Zeitablauf enden, sondern gekündigt werden müssen, sind unbefristete Mietverträge (Thanei, a.a.O., Rz. 24.3.2; Biber, in: svit Schweiz, Das schweizerische Mietrecht, Kommentar, 4. A. Zürich/Basel/Genf 2018, N. 3 zu Art. 255 OR; Lachat, in: Lachat/Grobet Thorens/Rubli/Stastny, Le bail à loyer, Lausanne 2019, N. 1.5.2 zu Kapitel 1; BGE 114 II 165 E. 2). Entgegen den Ausführungen des Berufungsklägers lag folglich kein befristeter Mietvertrag vor und es kann der Berufungsbeklagten nicht entgegengehalten werden, sie hätte wissen müssen, dass der Vertrag nur auf drei Jahre befristet abgeschlossen worden sei.

6.2.4 Zu einer Härtesituation kann ein jahrzehntelanges Mietverhältnis und eine Verbundenheit des Mieters mit dem Mietobjekt sowie eine Verwurzelung im Quartier führen (Bundesgerichtsurteil 4C.28/2006 vom 26. Juni 2006 E. 3.). Die Berufungsbeklagte mietet das "E _____" auf der F _____ seit dem Jahre 2013, mithin seit rund sechs Jahren. Es kann hierbei weder von einer besonders kurzen noch von einer langen Vertragsdauer (mehr als zehn Jahre) gesprochen werden. Die Vertragsdauer ist vorliegend nicht härtebegründend.

6.2.5 Weiter ist festzuhalten, dass der Geschäftsführer der Berufungsbeklagten weder betagt ist, noch andere gesundheitlichen Probleme geltend macht, die eine Suche nach einem Ersatzobjekt für die Gesellschaft erschweren würden. Die Berufungsbeklagte macht geltend, N _____ werde in wenigen Jahren pensioniert und er wolle das "E _____" bis zu seiner Pensionierung im Dezember 2022 weiterbetreiben.

D _____, der ehemalige Eigentümer der Liegenschaft habe ihm versprochen, dass er die F _____ bis zu seiner Pensionierung mieten dürfe. Die Berufungsbeklagte habe daher grundsätzlich auf den Fortbestand des Mietvertrags vertrauen dürfen. Indes hat D _____ nicht einen entsprechend langjährigen, befristeten Mietvertrag abgeschlossen und die Liegenschaft im Jahre 2017 an den Berufungskläger verkauft. Aufgrund der neuen Eigentumsverhältnisse durfte die Berufungsbeklagte nicht mehr davon ausgehen, dass ihr nicht gekündigt werde, bevor N _____ das AHV-Alter erreicht. Festzuhalten ist überdies, dass nicht N _____ Mieter der Liegenschaft ist, sondern die Y _____ GmbH.

Die Berufungsbeklagte bringt weiter vor, Fr. 30'000.-- in das Mobiliar und Inventar investiert zu haben. Das Risiko, gewisses Mobiliar oder Inventar nicht weiterverwenden zu können, trägt grundsätzlich der Mieter und vermag keine Härte im Sinne von Art. 272 OR zu begründen (Bundesgerichtsurteile 4A_159/2015 vom 11. Juli 2018 E. 3.1; 4A_129/2015 vom 10. Juli 2015 E. 2.1; 4A_662/2012 vom 7. Februar 2013 E. 7.2). Auch Investitionen des Mieters, die bis zum Vertragsende nicht amortisiert werden können, begründen für sich keine Härte (Bundesgerichtsurteile 4A_129/2015 vom 10. Juli 2015 E. 2.1; 4C.251/2004 E. 2.3.1 je mit Hinweisen). Ebensowenig die Schulden des Mieters, da eine Mieterstreckung an diesem Umstand meist nichts zu ändern vermag (Hulliger, a.a.O., N. 30 zu Art. 272 OR mit Verweis auf Higi, a.a.O., N. 174 zu Art. 272 OR). Zudem hat die Berufungsbeklagte die Hypothek über Fr. 200'000.-- mehrere Monate nach dem Erhalt der Kündigung und im Wissen um die Beendigung des Mietverhältnisses aufgenommen (S. 181), sodass sie daraus nichts zu ihren Gunsten ableiten kann.

Die Interessen Dritter, hier diejenigen von N _____ und seiner Partnerin, finden grundsätzlich keine Berücksichtigung (Weber, in: Honsell/Vogt/Wiegand [Hrsg.], Basler Kommentar, N. 4a zu Art. 272 OR). Die Gesellschaft besteht unabhängig des Alters oder der Pensionierung des Geschäftsführers oder der Gesellschafter und unabhängig von deren finanziellen und familiären Situation. Dass die Gesellschaft nach Erreichen des Pensionsalters von N _____ liquidiert wird, legt die Berufungsbeklagte nicht dar. Dies scheint wenigstens nicht zwingend, zumal N _____ geltend gemacht hat, er wolle die GmbH nicht verlieren, da diese ihm und seiner Partnerin ein unentgeltliches Wohnrecht gewähre. Bei Kündigungen von Geschäftsräumen können aber die Interessen der Arbeitnehmer im Rahmen der Gefährdung von Arbeitsplätzen berücksichtigt werden (Weber, a.a.O., N. 4a zu Art. 272 OR; Bundesgerichtsurteil 4A_62/2010 vom 13. April 2010 E. 6.1.1; 4C.343/2004 vom 23. Dezember 2014 E. 4.3). In erster Linie ist die

wirtschaftliche Lage der Y _____ GmbH zu berücksichtigen, insbesondere der Ertrag und die Reserven (Spirig, in: Mietrecht für die Praxis, 9. A., Zürich 2016, RZ. 30.6.8.1). Als Härtebegründend kann berücksichtigt werden, dass die Kündigung allenfalls den Bestand der Gesellschaft, den Betrieb der Mieterin und Arbeitsplätze gefährden könnte (Bundesgerichtsurteil 4A_648/2015 vom 29. April 2015 E. 6.2; 4A_62/2010 vom 13. April 2010 E. 6.1.1 mit Hinweisen; 4A_111/2009 vom 4. Juni 2009 E. 3.2; Lachat, a.a.O., N. 3.4 zu Kapitel 33). Angestellte der Y _____ GmbH sind N _____ sowie dessen Partnerin, welche nur gelegentlich aushilft, ansonsten jedoch in einem anderen Betrieb Teilzeitangestellte im Service ist (A zu F2 S. 194). Neben den Einnahmen für eigenen Wein (2015 und 2016) hat die Y _____ GmbH gemäss der Erfolgsrechnung einzig Einnahmen aus der "F _____" (S. 228). Der Betrieb des Restaurants bildet die Existenzgrundlage der Gesellschaft. Die Y _____ GmbH erwirtschaftete im Jahre 2015 einen Gewinn von Fr. 10'219.75 und im Jahre 2016 einen solchen von Fr. 11'023.50. Der Ertrag belief sich in den beiden Jahren auf Fr. 97'606.-- (2015) resp. Fr. 93'490.-- (2016). Die Miete eines Gastrobetriebs sollte in der Regel, je nach Lage und Angebot, zwischen 7-10% des Umsatzes betragen (vgl. KATAG Kennzahlen 2016, S. 22). Die Miete muss daher, damit der Betrieb die Pachtzinsen zu tragen vermag, im bisherigen Rahmen von rund 9'000.-- pro Jahr bleiben.

6.2.6 Trotz dem Wunsch des Verbleibs im Mietobjekt bis zum Pensionsalter von N _____ hat sich die Berufungsbeklagte gemäss eigenen Angaben um ein Ersatzobjekt bemüht und sich in G _____, H _____ und I _____ um die Übernahme eines Bergrestaurants beworben. In seiner Parteieinvernahme ergänzte N _____, sich auch in J _____ um ein Objekt bemüht zu haben, dieses jedoch nicht erhalten zu haben, da Einheimische berücksichtigt worden seien (S. 194). In der Schlussdenkschrift ergänzt er die Liste der Absagen um ein Restaurant in K _____. Neben der Aussage von N _____ und der ersten Seite eines undatierten Vertrags zwischen L _____ und N _____ finden sich keine Belege für diese Suchbemühungen in den Akten. Selbst bei diesem einen Nachweis der Suchbemühungen ist nicht die Berufungsbeklagte als Mieterin aufgeführt, sondern N _____. Die an O _____, Lebenspartnerin des Berufungsklägers, erteilte Betriebsbewilligung für die "Wirtschaft H _____" ab dem 1. April 2019 belegen immerhin, dass die dieses Objekt ausgeschrieben war, jetzt aber nicht mehr verfügbar ist, sondern nunmehr von dieser und – gemäss Einladung zur Betriebseröffnung- dem Berufungskläger geführt wird. Es ist anzumerken, dass der Mieter während der faktischen Verlängerung des Mietverhältnisses durch ein laufendes Gerichtsverfahren nicht untätig bleiben darf. Er hat sich während dieser Zeit um Ersatzräume zu bemühen (BGE 104 II 313).

Objekte in derselben Preiskategorie seien rar und auf dem Markt entsprechend begehrt, führte die Berufungsbeklagte aus. Die Y _____ GmbH bietet neben regionalen Speisen und Getränken auch einen S _____ Parcours für Kinder an und hält auf dem Grundstück P _____. Einzig ein Mietobjekt, das in etwa die gleichen Vorteile wie das bisherige Mietobjekt aufweist, entspricht einer angemessenen Ersatzlösung, auch wenn kein Anspruch auf ein absolut gleiches Objekt besteht (Bundesgerichtsurteil 4A_699/2014 vom 7. April 2015 E. 3.6.2 mit Hinweis auf BGE 116 II 446 E. 3c). Die neue Lokalität muss daher über einen gewissen Umschwung verfügen, wie er vor allem bei Bergrestaurants zu finden ist. Die Suche nach einem Ersatzobjekt, in welchem das bisherige Konzept weitergeführt werden kann, ist schwierig und wird zusätzlich durch die begrenzten finanziellen Möglichkeiten der Gesellschaft erschwert. Insgesamt begründet die Kündigung für die Berufungsbeklagte eine Härte. Ihr Interesse an einer Erstreckung ist gewichtig, zumal sie ohne Ersatzlokal ihren Betrieb nicht weiterführen kann und damit der Verlust der durch sie zur Verfügung gestellten Arbeitsplätze droht.

6.2.7 Der Berufungskläger macht Eigenbedarf geltend. Er wolle die F _____ selber betreiben und sich in seiner Pension Geld dazu verdienen. Seine AHV-Rente sei aufgrund seines langjährigen Aufenthalts in Kanada nicht sehr hoch und betrage Fr. 750.-- im Monat. Der Berufungskläger ist 68 Jahre alt (Jahrgang 1951). X _____ gab in seiner Steuererklärung 2017 ein Einkommen von Fr. 26'096.-- und ein Vermögen von insgesamt Fr. 665'675.-- gegenüber Schulden von Fr. 1'620.-- an. Die Partnerin des Berufungsklägers verfügt über ein Wirtepatent (S. 189) und das Paar hat bereits vorher gemeinsam einen Imbissstand betrieben (S. 126). Die Gründe des Eigentümers sind nachvollziehbar und einleuchtend. Der Eigenbedarf war im Zeitpunkt der Kündigung aktuell und konkret. So wurde zunächst auch ein Umbau geplant, ein entsprechendes Baugesuch eingereicht und später zurückgezogen sowie eine Offerte für eine neue Küche eingeholt (S. 123 ff.). Der Eigenbedarf stellt zwar keinen absoluten Grund für einen Ausschluss der Erstreckung dar, ist jedoch im Rahmen der Interessenabwägung zu berücksichtigen. Indes ist der Eigenbedarf des Berufungsklägers, zumindest im jetzigen Zeitpunkt, nicht mehr dringlich, zumal er mit seiner Partnerin gemäss hinterlegter Publikation der Betriebsbewilligung im Amtsblatt sowie der Anzeige der Wiedereröffnung der Wirtschaft seit April 2019 die Wirtschaft H _____ betreibt.

6.2.8 In Berücksichtigung des hiervor Ausgeführten überwiegt insgesamt das Interesse der Berufungsbeklagten an einer Mieterstreckung gegenüber dem Interesse des Berufungsklägers den Betrieb selber zu führen. Auf Seiten der Mieterin fällt insbesondere ins Gewicht, dass sie mit ihrem Betrieb ortsgebunden oder zumindest darauf angewiesen ist, eine vergleichbare Immobilie mit bescheidenen Monatsmieten mieten zu können. Geeignete Ersatzobjekte scheint es auf dem Markt kaum zu geben; die Suche wird zusätzlich dadurch erschwert, dass die Mieterin den Restaurationsbetrieb zum vornherein nur noch für wenige Jahre weiterführen möchte. Die finanzielle Lage der Gesellschaft lässt denn auch nicht die Übernahme eines beliebigen Betriebes in einem mittleren oder höheren Preissegment zu. Insoweit würde ihr durch die Auflösung des Mietvertrages das bisherige und auch weiterhin benötigte Geschäftslokal mit Umschwung, letztendlich also ihre Existenzgrundlage als Betreiberin ihres Restaurantbetriebs entzogen. Die damit verbundenen Arbeitsplätze wären akut gefährdet. Weiter will die Berufungsbeklagte den Betrieb nur bis zum Dezember 2022 weiterführen, womit die verlangte Erstreckung zeitlich befristet und überschaubar ist. Auf Seiten des Berufungsklägers ist der von ihm geltend gemachte Eigenbedarf zumindest nicht dringlich, nachdem er zusammen mit seiner Partnerin einen anderen Betrieb, um welchen sich offenbar auch die Berufungsbeklagte oder deren alleiniger Gesellschafter bemüht hatte, gemietet und eröffnet hat. Zudem hat er das Baugesuch betreffend "Umbau und Aufstockung best. Baute (Kiosk) und Neubau Lagerraum auf Parzellen Nrn. xx2 und xx3" gemäss dem Schreiben der Gemeinde Q _____ vom 21. Februar 2018 zurückgezogen. Schliesslich erscheint seine finanzielle Gesamtsituation gerade auch im Vergleich zur Berufungsbeklagten als durchaus geordnet. Bei einer Gewichtung der beiderseitigen Interessen ist daher das Erstreckungsbegehren der Mieterin schützenswert.

6.3 Das Mietverhältnis kann für Geschäftsräume um höchstens sechs Jahre erstreckt werden, wobei im Rahmen der Höchstdauer eine oder zwei Erstreckungen gewährt werden können (Art. 272b Abs. 1 OR). Dem Gericht steht bezüglich der Art und Dauer der Erstreckung ein Ermessensspielraum zu (Bundesgerichtsurteile 4A_62/2010 vom 13. April 2010 E. 6.1.3; A_105/2009 vom 5. Juni 2009 E. 3.2 je mit Hinweisen). Das Gericht kann die Frist, zwischen dem Erhalt der Kündigung und dem Vertragsende berücksichtigen (BGE 125 III 226 E. 4c; Bundesgerichtsurteil 4C.425/2004 vom 9. März 2005 E. 3.4; 4A_129/2015 vom 10. Juli 2015 E. 2.1; Hulliger, a.a.O., N. 72 zu Art. 272 OR). Es rechtfertigt sich in Berücksichtigung des hiervor Ausgeführten, das Mietverhältnis um die ursprünglich nicht kündbare Laufzeit von drei Jahren bis zum 1. April 2022 zu erstrecken. Die Berufung wird daher abgewiesen und das Urteil des Bezirksgerichts A _____ vom 7. Februar 2019 wird bestätigt.

7. Das Gericht hat in seinem Urteil die Prozesskosten von Amtes wegen festzulegen (Art. 104 f. ZPO). Die Prozesskosten umfassen sowohl die Gerichtskosten als auch die Parteientschädigung (Art. 95 ZPO). Die Höhe der Prozesskosten richtet sich nach kantonalem Recht (Art. 96 ZPO); für den Kanton Wallis nach dem Gesetz betreffend den Tarif der Kosten und Entschädigung vor Gerichts- oder Verwaltungsbehörden (GTar) vom 11. Februar 2009. Die Gerichtskosten werden grundsätzlich gemäss Art. 106 ZPO der unterliegenden Partei auferlegt. Obsiegt keine Partei vollständig, so werden sie nach dem Ausgang des Verfahrens verteilt. Auf die Anschlussberufung wird nicht eingetreten und die Berufung wird abgewiesen, sodass die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens, unter Berücksichtigung der Tatsache, dass das Kantonsgericht die Verletzung des rechtlichen Gehörs geheilt hat, den Parteien je zur Hälfte auferlegt werden. Da der erstinstanzliche Urteilsspruch bestätigt wird, bleibt es auch bei der dortigen Kostenregelung (Art. 318 Abs. 1 lit. a und Abs. 3 [e contrario] ZPO).

7.1 Die Gerichtskosten setzen sich zusammen aus Pauschalen, insbesondere für den Entscheid (Entscheidgebühr), sowie aus bestimmten bei Gericht angefallenen Kosten (Art. 95 Abs. 2 ZPO; ‚Auslagen‘ nach der Terminologie von Art. 7 ff. GTar). Die Gerichtsgebühr wird aufgrund des Streitwerts, des Umfangs und der Schwierigkeit des Falls, der Art der Prozessführung der Parteien sowie ihrer finanziellen Situation festgesetzt (Art. 13 Abs. 1 GTar). Sie bewegt sich zwischen einem Minimum und einem Maximum und wird unter Berücksichtigung des Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzips festgesetzt (Art. 13 Abs. 2 GTar). Bei einer geldwerten Streitigkeit des Zivilrechts bewegt sie sich bei einem Streitwert von Fr. 27'000.-- zwischen Fr. 1'800.-- und Fr. 6'000.-- (Art. 16 Abs. 1 GTar). Für das Berufungsverfahren kann ein Reduktions-Koeffizient von bis zu 60% berücksichtigt werden (Art. 19 GTar).

Im Berufungsverfahren wurde ein einziger Schriftenwechsel ohne mündliche Verhandlung durchgeführt. Das Dossier war durchschnittlich umfangreich, die sich stellenden Sach- und Rechtsfragen nicht speziell komplex. Deshalb ist unter Berücksichtigung der vorgenannten Kriterien eine Gerichtsgebühr von Fr. 1'500.-- angemessen. Die Gerichtsgebühr wird mit dem vom Berufungskläger geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'500.-- verrechnet. Die Berufungsbeklagte schuldet dem Berufungskläger für geleisteten Kostenvorschuss Fr. 750.--.

7.2 Die Parteientschädigung umfasst den Ersatz notwendiger Auslagen, die Kosten der berufsmässigen Vertretung, was vorliegend auf den Berufungskläger zutrifft, und wenn eine Partei nicht berufsmässig vertreten ist, in begründeten Fällen eine angemessene

Umtriebsentschädigung (Art. 95 Abs. 3 lit. a, b, c ZPO). Das Honorar des Rechtsbeistandes richtet sich in der Regel nach dem Streitwert (Art. 27 Abs. 2 und Art. 28 Abs. 1 GTar). Bei einem Streitwert von Fr. 27'000.-- beträgt der ordentliche Rahmen inkl. MwSt. (Art. 27 Abs. 5 GTar) Fr. 3'600.-- bis Fr. 5'400.-- (Art. 32 Abs. 1 und 2 GTar). Für das Berufungsverfahren vor Kantonsgericht ist ein Reduktionskoeffizient von 60 % zu berücksichtigen, womit das Honorar minimal Fr. 1'440.-- und maximal Fr. 2'160.-- beträgt (Art. 35 Abs. 1 lit. a GTar). Bei ausserordentlicher Arbeit darf ein höheres Honorar zugesprochen werden (Art. 29 Abs. 1 GTar). Besteht ein offensichtliches Missverhältnis zwischen Streitwert und Prozessinteresse oder zwischen der Entschädigung gemäss Tarif und der effektiven Arbeit des Rechtsbeistands, darf das erwähnte Minimum des Honorars unterschritten werden (Art. 29 Abs. 2 GTar; vgl. auch Art. 29 Abs. 3 GTar). Innerhalb des vorgegebenen Rahmens bemisst das Gericht das Honorar mit Rücksicht auf die Natur und Bedeutung des Falles, dessen Schwierigkeit und Umfang sowie der vom Rechtsbeistand nützlich aufgewandten Zeit und der finanziellen Situation der Partei (Art. 27 Abs. 1 GTar).

Im Berufungsverfahren wurde ein einfacher Schriftenwechsel durchgeführt. Der Berufungskläger reichte eine 9-seitige Berufung ein und nahm zu den in der Anschlussberufung erhobenen Einwänden kurz Stellung. Eine mündliche Berufungsverhandlung fand nicht statt. Die Streitpunkte und die Rechtsfragen waren an sich die gleichen wie vor erster Instanz. In Anwendung der oben genannten Kriterien, insbesondere mit Rücksicht auf die Schwierigkeit des Falls und den überschaubaren Arbeitsumfang des Rechtsvertreters, ist es gerechtfertigt, die volle Parteientschädigung unter dem ordentlichen Rahmen auf Fr. 1'300.-- (Auslagen und MwSt. inkl.) festzusetzen. Davon schuldet die Berufungsbeklagte dem Berufungskläger ausgangsgemäss $\frac{1}{2}$, entsprechend Fr. 650.--.

Die Berufungsbeklagte war nicht anwaltlich vertreten. Nach der ZPO hat eine Partei, die ohne berufsmässige Vertretung prozessiert, neben dem Ersatz notwendiger Auslagen (Art. 95 Abs. 3 lit. a ZPO; Bundesgerichtsurteil 4A_192/2016 vom 22. Juni 2016 E. 8.2), keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung gleich einer Partei, die durch einen Rechtsanwalt vertreten ist und deren Parteientschädigung auch die Kosten der berufsmässigen Vertretung nach dem kantonal festgelegten Tarif umfasst (Art. 95 Abs. 3 lit. b ZPO). Vielmehr hat die nicht berufsmässig vertretene Partei bei gegebenen Voraussetzungen für die eigenen Umtriebe einen Anspruch auf eine angemessene Entschädigung (Art. 95 Abs. 3 lit. c ZPO; Bundesgerichtsurteil 4A_192/2016 vom 22. Juni 2016 E. 8.2). So können es besondere Verhältnisse im Ausnahmefall rechtfertigen, eine Entschädigung für durch den Prozess verursachte Umtriebe zuzusprechen, namentlich, wenn es

sich um eine komplizierte Sache mit hohem Streitwert handelt und die Interessenwahrung einen hohen Arbeitsaufwand notwendig macht, der den Rahmen dessen überschreitet, was der Einzelne üblicher und zumutbarer Weise nebenbei zur Besorgung der persönlichen Angelegenheiten auf sich zu nehmen hat (BGE 113 Ib 353 E. 6b; 125 II 518). Besondere Umstände liegen in casu nicht vor und eine Umtriebsentschädigung ist nicht angezeigt. Die entstandenen Auslagen, insbesondere das Porto und die Kopien, werden auf pauschal Fr. 40.-- festgelegt, wovon der Berufungskläger der Berufungsbeklagten die Hälfte, entsprechend Fr. 20.--, zu bezahlen hat.

Das Kantonsgericht beschliesst

1. Die mit der Berufung erstmals hinterlegte Anzeige der Wiedereröffnung der Wirtschaft O _____, der Auszug aus dem Amtsblatt vom xxx 2019 betreffend Betriebsbewilligung und die Rechnungen der Inkassostelle und Bevorschussung von Unterhaltsbeiträgen werden zu den Akten genommen.
2. Die mit Berufung erstmals hinterlegte öffentliche Urkunde betreffend die Zweckänderung der Y _____ GmbH wird nicht berücksichtigt.
3. Der Beweisantrag der Berufungsklägerin auf Edition der Mietverträge aller von X _____ in C _____ und im Ausland vermieteten Objekte wird abgewiesen.

und erkennt

1. Auf die Anschlussberufung vom 8. Mai 2019 wird nicht eingetreten.
2. Die Berufung vom 11. März 2019 wird abgewiesen und das Urteil des Bezirksgerichts A _____ vom 7. Februar 2019 wird bestätigt wie folgt:
 1. Der Y _____ GmbH wird eine Erstreckung des Mietverhältnisses (gemäss Vertrag vom 2.10./18.12.2015) bis zum 01.04.2022 gewährt.
 2. Die Gerichtskosten werden auf Fr. 2'600.00 festgesetzt und dem Beklagten X _____ auferlegt. Sie werden mit dem von der Klägerpartei geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet.

3. Der Beklagte X _____ bezahlt der Klägerpartei Y _____ GmbH eine Entschädigung für geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 2'600.00.
3. Die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens in der Höhe von Fr. 1'500.-- werden den Parteien je zur Hälfte, entsprechend Fr. 750.--, auferlegt. Die Gerichtskosten werden mit dem von den Parteien geleisteten Kostenvorschüssen von insgesamt Fr. 2'000.-- (Berufungskläger Fr. 1'500.-- und Berufungsbeklagte Fr. 500.--) verrechnet. Die Differenz von Fr. 500.-- wird dem Berufungskläger zurückerstattet. Die Berufungsbeklagte schuldet dem Berufungskläger für geleisteten Kostenvorschuss Fr. 250.--.
4. Die Y _____ GmbH bezahlt X _____ für das Berufungsverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 650.-- (inkl. MwSt. und Auslagen) und X _____ bezahlt der Y _____ GmbH Fr. 20.-- an die Auslagen.

Sitten, 23. August 2019