

ZVE.2025.5
(VZ.2023.19)
Art. 175

Entscheid vom 30. Oktober 2025

Besetzung	Oberrichter Richli, Präsident Oberrichterin Massari Oberrichterin Plüss Gerichtsschreiber Huber
Kläger	A. _____, [...] vertreten durch Rechtsanwalt Christoph Waller, Alte Bahnhofstrasse 1, 5610 Wohlen
Beklagte	B. ____ AG , [...] vertreten durch Rechtsanwalt Josef Schaller, Christoph-Schnyder-Strasse 1c, 6210 Sursee
Gegenstand	Anfechtung der Kündigung

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

Der Kläger als damaliger Eigentümer schloss am 18. Dezember 2015 mit der C._____ GmbH, Q._____, einen Kaufrechtsvertrag über das Fabrikareal "D._____" (LIG R._____/aaa und LIG R._____/bbb) an der S-Strasse in R._____ ab. Die C._____ GmbH übte das bis am 31. Dezember 2017 befristete Kaufrecht am 20. Dezember 2017 aus.

Am 23. Januar/5. Februar 2018 schlossen die Beklagte als Vermieterin und der Kläger als Mieter einen bis zum 30. Juni 2018 befristeten Mietvertrag über das Fabrikareal "D._____" (LIG R._____/aaa; im Folgenden: "D._____-Areal") zu einem monatlichen Mietzins von netto Fr. 2'000.00 zuzüglich Nebenkosten, zahlbar monatlich im Voraus je auf den Ersten eines Monats. Ausserdem wurde vereinbart, dass der Mietvertrag um weitere sechs Monate verlängert werden könne, was dem Vermieter mindestens drei Monate vor Vertragsablauf anzuzeigen sei. Mietbeginn war am 22. Dezember 2017.

1.2.

Mit amtlichem Formular vom 12. Januar 2023 kündigte die Beklagte das Mietverhältnis auf den 30. September 2023.

1.3.

Der Kläger ersuchte die Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirks Kulm mit Gesuch vom 13. Februar 2023 um Aufhebung der Kündigung, eventualiter um Erstreckung des Mietverhältnisses um die Dauer von 36 Monaten resp. bis zum 30. September 2026.

Nachdem an der Schlichtungsverhandlung vom 27. April 2023 keine Einigung erzielt werden konnte und der den Parteien unterbreitete schriftliche Einigungsvorschlag vom Kläger mit Eingabe vom 25. Mai 2023 abgelehnt wurde, erteilte die Schlichtungsbehörde dem Kläger am 1. Juni 2023 die Klagebewilligung.

2.

2.1.

Mit Eingabe vom 3. Juli 2023 reichte der Kläger beim Bezirksgericht Kulm eine Klage gegen die Beklagte ein mit folgenden Anträgen:

" 1.

Es sei die Kündigung vom 12. Januar 2023 des Mietverhältnisses betreffend das Fabrikareal "D._____", [...], per 30. September 2023 zufolge Unwirksamkeit aufzuheben.

2.
Eventualiter sei das Mietverhältnis bezüglich des Fabrikareals "D._____" bis am 30. September 2026 zu erstrecken.

3.
Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. Auslagen und MWST) zu Lasten der Beklagten."

2.2.

Die Beklagte beantragte mit Klageantwort vom 2. Oktober 2023:

" 1.
Die Rechtsbegehren des Klägers seien vollumfänglich abzuweisen und die ausgesprochene Kündigung vom 12. Januar 2023 sei zu bestätigen. Eine Erstreckung ist abzulehnen.

Für den Fall der Anfechtung durch den Kläger ist die Kündigung auf einen Termin 60 Tage nach Rechtskraft eines Bestätigungsentscheides zu Gunsten der Beklagten zu bestätigen.

2.
Es sei Vormerk zu nehmen, dass die rechtskräftige Abbruchbewilligung ohne Verlängerungsmöglichkeit per 30. Dezember 2024 abläuft. Sollte die Beklagte mit Abbrucharbeiten bis Ende November 2024 nicht beginnen können und die Abbruchbewilligung ablaufen sollte, behält sich die Beklagte sämtliche Schadenersatzansprüche für eine Neueinreichung des Gesuchs sowie entgangener Gewinn und weitere Positionen wegen verspäteter Bezugsbereitschaft von neuen Bauten und Anlagen ausdrücklich vor. Diese werden hiermit vorsorglich bereits angemeldet.

3.
Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten des Klägers."

2.3.

Der Kläger hielt in seiner am 29. Januar 2024 erstatteten Replik an den Klagebegehren fest und ersuchte um Abweisung der Anträge der Beklagten, soweit diese mehr oder anderes verlangten.

2.4.

Mit Duplik vom 9. April 2024 stellte die Beklagte die folgenden Rechtsbegehren:

" 1.
Die Rechtsbegehren in der Klageantwort werden erneuert, aufrechterhalten und gemäss Ziffer 2 ergänzt.

Die davon abweichenden Rechtsbegehren des Klägers in der Klage und in der Replik sind abzuweisen.

2.
Der Kläger sei anzuweisen, das Mietobjekt innert 30 Tagen nach Rechtskraft eines kündigungsbestätigenden Entscheides das gesamte Mietobjekt zu räumen und zu verlassen.

Ziffer 1 Abs. 2 des Rechtsbegehrens in der Klageantwort wird zurückgezogen."

2.5.

Der Kläger reichte am 16. August 2024 eine Noveneingabe ein, zu welcher die Beklagte am 10. September 2024 Stellung nahm.

2.6.

Mit Eingabe vom 18. September 2024 reichte die Beklagte eine Noveneingabe ein.

2.7.

Anlässlich der Hauptverhandlung mit Augenschein vom 20. September 2024 vor dem Präsidenten des Bezirksgerichts Kulm wurden der Kläger und für die Beklagte E. _____ befragt.

2.8.

Der Präsident des Bezirksgerichts Kulm entschied am 20. September 2024:

" 1.

1.1.

Die Klage wird in Bezug auf Klagebegehren 1 betreffend Anfechtung der Mietkündigung vom 12.01.2023 abgewiesen.

1.2.

Es wird festgestellt, dass die Kündigung der Beklagten vom 12.01.2023 per 30.09.2023 rechtsgültig ergangen und nicht missbräuchlich ist.

2.

In teilweiser Gutheissung der Klage wird das per 30.09.2023 gekündigte Mietverhältnis für das Fabrikareal "D. _____", [...], um die Dauer von 18 Monaten bis zum 31.03.2025 einmalig und endgültig erstreckt.

3.

Die Entscheidgebühr von Fr. 6'650.00 wird dem Kläger zu $\frac{3}{4}$ mit Fr. 4'987.50 und der Beklagten zu $\frac{1}{4}$ mit Fr. 1'662.50 auferlegt. Sie wird mit dem Vorschuss des Klägers von Fr. 6'650.00 verrechnet, so dass die Beklagte dem Kläger Fr. 1'662.50 direkt zu ersetzen hat.

4.

Der Kläger wird verpflichtet, der Beklagten eine richterlich festgesetzte Parteientschädigung in der Höhe von $\frac{1}{2}$ der korrigierten Kostennote von Fr. 16'586.90 (inkl. Fr. 1'242.90 MWSt), d.h. Fr. 8'293.45 zu bezahlen."

3.

3.1.

Gegen diesen ihm am 2. Dezember 2024 in begründeter Ausfertigung zugestellten Entscheid erhob der Kläger mit Eingabe vom 17. Januar 2025 beim Obergericht des Kantons Aargau Berufung mit den folgenden Rechtsbegehren:

" 1.

Es sei Ziffer 1.1. des Dispositivs des Entscheids des Präsidiums des Zivilgerichts Kulm vom 20. September 2024 im Verfahren VZ.2023.19 vollumfänglich aufzuheben und wie folgt neu zu fassen:

«Die Kündigung des Mietverhältnisses betreffend das Fabrikareal „D.____“, [...], vom 12. Januar 2023 per 30. September 2023 wird zufolge Rechtsmissbräuchlichkeit als ungültig aufgehoben.»

2.

Es sei Ziffer 1.2. des Dispositivs des Entscheids des Präsidiums des Zivilgerichts Kulm vom 20. September 2024 vollumfänglich aufzuheben und damit ersatzlos zu streichen.

3.

Eventualiter, mithin für den Fall, dass das Obergericht die Ziffern 1. und 2. hiervor nicht gutheissen sollte, sei Ziffer 2. des Dispositivs des Entscheids des Präsidiums des Zivilgerichts Kulm vom 20. September 2024 vollumfänglich aufzuheben und wie folgt neu zu fassen:

„Das Mietverhältnis bezüglich des Fabrikareals „D.____“, [...] wird bis zum 30. September 2026 erstreckt.“

4.

Ziffer 3. des Dispositivs des Entscheids des Präsidiums des Zivilgerichts Kulm sei vollumfänglich aufzuheben und wie folgt neu zu fassen:

«Die Entscheidgebühr von Fr. 6'650.00 wird der Beklagten auferlegt. Sie hat dem Kläger den erwähnten Betrag direkt zu ersetzen.»

5.

Ziffer 4. des Dispositivs des Entscheids des Präsidiums des Zivilgerichts Kulm vom 20. September 2024 sei vollumfänglich aufzuheben und wie folgt neu zu fassen:

„Die Beklagte wird verpflichtet, dem Kläger eine richterlich festgesetzte Parteientschädigung in der Höhe von CHF 15'591.95 (inkl. MWSt von Fr. 1'168.30) zu bezahlen.“

6.

Die Beklagte sei zu verpflichten, die vom Kläger die vorzuschliessenden Verfahrenskosten des Obergerichts sowie die vor Urteilsfällung zu substantiierenden Parteikosten des Klägers zu ersetzen."

Überdies stellte der Kläger die folgenden prozessualen Anträge:

" 1.

Es sei die Beklagte zu verpflichten, dem Gericht unter Beilage des oder der entsprechenden Belege mitzuteilen, wem sie das D.____-Areal verkauft hat und auf welchen Zeitpunkt hin der Eigentumsübergang erfolgte oder allenfalls erfolgen soll.

2.

Es sei im Falle, dass das Mietverhältnis mit dem Kläger auf Vermieterseite bereits auf die Käuferin des D.____-Areals übergegangen ist, diese innert angemessener Frist zur Mitteilung anzuhalten, ob sie in den Prozess,

mithin in das Mietstreitigkeitsverfahren betreffend das Mietverhältnis bezüglich das D.____-Areal, eintreten wolle oder nicht. Hernach sei das Berufungsverfahren entweder mit der Beklagten oder der Verkäuferin als neuer Gegnerin des Klägers fortzuführen."

3.2.

Die Beklagte beantragte mit Berufungsantwort vom 10. März 2025:

" 1.

Die Rechtsbegehren des Gesuchstellers seien vollumfänglich abzuweisen soweit darauf überhaupt einzutreten ist, der Entscheid des Bezirksgerichts Kulm VZ.2023.19 vom 20. September 2024 und die ausgesprochene Kündigung vom 12. Januar 2023 seien zu bestätigen. Eine (weitere) Erstreckung ist abzulehnen.

Die Kündigung auf einen Termin 60 Tage nach Rechtskraft eines Bestätigungsentscheides zu Gunsten der Beklagten zu bestätigen.

2.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten des Klägers."

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

Der Entscheid der Vorinstanz stellt einen Endentscheid i.S.v. Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO dar und unterliegt in Anbetracht des zugrundeliegenden Streitwerts von Fr. 84'000.00 (vgl. BGE 137 III 389 E. 1.1) der Berufung.

Mit der Berufung können die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Neue Tatsachen und Beweismittel werden nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO).

2.

2.1.

Die Vorinstanz erachtete die am 12. Januar 2023 von der Beklagten ausgesprochene Kündigung des Mietverhältnisses betreffend das Fabrikareal "D.____" (Grundstück Nr. aaa) an der S-Strasse in R.____ als rechtmässig. Die relevanten Urkunden sprächen klar dafür, dass der Kläger von den Überbauungsplänen der Beklagten gewusst und – auch nach dem Übergang des einst befristeten Mietvertrags in ein unbefristetes Mietverhältnis – mit einer jederzeitigen Kündigung des Mietverhältnisses habe rechnen müssen. Die relevanten Beweisurkunden sprächen jedenfalls dafür, dass die Kündigung rechtsgültig erfolgt sei und keine Missbräuchlichkeit vorliege. Der Augenschein habe gezeigt, dass die Räumung des Areals mit Umlagerung der zahlreichen Autoersatzteile und Entsorgung des vielen

Abfalls sehr viel Zeit in Anspruch nehmen werde. Vor diesem Hintergrund sei es nachvollziehbar, einen Mietvertrag zu kündigen, auch wenn der Beginn der Umbauarbeiten noch nicht unmittelbar bevorstehe. Aufgrund der Parteibefragung könne nicht gesagt werden, dass die Kündigung ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse der Beklagten ausgesprochen worden sei. Die Gesamtheit der Beweisergebnisse ergebe ein klares Bild: Der Kläger habe die Liegenschaft 2017 an die Beklagte, eine Total- und Immobilienunternehmung, verkauft. Aufgrund der Verkaufsunterlagen habe ihm von Anfang an bewusst gewesen sein müssen, dass das Mietobjekt von der Beklagten gekauft worden sei, um dieses abzureissen und eine Überbauung zu erstellen. Der Mietvertrag sei zunächst für die Dauer von sechs Monaten befristet abgeschlossen worden. Allein diese Befristung zeige, dass die Beklagte dem Kläger das Mietobjekt nicht für lange Zeit habe zur Verfügung stellen wollen. Dies habe der Kläger erkennen müssen. Auch der sehr moderate Mietzins von Fr. 2'000.00 spreche gegen die Annahme eines langjährigen Mietverhältnisses. Dass der im [...] offenbar gut vernetzte Kläger nichts von einem Bauvorhaben mitbekommen haben wolle, sei unglaublich. Der Kläger habe sodann aufgrund aller Umstände jederzeit damit rechnen müssen, dass ihm das Mietverhältnis für das Fabrikareal "D._____" unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist auf einen ortsüblichen Termin hin gekündigt werde. Die Kündigung des Mietverhältnisses vom 12. Januar 2023 per 30. September 2023 verstosse jedenfalls nicht gegen den Grundsatz von Treu und Glauben; sie sei vielmehr gültig und nicht missbräuchlich erfolgt.

Das Mietverhältnis sei mit amtlichem Formular vom 12. Januar 2023 gekündigt worden. Die Klägerin habe die Kündigung bei der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirks Kulm rechtzeitig angefochten und um eventuelle Erstreckung des Mietverhältnisses um 36 Monate ersucht. Die Anfechtung der Kündigung und die eventuelle Mieterstreckung bei der Mietschlichtungsstelle seien innerhalb der 30 Tage gemäss Art. 273 Abs. 1 OR erfolgt. Ein Erstreckungsausschlussgrund i.S.v. Art. 272a OR liege nicht vor. Der Kläger werde durch die Vertragsbeendigung hart getroffen. Die Umstände des Vertragsabschlusses, die Dauer des Mietverhältnisses und die wirtschaftlichen Verhältnisse des Klägers sprächen für eine Erstreckung des Mietverhältnisses. Andererseits sei es nachvollziehbar, dass die Beklagte nach Bekanntgabe des Umbauprojekts in der Öffentlichkeit möglichst schnell über ihr Eigentum verfügen wolle, habe sie doch die Liegenschaft zwecks Realisierung einer Überbauung erworben und nicht, um es für längere Zeit zu vermieten. Die Vermietung des D._____-Areals zu einem Mietzins von Fr. 2'000.00 führe offensichtlich auch zu ungenügenden Erträgen. Das Interesse der Beklagten, über ihr Eigentum möglichst bald verfügen zu können, sei evident. Die Gegenüberstellung der Interessen des Klägers an einer Mieterstreckung mit dem Vermieterinteresse der Beklagten zeige, dass die Interessenlagen der Parteien als gleichwertig zu betrachten seien. Beide hätten wirtschaftliche Interessen. Somit sei die Er-

streckung des Mietverhältnisses zu gewähren. Unter Berücksichtigung aller relevanten Umstände und der unterschiedlichen Interessen der Parteien erscheine eine einmalige Erstreckung des Mietverhältnisses um eineinhalb Jahre seit dem 1. Oktober 2023, d.h. bis zum 31. März 2025, als angemessen.

2.2.

Der Kläger macht dagegen mit Berufung im Wesentlichen geltend, schon beim Abschluss des Mietvertrags sei ihm gesagt worden, dass es mehrere Jahre dauern werde, bis ein Bauprojekt auf dem D. _____-Areal in Angriff genommen werden könne. Der Beklagten sei das Ausmass der jahrelangen Nutzung des D. _____-Areals durch ihn beim Abschluss des Mietvertrags bekannt gewesen. Weiter habe die Vorinstanz fälschlicherweise angenommen, er habe davon ausgehen müssen, dass er das Mietobjekt zeitnah werde räumen müssen. Er habe das D. _____-Areal während mehr als fünf Jahren benutzen dürfen, ohne dass er auch nur dem Ansatz nach habe davon ausgehen müssen, dass das D. _____-Areal neu überbaut werden würde. Die Beklagte habe es sodann unterlassen, ihn über ihre Bauabsichten zu orientieren. Die Kündigung sei aus heiterem Himmel erfolgt, und zwar viel zu früh, noch bevor ein Gestaltungsplan bewilligt worden sei. Damit handle es sich um eine Kündigung auf Vorrat, welche von einer nach dem Grundsatz von Treu und Glauben vorgehenden Vermieterin nicht bereits am 12. Januar 2023, sondern viel später vorgenommen worden wäre. Die Beklagte habe im Zeitpunkt der Kündigung gewusst, dass es noch Jahre dauern würde, bis sie über ein bewilligtes Baugesuch verfügen würde und deshalb mit den Abbrucharbeiten beginnen könne. Die Kündigung vom 12. Januar 2023 sei somit als rechtsmissbräuchlich i.S.v. Art. 2 Abs. 2 ZGB zu qualifizieren, weshalb sie zufolge Ungültigkeit richterlich aufzuheben sei.

Da er weder von der Beklagten noch von dritter Seite auf das Bauprojekt hingewiesen worden sei und er zudem gesundheitlich angeschlagen bzw. seit dem 20. Februar 2024 zu 100 % krankgeschrieben sei, sei auch die Annahme der Vorinstanz, er hätte mit der Entsorgung der "Schrottautos sowie des Mülls" längstens beginnen müssen, zu verwerfen. Da er keiner Arbeitstätigkeit nachgehen könne, auch nicht der Räumung des D. _____-Areals, und die Räumung aufgrund der notwendigen Kenntnisse des zu entsorgenden und nicht zu entsorgenden Materials auch nicht einfach von Drittpersonen vorgenommen werden könne, bestehe aktuell keine Möglichkeit, dass die "Schrottautos und der Müll" weggebracht würden. Dem Kläger könne in Bezug auf die Erstreckung des Mietverhältnisses nicht angelastet werden, dass vom Mietantritt bis zur Kündigung fünf Jahre vergangen seien. Aufgrund dieser langen Zeit habe er allerdings davon ausgehen müssen und dürfen, dass das ursprünglich erwähnte Bauprojekt wohl nicht realisiert werden würde bzw. nicht von der Beklagten. Diese Annahme habe sich nun durch den Verkauf des D. _____-Areals durch die Beklagte an eine unbekannte Dritte bewahrheitet. Vor dem Hintergrund des gesund-

heitlichen Zustands des Klägers seien sodann die Suchbemühungen und der Umzug von nicht unbeträchtlich viel Material an die Ersatzstandorte in R. _____ und T. _____ noch im Jahr 2023 beachtlich und könnten nicht einfach pauschal als nicht gross bezeichnet werden. Es handle sich sodann zwar bezüglich der in der Schweiz unverkäuflichen Autoersatzteile tatsächlich um ein Unternehmerrisiko, welches faktisch zu einer Erschwerung der Räumung des D. _____-Areal führen, welche entgegen der Vorinstanz dennoch zu berücksichtigen sei. Es sei dem Kläger auch bewusst, dass die Räumung des D. _____-Areal viel Manpower erfordern werde, welche er in keiner Weise alleine stellen könne. Aufgrund seiner nach wie vor bestehenden Erkrankung sei es ihm indes gesundheitlich verwehrt, die für den Umzug notwendigen Sortierungsarbeiten durchzuführen und auch allfällig aufgebotenes Personal ein- bzw. anzuweisen. Um das Ganze bewerkstelligen zu können, müsste er zudem über ein geeignetes Ersatzobjekt verfügen. Ein gleichwertiges grosses Areal zu einem monatlichen Mietzins sei jedoch nicht auffindbar. Sobald er wieder genesen sei, könne er selber mit Personal die Entsorgung der nicht mehr brauchbaren Gegenstände auf dem D. _____-Areal in Angriff nehmen und müsse wohl oder übel auch einen Teil der an sich noch brauchbaren Autoersatzteile wegwerfen, damit sein Lager eine Grösse erhalte, welche es ihm erlauben werde, ein bezahlbares Ersatzobjekt anzumieten. Trotz seiner Erkrankung sei er dauernd daran, ein Ersatzobjekt zu finden. Auch wenn die entsorgbaren Gegenstände weggebracht würden und das Lager reduziert werde, werde immer noch ein Flächenbedarf von ca. 3'000 m² verbleiben. Vor diesem Hintergrund sei die von der Vorinstanz bis zum 31. März 2025 gewährte Erstreckung wesentlich zu kurz. Die Vorinstanz habe damit ihr Ermessen nicht richtig angewendet und auch eine diesbezügliche Rechtsverletzung begangen im Verbund mit einer falschen Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts. Das Obergericht habe daher unter Aufhebung von Dispositiv-Ziff. 2 des angefochtenen Entscheids eine Erstreckung des Mietverhältnisses bis zum 30. September 2026 zu verfügen.

2.3.

Die Beklagte hält dem in der Berufungsantwort entgegen, dem Kläger gehe es nach ihrer Ansicht in missbräuchlicher Weise nur darum, die Bauarbeiten der Beklagten auf dem Areal zu verzögern und zu bewirken, dass er noch über Jahre hinweg eine Fläche von 7'000 m² für einen monatlichen Mietzins von mehr als bescheidenen Fr. 2'000.00 nutzen und benutzen könne. In Ziff. 11.3 des Mietvertrags hätten die Parteien gegenseitig erklärt, dass sie mit dem aktuellen Zustand des Gebäudes/Areal vertraut seien, dass keine Heizung vorhanden sei und es sich um ein Abbruchobjekt handle. Der Kläger habe die gesamte Liegenschaft ursprünglich als Eigentümer selber genutzt und diese dann – in Kenntnis der Sachlage, dass die Beklagte bzw. die F. _____-Gruppe darauf ein Projekt entwickeln und bauen wolle – verkauft. Mit dem Kaufrechtsvertrag habe der Kläger ein umfassendes Planungsrecht für die Überbauung erteilt, namentlich

Planungs-, Zugangs- und Zutrittsrechte, um in den Besitz eines Gestaltungsplans und einer Baubewilligung zu gelangen. Somit habe der Kläger offensichtlich Kenntnis davon gehabt, dass das von ihm gemietete Teilareal überbaut werde. Im Kaufpreis seien zu Gunsten der Kaufrechtsberechtigten Abzüge für fachgerechte Entsorgung der bestehenden Altlasten von Fr. 250'000.00 und derselbe Betrag für eine fachgerechte Entsorgung der Abbruchobjekte abgezogen und verrechnet worden. Folglich habe der Kläger bereits im Jahr 2015 gewusst, dass mehrere Teile des Gebäudes abgebrochen werden müssten. In Ziff. 5 der Ausübungserklärung des Kaufrechts hätten die Parteien vereinbart, dass die Verkäuferschaft zwecks Umzugs in geeignete Räumlichkeiten und Räumung der Kaufobjekte die Garagen sowie Fabrik- und Lagergebäude während sechs Monaten ab Unterzeichnung, nochmals verlängerbar um weitere sechs Monate, weiterhin nutzen dürfe und die Kaufobjekte nach Ablauf dieser Frist in geräumtem und besenreinem Zustand zu übergeben seien. Auch im Mietvertrag vom 5. Februar 2018 seien eine feste Vertragsdauer bis 30. Juni 2018 und eine unechte Option für eine Verlängerung um sechs Monate vereinbart worden. Aufgrund dieser Ausgangslage habe der Kläger unter keinem Titel darauf vertrauen dürfen, das Mietobjekt mietweise lange nutzen zu dürfen. Vielmehr wäre es nach Treu und Glauben seine Pflicht gewesen, sich aktiv bei der Beklagten nach dem Stand zu erkundigen. Soweit er tatsächlich einfach so das Fabrikareal "vollkommen mit Autoersatzteilen zu füllen" begonnen habe, sei dies auf sein eigenes Risiko erfolgt. Mit der Anfechtung der Kündigung und dem Erstreckungsbegehren verhalte er sich treuwidrig und rechtsmissbräuchlich.

Gestützt auf die rechtskräftige Abbruchbewilligung vom 12. Dezember 2022 habe die Beklagte dem Kläger mit Schreiben vom 12. Januar 2023 auf dem amtlichen Formular des Kantons Aargau das Mietverhältnis per 30. September 2023 gekündigt. Damit habe sie dem Kläger statt der vorgesehenen sechs Monate Kündigungsfrist schon neun Monate mehr für das Räumen gewährt. Diese Kündigung habe der Kläger zu Unrecht angefochten. Parallel dazu sei nach der Kündigung das Planungsverfahren für den Erlass eines Gestaltungsplans auf dem ganzen Areal gelaufen. Dieser sei am 5. Juni 2023 vom Gemeinderat bewilligt und schliesslich durch den Regierungsrat genehmigt worden. Seither liege ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vor, den die Beklagte zeitnah umzusetzen beabsichtige. Die Unsicherheit über die Wirksamkeit der Kündigung habe sie veranlasst, das Baugesuch bis zur Reife auszuarbeiten und, wenn dann Klarheit über die Räumung der Liegenschaft durch den Kläger herrsche, die Baueingabe einzureichen. In Kenntnis der erwähnten Sachlage habe der Kläger unter keinem Titel darauf vertrauen dürfen, dass das Bauprojekt nicht realisiert werde. Der Kläger habe gegen die Auflage des Gestaltungsplans auch keine Einsprache erhoben. Seit der Anfechtung der Kündigung verhalte sich der Kläger alles andere als vertragskonform und renitent. So habe er es geschafft, Geländeaufnahmen und Abklärungen der Bausubstanz, wel-

che die Beklagte als Auflage von der Baubewilligungsbehörde zur Ausführung vorgeschrieben erhalten habe, durch Abwesenheit und Nichtbeantwortung von Postsendungen mehrere Monate zu verzögern. Die Beklagte habe objektive und ernsthafte schützenswerte Interessen. Beim Erlass der Kündigung sei sie im Besitz einer rechtskräftigen Abbruchbewilligung für das ganze Areal gewesen und habe diese umsetzen wollen. Sie habe dem Kläger rechtzeitig gekündigt und ihn auf diese Rechtslage aufmerksam gemacht. Zusätzlich habe sie das Projekt weiterentwickelt und es liege seit Oktober 2023 ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vor. Die rechtskräftige Abbruchbewilligung sei wegen des Verhaltens des Klägers ausgelaufen. Aus diesen Gründen seien die Interessen der Beklagten viel höher zu gewichten als jene des Klägers, der seit 2017 habe wissen müssen, dass die ihm damals gehörenden Liegenschaften abgebrochen würden und einem Neubau weichen müssten. Die Kündigung sei entsprechend nicht rechtsmissbräuchlich.

Die Umstände des Vertragsabschlusses, eine fest vereinbarte maximale Dauer des Mietverhältnisses und das renitente Verhalten des Klägers sprächen offensichtlich gegen eine weitere Erstreckung. Der örtliche Markt für Geschäftsräume sei mehr als vielversprechend. Der Kläger wisse seit nunmehr bald sechs Jahren, dass er die Liegenschaft nicht unendlich lang nutzen könne, sondern den Abbruch der Gebäude zu Gunsten der Beklagten endlich zulassen müsse. Durch die Anfechtung der Kündigung habe es der Kläger geschafft, mehr als 16 Monate zusätzlich in den Mietobjekten zu bleiben. Bei einer allfälligen Interessenabwägung sei diese Dauer zu berücksichtigen.

3.

3.1.

3.1.1.

Haben die Parteien eine bestimmte Dauer ausdrücklich oder stillschweigend vereinbart, so endet das Mietverhältnis ohne Kündigung mit Ablauf dieser Dauer (Art. 266 Abs. 1 OR). Setzen die Parteien das Mietverhältnis stillschweigend fort, so gilt es als unbefristetes Mietverhältnis (Art. 266 Abs. 1 OR).

Gemäss Art. 266a Abs. 1 OR können die Parteien das unbefristete Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen und Termine kündigen, sofern sie keine längere Frist oder keinen anderen Termin vereinbart haben. Bei der Miete von Geschäftsräumen können die Parteien mit einer Frist von sechs Monaten auf einen ortsüblichen Termin oder, wenn es keinen Ortsgebrauch gibt, auf Ende einer dreimonatigen Mietdauer kündigen (Art. 266d OR).

Die ordentliche Kündigung eines Mietvertrags setzt keinen besonderen Kündigungsgrund voraus. Mieter 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 (BGE 145 III 143 E. 3.1).

3.1.2.

Die Kündigung ist anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst (Art. 271 Abs. 1 OR).

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 145 III 143 E. 3.1). Der Umstand, dass die Kündigung für den Mieter eine Härte darstellt, genügt nicht; eine solche Härte ist nur im Hinblick auf eine Erstreckung des Mietverhältnisses (vgl. Art. 272 OR) relevant (BGE 142 III 91 E. 3.2.1). Ob eine Kündigung gegen Treu und Glauben verstösst, beurteilt sich in Bezug auf den Zeitpunkt, in dem sie ausgesprochen wird. Gegenstand der Anfechtung ist damit grundsätzlich der Kündigungsgrund zum Zeitpunkt der Kündigung. Fällt der Grund, aus dem die Kündigung ausgesprochen wurde, in der Folge dahin, wird die Kündigung nicht nachträglich treuwidrig (BGE 145 III 143 E. 3.1).

Typische Rechtsmissbrauchsfälle i.S.v. Art. 2 Abs. 2 ZGB – Rechtsausübung ohne schützenswertes Interesse, zweckwidrige Benutzung eines Rechtsinstituts, krasses Missverhältnis der auf dem Spiele stehenden Interessen, rücksichtslose Rechtsausübung, widersprüchliches Verhalten – erlauben es zu beurteilen, ob eine Kündigung gegen den Grundsatz von Treu und Glauben i.S.v. Art. 271 Abs. 1 OR verstösst. Es ist aber nicht erforderlich, dass sich die kündigende Partei gegenüber der anderen Partei i.S.v. Art. 2 Abs. 2 ZGB "offenbar" rechtsmissbräuchlich verhält. Allgemein gilt eine Kündigung als treuwidrig, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse ausgesprochen wird. Dies ist der Fall, wenn sie aus reiner Schikane erfolgt, wenn sie auf einer Begründung fusst, die offensichtlich bloss vorgeschoben ist oder wenn das Interesse des Mieters an der Aufrechterhaltung des Vertrags und das Interesse des Vermieters an der Beendigung des Vertrags in einem krassen Missverhältnis zueinander stehen (BGE 148 III 215 E. 3.1.2). In Konkretisierung von Art. 271 Abs. 1 OR enthält Art. 271a Abs. 1 OR eine Aufzählung von Voraussetzungen, unter denen die vom Vermieter ausgesprochene Kündigung anfechtbar ist. Eine solche Konstellation ist im vorliegenden Fall jedoch nicht gegeben.

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, die Kündigung auf Ersuchen hin zu begründen (vgl. Art. 271 Abs. 2 und Art. 266I

OR, Art. 9 Abs. 1 lit. c der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen vom 9. Mai 1990 [VMWG; SR 221.213.11]) und im Bestreitungsfall alle für die Beurteilung des Kündigungsgrunds notwendigen Unterlagen vorzulegen. Eine mangelnde oder fehlerhafte Begründung kann ein Indiz dafür sein, dass ein schützenswertes Interesse an der Kündigung nicht besteht; Treuwidrigkeit wird deshalb angenommen, wenn der angegebene Kündigungsgrund vorgeschoben ist und der wahre Grund nicht feststellbar ist (BGE 138 III 59 E. 2.1).

3.2.

Zulässig sind insbesondere Kündigungen, wenn der Vermieter ein Gebäude abbrechen, umbauen oder umfassend renovieren will. Dabei ist in der Regel irrelevant, ob die Bauarbeiten dringend sind (CHRISTOPH MEYER, in: Das Schweizerische Mietrecht, SVIT-Kommentar, 5. Aufl. 2025, N. 37 zu Art. 271 OR; ANITA THANEI, in: Mietrecht für die Praxis, 10. Aufl. 2022, S. 898).

Wie bei jeder Kündigung wird die Gültigkeit aufgrund der Umstände zum Zeitpunkt beurteilt, zu dem sie ausgesprochen wird (BGE 140 III 496 E. 4.1, 138 III 59 E. 2.1). Eine gültige Abbruch- oder Renovationskündigung setzt allerdings voraus, dass das Bauvorhaben nicht objektiv unmöglich ist, wie namentlich, wenn mit Sicherheit feststeht, dass eine Baubewilligung objektiv nicht erhältlich gemacht werden kann. Die Beweislast hierfür trägt der Mieter (BGE 136 III 190 E. 4). Missbräuchlich ist eine Kündigung somit nur dann, wenn das geplante Bauvorhaben als nicht realitätsnah oder objektiv unmöglich erscheint, namentlich weil es offensichtlich mit den Bestimmungen des öffentlichen Rechts unvereinbar ist, so dass die Vermieterschaft die notwendigen Bewilligungen mit Sicherheit nicht erhalten wird (BGE 140 III 496 E. 4.1 und 4.2.1; Urteil des Bundesgerichts 4A_210/2014 vom 17. Juli 2014 E. 3.1). Eine Kündigung kann auch schon dann ausgesprochen werden, wenn sich das Bauprojekt erst in der Entwicklungsphase befindet und noch keine konkreten Pläne vorliegen (MEYER, a.a.O., N. 40 zu Art. 271 OR; THANEI, a.a.O., S. 898 f.). Ein Baugesuch oder eine Baubewilligung und erst recht Werk- oder Finanzierungsverträge sind aber keine Voraussetzung einer Abbruch- oder Umbaukündigung (BGE 148 III 215 E. 3.2.2; Urteil des Bundesgerichts 4A_396/2019 vom 16. Januar 2020 E. 3.1.2). Auch eine Kündigung im Hinblick auf eine Sanierung, einen Abbruch oder Umbau muss – in Abweichung zur früheren Rechtsprechung des Bundesgerichts (BGE 142 III 91 E. 3.2.1, 140 III 496 E. 4.2.2) – nicht schon auf dem Formular begründet werden (Urteil des Bundesgerichts 4A_705/2016 vom 24. Mai 2017 E. 5.3.3; MEYER, a.a.O., N. 41 zu Art. 271 OR).

3.3.

3.3.1.

Die Vorinstanz hat die ihr von den Parteien im Zusammenhang mit der Anfechtung der Kündigung vorgelegten Beweismittel ausführlich und grundsätzlich korrekt gewürdigt. Es kann deshalb vorab auf die Erwägungen im angefochtenen Entscheid (E. 3.2.2) verwiesen werden.

3.3.2.

3.3.2.1.

Der Kläger räumt in der Berufung (S. 23) ein, er habe gewusst, dass die Beklagte das D.____-Areal zwecks Abbruchs der bestehenden Gebäude und Erstellung neuer Gebäude gekauft habe. Jedoch sei zu keinem Zeitpunkt klar gewesen, wann der Abbruch und das Bauvorhaben realisiert werden würde.

3.3.2.2.

Bereits im Kaufrechtsvertrag vom 18. Dezember 2015 betreffend das Fabrikareal "D.____" (LIG R.____/aaa) in R.____ wurde zwischen dem Kläger als Grundeigentümer und der C.____ GmbH als Kaufrechtsberechtigter vereinbart, dass die Kaufrechtsberechtigte nach Unterzeichnung dieses Kaufrechtsvertrags – also bereits vor Ausübung des Kaufrechts – berechtigt sei, mit der Planung und Projektierung der Überbauung der Kaufrechtsobjekte zu beginnen. Sie dürfe zu diesem Zweck die Kaufrechtsobjekte betreten und alle im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan- und Baubewilligungsverfahren erforderlichen Handlungen einleiten und vornehmen sowie alle für den Erhalt des Gestaltungsplans und der Baubewilligung notwendigen Gesuche bei den zuständigen Behörden und Instanzen einreichen (Klageantwortbeilage [AB] 3). Weiter vereinbarten die Parteien in Ziff. 5 der Vereinbarung über die Ausübung des Kaufrechts vom 20. Dezember 2017, dass die Verkäuferschaft (d.h. der Kläger) zwecks Umzugs in geeignete Räumlichkeiten und Räumung der Kaufrechtsobjekte die Garagen sowie Fabrik- und Lagergebäude auf LIG R.____/aaa während sechs Monaten seit Unterzeichnung der Vereinbarung weiterhin zu Fr. 2'000.00 pro Monat zuzüglich Nebenkosten nutzen dürfe, nochmals verlängerbar um sechs Monate. Nach Ablauf dieser Frist seien die Kaufrechtsobjekte in geräumtem und besenreinem Zustand zu übergeben (AB 5a).

Aufgrund dieser vertraglichen Vereinbarungen durfte der Kläger nicht davon ausgehen, dass ihm die Beklagte das D.____-Areal und die darauf befindlichen Gebäude auf unbestimmte Zeit oder zumindest "für sehr lange Zeit" zur Nutzung überlassen hat. Vielmehr musste er sich während der ganzen Mietdauer stets darüber im Klaren sein, dass das D.____-Areal neu überbaut werden soll und das Mietverhältnis mit ihm deshalb gekündigt werden wird, sobald der Abbruch der von ihm gemieteten Gebäude hinreichend konkret wird. Daran ändert nichts, dass das ursprünglich befristete

Mietverhältnis unbefristet weitergeführt wurde und es nach Aussage des Klägers vor Vorinstanz bis zum Baubeginn noch "mehrere Jahre" dauern würde (vorinstanzliche Akten [VA] act. 153 f.). Wurde – wie im vorliegenden Fall – keine längere Frist vereinbart, war die Kündigung des Mietverhältnisses mit einer Frist von sechs Monaten auf einen ortsüblichen Termin oder, wenn es keinen Ortsgebrauch gibt, auf das Ende einer dreimonatigen Mietdauer möglich (Art. 266a Abs. 1 i.V.m. Art. 266d OR). Somit hatte der Kläger – wie jeder andere Mieter – grundsätzlich stets damit zu rechnen, dass die Vermieterin das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen und Termine kündigen würde. Dies hat umso mehr zu gelten, als das Mietverhältnis anfänglich nur für sechs Monate, mit der Möglichkeit einer einmaligen Verlängerung um weitere sechs Monate, abgeschlossen worden war und im Zeitpunkt der Kündigung schon "mehrere Jahre" gedauert hatte. Daran ändert nichts, dass sich der Kläger nach eigenen Aussagen "nicht weiter darum gekümmert" bzw. "nie gross Gedanken gemacht" hat, weshalb die Beklagte mit ihm nur einen befristeten Mietvertrag abschliessen wollte (VA act. 153). Aufgrund der eingangs zitierten Übereinkunft in Ziff. 5 der Vereinbarung über die Ausübung des Kaufrechts muss sich der Kläger entgegenhalten lassen, dass er wusste, dass er das D.____-Areal und die sich darauf befindenden Gebäude nur eine beschränkte Zeit wird nutzen können und deshalb bei einer unbefristeten Weiterführung des Mietverhältnisses jederzeit mit einer Kündigung durch die Vermieterin rechnen muss. Dass die Beklagte gegenüber dem Kläger insbesondere während der unbefristeten Weiterführung des Mietverhältnisses ausdrücklich oder konkludent bekundet hätte, sie verzichte auf eine Neuüberbauung des D.____-Areals, hat der Kläger weder behauptet noch bewiesen. Je länger das Mietverhältnis dauerte, desto mehr musste der Kläger folglich mit dessen Kündigung rechnen.

Weiter ist darauf hinzuweisen, dass das Baugesuch der C.____ GmbH für den Abbruch der Gebäude Nr. ccc, ddd, eee, fff und ggg auf dem Grundstück LIG R.____/aaa von der Gemeinde R.____ publiziert und vom 29. April bis 30. Mai 2022 öffentlich aufgelegt wurde (AB 15). Vom 30. September bis 31. Oktober 2022 lagen zudem die Entwürfe zum "Gestaltungsplan D.____-Areal" zur Mitwirkung öffentlich zur Einsichtnahme auf (AB 14; Duplikbeilage [DB] 26). Aufgrund ihrer Publikation haben das Baugesuch und der Entwurf des Gestaltungsplans als allgemein bekannt zu gelten (analog § 27 Abs. 3 VRPG). Der Kläger konnte deshalb bereits im Frühling 2022 wissen, dass der C.____ GmbH in den kommenden Monaten eine Abbruchbewilligung für die Gebäude auf dem von ihm gemieteten D.____-Areal erteilt werden würde. Im Herbst 2022 konnte er zudem wissen, dass das Gestaltungsplanverfahren betreffend das D.____-Areal eingeleitet wurde. Folglich kann nicht die Rede davon sein, dass die Beklagte das Mietverhältnis "aus heiterem Himmel" gekündigt hat. Daraus, dass sich der Kläger um die Planungen betreffend das D.____-Areal nach eigenen Angaben "nicht gross gekümmert" hat bzw. sich nicht verpflichtet sah, sich

nach deren Stand zu erkundigen (VA act. 152 f.), kann er nichts zu seinen Gunsten ableiten. Dies umso mehr, als das Schicksal des D.____-Areal gerade in den "Kernbereich seiner Interessen" als Mieter der sich darauf befindenden Gebäude fällt, weshalb er sich auch nach seinen eigenen Ausführungen in der Replik (VA act. 55) nicht auf seine "mediale und anderweitige Informations-Abstinenz" berufen kann. Wenn sich der in U.____ wohnhafte Kläger nicht über öffentliche Belange der Gemeinde R.____ informieren will (VA act. 55), obwohl er dort ein grosses Gewerbeareal gemietet hat, dessen Eigentümerin seit dem Erwerb den Abbruch der darauf stehenden, von ihm genutzten Gebäude beabsichtigt, hat er es selber zu vertreten, wenn er von publizierten Planungsschritten betreffend das Gewerbeareal nichts erfährt. Folglich hat er es selber zu verantworten, dass er sich von der am 12. Januar 2023 von der Beklagten ausgesprochenen Kündigung des Mietverhältnisses überrascht fühlte. Aufgrund der dargelegten Umstände war die Beklagte nicht verpflichtet, den Kläger über die Stellung des Baugesuchs betreffend die Abbruchbewilligung und über die Einleitung des Gestaltungsplanverfahrens zu informieren. Darin, dass sie dies unterlassen hat, kann kein Verstoss gegen den Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 2 Abs. 1 ZGB) erblickt werden.

3.3.2.3.

Dem von der Beklagten eingereichten Artikel aus der [...] vom [...] ist zu entnehmen, dass die C.____ GmbH plane, auf dem D.____-Areal fünf Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 60 Wohnungen zu errichten, wobei ein Teil davon für das Projekt "Wohnen im Alter" genutzt werden solle. Vier Mehrfamilienhäuser seien entlang der V-Strasse angeordnet, das fünfte und grösste verlaufe mehr oder weniger parallel zur S-Strasse. Rundherum seien Garten- und Aufenthaltsanlagen sowie der "W-Platz" geplant, der zum Herzstück des Areals werden solle. Dafür sollten vier Fabrikgebäude zwischen V-Strasse und S-Strasse abgebrochen werden, während die Fabrikantenvilla und der lange, zweigeschossige Bau mit neun giebelständigen Satteldächern erhalten bleiben sollten (AB 1a). Somit bestanden bereits im Mai 2022 relativ konkrete Pläne für die Neuüberbauung des D.____-Areals.

Die Baubewilligung für den Abbruch der Gebäude Nr. ccc, ddd, eee, fff und ggg auf dem Grundstück LIG R.____/aaa wurde der C.____ GmbH vom Gemeinderat R.____ am 12. Dezember 2022 erteilt (AB 15). Am 5. Juni 2023 genehmigte der Gemeinderat R.____ den Gestaltungsplan D.____-Areal "in Übereinstimmung mit der öffentlichen Auflage". Der Genehmigungsbeschluss wurde im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde R.____ sowie am 8. Juni 2023 im Amtsblatt des Kantons Aargau veröffentlicht (AB 14). Am 16. August 2023 genehmigte der Vorsteher des Departements Bau, Verkehr und Umwelt den Gestaltungsplan D.____-Areal (DB 26). Gemäss den Aussagen von E.____ für die Beklagte anlässlich der vorinstanzlichen Verhandlung habe die C.____ GmbH das

Areal erworben, da es in der Wohn- und Gewerbezone liege, um eine Überbauung zu realisieren. Als Totalunternehmung kaufe sie Land, plane, baue und verkaufe nachher wieder, je nachdem an Eigentümer oder Investoren. Aufgrund der zeitlichen Aspekte sei die Planung des Baugesuchs zurückgestellt worden (VA act. 157). Dass die Abbruchbewilligung relativ früh eingeholt wurde, ist plausibel, da nach dem vom Kläger eingeholten Bericht der G._____ AG vom 6. Februar 2013 (DB 25) vor dem Baubeginn für die neuen Gebäude eine Altlastensanierung wird erfolgen müssen, was zusätzlich Zeit in Anspruch nehmen wird. In Anbetracht des gerichtlichen Verfahrens betreffend Anfechtung der Kündigung des Mietverhältnisses erscheint es plausibel, dass die Planung der Überbauung des D._____ -Areal zugunsten anderer Projekte intern zurückgestellt wurde.

Vor diesem Hintergrund kann – entgegen dem Kläger – nicht gesagt werden, die Eigentümerin des D._____ -Areal habe ihre Überbauungsabsichten nicht ernsthaft verfolgt, sondern die Abbruchbewilligung und den Gestaltungsplan lediglich "aus taktischen Gründen", d.h. zur Rechtfertigung der Kündigung des Mietverhältnisses mit dem Kläger, erwirkt. Daran vermag nichts zu ändern, dass das D._____ -Areal zwischenzeitlich zum Verkauf angeboten wurde. Dass es tatsächlich zu einem Verkauf des D._____ -Areal gekommen ist, hat der Kläger zwar behauptet (Berufung S. 26), aber nicht belegt. Die Beklagte erklärte in der Berufungsantwort (S. 5), sie habe den Versuch, das Projekt als Gesamtes zu veräussern, wieder stornieren müssen, da Interessenten vorgängig Klarheit über das Mieterstreckungsverfahren und den Verbleib des Klägers in den Räumlichkeiten hätten haben wollen. Ein Verkauf des Areals mitsamt dem Bauprojekt vor dem Abbruch bestehender Gebäude oder vor Baubeginn der neuen Überbauung wäre indessen nicht ungewöhnlich. Wie E._____ glaubhaft darlegte (VA act. 158), kommt es oft vor, dass ein Totalunternehmer ein Grundstück samt Bauprojekt an eine andere Person (einen sog. Investor) verkauft, die Planung und Ausführung der Überbauung aber selber vornimmt bzw. vornehmen lässt, während der Käufer den Weiterverkauf oder die Vermietung der neuen Überbauung bzw. der sich darin befindenden Wohnungen oder Gewerberäume übernimmt. Mit diesem Vorgehen kann der Totalunternehmer die Finanzierung seines Bauprojekt sicherstellen.

3.3.2.4.

In Anbetracht der obigen Ausführungen kann keine Rede davon sein, dass das auf dem D._____ -Areal geplante Bauvorhaben als nicht realitätsnah oder objektiv unmöglich zu betrachten ist. Der Kläger hat weder behauptet noch bewiesen, dass der Abbruch der bestehenden Gebäude und die vorgesehene Überbauung offensichtlich gegen Bestimmungen des öffentlichen Rechts verstossen würde, so dass die notwendigen Bewilligungen mit Sicherheit nicht erteilt würden. Die Abbruchbewilligung erteilte der Gemeinderat R._____ vielmehr bereits am 12. Dezember 2022 (AB 15) und der Gestaltungsplan wurde in der Folge ebenfalls genehmigt. Wie in E. 3.2

hievordargelegt, kann eine Kündigung auch schon dann ausgesprochen werden, wenn sich das Bauprojekt erst in der Entwicklungsphase befindet und noch keine konkreten Pläne vorliegen. Eine Abbruchkündigung setzt weder ein Baugesuch noch eine Baubewilligung und noch weniger abgeschlossene Werk- oder Finanzierungsverträge voraus. Allfällige Verzögerungen bei der konkreten Planung oder im Baubewilligungsverfahren führen folglich nicht dazu, dass eine Abbruchkündigung gegen Treu und Glauben verstösst.

3.3.2.5.

Zusammenfassend ist demnach in Übereinstimmung mit der Vorinstanz festzuhalten, dass die von der Beklagten am 12. Januar 2023 ausgesprochene Kündigung des Mietverhältnisses mit dem Kläger per 30. September 2023 aufgrund der im Kündigungszeitpunkt gegebenen Umstände nicht gegen Treu und Glauben i.S.v. Art. 271 Abs. 1 OR verstossen hat und deshalb rechtmässig erfolgt ist.

4.

4.1.

Die Vorinstanz gewährte dem Kläger eine einmalige und endgültige Erstreckung des Mietverhältnisses bis zum 31. März 2025.

Der Kläger ersucht mit seiner Berufung erneut um Erstreckung des Mietverhältnisses bis zum 30. September 2026. Er begründet dies mit den Schwierigkeiten zum Finden eines Ersatzstandorts, dem grossen Arbeits- und Zeitaufwand einer Räumung des D.____-Areal und mit seiner vollständigen Arbeitsunfähigkeit aus gesundheitlichen Gründen.

4.2.

4.2.1.

Gemäss Art. 272 Abs. 1 OR kann der Mieter die Erstreckung eines befristeten oder unbefristeten Mietverhältnisses 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. Bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen sind nach Art. 272 Abs. 2 OR insbesondere (a) die Umstände des Vertragsabschlusses und der Inhalt des Vertrags, (b) die Dauer des Mietverhältnisses, (c) die persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Verhältnisse der Parteien und deren Verhalten, (d) ein allfälliger Eigenbedarf des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte sowie die Dringlichkeit dieses Bedarfs und (e) die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume. Verlangt der Mieter eine zweite Erstreckung, so berücksichtigt die zuständige Behörde auch, ob er zur Abwendung der Härte alles unternommen hat, was ihm zumutbar war (Art. 272 Abs. 3 OR).

4.2.2.

Das Mietverhältnis kann für Geschäftsräume um höchstens sechs Jahre erstreckt werden. Im Rahmen der Höchstdauer können eine oder zwei Erstreckungen gewährt werden (Art. 272b Abs. 1 OR). Die konkrete Dauer der Erstreckung ist aufgrund der in Art. 272 OR enthaltenen Kriterien unter Würdigung aller Umstände (Art. 4 ZGB) zu bestimmen (BGE 135 III 121 E. 2, 142 III 336 E. 5.3.2). Schlichtungsbehörde und Gerichte verfügen entsprechend über einen weiten Ermessensspielraum. Dieser ist nur verletzt, wenn die entscheidende Instanz die Grenzen des Gesetzes verlässt, wenn sie sich auf Kriterien stützt, die für die Entscheidung keine Rolle spielen dürfen, wenn sie massgebliche Faktoren ausser Acht lässt oder wenn die daraus gezogenen Folgerungen in einer Weise unvertretbar sind, dass von einem Ermessensmissbrauch gesprochen werden muss (BGE 125 III 226 E. 4b; ROGER WEBER, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7. Aufl. 2020, N. 1 zu Art. 272b OR).

Die Wahl zwischen einer oder zwei Verlängerungen soll es dem Gericht ermöglichen, die den Umständen am besten angemessene Lösung zu wählen. Das Gericht kann daher unter Abwägung der Interessen beider Parteien entscheiden, eine erste Verlängerung des Mietverhältnisses oder eine einmalige, endgültige Verlängerung zu gewähren und gegebenenfalls deren Dauer festzulegen. Dabei hat keine dieser Lösungen Vorrang vor der anderen. Das Gericht kann die zwischen dem Zeitpunkt der Kündigung und dem Zeitpunkt, zu dem sie wirksam werden sollte, verstrichene Zeit sowie die Dauer des Gerichtsverfahrens, das den Mietvertrag faktisch verlängert, berücksichtigen (Urteil des Bundesgerichts 4A_639/2018 vom 21. November 2019 E. 6.1 m.w.H.).

4.3.

4.3.1.

Die Vorinstanz hat bei der Bemessung der Erstreckungsdauer alle relevanten Umstände (vgl. Art. 272 Abs. 2 OR) berücksichtigt und zutreffend gewürdigt (vgl. angefochtener Entscheid E. 5.2). Mit der gewährten Erstreckung des Mietverhältnisses um 1 ½ Jahre (vom 1. Oktober 2023 bis 31. März 2025) hat sie den Interessen des Klägers hinreichend Rechnung getragen.

4.3.2.

Was der Kläger in der Berufung (S. 34 ff.) vorbringt, vermag eine längere Erstreckungsdauer nicht zu rechtfertigen.

Entgegen seinen Ausführungen kann keine Rede davon sein, dass die Beklagte das Mietverhältnis "aus heiterem Himmel" gekündigt hat. In Anbetracht der sechsmonatigen Kündigungsfrist hatte er zudem stets damit zu rechnen, dass er das Mietobjekt im Falle einer Kündigung durch die Beklagte "zeitnah", d.h. bis zum Ende der Kündigungsfrist, würde räumen

müssen (vgl. E. 3.3.2.2 hievor). Für den Fall, dass dies für ihn eine Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen der Beklagten nicht zu rechtfertigen wäre, steht das Rechtsinstitut der Erstreckung des Mietverhältnisses (Art. 272 ff. OR) zur Verfügung.

Die Vorinstanz hat bei der Bestimmung der Erstreckungsdauer berücksichtigt, dass es einige Zeit in Anspruch nehmen dürfte, ein Ersatzobjekt bzw. mehrere Ersatzobjekte für das D.____-Areal zu finden. Allerdings ist hierbei zu beachten, dass der Kläger bereits seit Mitte Januar 2023 von der Kündigung des Mietverhältnisses betreffend das D.____-Areal weiss. Ab diesem Zeitpunkt hatte er jeden Anlass, sein Lager zu verkleinern (wie von ihm erklärtermassen beabsichtigt [VA act. 8]) und nach geeigneten Ersatzobjekten zu suchen. Zwei Ersatzobjekte (am X-Weg in T.____ und an der Y-Strasse in R.____) hat er bereits gefunden und mit Ersatzteilen befüllt (VA act. 154 f.; Berufung S. 35). Der vorinstanzliche Augenschein (vgl. die Fotodokumentation in VA act. 166 ff.) hat die Aussage des Klägers bestätigt, dass erheblicher zusätzlicher Raumbedarf besteht (VA act. 155). Diesbezügliche Suchanstrengungen, welche über die mit Klagebeilage 11 nachgewiesenen hinausgingen, hat der Kläger jedoch nicht belegt. Da freie Lagerräume mit einer Fläche von ca. 3'000 m² nicht in jeder Gemeinde zu finden sind, wird der Kläger möglicherweise nicht umhinkommen, sein Ersatzteillager auf mehrere Standorte in verschiedenen Gemeinden aufzuteilen oder den Geschäftsstandort an einen anderen Ort, möglicherweise nicht in R.____ oder einer Nachbargemeinde, sondern ausserhalb des [...], zu verlegen.

Dass die Räumung des D.____-Areals einige Monate und "viel Manpower" in Anspruch nehmen wird, hat die Vorinstanz ebenso berücksichtigt wie den Umstand, dass der Kläger gesundheitlich angeschlagen ist. Zu Recht wies die Vorinstanz darauf hin, dass es dem Kläger zumutbar ist, Personal zu organisieren, das ihn bei der Räumung und dem Umzug unterstützt (angefochtener Entscheid E. 5.2). In diesem Zusammenhang gilt es zu beachten, dass der Kläger bzw. die H.____ GmbH mit Sitz in Z.____, über welche er sein Geschäft betreibt, einen Mitarbeiter in einem 100 %-Pensum beschäftigt. Nach den Aussagen des Klägers an der vorinstanzlichen Verhandlung ist dieser Mitarbeiter für die Fahrzeugaufbereitung und -bereitstellung für die Motorfahrzeugkontrolle (MFK) zuständig. Den Handel mit Ersatzteilen mache er selber, weil er das eingeräumt und im Kopf habe. Gewisse Sachen könne sein Mitarbeiter machen (VA act. 154 f.). Vor dem Räumen müsse er noch anschreiben, was mehrere Tage dauere. Für die Räumungsarbeiten brauche er zwei Mann, da er selber arbeitsunfähig sei und deshalb an diesen Arbeiten nicht mitwirken könne (VA act. 157). Der Kläger, der an Spondylarthritis leidet (VA act. 154), hat indessen weder substantiiert dargelegt noch nachgewiesen, weshalb es ihm wegen seiner Krankheit nicht möglich sein soll, die auf dem D.____-Areal lagernden Autoersatzteile und anderen Gegenstände für die

Räumung (Umzug bzw. Entsorgung) zu beschriften oder – falls er dies nicht selber oder zusammen mit seinem Mitarbeiter machen könnte – seinen Mitarbeiter, der sich im Betrieb grundsätzlich auskennen dürfte (ansonsten er nicht "gewisse Sachen" im Bereich Ersatzteile machen könnte), und allenfalls weitere Hilfspersonen entsprechend zu instruieren. Ebenso wenig hat der Kläger substantiiert dargelegt und bewiesen, weshalb er seinem Mitarbeiter und allfälligen weiteren Hilfspersonen wegen seiner Spondylarthritis nicht die für die Räumung des D. _____-Arealen erforderlichen Instruktionen erteilen können soll.

Der Umstand, dass ein Teil der Ersatzteile in der Schweiz nicht verkauft werden darf und deshalb für den Export in Länder bestimmt ist, deren Währung gegenüber dem Schweizer Franken gerade stark ist, zählt – wie die Vorinstanz in E. 5.2 zutreffend ausgeführt und der Kläger in der Berufung (S. 35) anerkannt hat – zum Unternehmerrisiko des Klägers. Es mag zwar in einer solchen Lage betriebswirtschaftlich sinnvoll sein, mit dem Verkauf von Ersatzteilen ins Ausland zuzuwarten, bis sich die Währungssituation für den Kläger als Verkäufer verbessert hat. Allerdings vermag dies eine längere Erstreckungsdauer des Mietverhältnisses für die Lagerräume in der Schweiz nicht zu rechtfertigen, ansonsten sich das allein vom Kläger (bzw. der H. _____ GmbH) übernommene Unternehmerrisiko (Währungsrisiko) im Ergebnis auch auf die Beklagte als Vermieterin auswirken würde.

4.3.3.

Dass die Vorinstanz das Mietverhältnis einmalig erstreckt hat (angefochtener Entscheid E. 5.3), wurde vom Kläger nicht gerügt und ist deshalb vom Obergericht nicht zu überprüfen.

4.3.4.

Aufgrund der obigen Ausführungen ist folglich nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz das Mietverhältnis zwischen den Parteien einmalig um 1 ½ Jahre bis zum 31. März 2025 erstreckt hat. Eine längere Erstreckung ist entgegen den Vorbringen in der Berufung nicht angezeigt, zumal der Kläger als Folge der Dauer des Berufungsverfahrens und der mit der Berufung verbundenen aufschiebenden Wirkung (Art. 315 Abs. 1 ZPO) bis zum Entscheid der Berufungsinstanz von einer weiteren Verlängerung des Mietverhältnisses um sieben Monate profitiert hat.

5.

Zusammenfassend hat die Vorinstanz zu Recht die Klage betreffend Anfechtung der von der Beklagten am 12. Januar 2023 ausgesprochenen Kündigung des Mietverhältnisses betreffend das D. _____-Areal in R. _____ abgewiesen und das Mietverhältnis einmalig um 1 ½ Jahre bis zum 31. März 2025 erstreckt. Die Berufung ist deshalb vollumfänglich abzuweisen.

6.

6.1.

Bei diesem Ausgang des Berufungsverfahrens hat der Kläger die obergerichtliche Entscheidgebühr zu bezahlen und seine Parteikosten selber zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

6.2.

Die anwaltlich vertretene Beklagte hat gegenüber dem Kläger Anspruch auf Ausrichtung einer Parteientschädigung (Art. 106 Abs. 1 i.V.m. Art. 95 Abs. 1 lit. b und Abs. 3 lit. b ZPO). Gemäss § 8 AnwT beträgt die Entschädigung des Anwalts im Rechtsmittelverfahren je nach Aufwand 50 bis 100 % des nach den Regeln für das erstinstanzliche Verfahren berechneten Betrags. Beim vorliegenden Streitwert von Fr. 84'000.00 (vgl. zur Berechnung BGE 137 III 389 E. 1.1) beträgt danach die Grundentschädigung Fr. 11'630.00 (§ 3 Abs. 1 lit. a Ziff. 5 AnwT). Aufgrund des i.S.v. § 6 Abs. 2 AnwT unvollständig durchgeführten Verfahrens (keine Verhandlung) ist davon ein Abzug von 20 % (= Fr. 2'326.00) auf Fr. 9'304.00 vorzunehmen. Der davon zu machende Rechtsmittelabzug (§ 8 AnwT) beträgt 25 % (= Fr. 2'326.00), woraus sich eine Entschädigung von Fr. 6'978.00 ergibt. Hinzu kommt die Auslagenpauschale von 3 % (ausmachend Fr. 209.35), womit der Beklagten für das Berufungsverfahren eine Parteientschädigung von total Fr. 7'187.35 zuzusprechen ist. Die Beklagte (MWST-Nr. CHE-xxx) und ihr Rechtsvertreter (MWST-Nr. CHE-yyy) sind mehrwertsteuerpflichtig. Die Mehrwertsteuer, welche die Beklagte auf das ihrem Rechtsvertreter geschuldete Anwaltshonorar zu bezahlen hat, kann sie demnach als Vorsteuer abziehen (Art. 28 Abs. 1 lit. a MWSTG). Ersatz für Mehrwertsteuer ist ihr daher nicht gewähren.

Das Obergericht erkennt:

1.

Die Berufung wird abgewiesen.

2.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 6'650.00 wird dem Kläger auferlegt.

3.

Der Kläger wird verpflichtet, der Beklagten für das Berufungsverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 7'187.35 (inkl. Auslagen, ohne MWSt) zu bezahlen.

Zustellung an:
[...]

Rechtsmittelbelehrung für die Beschwerde in Zivilsachen (Art. 72 ff., Art. 90 ff. BGG)

Gegen Entscheide, die das Verfahren abschliessen, kann **innert 30 Tagen**, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die Beschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden. In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Beschwerde nur zulässig, wenn der Streitwert in arbeits- und mietrechtlichen Fällen mindestens Fr. 15'000.00 bzw. in allen übrigen Fällen mindestens Fr. 30'000.00 beträgt, es sei denn, es stelle sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung oder es handle sich um einen Entscheid des Konkurs- und Nachlassrichters (Art. 44 Abs. 1, Art. 72, Art. 74, Art. 90, Art. 100 Abs. 1 und Art. 112 Abs. 1 BGG).

Die Beschwerde ist schriftlich oder in elektronischer Form beim Schweizerischen Bundesgericht einzureichen (Art. 42 BGG).

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschriften bzw. eine anerkannte elektronische Signatur zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht (Art. 95 ff. BGG) verletzt. Ist eine Beschwerde nur unter der Voraussetzung zulässig, dass sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt, ist auszuführen, warum diese Voraussetzung erfüllt ist. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in den Händen hat; ebenso ist der angefochtene Entscheid beizulegen (Art. 42 BGG).

Der **Streitwert** des kantonalen Verfahrens beträgt **Fr. 84'000.00**.

Aarau, 30. Oktober 2025

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Richli

Huber