

Hochschulstrasse 17
Postfach
3001 Bern
Telefon +41 31 635 48 02
Fax +41 31 634 50 53
obergericht-zivil.bern@justice.be.ch
www.justice.be.ch/obergericht

Entscheid

ZK 19 139
ZK 19 215 (uR)

Bern, 10. September 2019

Besetzung

Oberrichter D. Bähler (Referent), Oberrichterin Grütter und Ober-
richter Hurni
Gerichtsschreiberin Brütsch

Verfahrensbeteiligte

A. _____

Klägerin / Berufungsklägerin / Gesuchstellerin im uR-Verfahren

gegen

B. _____

vertreten durch Rechtsanwalt C. _____

Beklagter / Berufungsbeklagter / Gesuchsgegner im uR-Verfahren

Gegenstand

Anfechtung Kündigung Miete und Gesuch um unentgeltliche
Rechtspflege

Berufung gegen den Entscheid des Regionalgerichts Bern-
Mittelland vom 7. Februar 2019 (CIV 16 5451)

Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege vom 9. April 2019



Regeste:

Kündigung Geschäftsmietvertrag aus wichtigem Grund

Klärung der Frage, ob die Mieterin eines Ladenlokals zur Montage einer Aussenvideokamera bzw. ob der Vermieter zur Anordnung deren Demontage berechtigt war. Die Frage wurde vorliegend zugunsten des Vermieters beantwortet und die Kündigung als rechtmässig qualifiziert (E. 13).

Insbesondere gibt ein Haftungsausschluss, wonach die Vermieterin keine Haftung für Schäden im Aussenbereich der Mietsache übernimmt und die Mieterin allein für die Sicherheit und Überwachung verantwortlich ist, der Mieterin keinen Freipass, im Aussenbereich des Mietobjekts ohne Rücksicht auf entgegenstehende Interessen ihr angemessen scheinende Überwachungsmittel an einem von ihr ausgewählten Ort zu platzieren (E. 13.4). Der Vorplatz des Ladenlokals ist frei zugänglich und kann von Personen betreten werden, die den Schaufenstern entlang spazieren und sich unwohl fühlen, wenn sie in den Aufnahmebereich einer Videokamera gelangen. Dass der Vorplatz in Privateigentum steht, spielt keine Rolle (E. 13.11).

Keine Erstreckung des Mietverhältnisses infolge hoher Investitionen der Mieterin sowie aufgrund der Bejahung der Unzumutbarkeit der Weiterführung des Mietverhältnisses (E. 14.5 ff.).

Erwägungen:

I. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1.

- 1.1 Die Parteien, d.h. A._____ als Mieterin (nachfolgend: Berufungsklägerin) und B._____, vertreten durch die Verwaltung F._____ als Vermieter (nachfolgend: Berufungsbeklagter), schlossen am 13. Mai 2011 einen Mietvertrag über Geschäftsräumlichkeiten an der D._____-Strasse in Bern ab, mit Mietbeginn am 1. Juli 2011 (Klagebeilage [KB] 1). Dabei handelt es sich um ein älteres Gebäude, bestehend aus einem zweigeschossigen Bau mit Restaurant mit einer daran anschliessenden Reihe aneinander gebauter eingeschossiger Ladenlokale mit Untergeschoss. Grund und Boden stehen im Eigentum der Burgergemeinde Bern (Grundstück Bern 5 Nr._____, KB 17). Dazu gehört auch ein Vorplatz vor der Schaufensterfront der Ladenlokale. Das Grundeigentum wird überlagert durch ein selbstständiges und dauerndes Baurecht im Alleineigentum des Berufungsbeklagten (Grundstück Bern 5 Nr._____), welches die gesamte Fläche des Grundstücks Nr._____ bedeckt.
- 1.2 Die Berufungsklägerin beabsichtigte, im Mietobjekt ein Geschäft (Internetdienstleistungen, später der Betrieb einer Salzgrotte) zu eröffnen. Der genannte Mietvertrag über Geschäftsräumlichkeiten war ursprünglich befristet bis zum 30. Juni 2016. Mit Datum vom 4. /15. Mai 2015 haben ihn die Parteien um fünf Jahre verlängert, d.h. bis zum 30. Juni 2021 (KB 6).

- 1.3 Im November 2015 hat die Berufungsklägerin auf dem neben der Türe ihres Lokals vorspringenden Schaufenster des angrenzenden, ebenfalls durch den Berufungsbeklagten vermieteten Lokals «Tanzstudio E. _____», eine Videoüberwachungskamera montiert (Klageantwortbeilage [KAB] 5, Fotos in KB 11). Zwischen den Parteien kam es in der darauffolgenden Zeit diesbezüglich zu mehreren Unstimmigkeiten.
- 1.4 Nach dreimaliger Aufforderung zur Entfernung der Videokamera kündigte die F. _____ am 21. März 2016 namens des Berufungsbeklagten den Mietvertrag per 30. September 2016 (KB 2). Die Begründung lautete wie folgt: «gemäss Art. 266g OR (Videokamera wurde ohne Erlaubnis montiert – trotz zweimaliger Mahnung wurde diese nicht entfernt.)»
- 1.5 Für den detaillierten Sachverhalt kann auf die Darstellung im angefochtenen Entscheid (pag. 667 ff. bzw. pag. 685 ff.) verwiesen werden.
2. Die Berufungsklägerin gelangte am 20. April 2016 an die Schlichtungsbehörde Bern-Mittelland. Sie beantragte, die Kündigung sei (mangels wichtigen Grundes) für unwirksam zu erklären, eventualiter (als missbräuchlich) aufzuheben. Subeventualiter sei das Mietverhältnis für eine angemessene Dauer, jedoch für mindestens vier Jahre, zu erstrecken (KB 3).

3.

3.1 Nach dem Scheitern des Schlichtungsverfahrens reichte die Klägerin am 15. September 2016 Klage beim Regionalgericht Bern-Mittelland (nachfolgend: Vorinstanz; Verfahren CIV 16 5451) mit folgenden Rechtsbegehren ein (wörtlich, pag. 1 ff.):

I.

A) Die am 21. März 2016 ausgesprochene Kündigung per 30. September 2016 sei für unwirksam zu erklären.

B) Eventualiter: Die am 21. März 2016 ausgesprochene Kündigung per 30. September 2016 sei aufzuheben.

C) Subeventualiter: Das Mietverhältnis sei um 6 Jahre ab der Gerichtsverhandlung unter Vorbehalt einer zweiten Erstreckung zu verlängern.

II.

Die Beklagte Partei sei zu verurteilen, mir einen Schadenersatz für den entgangenen Gewinn ab dem 1. April 2016 zu bezahlen (Unmöglichkeit einer Geschäftstätigkeit und Unmöglichkeit der Untervermietung von CHF 1'225 pro Monat).

III.

Die Beklagte Partei sei zu verurteilen, mir einen Schadenersatz für die bisher anfallenden Kosten in der Sache der Kündigung zu bezahlen:

- Anwaltskosten Anwaltskanzlei G. _____
- meine Zeitaufwand für Klage zu schreiben und Beweisdokumentation zusammenzustellen.

IV.

In Falle einer Bestätigung der Kündigung wird die Geltendmachung eines Schadenersatzes in einem Nachklageverfahren vorbehalten.

- unter Kosten- und Entschädigungsfolge, zzgl. MWST -

3.2 Am 13. September 2017 fand vor der Vorinstanz die Hauptverhandlung statt (pag. 357 ff.). Dabei bestätigte die Berufungsklägerin ihre Rechtsbegehren I. A) und B). Das Rechtsbegehren I. C) formulierte sie wie folgt neu: «*Das Mietverhältnis sei für eine angemessene Dauer von 6 Jahren zu erstrecken.*». Mit Rechtsbegehren II. beantragte sie nunmehr, der Beklagte sei zu verurteilen, ihr einen Schadenersatz in der Höhe von CHF 27'861.00 zu bezahlen. Als Rechtsbegehren III. beantragte sie, die Anträge des Beklagten seien abzuweisen. Rechtsbegehren IV. lautete neu wie folgt: «*Unter Kosten- und Entschädigungsfolge unter Berücksichtigung einer Umtriebsentschädigung gemäss Art. 95 Abs. 3 Bst. c ZPO in der Höhe von Fr. 1'032.00.*» (pag. 359). Zudem stellte die Berufungsklägerin ein Gesuch um vorsorgliche Massnahmen, worin sie beantragte, sie sei zu berechtigen, die Mietzinszahlungen inkl. Nebenkosten in der Höhe von monatlich Fr. 1'496.00 ab 1. September 2017 für die Dauer des Verfahrens zu sistieren, eventualiter sei sie zu berechtigen, die Mietzinszahlungen inkl. Nebenkosten in der Höhe von monatlich Fr. 1'496.00 ab 1. September 2017 für die Dauer des Verfahrens in richterlich zu bestimmender Höhe herabzusetzen (CIV 17 5711, pag. 361).

3.3 Die Vorinstanz wies das Gesuch um vorsorgliche Massnahmen mit Entscheid vom 26. September 2017 rechtskräftig ab (Akten des vorsorglichen Massnahmeverfahrens CIV 17 5722, pag. 65 ff.).

- 3.4 Mit Verfügung vom 29. November 2017 wies die Vorinstanz umfangreiche Beweis-
anträge der Berufungsklägerin ab und setzte Frist zur Einreichung von schriftlichen
Schlussvorträgen (pag. 443 ff.).
 - 3.5 Am 14. Dezember 2017 reichte die Berufungsklägerin einen schriftlichen Parteivor-
trag ein (pag. 453 ff.). Sie stellte darin keine expliziten Rechtsbegehren, sondern
begründete diejenigen der Hauptverhandlung. Am Schluss der Rechtsschrift stellte
die Berufungsklägerin in Aussicht, dass sie sich erlauben werde, innert Frist dem
Gericht ein persönliches Schlusswort einzureichen, was sie dann auch tat
(pag. 487 ff.).
 - 3.6 Nach Fristverlängerungen reichte der Berufungsbeklagte am 5. Februar 2018 sei-
nen Schlussvortrag ein (pag. 523 ff.). Er beantragte, die Klage sei unter Kosten-
und Entschädigungsfolge abzuweisen, sofern überhaupt darauf eingetreten werden
könne (pag. 525).
 - 3.7 Die Parteien replizierten beide schriftlich zu den Parteivorträgen der Gegenpartei
und hielten an ihren bisherigen Anträgen fest (Berufungsbeklagter: pag. 579 ff.; Be-
rufungsklägerin: pag. 597 ff.).
 - 3.8 Mit schriftlich begründetem Entscheid vom 7. Februar 2019 trat die Vorinstanz auf
das Rechtsbegehren II. der Berufungsklägerin nicht ein und wies die Klage im Üb-
rigen und unter Auferlegung der Prozesskosten an die Berufungsklägerin ab (s. im
Einzelnen pag. 751 f.).
- 4.
- 4.1 Gegen den Entscheid der Vorinstanz erhob die Berufungsklägerin mit Eingabe vom
11. März 2019 (Postaufgabe gleichentags) beim Obergericht des Kantons Bern Be-
rufung. Dies mit den folgenden Rechtsbegehren (wörtlich, pag. 757 ff.):
 - I.
A) Die am 21. März 2016 ausgesprochene Kündigung per 30. September 2016 sei für unwirksam zu
erklären.
B) Eventualiter: Die am 21. März 2016 ausgesprochene Kündigung per 30. September 2016 sei auf-
zuheben.
C) Subeventualiter: Das Mietverhältnis sei bis Ende September 2024 unter Vorbehalt einer zweiten
Erstreckung zu verlängern.
 - II.
Der Beklagte sei zu verurteilen, der Klägerin einen Schadenersatz in der Höhe von Fr. 27861 zu
bezahlen.
 - III.
Die Beklagte Partei sei zu verurteilen, der Klägerin einen Schadenersatz für die bisher anfallenden
Kosten in der Sache der Kündigung zu bezahlen:
 - Anwaltskosten Anwaltskanzlei G. _____
 - meinen Zeitaufwand die Klage zu schreiben und Beweisdokumentation zusammenzustellen
 - IV.
Unter Kosten- und Entschädigungsfolge unter Berücksichtigung einer Umtriebsentschädigung gemäss
Art. 95 Abs. 3 lit. C ZPO in der Höhe von Fr. 1032 + neu angefallene Kosten für zwei Gutachten
H. _____ (die Rechnungen werden erst ausgestellt)

Gesuch um Erlass vorsorglicher Massnahmen

V.

Die Klägerin sei zu berechtigen, die Mietzinszahlungen inkl. Nebenkosten in der Höhe von monatlich Fr. 1496 ab 1. September 2017 bis am 31. Januar 2018. (ab 1.2.2018 wurde ein von den zwei Mietlokalen für Fr. 1410 vermietet).

In Falle einer Bestätigung der Kündigung wird die Geltendmachung eines Schadenersatzes in einem Nachklageverfahren vorbehalten.

- unter Kosten- und Entschädigungsfolge, zzgl. MWST -

- 4.2 Mit Eingabe vom 9. April 2019 und auf entsprechende Aufforderung des Instruktionsrichters präzisierte die Berufungsklägerin ihr Rechtsbegehren V. dahingehend, als die genannten Mietzinszahlungen inkl. Nebenkosten bis am 31. Januar 2018 *zu sistieren* seien (pag. 815). Gleichzeitig reichte die Berufungsklägerin ein Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege ein (Dossier ZK 19 215).
- 4.3 Der Berufungsbeklagte reichte am 15. Mai 2019 eine Berufungsantwort ein (pag. 827 ff.). Darin beantragte er, auf das Gesuch um Erlass vorsorglicher Massnahmen sei nicht einzutreten. Eventualiter sei die Berufung samt Gesuch um Erlass vorsorglicher Massnahmen kostenfällig abzuweisen (pag. 829). In prozessualer Hinsicht verlangte der Berufungsbeklagte, diverse Vorbringen und Beweismittel der Berufungsklägerin seien aus dem Recht zu weisen (im Einzelnen: pag. 829). Gleichzeitig reichte der Berufungsbeklagte eine Stellungnahme zum Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege der Berufungsklägerin ein und verlangte dessen Abweisung (pag. 877 ff.).
- 4.4 Mit Eingabe vom 12. Juni 2019 reichte die Berufungsklägerin eine Replik inkl. zusätzlicher Beilagen ein und hielt sinngemäss an ihren bisherigen Anträgen fest (pag. 901 ff.).
- 4.5 Mit Verfügung vom 26. Juli 2019 teilte der Instruktionsrichter den Parteien den Abschluss der Prozessinstruktion mit und stellte einen schriftlichen Entscheid in Aussicht (pag. 921 f.).
- 4.6 Mit Schreiben vom 23. August 2019 reichte die Berufungsklägerin ihre Kostennote sowie zusätzliche Beilagen ein und beantragte einen weiteren Schriftenwechsel (pag. 935 f.).
- 4.7 Mit Verfügung vom 26. August 2019 wies der Instruktionsrichter den Antrag auf Durchführung eines zweiten Schriftenwechsels mit einer kurzen Begründung ab (pag. 941 f.).

II. Formelles

5. Allgemeines

- 5.1 Erstinstanzliche Endentscheide sind mit Berufung anfechtbar (Art. 308 Abs. 1 der Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO; SR 272]). In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung nur zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens CHF 10'000.00 beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO).

- 5.2 Der Streitwert übersteigt die Grenze von CHF 10'000.00 (im Einzelnen unten, Ziff. V.23.4). Es liegt auch keine Ausnahme nach Art. 309 ZPO vor, womit sich die Berufung als das zulässige Rechtsmittel erweist.
- 5.3 Die 2. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Bern ist zur Behandlung der Berufung zuständig (Art. 6 Abs. 1 des Einführungsgesetzes zur Zivilprozessordnung, zur Strafprozessordnung und zur Jugendstrafprozessordnung [EG ZSJ; BSG 271.1]). Die Urteilsfindung erfolgt in Dreierbesetzung (Art. 45 Abs. 1 des Gesetzes über die Organisation der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft [GSOG; BSG 161.1]).
- 5.4 Mit Berufung kann eine unrichtige Rechtsanwendung und / oder eine unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Die Berufung ist innert 30 Tagen seit Zustellung der Entscheidung schriftlich und begründet bei der Rechtsmittelinstanz einzureichen (Art. 311 ZPO). Die Begründung muss hinreichend genau und eindeutig sein, um von der Berufungsinstanz mühelos verstanden zu werden. Dies setzt voraus, dass der Berufungskläger die vorinstanzlichen Erwägungen im Einzelnen bezeichnet, die er anfechtet, und die Aktenstücke nennt, auf denen seine Kritik beruht (BGE 138 III 374 E 4.3.1).
- 5.5 Die Anhebung der Berufung erfolgte fristgerecht (vgl. Art. 142 Abs. 1 und 3, Art. 143 Abs. 1 ZPO). Es fragt sich hingegen, ob die Begründung der Berufung ausreichend ist, um darauf eintreten zu können. Die Ausführungen der Berufungsklägerin erschöpfen sich zu einem wesentlichen Teil in einer Wiederholung der vor der Vorinstanz vorgetragenen Argumente, ohne eigentliche Auseinandersetzung mit dem angefochtenen Entscheid. Nachdem die Berufung ohnehin abgewiesen werden muss, würde eine Prüfung, ob bzw. inwiefern die Begründung den Anforderungen entspricht, bloss zu einem Zusatzaufwand ohne praktischen Nutzen führen, weshalb aus prozessökonomischen Gründen darauf verzichtet wird.
- 5.6 Auf die Berufung ist somit unter Vorbehalt der nachstehenden Ausführungen grundsätzlich einzutreten.
6. Rechtsbegehren I.C. (Erstreckung)
- 6.1 Die Berufungsklägerin beantragt in der Berufung subeventualiter, das Mietverhältnis sei bis Ende September 2024 zu erstrecken (pag. 757).
- 6.2 In der vorinstanzlichen Hauptverhandlung hatte sie eine Erstreckung um die gesetzliche Höchstdauer von sechs Jahren (Art. 272c OR), d.h. bis 30. September 2022, verlangt (pag. 359). Im Berufungsverfahren kann sie nicht darüber hinausgehen. Soweit die Berufungsklägerin eine Erstreckung über den 30. September 2022 hinaus verlangt, ist auf die Berufung nicht einzutreten.
7. Rechtsbegehren IV. (Parteikosten)
- Wie bereits die Vorinstanz (pag. 665) nimmt die Rechtsmittelinstanz das Rechtsbegehren IV. grundsätzlich als Antrag auf Parteientschädigung entgegen. Anders als im Verfahren vor der Vorinstanz macht die Berufungsklägerin im Berufungsverfahren jedoch zusätzlich *«neu angefallene Kosten für zwei Gutachten»* geltend (pag. 759). Dabei handelt es sich nicht um eine Parteientschädigung (kein von

Rechtsvertretern oder persönlich generierter Aufwand) sondern um ein neues (Schadenersatz-)Begehren. Dadurch sollen wohl die durch die in Auftrag gegebenen Gutachten (Berufungsbeilagen [BB] 79 und 80) entstandenen Aufwände abgegolten werden. Die Berufungsklägerin bleibt jedoch eine nähere Begründung schuldig. Die Erweiterung des Rechtsbegehrens stellt eine Klageänderung dar, welche im Berufungsverfahren gemäss Art. 317 Abs. 2 ZPO nur noch zulässig ist, wenn zum Einen die Voraussetzungen nach Art. 227 Abs. 1 ZPO gegeben sind und sie zum Anderen auf neuen Tatsachen und Beweismitteln beruht. Dabei ist die Novenschranke gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO zu beachten (dazu unten, Ziff. II.10). Wie unten dargelegt (Ziff. II.10.3), sind die beiden Gutachten (BB 79 und 80) nicht zu den Akten zu erkennen. Neue Tatsachen und Beweismittel, welche zugelassen werden könnten, sind nicht ersichtlich, so dass der Klageänderung der Boden entzogen ist. Im Übrigen unterlässt es die Berufungsklägerin, das Schadenersatzbegehren zu beziffern bzw. einen Mindestwert anzugeben (Art. 85 Abs. 1 ZPO). Fehlt die Bezifferung, obwohl sie möglich oder zumutbar wäre, ist auf die Klage nicht einzutreten (BGE 140 III 409 E. 4.3.2 S. 417). Diese Argumentation führt damit zum gleichen Ergebnis. Auf die Ergänzung des Rechtsbegehrens IV. ist nicht einzutreten.

8. Rechtsbegehren V. (vorsorgliche Massnahmen)

- 8.1 Die Berufungsklägerin beantragt im Berufungsverfahren, als vorsorgliche Massnahme sei sie zu berechtigen, die Mietzinszahlungen inkl. Nebenkosten in der Höhe von monatlich Fr. 1'496.00 ab 1. September 2017 bis am 31. Januar 2018 zu sistieren (pag. 815).
- 8.2 Die Vorinstanz hat mit Entscheid vom 26. September 2017 im Verfahren CIV 17 5711 bereits ein Gesuch der Berufungsklägerin um Erlass vorsorglicher Massnahmen rechtskräftig abgewiesen. Das entsprechende Rechtsbegehren lautete wie folgt: «Die Klägerin sei zu berechtigen, die Mietzinszahlungen (inkl. Nebenkosten) in der Höhe von monatlich Fr. 1'496.00 ab 1. September 2017 für die Dauer des Verfahrens zu sistieren.» (CIV 17 5711, pag. 361).
- 8.3 Die Zeitspanne, für welche die Berufungsklägerin nunmehr die Sistierung der Mietzinspflicht beantragt, ist in der vom Regionalgericht beurteilten enthalten. Es handelt sich somit um eine bereits abgeurteilte und rechtskräftige Sache, die nicht erneut zum Gegenstand eines gerichtlichen Verfahrens gemacht werden kann. Im Übrigen ist, wie schon die Vorinstanz festgestellt hat, nicht ersichtlich, auf welchen zivilrechtlichen Anspruch sich die Berufungsklägerin stützen könnte, um der Zahlungspflicht für Mietzinsen zu entgehen. Nachdem die Berufungsklägerin die Mietzinsen für die fragliche Periode bezahlt hat, würde die beantragte vorsorgliche Massnahme bedeuten, dass ihr der Berufungsbeklagte diese Mietzinsen zurückerstatten müsste. Gemäss Art. 262 Bst. e ZPO kann die Leistung einer Geldzahlung nur in den vom Gesetz bestimmten Fällen Gegenstand einer vorsorglichen Massnahme sein. Eine entsprechende Gesetzesgrundlage ist nicht ersichtlich.
- 8.4 Auf das Rechtsbegehren V. wird nicht eingetreten.

9. Im Ergebnis wird auf das Subeventualbegehren I.C) nicht eingetreten, soweit eine Erstreckung über September 2022 hinaus beantragt wird. Ebenfalls nicht eingetreten wird auf die Modifikation in Rechtsbegehren IV sowie auf den Antrag auf vorsorgliche Massnahmen (Rechtsbegehren V.). Im Übrigen tritt das Gericht grundsätzlich auf die Berufung ein.

10. Neue Tatsachen und Beweismittel

- 10.1 Gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO werden im Berufungsverfahren neue Tatsachen und Beweismittel nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten. Dies gilt gemäss BGE 138 III 625 auch in Verfahren wie dem vorliegenden, in dem der Sachverhalt von Amtes wegen festgestellt wird (sozialer Untersuchungsgrundsatz, Art. 247 Abs. 2 Bst. a i.V.m. Art. 243 Abs. 1 Bst. c ZPO).
- 10.2 Die Berufungsklägerin hat im Berufungsverfahren zu verschiedenen Zeitpunkten insgesamt 24 neue Beilagen (ohne den angefochtenen Entscheid), zum Teil aus mehreren Schriftstücken bestehend, eingereicht.
- 10.3 Der Berufungsbeklagte hat diese Unterlagen (mit Ausnahme der neu eingereichten Berufsbeilagen [BB] 98 ff., dazu sogleich, Ziff. II.10.6 f.) eingehend auf ihren Novencharakter und die unverzügliche Einreichung geprüft. Die entsprechenden Schlüsse können übernommen werden (pag. 831 ff.). Unterlagen, die zur Zeit der erstinstanzlichen Hauptverhandlung bereits bestanden oder hätten produziert werden können, stellen unechte Noven dar und es bestehen keine Gründe, weshalb sie nicht schon der Vorinstanz eingereicht wurden. Beweismittel, die aus der Zeit vor der Hauptverhandlung datieren oder bereits vorher hätten produziert werden können, bleiben somit unberücksichtigt (so namentlich die Gutachten in BB 79 und 80 inkl. der dazugehörigen Rechnung [BB 100] und die Beweismittel in BB 81-83 [Belege 1-3, 7 und 8]; 86 [Beleg 1]; 89-91 sowie 95 und 97). Ergänzend sei Folgendes festzuhalten:

BB 78: Die Bestätigung der stellvertretenden Domänenverwalterin der Burgergemeinde datiert zwar vom 7. März 2019, doch bezieht sie sich auf längst bekannte Sachverhalte und stellt deshalb ein unechtes Novum dar.

BB 86 Bel. 2 datiert ebenfalls vom März 2019, bezieht sich aber auf einen Sachverhalt aus dem Jahr 2012 und hätte im vorinstanzlichen Verfahren produziert werden können.

BB 96 datiert vom 31. Mai 2019, betrifft aber das seit dem 1. Februar 2018 laufende Untermietverhältnis und hätte noch im vorinstanzlichen Verfahren produziert werden können.

- 10.4 Unterlagen, die zwischen der erstinstanzlichen Hauptverhandlung am 13. September 2017 und der Eröffnung des Entscheids am 7. Februar 2019 entstanden, hätten je nach Zeitpunkt des Entstehens mit dem Schlussvortrag bzw. der Replik dazu (Art. 229 Abs. 3 ZPO) oder mit der Berufungsschrift eingereicht werden müssen, um die Voraussetzung «ohne Verzug» zu erfüllen. Daher sind Beweisanträge betreffend Urkunden, welche im genannten Zeitraum entstanden und damals nicht

vorgebracht worden sind, abzuweisen (BB 81, 83 [Belege 4-6], 85, 87 sowie 92-94).

- 10.5 BB 88 (Bescheinigung der Arbeitslosenversicherung [ALV]) stammt vom gleichen Tag wie die Berufungsschrift und hätte dieser nicht beigelegt werden können. Das Dokument kann allenfalls für die Frage der Erstreckung von Bedeutung sein und wird deshalb zu den Akten genommen.
- 10.6 In BB 98 und 99 sind (zum Teil) die Aufwendungen der Berufungsklägerin enthalten, weshalb sie im vorliegenden Verfahren zwecks Bestimmung einer allfälligen Parteientschädigung grundsätzlich zu berücksichtigen sind. Unbeachtlich ist hingegen der Anhang mit E-Mails, die z.T. aus Zeiten vor der Berufungsanhebung stammen.
- 10.7 Die zuletzt eingereichten BB 101-105 (Fotos betreffend Vandalismus in der Liegenschaft) sind mit den Vermerken «ca. Mai» bzw. «ca. Juni» beschriftet. Sie betreffen zwar neu eingetretene Tatsachen, wurden von der Berufungsklägerin jedoch erst in ihrer Eingabe vom 23. August 2019 und daher nicht ohne Verzug eingereicht. Die Fotos werden nicht zu den Akten genommen.
- 10.8 Auch die den zahlreichen Eingaben (bspw. derjenigen vom 18. März [pag. 803] oder vom 9. April 2019 [pag. 815]) angefügten, ergänzenden Bemerkungen der Berufungsklägerin sind nicht zu beachten, da diese entweder bereits hinlänglich bekannte oder solche Tatsachen betreffen, welche die Berufungsklägerin bereits mit ihrer Berufungsschrift hätte geltend machen können (bspw. Vorkommnisse im Zeitraum vor der erstinstanzlichen Gerichtsverhandlung, Infos zur Ladenbesichtigung vom 14. September 2017 etc., vgl. pag. 817 f.).
- 10.9 Zusammengefasst werden BB 84, 88, 98 und 99 zu den Akten erkannt. Dagegen werden die übrigen angebotenen Beweismittel sowie die soeben genannten Ergänzungen der Berufungsklägerin aus den Akten gewiesen.

11. Rechtliches Gehör

- 11.1 Die Berufungsklägerin macht unter verschiedenen Gesichtspunkten sinngemäss eine Verletzung ihres rechtlichen Gehörs geltend (Nichtberücksichtigung ihres Schlussvortrags sowie von diversen Vorbringen und Unterlagen; Ablehnung von Beweisanträgen [pag. 767] sowie insbesondere Umstände anlässlich der erstinstanzlichen Gerichtsverhandlung: Zeitdruck und Stress [pag. 787]; keine Aufmerksamkeit des [ausserordentlichen] Gerichtspräsidenten; zu lange Dauer und zu früher Abbruch der Verhandlung; fehlerhafte Protokollierung; Ungleichgewicht / Unfairness bei den Befragungen etc. [pag. 789 f.]).

11.2 *Äusserungsmöglichkeit im erstinstanzlichen Verfahren*

Die Berufungsklägerin anerkennt selber, dass sie an der Hauptverhandlung vom 13. September 2018 während fünfeinhalb Stunden befragt wurde. Entsprechend umfangreich fiel das Protokoll aus (pag. 377 ff.). Sie war von einer Anwältin assistiert, welche Zusatzfragen stellen konnte. Aus dem Protokoll geht hervor, dass die Berufungsklägerin ihre während des ganzen Verfahrens vorgebrachten Argumente auch an der Hauptverhandlung im Rahmen ihrer Befragung vortragen konnte.

Dass der Vorsitzende der Anwältin der Berufungsklägerin nicht zugehört bzw. sie unfair behandelt habe, ist eine subjektive Einschätzung der Berufungsklägerin, welche von keiner anderen Seite gestützt wird. Vielmehr hat er die Berufungsklägerin während mehreren Stunden ausreden und ihre Sicht der Dinge darstellen lassen. Die Aussagen der Berufungsklägerin wurden detailliert protokolliert. Zudem hatte die Berufungsklägerin nach Verlesen des Protokolls die Möglichkeit, Ergänzungen anzubringen (was sie auch tat, vgl. pag. 393). Nach Durchsicht des Protokolls hat die Berufungsklägerin ihre Aussagen unterschriftlich bestätigt (pag. 395). Ihre jetzigen, diesbezüglichen Beanstandungen sind unbeachtlich.

Zwar trifft zu, dass die Verhandlung nicht vor demjenigen Richter stattfand, der später den Entscheid erliess. Dies stellt jedoch keinen Verfahrensmangel dar. Die Parteien wurden mit Verfügung vom 4. Oktober 2017 über den Richterwechsel orientiert (pag. 425). Der urteilende Gerichtspräsident Poggio brachte die Parteiverhandlungen mit dem Entscheid über die Beweisanträge der Berufungsklägerin und der Durchführung des schriftlichen Verfahrens bezüglich Schlussvorträge zum Abschluss, ohne dass seitens der Berufungsklägerin eine Wiederholung der Befragungen verlangt worden wäre. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist es ausreichend, dass dem an der Beurteilung neu teilnehmenden Gerichtsmitglied der Prozessstoff durch Aktenstudium zugänglich gemacht werden kann (Urteil des Bundesgerichts 4A_271/2015 vom 29. September 2015 E. 6.1 f.).

Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs der Berufungsklägerin ist damit nicht zu erblicken. Die Vorinstanz hat vielmehr die Argumente der Berufungsklägerin geprüft und mit eingehender Begründung verworfen.

11.3 *Persönlicher Schlussvortrag der Berufungsklägerin vor der Vorinstanz*

Die Berufungsklägerin verlangt, ihr Schlusswort vom 15. Dezember 2017 sei zu den Akten zu erkennen. Sie habe das Recht, sich im Verfahren 2 Mal zu äussern. Ihr Schlusswort sei als Ergänzung zur Replik ihrer Rechtsvertreterin zu verstehen (pag. 763 f.).

Gemäss Art. 232 ZPO können die Parteien nach Abschluss der Beweisabnahme zum Beweisergebnis und zur Sache Stellung nehmen. Die klagende Partei plädiert zuerst. Das Gericht gibt Gelegenheit zu einem zweiten Vortrag (Abs. 1). Die Parteien können gemeinsam auf die mündlichen Schlussvorträge verzichten und beantragen, schriftliche Parteivorträge einzureichen. Das Gericht setzt ihnen dazu eine Frist (Abs. 2).

Zivilprozesse sind strukturiert. Die Parteien können nicht nach Belieben Eingaben einreichen, sondern nur, wenn sie dazu aufgefordert werden (unter Vorbehalt des Replikrechts nach Art. 29 Abs. 1 und 2 BV sowie Art. 6 Ziff. 1 EMRK). Die Parteien haben sich so zu organisieren, dass sie die ihnen zustehenden Äusserungsmöglichkeiten auf einmal und mit einer Stimme und nicht aufgeteilt zwischen Rechtsvertretung und Partei selbst wahrnehmen (vgl. dazu die Vorschriften über den Schriftenwechsel, Art. 221 f. ZPO). Wie die Vorinstanz zutreffend bemerkt, bestünde sonst die Gefahr widersprüchlicher Ausführungen.

Die Vorinstanz hat die von der Berufungsklägerin persönlich eingereichte Ergänzung zum Schlussvortrag ihrer Anwältin deshalb zu Recht aus den Akten gewiesen.

11.4 *Abweisung von Beweisanträgen*

Der Beweisführungsanspruch – der sich als Teilgehalt des Anspruchs auf rechtliches Gehör ergibt – verschafft der beweispflichtigen Partei grundsätzlich einen Anspruch darauf, für rechtserhebliche Vorbringen zum Beweis zugelassen zu werden (BGE 133 III 295 E. 7.1; Urteil des Bundesgerichts 4A_370/2016 vom 13. Dezember 2016 E. 3.3 m.w.H.). Diese Bestimmungen schreiben jedoch dem Gericht nicht vor, mit welchen Mitteln es den Sachverhalt abzuklären hat (vgl. BGE 114 II 289 E. 2a S. 291) und sie schliessen namentlich die antizipierte Beweiswürdigung nicht aus. Wenn ein Gericht darauf verzichtet, beantragte Beweise abzunehmen, weil es aufgrund bereits abgenommener Beweise seine Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür in vorweggenommener Beweiswürdigung annehmen kann, dass seine Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde, ist der Beweisführungsanspruch nicht verletzt (BGE 136 I 229 E. 5.3; 134 I 140 E. 5.3; 130 II 425 E. 2.1 mit Hinweisen). Im Zivilprozess geht es nicht darum, einen Sachverhaltskomplex in seiner gesamten Breite und Tiefe zu erfassen. Vielmehr sind ausschliesslich die für die Beurteilung relevanten Sachverhaltselemente festzustellen. Anträge, die nicht auf den Beizug relevanter Beweismittel abzielen, können in antizipierter Beweiswürdigung abgelehnt werden.

Die Vorinstanz hat die Beweisanträge der Berufungsklägerin in der Verfügung vom 29. November 2017 mit detaillierter Begründung abgewiesen. Darauf kann verwiesen werden (pag. 443 ff.). Namentlich ist für die hier zu beurteilenden privat- bzw. mietrechtlichen Verhältnisse nicht von Bedeutung, ob die montierte Videokamera einer *öffentlich-rechtlichen Bewilligungspflicht* untersteht. Zudem sind die *Eigentumsverhältnisse* am Vorplatz bekannt. Vorgänge, die nach der Kündigung stattgefunden haben, sind bei der Beurteilung, ob diese gültig war, unbeachtlich.

Die örtlichen Verhältnisse lassen sich mit den bei den Akten liegenden Fotos und Plänen hinreichend erfassen. Ein *Augenschein* war – und ist – nicht notwendig. Dasselbe gilt für die beantragten *Zeugenbefragungen*.

Die Vorinstanz hat es als gerichtsnotorisch bezeichnet, dass allgemein dort, wo Gewerbe betrieben werden und täglich Geld umgesetzt wird, auch die Gefahr von Überfällen und Einbrüchen besteht (pag. 713). Mit dem Beizug von *Polizeiberichten* will die Berufungsklägerin diese Einschätzung bestätigt wissen. Dafür besteht kein Bedarf. Auch wenn davon ausgegangen wird, dass eine nicht zu vernachlässigende Gefahr von Überfällen und Einbrüchen besteht, bedeutet dies nicht, dass die Installation einer Überwachungskamera ohne weiteres zulässig ist (dazu unten, Ziff. III.13.12).

- 11.5 Nach dem Gesagten erweist sich die Abweisung der Beweisanträge durch die Vorinstanz als rechtmässig und auch die angerufene Rechtsmittelinstanz verzichtet in antizipierter Beweiswürdigung auf die Erhebung weiterer Beweise.

III. Materielles

12. Rechtsbegehren II. (Schadenersatzbegehren)

- 12.1 Die Vorinstanz ist auf das Schadenersatzbegehren der Berufungsklägerin nicht eingetreten (pag. 751). Die Berufungsklägerin stellt hierzu einen reformatorischen Antrag und will die erstinstanzlich geltend gemachte Schadenersatzforderung von der Berufungsinstanz zugesprochen erhalten (pag. 761 f.).
- 12.2 Der vorinstanzliche Nichteintretensentscheid stellt keine genügende Beurteilungsgrundlage für einen reformatorischen Entscheid der Berufungsinstanz dar. Der Antrag der Berufungsklägerin ist deshalb als kassatorischer Antrag zur Aufhebung des erstinstanzlichen Nichteintretensentscheids und Rückweisung an die Vorinstanz zur materiellen Beurteilung zu verstehen. Zu prüfen ist ausschliesslich, ob die Vorinstanz zu Recht auf das Schadenersatzbegehren nicht eingetreten ist.
- 12.3 Im Schlichtungsgesuch stellte die Berufungsklägerin kein Schadenersatzbegehren. Dieses war somit von der Klagebewilligung nicht erfasst. Die Vorinstanz ist deshalb zu Recht von einer Klageänderung ausgegangen (pag. 663 ff.). Eine solche ist gemäss Art. 227 ZPO zulässig, wenn der geänderte oder neue Anspruch nach der gleichen Verfahrensart zu beurteilen ist und mit dem bisherigen Anspruch in einem sachlichen Zusammenhang steht oder die Gegenpartei zustimmt (s. für die Klageänderung nach dem Schlichtungsverfahren auch das Urteil des Bundesgerichts 5A_588/2015 vom 9. Februar 2016 E. 4.3.1).
- 12.4 Die Vorinstanz hat das Vorliegen der Voraussetzung der gleichen Verfahrensart verneint (pag. 665). Für den mietrechtlichen Kündigungsschutz ist unabhängig vom Streitwert das vereinfachte Verfahren anwendbar (Art. 243 Abs. 2 Bst. c ZPO). Für das Schadenersatzbegehren kommt je nach Streitwert das vereinfachte Verfahren (bis zu einem Streitwert von CHF 30'000.00, Art. 243 Abs. 1 ZPO) oder das ordentliche Verfahren (bei darüber liegendem Streitwert) zur Anwendung. Massgebend ist der Streitwert bei Einleitung des Verfahrens. Es kann nicht nachträglich ein Verfahrenswechsel erfolgen.
- 12.5 In der Klage verlangte die Berufungsklägerin Schadenersatz von CHF 1'225.00 pro Monat ab dem 1. April 2016 für Unmöglichkeit einer Geschäftstätigkeit und der Untervermietung sowie den Ersatz der Kosten für ihre frühere Rechtsvertretung durch die Anwaltskanzlei G._____. Einen gesamthaften Streitwert gab sie nicht an. In der Begründung gab die Berufungsklägerin an, sie mache Kosten für die Mietzinse inkl. Nebenkosten von CHF 1'496.00 pro Monat bis zum «Zeitpunkt Inkraftsetzung des definitiven Gerichtsentscheids» geltend (pag. 65).
- 12.6 Die Vorinstanz rechnete mit einer voraussichtlichen Prozessdauer inkl. kantonaler Rechtsmittelinstanz von 24 Monaten zuzüglich 5.5 Monaten vom 1. April 2016 bis zur Klageeinreichung am 15. September 2016. Diese Zeitspanne erscheint realistisch. Mit der Forderungssumme gemäss Begründung (monatlich CHF 1'496.00) ergibt sich ein Streitwert von CHF 44'132.00, noch ohne das Begehren um Ersatz der vorprozessualen Anwaltskosten.
- 12.7 Wird bei den vorprozessualen Anwaltskosten gemäss Kostennote vom 16. August 2016 (KB 60) von CHF 3'112.65 und bei der Forderung für Schadenersatz für Miet-

zinsen entsprechend dem Rechtsbegehren der Klage von monatlich CHF 1'225.00 ausgegangen, ist die Streitwertgrenze von CHF 30'000.00 bei einer Prozessdauer von 16.5 Monaten (22 Monate abzüglich 5.5 Monate vor Einreichung der Klage) erreicht. Mit einer solchen Prozessdauer musste angesichts des Umstandes, dass die Berufungsklägerin den Prozess von Anfang an auf hohem Aufwandniveau führte, bei einer Betrachtung ex ante schon nur für das erstinstanzliche Verfahren auf jeden Fall gerechnet werden. Zudem musste nach den Umständen davon ausgegangen werden, dass ein Rechtsmittelverfahren folgen würde. Tatsächlich dauerte das erstinstanzliche Verfahren allein fast 29 Monate. Die Reduktion des Schadenersatzbegehrens in der Hauptverhandlung vom 13. September 2017 auf CHF 27'861.00 beruhte darauf, dass nunmehr Schadenersatz für bezahlte Mietzinsen nur noch bis zum Monat vor der Verhandlung verlangt wurde, d.h. auf einer offensichtlichen Reduktion des geforderten Betrags.

- 12.8 Somit war, wie die Vorinstanz zu Recht erkannte (pag. 665), für das Schadenersatzbegehren das ordentliche Verfahren anwendbar und die Voraussetzung der gleichen Verfahrensart für die Klageänderung ist nicht erfüllt. Damit kann offen bleiben, ob wirklich entsprechend der Auffassung der Vorinstanz (pag. 665) auch die Voraussetzung des sachlichen Zusammenhangs nicht erfüllt gewesen wäre.
- 12.9 Die Vorinstanz ist zu Recht nicht auf das Schadenersatzbegehren eingetreten. Die dagegen erhobene Berufung ist abzuweisen.

13. Rechtsbegehren I.A) und I.B) (Gültigkeit der Kündigung)

- 13.1 Die Vorinstanz hat die Parteistandpunkte im angefochtenen Entscheid detailliert wiedergegeben. Diese präsentieren sich im Rechtsmittelverfahren grundsätzlich unverändert, weshalb darauf verwiesen werden kann (Berufungsklägerin: pag. 669 ff.; Berufungsbeklagter: pag. 675 ff.).
- 13.2 Zu prüfen ist, ob die Weigerung der Berufungsklägerin, die Aussenvideokamera zu demontieren, für den Berufungsbeklagten einen wichtigen Grund darstellte, welcher die Vertragserfüllung für ihn unzumutbar machte (Art. 266g OR). Für die rechtlichen Voraussetzungen kann auf die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden (pag. 689 ff.).
- 13.3 Dazu ist in erster Linie zu prüfen, ob die Berufungsklägerin zur Montage der *Kamera berechtigt* war bzw. ob der Berufungsbeklagte seine Zustimmung *unberechtigterweise verweigerte*. Träfe dies zu, hätte sie sich zu Recht geweigert, die Kamera zu demontieren und eine Weiterführung des Mietverhältnisses wäre für den Berufungsbeklagten nicht unzumutbar.
- 13.4 Die Berufungsklägerin leitet ein solches Recht namentlich aus *Ziffer 5.5.4 des Mietvertrags* (KB 1, S. 7) ab, wonach die Vermieterin keine Haftung für Schäden im Aussenbereich der Mietsache übernimmt und die Mieterin allein für die Sicherheit (Einbruch, Diebstahl) und die Überwachung der gemieteten Räume verantwortlich ist (pag. 769). Dabei handelt es sich um einen allgemein gehaltenen, üblichen Haftungsausschluss seitens der Vermieterschaft. Diese Bestimmung gibt der Mieterin keinen Freipass, im Aussenbereich des Mietobjekts ohne Rücksicht auf entgegenstehende Interessen ihr angemessen scheinende Überwachungsmittel an einem

von ihr ausgewählten Ort zu platzieren (s. auch die Erwägungen der Vorinstanz, pag. 695, Ziff. D.6).

- 13.5 Weiter macht die Berufungsklägerin geltend, der Berufungsbeklagte bzw. die Liegenschaftsverwaltung habe der Installation der Kamera zugestimmt, weil aus ihrem Konzept und weiteren von ihr eingereichten Unterlagen ersichtlich gewesen sei, dass sie eine Kamera montieren werde (KB 8 bis 11). Insbesondere habe der Berufungsbeklagte zwei Baugesuche mitunterzeichnet, aus denen ihr Vorhaben samt Videoüberwachung hervorgegangen sei (KB 12, 13). Die genannten Unterlagen sind, soweit darin Videoüberwachung erwähnt ist, unspezifisch gehalten. Es geht daraus nicht klipp und klar hervor, dass die Berufungsklägerin plant, den *Aussenbereich* ihres Eingangs mit einer Videokamera zu überwachen. Eine ausdrückliche Zustimmung des Berufungsbeklagten zu einer solchen Aussenüberwachung fehlt. Vielmehr verlangte der Berufungsbeklagte die Demontage der Kamera, sobald er davon erfahren hatte. Aus einem Stillschweigen zu einer Erklärung kann nur dann eine Zustimmung abgeleitet werden, wenn nach den Umständen eine ausdrückliche Annahme nicht zu erwarten war (vgl. Art. 6 OR) bzw. der Erklärende das Stillschweigen nach Treu und Glauben als Zustimmung interpretieren durfte. Aus einer fehlenden Reaktion auf unspezifische Aussagen kann jedoch keine Zustimmung zu einem konkreten Vorhaben abgeleitet werden.
- 13.6 Aus dem Umstand, dass der Berufungsbeklagte seinen im Prozess gestellten Antrag, die Berufungsklägerin sei zur Entfernung der Videokamera zu verpflichten (pag. 217), später fallen liess, kann die Berufungsklägerin ebenfalls keine Zustimmung ableiten. Dies dürfte prozessuale Gründe haben, kann doch eine beklagte Partei im Prozess keine selbstständigen Anträge stellen, wenn sie nicht Widerklage erhebt. Im Übrigen hielt der Berufungsbeklagte während des ganzen Prozesses an der mit der Weigerung der Berufungsklägerin, die Kamera zu entfernen, begründeten Kündigung fest.
- 13.7 Gemäss *Ziffer 5.6.1 des Mietvertrags* dürfen «Firmen- und Reklameschilder, Plakate, Schaukästen usw.» nur mit Genehmigung der Vermieterin und nur an den von ihr bestimmten Stellen des Gebäudes angebracht werden (KB 1, S. 8). Zudem dürfen gemäss *Ziffer 5.6.2* ausserhalb der gemieteten Räumlichkeiten ohne Bewilligung der Vermieterin keine Radio-, Fernseh- und Lautsprecheranlagen installiert und benützt werden. Die Berufungsklägerin leitet aus der Nichterwähnung von Videokameras ab, dass das Anbringen von solchen erlaubt sei (pag. 769). Ein solcher Umkehrschluss wäre jedoch nur dann zulässig, wenn nachgewiesen werden könnte, dass alle anderen Ausseninstallationen bewusst von der Bewilligungspflicht ausgenommen wurden, wofür keine Anzeichen bestehen. Es ist nicht von einer abschliessenden Aufzählung auszugehen. Nicht jeder Umstand, der im Mietvertrag keine explizite Regelung erfuhr oder nicht explizit genannt worden ist, gilt automatisch als erlaubt oder verboten. Zunächst kann das Gesetz (bzw. vorliegend das Mietrecht) einem bestimmten Vorhaben Schranken setzen. Sofern noch immer eine Lücke besteht, hat sich die Beantwortung der Frage am Denken und Handeln vernünftiger und redlicher Vertragspartner sowie an Wesen und Zweck des Vertrages zu orientieren (vgl. BGE 115 II 484 S. 488 m.w.H.). Auch hier ist von einer Lücke auszugehen, die nach der ratio der genannten Bestimmungen, d.h. deren Haupt-

gedanken, zu füllen ist. Sinn und Zweck der Regelung dürfte darin bestehen, dass Installationen, an denen von Drittseite Anstoss genommen werden könnte, nicht ohne Zustimmung des Vermieters angebracht werden dürfen, da negative Auswirkungen auf ihn zurückfallen würden. Das Filmen von Aussenbereichen ist generell eine sensible Angelegenheit und im vorliegenden Fall wurde tatsächlich an der Kamera Anstoss genommen. Die Lücke ist demnach und nach Treu und Glauben so zu füllen, dass auch Aussenvideokameras vom Vermieter bewilligt werden müssen.

- 13.8 Die Vorinstanz legt weiter dar, dass die Montage der Kamera eine *Änderung der Mietsache* darstellt (pag. 719 ff.). Für Änderungen an einer Mietsache ist die schriftliche Zustimmung des Vermieters erforderlich (Art. 260a Abs. 1 ZGB). Zur Verbindung der Kamera mit dem Ladenlokal durchbohrte die Berufungsklägerin die tragende Aussenwand mit einer Dicke von 30 cm (pag. 383, Z. 42 ff.). Gemäss Vorinstanz handelt es sich dabei um einen wesentlichen Eingriff in die Substanz des Mietobjekts, weil die Aussenwand nach der Bohrung nicht mehr vollständig dicht ist. Die Berufungsklägerin führt dazu lediglich aus, die Vorinstanz habe die Montage der Videokamera fälschlicherweise als unerlaubten Eingriff in die Fassade eingestuft. Sie legt dar, dass falls dem tatsächlich so wäre, alle benachbarten Läden in der gleichen Liegenschaft alle ihre Leuchtreklamen und Werbetafeln demonstrieren müssten (pag. 773 ff.). Diese Argumentation geht an der Sache vorbei, ist doch das Anbringen von solchen Objekten *mit Zustimmung des Vermieters* ohne weiteres zulässig (vgl. Ziffer 5.6 des Mietvertrags [KB 1]). Dass andere Mieter keine Zustimmung eingeholt hätten, wird nicht behauptet. Das Bohren eines Lochs in die Aussenwand eines Gebäudes stellt zweifellos einen Eingriff in die Substanz dar, der von einer Mieterschaft nicht eigenmächtig vorgenommen werden darf (vgl. die Beispiele bei HIGI, Zürcher Kommentar, Vorbemerkungen zum 8. Titel [Art. 253-273c OR], Art. 253-265 OR: die Miete, 5. Aufl., N 7 zu Art. 260a OR).
- 13.9 Die Berufungsklägerin hat die Videokamera auf dem nach aussen vorspringenden Schaufenster des angrenzenden Tanzstudios montiert (Fotos KB 42). Sie macht geltend, das Schaufenster rage in ihren Mietbereich hinein, und der Standort der Kamera gehöre zu ihrer Wandhälfte (pag. 767 und 775). Es mag sein, dass das Schaufenster des Tanzstudios die gesamte Wand zwischen dem von der Berufungsklägerin gemieteten Lokal und dem Tanzstudio abdeckt. Daraus kann jedoch nicht abgeleitet werden, dass die Seitenwand des Schaufensters zum Mietobjekt der Berufungsklägerin gehört. Es geht hier nicht um die Abgrenzung von Grundeigentum, welche auf präziser Vermessung beruht, sondern um diejenige von Mietobjekten. Für diese ist nicht die genaue Fläche, sondern die Funktion massgebend. Das Schaufenster gehört nach seiner Funktion und der äusseren Wahrnehmung offensichtlich zum Tanzstudio. Die von der Berufungsklägerin verspätet zu den Akten gegebenen Gutachten wären demzufolge nicht relevant gewesen. Die Berufungsklägerin war zum Vornherein nicht berechtigt, eine Einrichtung auf einem anderen Mietobjekt zu montieren.
- 13.10 Somit fehlten für die Installation der Aussenvideokamera notwendige *Zustimmungen* des Berufungsbeklagten und allenfalls auch der Mieterinnen des Tanzstudios. Der Vermieter kann frei entscheiden, ob er eine Änderung der Mietsache durch den

Mieter will und er kann diese nach eigenem Gutdünken – im Rahmen des Grundsatzes von Treu und Glauben – bewilligen oder die Bewilligung verweigern (HIGI, Zürcher Kommentar, a.a.O., N 17 zu Art. 260a OR). Die Berufungsklägerin hat keinen Anspruch auf Erteilung der Zustimmung durch den Berufungsbeklagten, es sei denn, die Verweigerung wäre geradezu rechtsmissbräuchlich. Eine umfassende Interessenabwägung, wie sie die Vorinstanz vorgenommen hat (pag. 701 ff.) ist deshalb grundsätzlich nicht erforderlich.

- 13.11 Die Aufforderung der Liegenschaftsverwaltung an die Berufungsklägerin zum Entfernen der Kamera und schliesslich die Kündigung erfolgten, weil die Mieterinnen der angrenzenden Lokale sich gestört fühlten (Parteibefragung I._____, pag. 397 ff.). J._____ vom _____-Atelier nahm Anstoss daran, dass ihre Kunden beim Betrachten des Schaufensters und beim Ein- und Ausgehen ins _____-Atelier gefilmt werden könnten (KAB 11). Zeitlich massgebend ist der *Zeitpunkt der Kündigung* vom 21. März 2016. Dass sich der Mieter, welcher nach Geschäftsaufgabe des _____-Ateliers diese Räumlichkeiten übernahm, angeblich nicht gestört fühlt (pag. 775), ist nicht von Bedeutung. K._____ und L._____ vom Tanzstudio störten sich, weil es so aussieht, als wäre die Kamera von ihnen angebracht worden (KAB 8). Es besteht kein Anlass anzunehmen, diese Aussagen seien konstruiert worden, um die Berufungsklägerin als Mieterin loszuwerden. Der Vorplatz vor den Ladenlokalen ist frei zugänglich und kann von Personen betreten werden, die den Schaufenstern entlang spazieren und sich unwohl fühlen, wenn sie in den Aufnahmebereich einer Videokamera gelangen. Dies gilt selbst dann, wenn die Kamera nicht in Betrieb ist, da dies von weitem nicht festgestellt werden kann und die hier streitige Kamera offenbar auch im angeblich ausgeschalteten Zustand leuchtet (pag. 391, Z. 31 f.). Dass der Vorplatz im Privateigentum steht und ein Teil davon zum Mietobjekt der Berufungsklägerin gehört, ist dabei nicht von Bedeutung (pag. 711), ebenso wenig die privaten Absichten der Berufungsklägerin (pag. 385, Z. 20 ff.). Der Berufungsbeklagte hatte somit sachliche Gründe, die Demontage der Kamera zu verlangen. Es handelt sich nicht um eine Schikane gegenüber der Berufungsklägerin.
- 13.12 Die von der Berufungsklägerin für die Aufstellung der Kamera angeführten Gründe sind nicht von derartigem Gewicht, dass sie das Vorgehen des Berufungsbeklagten trotz sachlicher Gründe als rechtsmissbräuchlich erscheinen liessen. Zwar ist davon auszugehen, dass in der Gegend, wo sich die Lokalität befindet, immer wieder eingebrochen wird und auch Sprayereien vorkommen. Bis zur Eröffnung des Geschäfts vermittelt das Lokal hinter der Türe jedoch nicht den Eindruck eines lohnenden Einbruchsziels. Nach der Eröffnung des Internet-Geschäfts soll dieses 24 Stunden offen sein. Eine Aussenkamera schreckt diesfalls nicht vom Betreten ab und soll dies auch nicht. Allfälliges deliktisches Geschehen würde nicht im Einbrechen in das Lokal, sondern im Aufbrechen von Geräten in dessen Innerem nach ordnungsgemäsem Betreten bestehen. Hiergegen wirkt eine Aussenkamera nicht (vgl. die Ausführungen im vorinstanzlichen Entscheid, pag. 713). Einzig gegen Sachbeschädigungen an der Türe könnte möglicherweise eine gewisse Wirkung erzielt werden. Dies reicht jedoch nicht aus, um eigenmächtiges Vorgehen einer Mieterin gegen den Willen des Vermieters zu legitimieren. Zudem ist darauf hinzu-

weisen, dass offenbar auch die installierte Kamera nicht vor erneutem Vandalismus schützen konnte (s. die jüngst eingereichten BB 101 ff.).

- 13.13 Mit ihrer Weigerung, die Kamera zu entfernen, hat sich die Berufungsklägerin über eine rechtmässige Anordnung des Berufungsbeklagten hinweggesetzt. Dieser hat die Anordnung dreimal ausgesprochen, die beiden letzten Male unter Androhung der Kündigung (KAB 4, 6 und 10). Gemäss Ziffer 3.4 des Mietvertrags ist der Vermieter bei anhaltender Verletzung wichtiger Bestimmungen durch die Mieterin trotz zweimaliger schriftlicher Abmahnung innert 30 Tagen berechtigt, den Vertrag vorzeitig aufzulösen (KB 1, S. 4). Die Fortsetzung des Mietverhältnisses gegenüber einer derart renitenten Mieterin während fünf Jahren war für den Berufungsbeklagten unzumutbar im Sinne von Art. 266g OR (vgl. den vorinstanzlichen Entscheid, pag. 725 f.). Die vorzeitige Auflösung des Mietverhältnisses durch den Beklagten ist zu Recht erfolgt.
- 13.14 Im erstinstanzlichen Verfahren machte die Berufungsklägerin geltend, die Videokamera als Kündigungsgrund sei nur ein Vorwand, u.a. weil sie auf der Beseitigung von Schimmel bestanden habe (vgl. den angefochtenen Entscheid, pag 729 ff.) und leitete daraus ab, eventualiter sei die Kündigung wegen Verstosses gegen den Grundsatz von Treu und Glauben missbräuchlich im Sinne von Art. 271 OR. In der Berufung wirft die Berufungsklägerin diesen Aspekt nicht mehr auf, weshalb nicht darauf einzugehen ist (der Hinweis auf pag. 789 f. reicht nicht aus). Es ist auch im Bereich des Untersuchungsgrundsatzes bzw. der Sachverhaltsermittlung von Amtes wegen (Art. 55 Abs. 2 ZPO) nicht Sache der Berufungsinstanz, den erstinstanzlichen Entscheid auf nicht gerügte Mängel zu durchforsten.
14. Rechtsbegehren I.C) (Erstreckung)
- 14.1 Der Mieter von Wohn- oder Geschäftsräumen kann eine Erstreckung verlangen, wenn die Beendigung der Miete eine Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre (Art. 272 Abs. 1 OR). Massgebend sind die Verhältnisse im Zeitpunkt des Erstreckungsentscheids (WALTER, Kurzkomentar OR, Art. 1-529, N 5 zu Art. 272).
- 14.2 Auch aus wichtigen Gründen gültig gekündigte Mietverhältnisse sind erstreckbar. Spielraum für die Erstreckung kann im Lichte dessen, was Art. 266g OR voraussetzt und verwirklichen will, allerdings nur sehr beschränkt bestehen. Das muss namentlich da gelten, wo die «wichtigen Gründe» zur Kündigung in der Person des Mieters bzw. in seinem Verhalten und Verschulden liegen (HIGI, Zürcher Kommentar, a.a.O., N 74 zu Art. 266g OR).
- 14.3 Die Berufungsklägerin macht in erster Linie geltend, sie habe hohe Investitionen in das Mietobjekt gesteckt, die sie bei einem erzwungenen Auszug verlieren würde (pag. 779 f.). Diese Investitionen beziffert sie bis und mit der Hauptverhandlung vom 13. September 2017 auf CHF 158'683.40 (s. die Auflistung in KB 72). Der genannte Betrag besteht allerdings bei weitem nicht nur aus Investitionen, für die ein Gegenwert vorhanden ist, sondern zu einem wesentlichen Teil aus laufenden Ausgaben (Stromkosten, Ausgaben für Verbrauchsmaterial etc., s. bspw. KB 72, S. 15).

- 14.4 Die Berufungsklägerin mietete das Lokal seit 2011. Zum Zeitpunkt der ausserordentlichen Kündigung im März 2016 war ihr Geschäft noch nicht eröffnet. Die Berufungsklägerin macht für die Verzögerung zu einem wesentlichen Teil den Berufungsbeklagten verantwortlich (pag. 777), ohne allerdings dafür handfeste Beweise vorzulegen. Viel eher dürfte sie auf mangelnde Geschäftserfahrung und Fehlplanung zurückzuführen sein.
- 14.5 Wie die Vorinstanz zutreffend ausführt, kann aus Investitionen im Mietobjekt und allfällig, in Zukunft erwarteten Gewinnen keine Härte abgeleitet werden, auch wenn die Investitionen im Zeitpunkt der Vertragsbeendigung noch nicht amortisiert sein sollten. Grundsätzlich erbringt der Mieter solche Investitionen, wenn er deren Amortisationen nicht durch eine Mindestvertragsdauer absichert, auf eigenes Risiko (s. pag. 737 mit Hinweisen). Die Vorinstanz war daher nicht gehalten, die von der Berufungsklägerin eingereichten Kostenaufstellungen im Detail zu prüfen.
- 14.6 Bei Geschäftsraummieten soll durch die Erstreckung in erster Linie verhindert werden, dass dem Mieter die Existenzgrundlage entzogen wird, bevor er Gelegenheit hat, sich eine neue aufzubauen. Dies setzt jedoch voraus, dass er sich ernsthaft um eine Ersatzlösung bemüht.
- 14.7 In casu hat die Berufungsklägerin auch acht Jahre nach Mietantritt (inkl. drei Jahre «kalter Erstreckung») und zwei Jahre vor der ordentlichen Beendigung des Mietvertrags Mitte 2021 im Mietobjekt kein Geschäft eröffnet. Vielmehr hat sie den grösseren Teil untervermietet. Einen Ertrag aus dem Mietobjekt erzielt die Berufungsklägerin seit Jahren nicht. Die Argumentation, sich auf künftige und unsichere Gewinne von monatlich CHF 100'000.00 (pag. 781) zu stützen und daraus eine Härte abzuleiten, geht somit klar fehl. Zur Annahme eines Härtefalls genügt diese Situation nicht, umso weniger als die Berufungsklägerin kaum ernsthafte Suchbemühungen vorweist, sondern sich auf den Standpunkt stellt, es sei eine «Zumutung», neu anzufangen und es gebe in der ganzen Stadt Bern kein verfügbares Lokal, das ihren Bedürfnissen entspreche (pag. 787). Letztlich macht die Berufungsklägerin mit ihren Ausführungen zum gesundheitlichen Zustand einzig geltend, dass sie keinen anderen Beruf ausüben kann (pag. 781 f.). Inwiefern dies gegen Suchbemühungen eines Mietobjekts spricht bzw. eine Erstreckung des Mietverhältnisses rechtfertigen soll, bleibt offen.
- 14.8 Hinzu kommt, dass bei der Prüfung des Kündigungsgrundes festgestellt wurde, die Weiterführung des Mietverhältnisses sei für den Berufungsbeklagten unzumutbar. Im Sinne einer kohärenten Beurteilung spielt dieser Aspekt auch bei der Interessenabwägung im Hinblick auf eine Erstreckung eine wesentliche Rolle (siehe HIGI, Zürcher Kommentar, a.a.O., N 74 zu Art. 266g OR, s. oben, Ziff. III.14.2).
- 14.9 Schliesslich ist die Berufungsklägerin bewusst ein hohes Risiko eingegangen, als sie sich entschloss, der unter Androhung der vorzeitigen Auflösung des Mietvertrags erfolgten Aufforderung des Berufungsbeklagten zur Demontage der Videokamera nicht Folge zu leisten. Die Konsequenzen dieses eigenverantwortlichen Entscheids hat sie selber zu tragen und kann sie nicht auf den Berufungsbeklagten abwälzen.
- 14.10 Die Vorinstanz hat den Antrag auf Erstreckung somit zu Recht abgewiesen.

15. Anfechtung des Kostenentscheids

In der Begründung der Berufungsschrift macht die Berufungsklägerin sinngemäss geltend, dass die Vorinstanz die Parteientschädigung des Rechtsvertreters des Berufungsbeklagten zu hoch bemessen habe (pag. 787). Dass die Berufungsklägerin auch den Kostenentscheid anfechten wollte, geht aus ihren Anträgen jedoch nicht hervor und auch die Ausführungen auf pag. 787 sind nicht nachvollziehbar. Darüber hinaus fehlt es an einer ausreichenden Substantiierung dessen, welche Dienstleistungen nicht hätten verrechnet werden dürfen. Eine pauschale Bestreitung reicht nicht aus. Aus den vorinstanzlichen Erwägungen ergibt sich, dass das Honorar des Rechtsvertreters des Berufungsbeklagten bereits beträchtlich gekürzt wurde (pag. 553 sowie pag. 749). Angesichts dieser Kürzung können die Einwendungen der Berufungsklägerin als mitberücksichtigt betrachtet werden, soweit diese überhaupt zu berücksichtigen sind.

16. Die Berufung ist demzufolge abzuweisen, soweit überhaupt darauf eingetreten werden kann (s. oben, Ziff. II.9).

IV. Unentgeltliche Rechtspflege

17. Die Berufungsklägerin hat für das Berufungsverfahren um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege ersucht (Verfahren ZK 19 215).

18. Eine Person hat Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege, wenn sie nicht über die erforderlichen Mittel verfügt und ihr Rechtsbegehren nicht aussichtslos erscheint (Art. 117 ZPO). Massgebend sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Gesuchseinreichung.

19. Die Berufungsklägerin ist arbeitslos und wird von der Arbeitslosenversicherung unterstützt. Im Gesuch gab die Berufungsklägerin an, im April 2019 Einnahmen von CHF 700.00 gehabt zu haben (pag. 3 der Verfahrensakten ZK 19 215). Die ausgerichteten Beträge sind in den Beilagen zum Gesuch dokumentiert. Im Jahr 2019 wurden ihr bisher CHF 1'369.00 ausbezahlt (s. Beilagen zum uR-Gesuch vom 9. April 2019). Diesen Einnahmen stellt sie Auslagen von rund CHF 600.00 für Krankenkasse, Mobilität, Arzt und Bürgschaft gegenüber. Die Wohnkosten würden von ihrem Freund bezahlt und es bestünden Schulden von rund CHF 70'000.00. Die Einnahmen der Berufungsklägerin reichen nicht aus, um ihren Grundbedarf zu decken. Sie kann damit ohne weiteres als *mittellos* qualifiziert werden.

20.

- 20.1 Als *aussichtslos* sind Begehren anzusehen, bei denen die Gewinnaussichten beträchtlich geringer sind als die Verlustgefahren und die deshalb kaum als ernsthaft bezeichnet werden können. Dagegen gilt ein Begehren nicht als aussichtslos, wenn sich Gewinnaussichten und Verlustgefahren ungefähr die Waage halten oder jene nur wenig geringer sind als diese. Massgebend ist, ob eine Partei, die über die nötigen Mittel verfügt, sich bei vernünftiger Überlegung zu einem Prozess entschliessen würde. Eine Partei soll einen Prozess, den sie auf eigene Rechnung und

Gefahr nicht führen würde, nicht deshalb anstrengen können, weil er sie nichts kostet. Ob im Einzelfall genügende Erfolgsaussichten bestehen, beurteilt sich aufgrund einer vorläufigen und summarischen Prüfung der Prozessaussichten, wobei die Verhältnisse im Zeitpunkt der Einreichung des Gesuchs massgebend sind (BGE 138 III 217 E. 2.2.4 S. 218; 133 III 614 E. 5 S. 616; siehe auch Botschaft vom 28. Juni 2008 zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, BBl 2006 7221 ff., S. 7302).

- 20.2 Die Vorinstanz hat ihren Entscheid ausführlich und sorgfältig begründet. Die Berufungsklägerin bringt im Berufungsverfahren im Wesentlichen die gleichen Argumente vor wie schon vor der Vorinstanz und setzt sich mit deren Erwägungen kaum auseinander. Zwar gestaltete sich die Bearbeitung des Falles in oberer Instanz aufwändig, doch war dies nicht darauf zurückzuführen, dass der Entscheid in die eine oder andere Richtung hätte ausfallen können, sondern vielmehr auf die ausufernde Art der Prozessführung der Berufungsklägerin, was sich auch im Umfang der Eingaben des Berufungsbeklagten niederschlug. Die Berufung ist als zum vornherein aussichtslos zu bezeichnen, was sich auch darin zeigt, dass die Berufungsklägerin keine Rechtsvertretung fand, welche bereit war, das Berufungsverfahren zu führen. In einem wesentlichen Punkt (Interessenabwägung statt nur Rechtsmissbrauchskontrolle, pag. 701 ff. sowie oben, Ziff. III.13.10) hat sich gar gezeigt, dass die Vorinstanz der Berufungsklägerin weiter entgegen gekommen ist, als geboten gewesen wäre.
- 20.3 Die Berufungsklägerin kann auch nichts aus dem Umstand ableiten, dass ihr im vorinstanzlichen Verfahren die unentgeltliche Rechtspflege gewährt wurde. Die Voraussetzung der fehlenden Aussichtslosigkeit ist für jede Instanz und bei jeder Gesuchseinreichung separat zu beurteilen, da so veränderten Erfolgsaussichten Rechnung getragen werden kann. Für die Bejahung der Erfolgsaussichten ist allein entscheidend, ob das Rechtsmittel voraussichtlich gutgeheissen werden muss (s. RÜEGG / RÜEGG, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2. Aufl., N 9 zu Art. 119 m.w.H.). Zudem erfolgte die vorinstanzliche Beurteilung zu einem Zeitpunkt im Verfahren, wo noch nicht alle rechtlichen Fragen mit Sicherheit beantwortet werden konnten und sich der Sachverhalt noch nicht hinreichend liquide präsentierte. Ferner bedeutet die Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege nicht, dass die beurteilende Instanz die Gewinnchancen als hoch einschätzt. Als nicht aussichtslos sind maximal solche Verfahren zu beurteilen, wo sich Gewinn- und Verlustaussichten ungefähr die Waage halten.
21. Das Gesuch der Berufungsklägerin um unentgeltliche Rechtspflege ist zufolge Aussichtslosigkeit abzuweisen.

V. Kosten

22. Die Prozesskosten bestehen aus den Gerichtskosten und der Parteientschädigung (Art. 95 Abs. 1 ZPO).

23.

- 23.1 Gemäss Art. 106 Abs. 1 ZPO werden die Prozesskosten der unterliegenden Partei auferlegt. Hat keine Partei vollständig obsiegt, so werden die Prozesskosten nach dem Ausgang des Verfahrens verteilt (Art. 106 Abs. 2 ZPO).
- 23.2 Die Berufungsklägerin ist mit ihren Begehren vollständig unterlegen. Die Gerichtskosten werden demzufolge ihr auferlegt.
- 23.3 Die Gerichtskosten beschränken sich im vorliegenden Fall auf die Pauschale für den Entscheid (Entscheidgebühr; Art. 95 Abs. 2 Bst. b ZPO). Diese bemisst sich anhand des Streitwerts und richtet sich nach den kantonalen Tarifen (Art. 91 Abs. 1 ZPO, Art. 96 ZPO und Art. 42 Abs. 1 des Verfahrenskostendekrets [VKD; BSG 161.12]).
- 23.4 Die Vorinstanz hat den Streitwert zutreffend mit rund CHF 132'000.00 beziffert (pag. 747 f.). Dieser Betrag ist für das Berufungsverfahren einerseits wegen der Reduktion des Schadenersatzbegehrens um ca. CHF 20'000.00 zu vermindern, andererseits aber zu erhöhen, weil die Berufungsklägerin zusätzlich eine vorsorgliche Massnahme (Streitwert rund CHF 7'500.00) sowie eine Erstreckung des Mietverhältnisses um weitere zwei Jahre (Streitwert rund CHF 36'000.00) beantragte. Daraus resultiert ein Streitwert von rund CHF 155'500.00.
- 23.5 Für vermögensrechtliche Streitigkeiten liegt die Entscheidgebühr bei einem Streitwert von CHF 100'000.00 bis 500'000.00 zwischen CHF 6'000.00 und CHF 40'000.00 (Art. 96 ZPO und Art. 44 Abs. 1 Bst. c VKD). Innerhalb dieses Rahmens bemisst sich die Entscheidgebühr nach dem gesamten Zeit- und Arbeitsaufwand, der Bedeutung des Geschäfts sowie der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Kostenpflichtigen (Art. 5 VKD).
- 23.6 Der Zeit- und Arbeitsaufwand waren im vorliegenden Verfahren klar überdurchschnittlich. Zwar bot das Verfahren grundsätzlich keine rechtlichen Schwierigkeiten. Dennoch hatte sich das Gericht mit vielen Ausführungen und diversen unaufgeforderten Eingaben der Berufungsklägerin inkl. Beweismitteln zu befassen. Die Bedeutung des Geschäfts ist als durchschnittlich zu werten. Unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der mittellosen Berufungsklägerin wird die Entscheidgebühr auf CHF 14'000.00 festgesetzt. Die Berufungsklägerin hat dem Gericht somit CHF 14'000.00 für Gerichtskosten zu bezahlen. Der Betrag wird der Berufungsklägerin separat in Rechnung gestellt werden.
- 23.7 Für das Verfahren um unentgeltliche Rechtspflege werden keine separaten Kosten erhoben (Art. 119 Abs. 6 ZPO).

24.

- 24.1 Als Parteientschädigung gelten die Kosten einer berufsmässigen Vertretung (Art. 95 Abs. 3 Bst. b ZPO). Gemäss Art. 5 Abs. 1 der Parteikostenverordnung (PKV; BSG 168.811) beläuft sich der Honorarraum bei einer Streitigkeit mit einem Streitwert zwischen CHF 100'000.00 und CHF 300'000.00 zwischen CHF 7'900.00 und CHF 35'400.00. Damit beträgt das Honorar im Rechtsmittelverfahren maximal CHF 17'700.00 (50 % der oberen Grenze des Rahmens; Art. 5

Abs. 1 und Art. 7 PKV). Innerhalb des Rahmens bemisst sich der Parteikostensatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand, der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 des kantonalen Anwaltsgesetzes [KAG; BSG 168.11]). Auslagen und Mehrwertsteuer werden separat entschädigt (Art. 42 Abs. 1 KAG).

- 24.2 Die Bedeutung der Streitsache entspricht dem Streitwert. Der objektiv gebotene Zeit- und Arbeitsaufwand ist als überdurchschnittlich zu werten (analog der Festsetzung der Gerichtsgebühren, oben Ziff. V.23.6). Demgegenüber bewegen sich die Bedeutung der Sache sowie die Schwierigkeit des Prozesses im durchschnittlichen Bereich.
- 24.3 Rechtsanwalt C._____ beantragt ein Honorar von CHF 12'590.00, was einem Ausschöpfungsgrad des reduzierten Honorarrahmens von ca. 71 % entspricht. Der Ausschöpfungsgrad von 71 % erscheint dem Gericht angemessen, zumal der geltende Tarif keine Untergrenze kennt und der Betrag von CHF 12'500.00 wird antragsgemäss zugesprochen. Der geltend gemachte Betrag für Auslagen (CHF 328.00) erscheint ebenfalls gerechtfertigt. Unter Berücksichtigung der MWST ergibt sich ein Totalbetrag von rund CHF 13'912.70.
- 24.4 Die Berufungsklägerin wird daher verurteilt, Rechtsanwalt C._____ eine Parteientschädigung von insgesamt CHF 13'912.70 zu bezahlen.

Die Kammer entscheidet:

1. Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.
2. Die oberinstanzlichen Gerichtskosten, bestimmt auf CHF 14'000.00, werden der Berufungsklägerin zur Bezahlung auferlegt. Der Betrag wird ihr separat in Rechnung gestellt werden.
3. Die Berufungsklägerin wird verurteilt, dem Berufungsbeklagten für das oberinstanzliche Verfahren eine Parteienschädigung von CHF 13'912.70 (inkl. MWST) zu bezahlen.
4. Das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege der Berufungsklägerin wird abgewiesen.
5. Für das Verfahren um unentgeltliche Rechtspflege werden keine Kosten erhoben.
6. Zu eröffnen:
 - den Parteien

Bern, 10. September 2019

Im Namen der 2. Zivilkammer

Der Referent:

Oberrichter D. Bähler

Die Gerichtsschreiberin:

Brütsch

(i.V. Knüsel)

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen nach Erhalt beim Bundesgericht Beschwerde in Zivilsachen erhoben werden aus den in Art. 95 bis 97 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) genannten Gründen. Die Beschwerde muss den Anforderungen von Art. 42 BGG entsprechen und ist an folgende Adresse zu richten: Schweizerisches Bundesgericht, av. du Tribunal-Fédéral 29, 1000 Lausanne 14. Der Streitwert beträgt mehr als CHF 15'000.00 (Art. 74 Abs. 1 Bst. a BGG).

Hinweis: Das Bundesgericht hat die gegen den obergerichtlichen Entscheid angehobene Beschwerde mit Urteil vom 1. November 2019 (BGer 4A_511/2019) abgewiesen, soweit es darauf eingetreten ist.