

I. Zivilabteilung

Z1 2021 12

Oberrichter lic.iur. P. Huber, Abteilungspräsident
Oberrichter Dr.iur. F. Horber
Oberrichter Dr.iur. A. Staub
Gerichtsschreiber MLaw Chr. Kaufmann

Urteil vom 12. Mai 2022

in Sachen

A. _____ AG,
vertreten durch RA lic.iur. B. _____,
Klägerin und Berufungsbeklagte,

gegen

C. _____ AG,
vertreten durch RA lic.iur. D. _____,
Beklagte und Berufungsklägerin,

betreffend

Aberkennung
(Berufung gegen den Entscheid des Kantonsgerichts Zug, Einzelrichter, vom 31. März 2021)

Rechtsbegehren

Beklagte und Berufungsklägerin

1. Es sei der Entscheid des Kantonsgerichts Zug, Einzelrichter, vom 31. März 2021 (EV 2020 61) aufzuheben.
2. Es sei die in der Betreuung Nr. E. _____ des Betreibungsamtes F. _____ (Zahlungsbefehl vom 9. Dezember 2019 des Betreibungsamtes F. _____) mit Entscheid des Kantonsgerichts Zug, Einzelrichterin, vom 20. April 2020 (ER 2020 29) erteilte provisorische Rechtsöffnung für CHF 23'420.00 nebst Zins zu 5 % seit 1. Oktober 2019 für definitiv zu erklären.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 7,7 % MWST), einschliesslich der Prozesskosten des erstinstanzlichen Verfahrens, zu Lasten der Berufungsbeklagten.

Klägerin und Berufungsbeklagte

1. Es sei die Berufung vollumfänglich abzuweisen.
2. Es sei in der Betreuung Nr. E. _____ des Betreibungsamtes F. _____ keine definitive Rechtsöffnung zu erteilen.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Berufungsklägerin, mit Bezug auf die Parteientschädigung zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer.

Sachverhalt

1. Am 1. Juni 2012 schlossen die Parteien einen Mietvertrag über Büroräume und einen Kellerraum im Geschäftshaus an der G. _____ in Zug sowie dazugehörige Aussenparkplätze ab (nachfolgend: Mietvertrag). Für die vermietende C. _____ AG mit Sitz in F. _____ (nachfolgend: Beklagte) unterzeichnete H. _____, Mitglied des Verwaltungsrats mit Einzelunterschrift, den Vertrag. Für die mietende (damalige) I. _____ GmbH mit Sitz in F. _____ (deren Aktiven und Passiven mit Fusionsvertrag vom tt.mm.2020 auf die heutige A. _____ AG mit Sitz in F. _____ übergangen; nachfolgend: Klägerin) unterschrieb unter anderem J. _____, Vorsitzender der Geschäftsführung mit Einzelunterschrift. Der Mietzins betrug monatlich CHF 11'710.00 (inkl. Nebenkosten). In Ziff. 3 des Mietvertrags wurde Folgendes vereinbart (act. 1/4):

"3. Mietbeginn, Mietdauer, Optionsrecht, Kündigung

3.1 Mietbeginn

Die Miete beginnt am 1. Juli 2012.

3.2 Mietdauer

Das Mietverhältnis wird für eine feste Mietdauer von 5 Jahren, d.h. bis 30. Juni 2017 abgeschlossen. Die Mieterin hat der Vermieterin 7 Monate vor Ablauf der festen Mietdauer schriftlich mitzuteilen, ob sie am Ende der festen Mietdauer die Mieträumlichkeiten verlässt oder das Optionsrecht Variante 2 ausübt. Ohne Mitteilung, mittels eingeschriebenen Briefs, verlängert sich das Mietverhältnis automatisch gemäss Optionsrecht Variante 1.

3.3 Optionsrecht Variante 1 + 2

Variante 1

Auf den Ablauf der festen Mietdauer (30. Juni 2017) steht der Mieterin ein Optionsrecht für eine weitere, feste Mietdauer von fünf Jahren, d.h. bis zum 30. Juni 2022, zu. Mit dieser Variante 1 wird der Mietzins der Büroräume auf CHF 285.-- pro m2 erhöht; der Mietzins für die Kellerräume und Parkplätze wird nicht erhöht. Der neue Mietzins bleibt bis 30. Juni 2022 fest [...]

Die Option 1 gilt automatisch als ausgelöst, wenn der Mieter bei der Vermieterin nicht mittels eingeschriebenen Briefs gemäss Art. 3.4 kündigt oder per 30. November 2016 mittels eingeschriebenen Briefs vom Optionsrecht gemäss Variante 2 Gebrauch macht.

Variante 2

Die Bedingungen für die verlängerte Mietdauer sind spätestens 6 Monate vor Ablauf der vereinbarten Mietdauer, also bis zum 31. Dezember 2016, durch schriftliche Vereinbarung festzulegen. Bei Auslösung des Optionsrecht Variante 2 durch die Mieterin ist die Vermieterin berechtigt, den der Optionsdauer vorangegangenen Mietzins um max. 10 % zu erhöhen. Kommt es bei der Auslösung der Variante 2 innerhalb der genannten Frist zu keiner Einigung über die Bedingungen des zu verlängernden Mietvertrages, so bleibt der Mietvertrag stillschweigend so lange in Kraft, bis eine der Vertragsparteien das Mietverhältnis unter Einhaltung der in Art. 3.4 vereinbarten Kündigungsfrist und -termine kündigt.

3.4 Kündigung

Das Mietverhältnis kann von beiden Vertragsparteien während der verlängerten unbefristeten Mietdauer unter Einhaltung einer Frist von 6 Monaten, je auf den 31. März oder 30. September, schriftlich gekündigt werden. Kündigungsfrist, -form und -ziele gelten auch für den Fall einer stillschweigenden Verlängerung gemäss Art. 3.3 des Optionsrecht der Variante 2."

2. Mit Schreiben vom 21. November 2016 – mithin mehr als 7 Monate vor Ablauf der festen Mietdauer gemäss Ziff. 3.2 des Mietvertrags und vor dem 30. November 2016 gemäss Ziff. 3.3 Variante 1 des Mietvertrags – teilte die Klägerin der Beklagten Folgendes mit (act. 1/5):

"Ausübung des Optionsrechts und Änderung des Mietvertrages vom 1. Juni 2012

Sehr geehrte Frau H. _____

Bezugnehmend auf den Mietvertrag zwischen der C. _____ AG und der I. _____ GmbH vom 1. Juni 2012, nehmen wir hiermit das in Art. 3.3 des Mietvertrages aufgeführte Optionsrecht war. Jedoch wird von uns eine Kombination der vorliegenden Optionsrechte gewünscht. Diese könnte wie folgt ausgestaltet werden:

- Verlängerung des Mietvertrages um fünf (5) Jahre bei gleichbleibendem Mietzins
- Kündigungsfrist von einem (1) Jahr jeweils kündbar zum Ende des Monats

Sämtliche Vereinbarungen im genannten Mietvertrag, die über diese Änderungen hinausgehen, gelten weiterhin in unveränderter Form.

Wir bitten Sie, sobald als möglich zu der von uns gewünschten Ausgestaltung des Optionsrechts Stellung zu nehmen."

3. Am 20. Dezember 2016 teilte die Beklagte der Klägerin Folgendes mit (act. 1/6):

"Bestätigung Aenderung des Mietvertrages vom 1. Juni 2012

Sehr geehrter Herr J. _____,

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 21. November 2016 bestätigen wir Ihnen, dass wir Ihre Aenderungswünsche wie von Ihnen vorgeschlagen akzeptieren, da wir an einer weiterhin guten Zusammenarbeit interessiert sind."

4. Im Sommer bzw. Herbst 2018 kam es zu Verhandlungen über einen neuen Mietvertrag (act. 5/7-14). Nachdem sich die Parteien diesbezüglich nicht hatten einigen können, kündigte die Klägerin mit Schreiben vom 26. Oktober 2018 den Mietvertrag per 31. Oktober 2018 [recte: 2019] (act. 1/8). In der Folge stritten sich die Parteien über die Gültig- bzw. Wirksamkeit der ausgesprochenen Kündigung (act. 1/9 und 1/10; act. 5/16 und 5/17). Die Mieträumlichkeiten wurden unbestrittenermassen am 28. Oktober 2019 zurückgegeben und abgenommen (act. 1/14). Die Klägerin hat seither keine Mietzinse mehr bezahlt.
- 5.1 Mit Zahlungsbefehl vom 9. Dezember 2019 betrieb die Beklagte die Klägerin unter anderem für die Mietzinse der Monate November und Dezember 2019 in der Höhe von CHF 23'420.00 (= 2 x CHF 11'710.00 [act. 1/2b]). Gegen diesen Zahlungsbefehl erhob die Klägerin Rechtsvorschlag, worauf die Beklagte mit Eingabe vom 14. Januar 2020 beim Kantonsgericht Zug um Erteilung der provisorischen Rechtsöffnung ersuchte.

Im Entscheid vom 20. April 2020 kam die zuständige Einzelrichterin am Kantonsgericht zum Schluss, die Beklagte habe die Erklärung der Klägerin vom 21. November 2016 so verstehen dürfen, dass die Klägerin ihr eine Verlängerung des Mietvertrags für die feste Dauer von 5 Jahren angeboten habe und die Ziff. 3.4 des Mietvertrags insoweit habe abändern wollen, als nach Ablauf des befristeten Mietverhältnisses neu eine Kündigungsfrist von einem Jahr anstatt der bisherigen 6 Monate hätte gelten sollen. Hingegen ergebe sich weder aus dem Wortlaut noch aus den Umständen, dass die Klägerin mit ihrer Erklärung neu eine Kündigungsmöglichkeit während des befristeten Mietverhältnisses hätte schaffen wollen. Da die Klägerin nicht habe glaubhaft machen können, dass das Mietverhältnis per 31. Oktober 2019 geendet habe, sei der Beklagten die provisorische Rechtsöffnung im Umfang von CHF 23'420.00 nebst Zins zu 5 % seit dem 1. Oktober 2019 zu erteilen (Verfahren ER 2020 29; act. 1/2a).

- 5.2 Die von der Klägerin gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde (act. 1/3) hiess die II. Beschwerdeabteilung des Obergerichts des Kantons Zug mit Urteil vom 3. September 2020 gut (Verfahren BZ 2020 39; act. 21/18). Sie erwog, die Klägerin habe glaubhaft gemacht, dass der [mit der Korrespondenz vom 21. November 2016 bzw. 20. Dezember 2016 geänderte] Mietvertrag eine Kündigungsfrist von einem Jahr während der verlängerten befristeten Mietdauer von 5 Jahren vorsehe. Das Mietverhältnis sei somit wirksam per 31. Oktober 2019 gekündigt worden.

Dagegen gelangte die Beklagte mit subsidiärer Verfassungsbeschwerde vom 1. Oktober 2020 an das Bundesgericht (act. 15/18), welches die Beschwerde mit Urteil vom 1. Juli 2021 abwies (Verfahren 5D_249/2020).

- 5.3 Mit Eingabe vom 5. August 2020 ersuchte die Beklagte beim Kantonsgericht Zug in der Betreuung Nr. K. _____ des Betreibungsamtes F. _____ um Erteilung der provisorischen Rechtsöffnung für weitere 9 monatliche Mietzinse (= CHF 105'390.00 [= 9 x CHF 11'710.00] nebst 5 % Zins seit 16. Mai 2020). Mit Entscheid vom 29. Oktober 2020 wies das Kantonsgericht das Gesuch ab (Verfahren ER 2020 375; act. 21/19). Die von der Beklagten gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde wies die II. Beschwerdeabteilung des Obergerichts des Kantons Zug mit Urteil vom 2. September 2021 ab (Verfahren BZ 2020 80). Dieses Urteil blieb unangefochten.
- 6.1 Nach der Erteilung der provisorischen Rechtsöffnung im Verfahren ER 2020 29 (vgl. vorne Sachverhalt Ziff. 5.1), reichte die Klägerin mit Eingabe vom 11. Mai 2020 beim Kantonsgericht Zug gegen die Beklagte Aberkennungsklage mit folgendem Rechtsbegehren ein (act. 1):
1. Es sei festzustellen, dass die in Betreuung gesetzte Forderung in Höhe von CHF 23'420.00 nebst Zins zu 5 % seit 1. Oktober 2019, Betreuung Nr. E. _____ des Betreibungsamtes F. _____ (Zahlungsbefehl vom 9. Dezember 2019 des Betreibungsamtes F. _____), nicht besteht.
 2. Es sei die Betreuung Nr. E. _____ des Betreibungsamtes F. _____ (Zahlungsbefehl vom 9. Dezember 2019 des Betreibungsamtes F. _____) aufzuheben.
 3. Es sei die Aberkennungsbeklagte zu verpflichten, der Aberkennungsklägerin für das Rechtsöffnungsverfahren beim Kantonsgericht Zug (Prozess Nr. [ER] 2020 29) eine angemessene Prozesskostenentschädigung zu bezahlen und die Aberkennungsbeklagte sei zudem zu verpflichten, die Gerichtskosten des Prozesses Nr. [ER] 2020 29 zu bezahlen.
 4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Aberkennungsbeklagten, mit Bezug auf die Parteientschädigung zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer.
- 6.2 In der Klageantwort vom 29. Juni 2020 stellte die Beklagte folgendes Rechtsbegehren (act. 7):
1. Es sei die Aberkennungsklage vom 11. Mai 2020 vollumfänglich abzuweisen.
 2. Es sei die in der Betreuung Nr. E. _____ des Betreibungsamtes F. _____ (Zahlungsbefehl vom 9. Dezember 2019 des Betreibungsamtes F. _____) mit Entscheid des Kantonsgerichts Zug, Einzelrichterin, vom 20. April 2020 (ER 2020 29) erteilte provisorische Rechtsöffnung für CHF 23'420.00 nebst Zins zu 5 % seit dem 1. Oktober 2019 für definitiv zu erklären.
 3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 7,7 % MWST) zu Lasten der Klägerin.

- 6.3 In der Replik vom 27. August 2020 (act. 11) und der Duplik vom 6. Oktober 2020 (act. 15) hielten die Parteien je an ihren Standpunkten fest.
- 6.4 Am 8. Februar 2021 wurden J. _____, Mitglied des Verwaltungsrats der Klägerin, und H. _____, Mitglied des Verwaltungsrats der Beklagten, persönlich zur Sache befragt (act. 19, 26 und 27). An der darauffolgenden Hauptverhandlung hielten die Parteien an ihren Anträgen fest (act. 20-22).
- 6.5 Am 31. März 2021 erliess der Einzelrichter am Kantonsgericht Zug folgenden Entscheid (act. 28; Verfahren EV 2020 61):
- 1.1 Es wird festgestellt, dass die in Betreuung gesetzte Forderung in Höhe von CHF 23'420.00 nebst Zins zu 5 % seit 1. Oktober 2019, Betreuung Nr. E. _____ des Betreibungsamtes F. _____ (Zahlungsbefehl vom 9. Dezember 2019 des Betreibungsamtes F. _____), nicht besteht.
 - 1.2 Die Betreuung Nr. E. _____ des Betreibungsamtes F. _____ (Zahlungsbefehl vom 9. Dezember 2019) wird aufgehoben.
 - 1.3 Auf Ziff. 3 des klägerischen Rechtsbegehrens wird nicht eingetreten.
 2. Die Gerichtskosten werden wie folgt festgesetzt:

CHF 2'800.00 Entscheidgebühr

Die Gerichtskosten werden der Beklagten auferlegt und mit dem von der Klägerin geleisteten Kostenvorschuss von CHF 2'800.00 verrechnet. Die Beklagte hat der Klägerin den Kostenvorschuss im Umfang von CHF 2'800.00 zu ersetzen.
 3. Die Beklagte hat der Klägerin eine Parteientschädigung von CHF 7'115.00 (MWST inbegriffen) zu bezahlen.
 4. [Rechtsmittelbelehrung]"
7. Gegen diesen Entscheid liess die Beklagte mit Eingabe vom 30. April 2021 beim Obergericht des Kantons Zug innert Frist Berufung mit dem eingangs erwähnten Rechtsbegehren einreichen (act. 29). In der Berufungsantwort vom 15. Juni 2021 stellte die Klägerin ihrerseits das eingangs erwähnte Rechtsbegehren (act. 33).

Es wurden kein zweiter Schriftenwechsel und keine Berufungsverhandlung durchgeführt.

Erwägungen

1. Die Vorinstanz begründete ihren Entscheid im Wesentlichen wie folgt:
 - 1.1 Zwischen den Parteien sei unbestritten, dass die Klägerin der Beklagten die Mietzinse in der Höhe von CHF 23'420.00 für die Monate November und Dezember 2019 nicht bezahlt habe. Umstritten sei, ob der Mietvertrag – so die Klägerin – gestützt auf die Schreiben vom 21. November 2016 und vom 20. Dezember 2016 per 31. Oktober 2019 habe gekündigt werden können oder ob sich – so die Beklagte – der Mietvertrag [ohne ordentliche

Kündigungsmöglichkeit] um die feste Dauer von 5 Jahren, d.h. bis 30. Juni 2022, verlängert habe. Je nach Beantwortung dieser Streitfrage sei der Mietzins für die November und Dezember 2019 geschuldet oder nicht (act. 28 E. 2).

- 1.2 Ziel der Vertragsauslegung sei es, in erster Linie den übereinstimmenden wirklichen Willen der Parteien festzustellen (Art. 18 Abs. 1 OR; subjektive Vertragsauslegung). Erst wenn eine tatsächliche Willensübereinstimmung unbewiesen bleibe, seien zur Ermittlung des mutmasslichen Willens der Parteien deren Erklärungen aufgrund des Vertrauensprinzips so auszulegen, wie sie nach dem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen hätten verstanden werden dürfen und müssen (objektive Vertragsauslegung; act. 28 E. 4).
- 1.3 Aus den Schreiben vom 21. November 2016 und vom 20. Dezember 2016 sowie aus den Aussagen von J. _____ und H. _____ ergebe sich, dass die Parteien den Mietvertrag um weitere 5 Jahre bei gleichbleibendem Mietzins hätten verlängern wollen (act. 1/5 und 1/6; act. 19 Ziff. 2.1 ff.). Diesbezüglich habe zwischen den Parteien ein Konsens bestanden und es sei zu einer Verlängerung bzw. einem weiteren Mietverhältnis für 5 Jahre bei gleichbleibendem Mietzins gekommen (act. 28 E. 4.1).

Im Weiteren seien sich die Parteien grundsätzlich einig, dass bezüglich der Kündigungsmöglichkeit kein tatsächlicher Konsens bestehe, was auch das Beweisverfahren ergeben habe (act. 19 Ziff. 2.1 ff.). Während die Beklagte der Meinung gewesen sei, ein unbefristetes Mietverhältnis mit einer Mindestdauer vereinbart zu haben (act. 19 Ziff. 2.7), sei die Klägerin von einer maximalen Mietdauer ausgegangen, innert welcher sie [mit einer Kündigungsfrist von einem Jahr] kündigen könne (act. 19 Ziff. 2.6). Mithin habe diesbezüglich eine Auslegung nach dem Vertrauensprinzip zu erfolgen (act. 28 E. 4.1 f. und 4.2.3).

- 1.4 An der Parteibefragung habe J. _____ mit Bezug auf die [im Schreiben vom 21. November 2016 angebehrte] Kombination der Optionsrechte und der Kündigungsmöglichkeit unter anderem ausgeführt, dass nach Ansicht der Klägerin der Mietvertrag im Jahr 2017 beendet gewesen sei. Sie habe den Vertrag dann nochmals um 5 Jahre verlängern wollen, was ein Teil der Option gewesen sei. Weil aber das Unternehmen gewachsen sei und es gegebenenfalls mehr Platz gebraucht hätte, habe die Klägerin flexibel bleiben und sich ein Kündigungsrecht von einem Jahr "erlauben" wollen. Dies sei mit der Beklagten nicht besprochen, sondern einfach im entsprechenden Brief [vom 21. November 2016] festgelegt worden. Darauf habe H. _____ – nicht ganz klar und frei von Widersprüchen – unter anderem entgegnet, sie hätte so etwas bei einem bestehenden unbefristeten Vertrag nicht gebilligt. Wenn sie damit einverstanden gewesen wäre, dann hätte sie die Klägerin ja auch innerhalb eines Jahres "rausschmeissen" können, wenn sie jemanden anderes gehabt hätte; "niemand sage zu so etwas ja". Sie habe die Formulierung so verstanden, dass die Klägerin dann genug Zeit gehabt hätte, um sich umzuschauen, wenn sie nach 5 Jahren "raus" gewollt hätte, sie mithin eine längere Frist als die drei [recte: sechs] Monate Kündigungszeit gewollt hätte.

Nachdem sich die Parteien über eine Verlängerung des Mietverhältnisses bzw. über ein weiteres Mietverhältnis von 5 Jahren einig gewesen seien, könne und müsse die [von der Klägerin] vorgeschlagene und [von der Beklagten] akzeptierte Kündigungsmöglichkeit aus Sicht

eines objektiv neutralen und loyalen Empfängers nur so verstanden werden, dass innerhalb dieser 5 Jahre mit einer Frist von einem Jahr gekündigt werden könne. Daran ändere auch nichts, dass die Beklagte beim Mietvertrag vom 1. Juni 2012 von einem unbefristeten Mietverhältnis ausgegangen sei (act. 22 Ziff. 2 ff.), stehe es doch den Parteien im Rahmen der Vertragsfreiheit jederzeit zu, dies zu ändern. Dass damit eine unangemessene Lösung gewählt worden sei, stehe nicht fest. Die Beklagte habe denn auch in ihrem Schreiben vom 20. Dezember 2016 bestätigt, dass sie an einer weiterhin guten Zusammenarbeit interessiert sei, und habe damit kundgetan, dass sie eine Vertragsänderung akzeptiere. Ohne ihre Zustimmung hätte sie gewärtigen müssen, dass die Klägerin das Mietobjekt verlasse. Aus objektiver Sicht hätte H. _____ in ihrem Schreiben vom 20. Dezember 2016 einen Vorbehalt anbringen müssen, wonach das akzeptierte Kündigungsrecht erst nach Ablauf der verlängerten festen Mietdauer zulässig sei.

Die Klägerin habe in ihrem Schreiben vom 21. November 2016 klarerweise nur Bezug auf Ziff. 3.3 des Mietvertrags genommen, weshalb der in Ziff. 3.4 des Mietvertrags geregelte Fall, welcher unter der Variante 2 eine Kündigungsmöglichkeit während der verlängerten unbefristeten Mietdauer vorgesehen habe, nicht zur Anwendung gelange. Dies habe auch die Beklagte so verstehen müssen und können. Nur wenn die Parteien keine Einigung im Rahmen der Variante 2 gefunden hätten, wäre der Mietvertrag als unbefristetes Mietverhältnis fortgesetzt worden und in diesem Fall nach den Bestimmungen von Ziff. 3.4 kündbar gewesen. Die Parteien hätten jedoch – wie erwähnt – eine Einigung gefunden (act. 28 E. 4.2.1 f. und 4.2.4).

- 1.5 Nach dem Gesagten hätten die Parteien mit ihren Schreiben vom 21. November 2016 und vom 20. Dezember 2016 eine Befristung im Sinne einer Maximaldauer von 5 Jahren und einer Kündigungsfrist von einem Jahr, jeweils kündbar zum Ende eines Monats, vereinbart. Bei dieser Sachlage habe die Klägerin das Mietverhältnis rechtsgültig per 31. Oktober 2019 kündigen dürfen, womit die Mietzinse für die Monate November und Dezember 2019 nicht geschuldet seien (act. 28 E. 4.2.5 und 4.3).
2. In der Berufung wirft die Beklagte der Vorinstanz vor, sie habe eine komplett isolierte Betrachtung der Schreiben vom 21. November 2016 und vom 20. Dezember 2016 vorgenommen, ohne jeglichen Einbezug des Mietvertrags vom 1. Juni 2012. Die Vorinstanz habe das bereits vorbestehende Mietverhältnis ausgeblendet und völlig offengelassen, ob es sich bei dem von den Parteien am 1. Juni 2012 abgeschlossenen Mietvertrag um einen unbefristeten oder befristeten Mietvertrag gehandelt habe (act. 29 Rz 12 und 14).
- 2.1 Gemäss dem entsprechend dem Willensprinzip zu ermittelnden wirklichen Parteiwillen wie auch dem entsprechend dem Vertrauensprinzip herzuleitenden mutmasslichen Parteiwillen hätten die Parteien am 1. Juni 2012 einen unbefristeten Mietvertrag mit einer festen Mietdauer von 5 Jahren abgeschlossen. Dabei habe es sich um einen unecht befristeten Mietvertrag gehandelt, der den unbefristeten Mietverhältnissen zuzuordnen sei. Auch die Klägerin sei sich darüber im Klaren gewesen, dass sie hätte kündigen müssen, falls sie den Mietvertrag per 30. Juni 2017 hätte auflösen wollen. In Ziff. 3 des Mietvertrags seien zweifellos die Kündigungsmodalitäten geregelt worden. Ziff. 3 könne sodann entnommen werden, dass das Mietverhältnis nicht durch Zeitablauf und insbesondere nicht nach Ablauf der festen Mietdauer von 5 Jahren ende; in Ziff. 3.2 sei vielmehr vorgesehen, dass es sich

automatisch gemäss dem "Optionsrecht Variante 1" verlängere. Diesbezüglich werde in Ziff. 3.3 unter Variante 1 weiter ausgeführt, dass die Option 1 automatisch als ausgelöst gelte, wenn der Mieter bei der Vermieterin nicht mittels eingeschriebenen Briefs gemäss Ziff. 3.4 kündige oder per 30. November 2016 mittels eingeschriebenem Brief vom Optionsrecht gemäss Variante 2 Gebrauch mache. Und auch nach Ablauf dieser weiteren 5 Jahre hätte das Mietverhältnis nicht enden sollen, sondern gemäss Ziff. 3.4 unbefristet weiterlaufen und alsdann gemäss den in Ziff. 3.4 vereinbarten Bedingungen kündbar sein sollen. Ziff. 3 enthalte also nirgends eine Bestimmung, wonach das Mietverhältnis zu einem bestimmten Zeitpunkt ohne Kündigung hätte enden sollen. Die Bestimmungen gemäss Ziff. 3 des Mietvertrags seien vielmehr darauf ausgelegt, dass das Mietverhältnis möglichst lange hätte dauern sollen, sich nach Ablauf von 5 Jahren automatisch um weitere 5 Jahre verlängere und erst später unter Einhaltung der vertraglichen Modalitäten hätte kündbar sein sollen. Eine andere Interpretation des Mietvertrags sei schlicht unhaltbar; von einem befristeten Mietvertrag könne keine Rede sein. Sodann lasse nichts den Schluss zu, dass die Parteien den unbefristeten Mietvertrag im Rahmen ihrer Korrespondenz vom 21. November 2016 und vom 20. Dezember 2016 in einen auf eine Maximaldauer von 5 Jahren befristeten Mietvertrag hätten umwandeln wollen. Die Vorinstanz nehme zu Recht an, dass die Parteien den Mietvertrag mit der erwähnten Korrespondenz um weitere 5 Jahre bei gleichbleibendem Mietzins hätten verlängern wollen. Sie gehe jedoch zu Unrecht davon aus, dass die Parteien den unbefristeten Mietvertrag vom 1. Juni 2012 in einen befristeten umgewandelt hätten. Eine solche Umwandlung widerspreche dem Wortlaut des Schreibens der Klägerin vom 21. November 2016, worin sie klarerweise eine Verlängerung des Mietvertrags um 5 Jahre, nicht aber eine Befristung des Mietvertrags gewünscht habe. Weiter wäre nicht einzusehen, inwiefern der Mietvertrag um 5 Jahre hätte verlängert werden sollen, wenn beiden Parteien während dieser Zeit ein jederzeitiges Kündigungsrecht mit einer Kündigungsfrist von einem Jahr eingeräumt worden wäre. Insofern wäre das Schreiben vom 21. November 2016 in sich widersprüchlich, denn entweder gelte das eine (Befristung des Mietvertrags) oder das andere (beidseitiges Kündigungsrecht von einem Jahr). Der Beklagten sei beim besten Willen nicht zumutbar, einen derartigen Widerspruch zu akzeptieren (act. 29 Rz 12-17).

- 2.2 In schwer verständlicher Weise führe die Vorinstanz sodann aus, der in Ziff. 3.4 des Mietvertrags geregelte Fall gelange nicht zur Anwendung, da sich die Klägerin in ihrem Schreiben vom 21. November 2016 nur auf Ziff. 3.3 des Mietvertrags bezogen habe, was die Beklagte auch so habe verstehen müssen und können. Nur wenn die Parteien keine Einigung im Rahmen der Variante 2 gefunden hätten, wäre das Mietverhältnis als unbefristetes Mietverhältnis fortgesetzt worden und in diesem Fall nach den Bestimmungen von Ziff. 3.4 kündbar gewesen. Diese Erwägung der Vorinstanz finde nirgends eine Stütze. Zum einen blende die Vorinstanz aus, dass die Klägerin gemäss ihrem eigenen Schreiben vom 21. November 2016 ausdrücklich eine Kombination der Optionsrechte gewünscht habe, wobei sie sich auf Ziff. 3.3 des Mietvertrags bezogen habe und auch darauf habe beziehen müssen, seien doch beide Optionsvarianten in Ziff. 3.3 enthalten. Zum andern habe eine Kombination der in Ziff. 3.3 des Mietvertrags vorgesehenen Optionsrechte sowohl eine Komponente des "Optionsrechts Variante 1" als auch eine Komponente des "Optionsrechts Variante 2" beinhalten müssen. Von der Optionsvariante 1 habe die Klägerin einzig die weitere, feste Mietdauer von 5 Jahren gemeint haben können, denn die in der Optionsvariante 1 eigentlich vorgesehene Mietzinserhöhung habe sie ja gerade nicht gewollt. Und auf die Optionsvariante 2 habe sich die Klägerin insofern gestützt, als sie bei der nunmehr verlängerten Mietdauer

auch die Kündigungsmodalitäten habe anpassen wollen. Die Kündigungsfrist habe von bisher 6 Monaten neu auf ein Jahr verlängert und die Kündigungstermine hätten von den bisherigen 31. März oder 30. September neu auf jedes Monatsende angepasst werden sollen. Damit habe die Klägerin zum Ausdruck gebracht, dass sie auch nach Ablauf der Mindestdauer von einer komfortablen Kündigungsfrist habe profitieren wollen. Dass der in Ziff. 3.4 des Mietvertrags geregelte Fall nicht zur Anwendung gelangen solle, wie die Vorinstanz meine, sei evident, für die vorliegende Streitsache aber völlig irrelevant. Falsch sei die Darstellung der Vorinstanz, wonach das Mietverhältnis nur dann als unbefristetes fortgesetzt worden wäre, falls die Parteien keine Einigung gefunden hätten. Woher die Vorinstanz diese Überzeugung nehme, sei schlicht unerfindlich. Ziff. 3.4 des Mietvertrags regle die Kündigungsmodalitäten in jedem Fall; sei es für die Zeit nach Ablauf der festen oder verlängerten Vertragsdauer im unbefristeten Mietverhältnis, sei es im Fall einer Einigung über die Bedingungen des zu verlängernden Mietvertrags ohne neue feste Vertragsdauer oder im Fall einer Nichteinigung gemäss Optionsvariante 2. Dieser letzte Fall sei keineswegs ausschliesslich so zu verstehen, dass das Mietverhältnis nur bei dieser Konstellation als unbefristetes Mietverhältnis hätte fortgesetzt werden sollen. Das Mietverhältnis sei und bleibe als solches unbefristet, was die vertragliche Vereinbarung von Kündigungsmodalitäten bestätige. Falsch sei in diesem Zusammenhang die Bemerkung der Vorinstanz, dass die Parteien eine Einigung gefunden hätten. Sie hätten sich zwar auf die Verlängerung der Mietdauer um 5 Jahre (bei gleichbleibendem Mietzins) und auf neue Kündigungsmodalitäten geeinigt, nicht aber auf ein vorzeitiges Kündigungsrecht zugunsten der Klägerin. Entgegen der Ansicht der Vorinstanz habe es nicht den geringsten Anlass gegeben, weshalb die Beklagte die ihr von der Klägerin vorgeschlagene Änderung des Mietvertrags so hätte verstehen sollen, dass innerhalb der um 5 Jahre verlängerten Mietdauer unter Einhaltung einer Frist von einem Jahr gekündigt werden könne. Es sei weder eine Befristung noch eine Maximalfrist vereinbart worden. Mit einer derartigen "Vereinbarung", wie sie nachträglich herbeigeredet werde, habe die Beklagte beim besten Willen nicht rechnen müssen. Daran ändere auch die von der Vorinstanz ins Feld geführte Vertragsfreiheit nichts. Ausserdem wäre aus objektiven Gründen nicht die Beklagte verpflichtet gewesen, einen Vorbehalt anzubringen, wonach das Kündigungsrecht erst nach Ablauf der verlängerten festen Mietdauer zulässig sei, wie die Vorinstanz annehme. Nach Treu und Glauben hätte vielmehr die Klägerin offenlegen müssen, dass sie sich neu ein vorzeitiges Kündigungsrecht ausbedingen wolle und neu ein befristetes Mietverhältnis mit einer maximalen Laufzeit von noch 5 Jahren wünsche. Wie die Beklagte deutlich gemacht habe, hätte sie zu einer derartigen Vertragsänderung nie Hand geboten, zumal sie auf die gemäss Optionsvariante 1 vorgesehene Mietzinserhöhung verzichtet habe (act. 29 Rz 18 f.).

- 2.3 Die Vereinbarung einer Befristung im Sinne einer Maximaldauer und von Kündigungsmöglichkeiten für die Zeit bis zu diesem absoluten Endtermin sei nach herrschender Lehre und Praxis wohl zulässig. Vorliegend fehlten aber jegliche Hinweise dafür, dass sich die Parteien auf ein derartiges, äusserst seltenes Konstrukt geeinigt hätten. Nach dem Vertrauensprinzip und auf Grundlage des bestehenden Mietvertrags vom 1. Juni 2012 habe die Beklagte einzig und allein davon ausgehen dürfen und müssen, dass die Klägerin eine Verlängerung des Mietvertrags um 5 Jahre bei gleichbleibendem Mietzins (gemäss Variante 1) und eine Änderung der Kündigungsmodalitäten für die verlängerte Mietdauer [nach Ablauf der Mindestdauer] gemäss Variante 2 gewollt habe. Dem habe die Beklagte zugestimmt (act. 29 Rz 17).

- 2.4 Die Schlussfolgerung der Vorinstanz, wonach die Parteien mit den Schreiben vom 21. November 2016 und vom 20. Dezember 2016 eine Befristung im Sinne einer Maximaldauer von weiteren 5 Jahren mit einer Kündigungsfrist von einem Jahr, jeweils kündbar zum Ende eines Monats, vereinbart hätten, sei nach dem Gesagten schlechterdings unhaltbar und falsch. Die Vorinstanz habe sich weder am Willensprinzip noch am Vertrauensprinzip orientiert und im Rahmen ihrer Erwägungen sämtliche relevanten Umstände, die für die Auslegung der Erklärungen vom 21. November 2016 und vom 20. Dezember 2016 von ausschlaggebender Bedeutung gewesen wären, kurzerhand ignoriert. Es sei bewiesen, dass die Parteien am 1. Juni 2012 einen unbefristeten, d.h. einen sogenannt unecht befristeten Mietvertrag mit einer festen Vertragsdauer bis zum 30. Juni 2017, abgeschlossen hätten und sie diesen Vertrag mit Korrespondenz vom 21. November 2016 und vom 20. Dezember 2016 um eine weitere feste Vertragsdauer von 5 Jahren, d.h. bis zum 30. Juni 2022, verlängert hätten. Der Klägerin stehe somit kein Kündigungsanspruch auf einen früheren Zeitpunkt zu, weshalb sie zu Unrecht auf den 31. Oktober 2019 gekündigt habe und daher der Beklagten nach wie vor die Mietzinse für die Monate November und Dezember 2019 schulde (act. 29 Rz 20).
3. Demgegenüber teilt die Klägerin die Auffassung der Vorinstanz.
- 3.1 Der Wortlaut von Ziff. 3.2 des Mietvertrags vom 1. Juni 2012 deute entgegen den Ausführungen der Beklagten darauf hin, dass es sich um einen befristeten Mietvertrag gehandelt habe. In den Ziff. 3.2 und 3.3 des Mietvertrags finde sich weder das Wort "unbefristet" noch das Wort "Mindestmietdauer" oder sonst ein auf einen unbefristeten Vertrag hindeutendes Wort. Vielmehr sei in Ziff. 3.2 von einer "festen Mietdauer von fünf Jahren" die Rede, was von einem durchschnittlichen Leser klarerweise als befristeten Vertrag interpretiert werden dürfe. Auch fehle ein klarer Hinweis, dass die Klägerin den Vertrag hätte kündigen müssen. Die Modalitäten der Beendigung des Mietverhältnisses auf den Zeitpunkt des Ablaufs der ersten festen Vertragsdauer (30. Juni 2017) seien im Übrigen nicht Gegenstand des vorliegenden Rechtsstreits und daher auch nicht entscheidend, hätten doch die Parteien mit den Schreiben vom 21. November 2016 und vom 20. Dezember 2016 die bis dahin geltenden Modalitäten gemäss Ziff. 3.2 und 3.3 des Mietvertrags vom 1. Juni 2012 aufgehoben und durch die Regelungen gemäss dem Schreiben der Klägerin vom 21. November 2016 geändert (act. 33 Rz 8 f., 11, 14 und 17-23).
- 3.2 Ziff. 3.4 des Mietvertrags habe lediglich den Fall geregelt, in welchem sich die Parteien nicht gemäss Optionsvariante 2 bis zum 31. Dezember 2016 über die Verlängerungsbedingungen einig geworden wären. Mit der im Schreiben vom 21. November 2016 von der Klägerin abgegebenen Offerte und deren Annahme durch die Beklagte habe der in Ziff. 3.4 geregelte Fall der Nichteinigung nicht mehr eintreten können. Nach Ausübung der Verlängerungsoption habe Ziff. 3.4 des Mietvertrags keine eigenständige Bedeutung mehr gehabt, da im Mietvertrag in Ziff. 3.2 bzw. 3.3 lediglich eine einmalige Verlängerungsoption eingeräumt worden sei. Es sei daher nicht ersichtlich, wann und weshalb die Kündigungsfrist von Ziff. 3.4 nach Verlängerung des Mietverhältnisses um maximal 5 Jahre noch hätte zur Geltung kommen sollen. Entsprechend wäre es auch gänzlich unlogisch, dass die Klägerin eine Verlängerung dieser nicht mehr notwendigen Kündigungsfrist hätte vorschlagen sollen. Ferner gehe aus dem Wortlaut von Ziff. 3.3 Variante 2 in Verbindung mit Ziff. 3.4 hervor, dass der Mietvertrag

nur im Fall einer Nichteinigung unter Optionsvariante 2 als unbefristetes Mietverhältnis fortgesetzt worden wäre. Gestützt auf diesen Sachverhalt habe die Beklagte den Begriff "Kombination der vorliegenden Optionsrechte" so verstehen müssen, dass aus der Optionsvariante 1 die weitere feste Mietdauer für 5 Jahre und der unveränderte Mietzins entnommen worden seien sowie hinsichtlich der Optionsvariante 2 neu ein Kündigungsrecht als neue, geänderte Bedingung für die verlängerte Mietdauer vereinbart worden sei (act. 33 Rz 22 f.).

4. Wie die Vorinstanz zu Recht festhielt, kann ein tatsächlicher Konsens der Parteien über die Kündbarkeit des Mietvertrags nicht festgestellt werden, weshalb die Vereinbarung der Parteien nach dem Vertrauensprinzip auszulegen ist, d.h. der mutmassliche Parteiwille ist danach zu ermitteln, wie der jeweilige Erklärungsempfänger die Willensäußerung der andern Vertragspartei nach den gesamten Umständen nach Treu und Glauben verstehen durfte und musste (BGE 144 III 43 E. 3; vgl. dazu auch einlässlich act. 28 E. 4 m.w.H.).
5. Die Beklagte argumentiert, dass es sich bereits beim Mietvertrag vom 1. Juni 2012 um einen unecht befristeten Mietvertrag und damit um ein unbefristetes Mietverhältnis gehandelt habe und folglich die von der Klägerin erklärte "Verlängerung des Mietvertrags um 5 Jahre" erneut einen unecht befristeten Mietvertrag mit einer festen Vertragsdauer von 5 Jahren begründet habe. Mit dieser Argumentation haben sich die gerichtlichen Instanzen, welche den Fall – insbesondere auch im Rahmen der Rechtsöffnungsverfahren – bisher beurteilt haben, nicht näher auseinandergesetzt (vgl. Urteil des Bundesgerichts 5D_249/2020 vom 1. Juli 2021 E. 2.5). Dies ist vorliegend nachzuziehen.
- 5.1 Gemäss Art. 255 OR kann das Mietverhältnis befristet oder unbefristet sein (Abs. 1). Befristet ist das Mietverhältnis, wenn es ohne Kündigung mit Ablauf der vereinbarten Dauer endigen soll (Abs. 2). Die übrigen Mietverhältnisse gelten als unbefristet (Abs. 3).
 - 5.1.1 Aus dieser Norm geht hervor, dass der unbefristete Vertrag die Regel und der befristete die Ausnahme ist, womit im Zweifelsfall von einem unbefristeten Vertrag auszugehen ist. Die sogenannten unecht befristeten Mietverhältnisse, die (z.B. infolge einer Fortlaufsklausel) nach einer vereinbarten Mindstdauer weiterlaufen, falls sie nicht gekündigt werden, sind unbefristete Mietverhältnisse. Sehen die Parteien jedoch eine Befristung im Sinne einer Maximaldauer vor und vereinbaren sie gleichzeitig für die Zeit bis zu diesem absoluten Endtermin Kündigungsmöglichkeiten, liegt ein befristetes Mietverhältnis vor (vgl. Biber, in: SVIT [Hrsg.], Das Schweizerische Mietrecht, 4. A. 2018, Art. 255 OR N 3 und 8 f.; Thanei, in: Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz [Hrsg.], Mietrecht für die Praxis, 9. A. 2016, Rz 24.3.1 f. und 24.3.8; Higi, Zürcher Kommentar, 3. A. 1994, Art. 255 OR N 40-42; Giger, Berner Kommentar, 2013, Art. 255 OR N 45 und 47; Weber, Basler Kommentar, 7. A. 2020, Art. 255 OR N 5).
 - 5.1.2 Befristete sowie unbefristete Mietverträge können dem Mieter eine Option auf Neuabschluss oder Verlängerung des Mietverhältnisses einräumen. Dabei handelt es sich um ein Recht des Mieters, durch einseitige Willenserklärung ein inhaltlich bereits festgelegtes Vertragsverhältnis herbeizuführen oder zu verlängern (sog. "echte Option", im Unterschied zur sog. "unechten Option", bei welcher die Parteien lediglich verpflichtet sind, über eine Vertragsverlängerung zu verhandeln; vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_551/2008 vom

12. Mai 2009 E. 5.1; 4C.152/2004 vom 9. Juli 2004 E. 3.1; Higi, a.a.O., Art. 255 OR N 54; Biber, a.a.O., Art. 255 OR N 11; Müller, in: SVIT [Hrsg.], a.a.O., Vorbemerkungen zu Art. 266-266o OR N 43). Bei unbefristeten Mietverhältnissen macht eine Option auf Verlängerung nur dann Sinn, wenn es darum geht, das unbefristete in ein befristetes Mietverhältnis "umzuwandeln", was regelmässig bei unecht befristeten Mietverhältnissen einem Bedürfnis der Parteien entsprechen kann (vgl. Higi, a.a.O., Art. 255 OR N 57 und 66).

Die Parteien können im Verlauf des Mietverhältnisses sodann ein unbefristetes (oder unecht befristetes) mittels vertragsabändernder Abrede in ein befristetes "umwandeln", indem sie sich auf einen Endtermin einigen (vgl. Biber, a.a.O., Art. 255 OR N 7; Thanei, a.a.O., Rz 24.3.14 i.V.m. Oeschger/Zahradnik, in: Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz [Hrsg.], a.a.O., Rz 17.3.3.1.4). Streng logisch betrachtet kommt dies dem Abschluss eines neuen Mietvertrags zu geänderten Bedingungen gleich (vgl. Higi, a.a.O., Art. 255 OR N 30).

- 5.2 Vorliegend vereinbarten die Parteien, dass der Mietvertrag nach Ablauf der festen Mietdauer von 5 Jahren ohne Kündigung oder Ausübung der Optionsrechte um eine weitere, feste Mietdauer von 5 Jahren fortgesetzt wird (vgl. Ziff. 3.2 und 3.3 des Mietvertrags; Urteil des Obergerichts Solothurn ZKBER.2018.14 vom 5. September 2018 E. II.1.1 und II.2.3). Entgegen der Auffassung der Beklagten wäre er damit jedoch nicht als unecht befristetes bzw. unbefristetes Mietverhältnis, sondern als befristetes Mietverhältnis mit einer festen Mietdauer von 5 Jahren fortgeführt worden, zumal danach keine (erneute) Fortführung vorgesehen war. Ob unter diesen Gegebenheiten der am 1. Juni 2012 geschlossene ("ursprüngliche") Mietvertrag ein unecht befristeter bzw. unbefristeter Mietvertrag war, ist fraglich, braucht vorliegend aber – wie nachfolgend zu zeigen sein wird – nicht näher erörtert zu werden.
- 5.3 Mit der in der Änderungsofferte vom 21. November 2016 erklärten "Verlängerung des Mietvertrages um fünf (5) Jahre" ersuchte die Klägerin – offenbar zur Fixierung des Mietzinses für diesen Zeitraum (vgl. act. 11 Rz 30.1; act. 19 Ziff. 2.1 und 2.4) – klarerweise um einen auf 5 Jahre befristeten Mietvertrag, wurde darin doch – entgegen der Auffassung der Beklagten – eine ausdrückliche Befristung des Vertrags (ohne Fortlaufsklauseln) vorgeschlagen (vgl. Hulliger/Heinrich, in: Müller-Chen/Huguenin [Hrsg.], Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, 3. A. 2016, Art. 255 OR N 2; vgl. auch Urteil des Obergerichts Zug BZ 2020 39 vom 3. September 2020 E. 2.4.6). Dies deckt sich im Übrigen mit der soeben gewonnenen Erkenntnis, wonach der Mietvertrag vom 1. Juni 2012 ohnehin als befristeter Mietvertrag fortgesetzt worden wäre. Dass die Befristung sodann als Maximaldauer zu verstehen war, ergibt sich aus der gleichzeitig von der Klägerin angebehrten "Kündigungsfrist von einem (1) Jahr jeweils kündbar zum Ende des Monats". Entgegen der Auffassung der Beklagten kann somit nicht "bestätigt" werden, dass sich die abgeänderten Kündigungsmodalitäten nur auf die Zeit nach Ablauf der neuen Mindestdauer von 5 Jahren bezogen haben soll. Die Beklagte verkennt, dass es gar keine neue Mindestdauer von 5 Jahren im Sinne eines unecht befristeten Mietvertrags gab. Ausserdem hat sich die Klägerin im Schreiben vom 21. November 2016 einzig auf die Ziff. 3.3 des Mietvertrags bezogen, worin es (unter anderem) um die Bedingungen für die verlängerte Mietdauer und damit um diejenigen Bedingungen ging, die dem Mietverhältnis ab dem 1. Juli 2017 zugrunde liegen sollten (vgl. Urteil des Bundesgerichts 5D_249/2020 vom 1. Juli 2021 E. 2.5). Die Kombination der Optionsvarianten 1 und 2 ergibt sich daraus, dass die Klägerin von der Optionsvariante 1 die befristete, "feste Mietdauer von 5 Jahren" übernahm und entsprechend

der Optionsvariante 2 "die Bedingungen [insbesondere die Kündigungsmodalitäten] für die verlängerte Mietdauer" festlegen wollte, was die Beklagte nach Treu und Glauben zweifellos auch so verstehen musste.

- 5.4 Nicht hinreichend klar ist, in welchen Fällen – nebst der stillschweigenden Verlängerung des Mietvertrags wegen fehlender Einigung nach Ausübung der Optionsvariante 2 – die Kündigungsmodalitäten von Ziff. 3.4 des Mietvertrags, welche eine "verlängerte unbefristete Mietdauer" voraussetzen (vgl. act. 1 Rz 31.2), zur Anwendung gekommen wären. Daraus kann die Beklagte jedoch nichts zu ihren Gunsten ableiten. Vielmehr ist nach dem Vertrauensprinzip anzunehmen, dass sich die Parteien mit den Schreiben vom 21. November 2016 und vom 20. Dezember 2016 auf neue Bedingungen (inkl. entsprechender Kündigungsmodalitäten) für den verlängerten, auf 5 Jahre befristeten Mietvertrag geeinigt haben, weshalb Ziff. 3.4 des Mietvertrags ohnehin keine Wirkungen mehr entfaltet (vgl. auch Urteil des Obergerichts Zug BZ 2020 39 vom 3. September 2020 E. 2.4.6).
- 5.5 Nach dem Gesagten haben die Parteien mit den Schreiben vom 21. November 2016 und vom 20. Dezember 2016 – im Sinne eines normativen Konsenses – einen auf 5 Jahre als Maximaldauer echt befristeten Mietvertrag mit vorzeitigen Kündigungsmöglichkeiten vereinbart (vgl. auch Urteil des Bundesgerichts 5D_249/2020 vom 1. Juli 2021 E. 2.5). Damit ist die von der Klägerin am 26. Oktober 2018 per 31. Oktober 2019 fristgerecht ausgesprochene Kündigung gültig und wirksam, womit sie die Mietzinse für die Monate November und Dezember 2019 nicht schuldet. Dementsprechend hat die Vorinstanz die vorliegende Aberkennungsklage zu Recht gutgeheissen.
6. Zusammenfassend erweist sich die Berufung als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist. Zugleich ist der erstinstanzliche Entscheid vollumfänglich zu bestätigen.
7. Bei diesem Verfahrensausgang hat die Beklagte auch die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen und der Klägerin eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO).
 - 7.1 Ausgehend vom massgebenden Streitwert von CHF 23'420.00 rechtfertigt es sich, die Entscheidungsgebühr für das Berufungsverfahren auf CHF 2'800.00 festzusetzen (§ 15 Abs. 1 i.V.m. § 11 Abs. 1 und § 3 KoV OG).
 - 7.2 Da die Klägerin anwaltlich vertreten ist, richtet sich die Höhe der Parteientschädigung nach der Verordnung des Obergerichts über den Anwaltstarif (AnwT). Bei einem Streitwert von CHF 23'420.00 beträgt das Grundhonorar der Rechtsanwälte CHF 4'276.00 (§ 3 Abs. 1 AnwT). Zu diesem Honorar kann gestützt auf § 3 Abs. 3 und 5 sowie § 5 Abs. 1 Ziff. 3 AnwT ein Zuschlag von insgesamt 50 % berechnet werden, was ein Zwischentotal von CHF 6'414.00 ergibt (§ 8 Abs. 2 AnwT). Davon sind für das vorliegende Berufungsverfahren zwei Drittel (= CHF 4'276.00) zu berechnen; Gründe, die es rechtfertigen würden, ausnahmsweise das volle Grundhonorar zu berechnen (§ 8 Abs. 1 AnwT), sind – unter Berücksichtigung des bereits gewährten Zuschlags von 50 % – nicht ersichtlich. Unter Hinzurechnung einer Auslagenpauschale von 3 % (= CHF 128.30; § 25 Abs. 2 AnwT) und der MWST von 7,7 % (= CHF 339.15; § 25a Abs. 1 AnwT) ergibt sich somit eine Parteientschädigung von gerundet CHF 4'745.00.

8. Der für das Beschwerdeverfahren vor Bundesgericht massgebende Streitwert beträgt vorliegend entsprechend den streitig gebliebenen Begehren CHF 23'420.00. Bei einem Streitwert von über CHF 15'000.00 ist in mietrechtlichen Fällen die Beschwerde in Zivilsachen zulässig (vgl. Art. 72 ff., Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG).

Urteilsspruch

1. Die Berufung wird abgewiesen, und der Entscheid des Kantonsgerichts Zug, Einzelrichter, vom 31. März 2021 wird bestätigt.
2. Die Entscheidgebühr für das vorliegende Verfahren von CHF 2'800.00 wird der Beklagten auferlegt und mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss in derselben Höhe verrechnet.
3. Die Beklagte hat die Klägerin für das Berufungsverfahren mit CHF 4'745.00 (inkl. MWST) zu entschädigen.
4. Gegen diesen Entscheid ist die Beschwerde in Zivilsachen nach den Art. 72 ff. des Bundesgerichtsgesetzes (BGG) zulässig; die Beschwerdegründe richten sich nach den Art. 95 ff. BGG. Eine allfällige Beschwerde ist innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids schriftlich, begründet und mit bestimmten Anträgen sowie unter Beilage des Entscheids und der Beweismittel (vgl. Art. 42 BGG) beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Die Beschwerde hat nach Art. 103 Abs. 1 BGG in der Regel keine aufschiebende Wirkung.
5. Mitteilung an:
 - Parteien
 - Kantonsgericht Zug, Einzelrichter (Verfahren EV 2020 61)
 - Schlichtungsbehörde Mietrecht (zur Kenntnisnahme)
 - Gerichtskasse (im Dispositiv)

Obergericht des Kantons Zug
I. Zivilabteilung

lic.iur. P. Huber
Abteilungspräsident

MLaw Chr. Kaufmann
Gerichtsschreiber

versandt am: