

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4A_551/2008

Urteil vom 12. Mai 2009
I. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichterin Klett, Präsidentin,
Bundesrichter Corboz,
Bundesrichterin Rottenberg Liatowitsch,
Bundesrichter Kolly,
Bundesrichterin Kiss,
Gerichtsschreiber Hurni.

Parteien
X. _____,
Beschwerdeführerin,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Thomas Hiestand,

gegen

A. _____,
Beschwerdegegner.

Gegenstand
Mietvertrag; Verlängerungsoption,

Beschwerde gegen das Urteil des Kantonsgerichts des Kantons Schwyz, Zivilkammer, vom 12. August 2008.

Sachverhalt:

A.
Am 23. November 1979 schloss die X. _____ (Beschwerdeführerin) mit dem Vater von A. _____ (Beschwerdegegner) einen Mietvertrag über eine Landparzelle von 2'496 m² in B. _____ (SZ). Nach dem Tod des Vaters ging das Mietverhältnis auf den Beschwerdegegner über. Gemäss Ziff. 2 Abs. 1 der Vertragsurkunde ist der Vertrag auf eine feste Dauer vom 1. Januar 1980 bis 31. Dezember 2009 abgeschlossen. Ziff. 2 Abs. 2 lautet wie folgt:
"Bei Ablauf der festen Vertragsdauer steht dem Mieter ein einmaliges Optionsrecht für einen neuen Mietvertrag für eine Dauer von max. 30 Jahren zu. Bei Ausübung der Option muss der Mietzins bezahlt werden, der am Ort für gleichartige Parzellen üblich ist. (...)."
Mit Schreiben vom 11. September 2006 erklärte der Beschwerdegegner gegenüber der Beschwerdeführerin, von diesem Optionsrecht Gebrauch machen zu wollen; gleichzeitig bekundete er sein Interesse an einer Ablöseofferte seitens der Beschwerdeführerin, worauf diese dem Beschwerdegegner die vorzeitige Vertragsauflösung gegen Zahlung einer Ablösesumme von Fr. 700'000.-- durch einen Dritten vorschlug. Für den Fall einer Weiterführung des Vertrags stellte sie einen indexierten Mietzins von Fr. 17.08 pro Quadratmeter per 1. Januar 2010 in Aussicht.

B.
B.a Am 25. Mai 2007 erhob der nicht anwaltlich vertretene Beschwerdegegner Klage beim Bezirksgericht Höfe, u.a. mit folgendem Rechtsbegehren:
"1. Die Beklagte sei zu verpflichten, einen entsprechenden Vertrag auszustellen, wie dies dem Optionsrecht des Mietvertrags vom 23. November 1979 entspricht. (...)"
Die Beschwerdeführerin entgegnete, dass der Vertrag ihr das Recht einräume, bei Ausübung der Option einen ortsüblichen Mietzins zu verlangen. Auszugehen sei damit von einer sog. unechten Option, die eine Einigung der Vertragsparteien über den Mietzins voraussetze. Bei Annahme einer echten Option wäre eine Vertragsverlängerung um dreissig Jahre ohne Möglichkeit einer

Mietzinsanpassung zudem übermässig bindend. Weiter wäre für die Bestimmung des Mietzinses auf die ortsüblichen Baurechtszinsen abzustellen, da vor Ort keine aktuellen Mietverträge mehr existierten. Auf das Leistungsbegehren, mit welchem sinngemäss der Abschluss eines neuen Vertrags gefordert werde, sei im Übrigen nicht einzutreten, da im Falle der Ausübung einer echten Option bereits ein neuer Mietvertrag zustande gekommen wäre. Das klägerische Rechtsbegehren lasse sich nicht in ein Feststellungsbegehren umdeuten.

B.b Das Bezirksgericht Höfe wies die Klage mit Urteil vom 14. März 2008 ab. Es hielt dafür, dass der Mietzins für den Fall der Optionsausübung nicht hinreichend bestimmt sei, weshalb eine unechte Option vorliege; eine Vertragsverlängerung sei daher nicht zustande gekommen. Selbst bei einer echten Option wäre auf die Klage nicht einzutreten, da diesfalls ein Vertrag im Klagezeitpunkt bereits bestanden habe.

B.c Gegen dieses Urteil erhob der Beschwerdegegner am 4. April 2008 Berufung an das Kantonsgericht Schwyz und stellte sinngemäss das Begehren, das angefochtene Urteil sei aufzuheben und die Klage gutzuheissen. Mit Urteil vom 12. August 2008 hiess das Kantonsgericht die Berufung teilweise gut und stellte fest, dass der Mietvertrag zwischen den Parteien durch Optionsausübung bis zum 31. Dezember 2039 verlängert wurde. In prozessualer Hinsicht kam es zum Schluss, dass dem klägerischen Rechtsbegehren a maiore minus ein Antrag auf Feststellung der rechtsgültigen Ausübung der Vertragsverlängerungsoption entnommen werden könne. Betreffend das materielle Recht führte es aus, dass der Mietzins entgegen der Auffassung des Bezirksgerichts ausreichend bestimmbar sei, erkläre doch der Mietvertrag ausdrücklich den "am Ort für gleichartige Parzellen üblich[en]" Mietzins für verbindlich. Zum Begriff der "Ortsüblichkeit" bestehe z.B. im Zusammenhang mit Art. 269a OR eine reiche Praxis.

C.

Mit Beschwerde in Zivilsachen beantragt die Beschwerdeführerin dem Bundesgericht, das Urteil des Kantonsgerichts Schwyz vom 12. August 2008 sei aufzuheben und die Klage abzuweisen. Eventualiter sei die Sache zur weiteren Sachverhaltsabklärung und neuem Entscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Der Beschwerdegegner beantragt in seiner Beschwerdeschrift die Abweisung der Beschwerde. Das Kantonsgericht beantragt ebenfalls Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei.

Erwägungen:

1.

1.1 Gegenstand des Verfahrens bildet eine Zivilsache (Art. 72 Abs. 1 BGG); die Beschwerde richtet sich gegen einen verfahrensabschliessenden Entscheid einer kantonalen Letztinstanz (Art. 75 Abs. 1 i.V.m. Art. 90 BGG); die Rechtsbegehren der Beschwerdeführerin sind im kantonalen Verfahren nicht geschützt worden (Art. 76 Abs. 1 BGG); der massgebende Streitwert beträgt weit mehr als Fr. 15'000.-- (Art. 51 i.V.m. Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG) und die Beschwerdefrist ist eingehalten (Art. 100 Abs. 1 i.V.m. Art. 45 Abs. 1 BGG).

1.2 Nach Art. 42 Abs. 2 BGG ist in der Beschwerdeschrift in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt. Soweit das Bundesgericht das Recht von Amtes wegen anwendet (Art. 106 BGG), ist zwar eine ausdrückliche Nennung bestimmter Gesetzesartikel nicht erforderlich, falls aus den Vorbringen hervorgeht, gegen welche Regeln des Bundesrechts die Vorinstanz verstossen haben soll. Unerlässlich ist aber, dass auf die Begründung des angefochtenen Urteils eingegangen und im Einzelnen dargetan wird, worin eine Verletzung von Bundesrecht liegen soll (BGE 134 V 53 E. 3.3 S. 60; 133 IV 286 E. 1.4; 116 II 745 E. 3 S. 748 f.). Eine qualifizierte Rügepflicht gilt hinsichtlich der Verletzung von Grundrechten und von kantonalem und interkantonalem Recht. Das Bundesgericht prüft eine solche Rüge nur insofern, als sie in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG).

1.3 Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Die Feststellung des Sachverhaltes kann nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht und wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (BGE 133 II 249 E. 1.2.2 S. 252). Der Beschwerdeführer, der die Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz anfechten will, kann sich nicht damit begnügen, den bestrittenen Feststellungen eigene tatsächliche Behauptungen gegenüberzustellen oder darzulegen, wie die Beweise seiner Ansicht nach zu würdigen gewesen wären. Vielmehr hat er klar und substantiiert aufzuzeigen, inwiefern die gerügten Feststellungen bzw. die Unterlassung von Feststellungen offensichtlich unrichtig sind oder auf einer Rechtsverletzung im

Sinne von Art. 95 BGG beruhen. Auf eine Kritik an den tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz, die diesen Anforderungen nicht genügt, ist nicht einzutreten (BGE 133 II 249 E. 1.4.3; 133 III 350 E. 1.3, 393 E. 7.1, 462 E. 2.4). Zu beachten ist, dass dem Sachgericht im Bereich der Beweiswürdigung ein erheblicher Ermessensspielraum zusteht (BGE 120 Ia 31 E. 4b S. 40). Das Bundesgericht greift auf Beschwerde hin nur ein, wenn das Sachgericht sein Ermessen missbraucht, insbesondere offensichtlich unhaltbare Schlüsse zieht, erhebliche Beweise übersieht oder solche willkürlich ausser Acht lässt (vgl. BGE 132 III 209 E. 2.1; 129 I 8 E. 2.1).

2.

Die Beschwerdeführerin wirft der Vorinstanz vor, sie habe kantonales Verfahrensrecht willkürlich angewandt, indem sie entgegen der Dispositionsmaxime gemäss § 50 Abs. 2 ZPO/SZ, wonach einer Partei nicht mehr oder anderes als das Anbegehnte zugesprochen werden darf, das Leistungsbegehren des Beschwerdegegners als Feststellungsbegehren entgegengenommen habe. Zudem ergebe sich aus der Entscheidungsbegründung nicht hinreichend, inwiefern das klägerische Rechtsbegehren im Lichte der Klage- bzw. Berufungsbegründung als Feststellungsbegehren ausgelegt werden könne; die Vorinstanz habe damit auch ihr rechtliches Gehör verletzt.

2.1 Der Grundsatz des rechtlichen Gehörs (Art. 29 Abs. 2 BV) verlangt, dass ein Entscheid so begründet wird, dass der Betroffene ihn gegebenenfalls sachgerecht anfechten kann. Dies ist nur möglich, wenn sowohl er wie auch die Rechtsmittelinstanz sich über die Tragweite des Entscheides ein ausreichendes Bild machen können. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich das Gericht leiten liess und auf welche sich sein Entscheid stützt. Dabei muss sich die Begründung nicht mit jeder tatsächlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand ausdrücklich auseinandersetzen. Es genügt vielmehr, wenn die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte genannt werden (BGE 126 I 97 E. 2b S. 102 f.; 124 II 146 E. 2a S. 149; je mit Hinweisen).

Willkür im Sinne von Art. 9 BV liegt nach ständiger Rechtsprechung nicht schon dann vor, wenn eine andere Lösung ebenfalls vertretbar erscheint oder gar vorzuziehen wäre. Das Bundesgericht hebt einen kantonalen Entscheid wegen Willkür nur auf, wenn er offensichtlich unhaltbar ist, zur tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgrundsatz zuwiderläuft. Willkür liegt zudem nur vor, wenn nicht bloss die Begründung eines Entscheides, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist (BGE 134 II 124 E. 4.1 S. 133 mit Hinweisen).

2.2 Aufgrund der Bindung des Gerichts an den Parteienantrag und der Bestimmung des Rechtskraftumfangs muss aus dem Rechtsbegehren ersichtlich sein, ob Leistung, Feststellung oder Gestaltung verlangt wird. Wie alle Prozesshandlungen sind Rechtsbegehren nach Treu und Glauben auszulegen, insbesondere im Lichte der dazu gegebenen Begründung (BGE 105 II 149 E. 2a; ferner: BGE 125 III 412 E. 1b S. 414; 123 IV 125 E. 1). Soweit die Auslegung von Prozesshandlungen in kantonalen Zivilprozessen das kantonale Verfahrensrecht beschlägt, kann sie vom Bundesgericht grundsätzlich nur unter dem Blickwinkel der Willkür (Art. 9 BV) überprüft werden.

2.3 Die Vorinstanz führte aus, dass sich aus der Formulierung, wonach ein "entsprechende[r] Vertrag auszustellen" sei, "wie dies dem Optionsrecht des Mietvertrags vom 23.11.1979 entspricht", "a maiore minus" ein Begehren um Feststellung des durch Optionsausübung verlängerten Mietverhältnisses ableiten lasse. Aus diesen Ausführungen lässt sich entnehmen, dass das klägerische Rechtsbegehren - obwohl vordergründig auf Rechtsschutz durch Leistung anspielend - aus Sicht der Vorinstanz auch sämtliche Elemente eines Feststellungsbegehrens mitenthält und daher nach Treu und Glauben als solches gedeutet bzw. zumindest in ein solches umgedeutet werden konnte. Entgegen dem Einwand der Beschwerdeführerin ist aus der Urteilsbegründung somit durchaus erkennbar, von welcher Überlegung sich die Vorinstanz leiten liess. Die Gehörsrüge erweist sich als unbegründet. Die Auslegung der Vorinstanz ist zudem auch inhaltlich vertretbar; dies umso mehr, als der nicht anwaltschaftlich vertretene Kläger das Rechtsbegehren als Laie selbst redigiert hat, was bei der Auslegung nach Treu und Glauben mitberücksichtigt werden darf. Die Auslegung des Rechtsbegehrens als Feststellungsbegehren ist somit nicht willkürlich, woraus sich von selbst ergibt, dass der angefochtene Entscheid auch die Dispositionsmaxime wahrt.

3.

Unter welchen Voraussetzungen die gerichtliche Feststellung des Bestehens oder Nichtbestehens bundesrechtlicher Ansprüche verlangt werden kann, ist eine Frage des einfachen Bundesrechts (BGE 131 III 319 E. 3.5 S. 324; 129 III 295 E. 2.2 S. 299 mit Hinweisen). Dieses wendet das

Bundesgericht im Beschwerdeverfahren von Amtes wegen an, ohne an die Vorbringen der Parteien gebunden zu sein (BGE 131 III 319 E. 3.5 S. 324; 130 III 136 E. 1.4).

3.1 Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist die Feststellungsklage zuzulassen, wenn der Kläger an der sofortigen Feststellung ein erhebliches schutzwürdiges Interesse hat, welches kein rechtliches zu sein braucht, sondern auch bloss tatsächlicher Natur sein kann. Diese Voraussetzung ist namentlich gegeben, wenn die Rechtsbeziehungen der Parteien ungewiss sind und die Ungewissheit durch die richterliche Feststellung behoben werden kann (BGE 133 III 282 E. 3.5 S. 287 f.). Dabei genügt nicht jede Ungewissheit; erforderlich ist vielmehr, dass ihre Fortdauer dem Kläger nicht mehr zugemutet werden darf, weil sie ihn in seiner Bewegungsfreiheit behindert (BGE 131 III 319 E. 3.5 S. 325; 123 III 414 E. 7b S. 429; 120 II 20 E. 3a S. 22; je mit Hinweisen).

Ein Feststellungsinteresse fehlt in der Regel, wenn eine Leistungsklage zur Verfügung steht, mit der ein vollstreckbares Urteil erwirkt werden kann (BGE 123 III 49 E. 1a S. 52). Die Feststellungsklage ist aber nicht schlechthin als der Leistungsklage nachgehend zu betrachten, so dass sie immer ausgeschlossen wäre, wenn auf Leistung geklagt werden kann (BGE 84 II 685 E. 2 S. 692). Vielmehr kann sich auch bei Möglichkeit der Leistungsklage ein selbständiges Interesse an gerichtlicher Feststellung ergeben. Dies ist namentlich der Fall, wenn es darum geht, nicht nur die fällige Leistung zu erhalten, sondern die Gültigkeit des ihr zugrunde liegenden Rechtsverhältnisses auch für dessen künftige Abwicklung feststellen zu lassen (BGE 84 II 685 E. 2 S. 692 mit Hinweisen).

3.2 Zwischen den Parteien ist umstritten, ob das Mietverhältnis durch die Optionsausübung bereits wirksam verlängert wurde oder die Verlängerung noch von einer Einigung über den Mietzins abhängig ist. Der Beschwerdegegner, der sich nach wie vor im Besitz der Liegenschaft befindet, hat damit kein Interesse an der Durchsetzung seines Gebrauchsüberlassungsanspruchs, sondern vielmehr an der Klärung der Gültigkeit des diesem zugrunde liegenden Mietverhältnisses. Sein Interesse geht also auf die autoritative Klärung einer Rechtslage und nicht auf die Verschaffung eines vollstreckbaren Leistungstitels. Dadurch, dass die Beschwerdeführerin die Verlängerung des Mietverhältnisses von weiteren Verhandlungen abhängig machen will, deren Ausgang unsicher ist, wird der Beschwerdegegner in seiner Bewegungsfreiheit gehindert. Es liegt somit ein genügendes Feststellungsinteresse vor, weshalb das Feststellungsbegehren des Beschwerdeführers bundesrechtlich zulässig ist.

4.

Weiter rügt die Beschwerdeführerin, die Vorinstanz habe die Auslegungsgrundsätze gemäss Art. 18 OR verletzt. Entgegen der Auffassung der Vorinstanz hätten sich die Parteien darüber geeinigt, dass die Konditionen der Vertragsverlängerung Gegenstand von Verhandlungen seien, der Beschwerdegegner mithin kein Gestaltungsrecht habe, den Mietvertrag ohne Zustimmung der Beschwerdeführerin zu verlängern. Dies ergebe sich unter anderem aus der Tatsache, dass der Beschwerdegegner die vorzeitige Vertragsauflösung angeboten habe.

4.1 Der Inhalt eines Vertrags bestimmt sich in erster Linie durch subjektive Auslegung, das heisst nach dem übereinstimmenden wirklichen Parteiwillen (Art. 18 Abs. 1 OR). Wenn dieser unbewiesen bleibt, sind zur Ermittlung des mutmasslichen Parteiwillens die Erklärungen der Parteien aufgrund des Vertrauensprinzips so auszulegen, wie sie nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen verstanden werden durften und mussten (BGE 132 III 24 E. 4 S. 27 f.; 131 III 606 E. 4.1 S. 611; 130 III 66 E. 3.2). Das Bundesgericht überprüft diese objektivierte Auslegung von Willenserklärungen als Rechtsfrage, wobei es an Feststellungen des kantonalen Richters über die äusseren Umstände sowie das Wissen und Wollen der Beteiligten grundsätzlich gebunden ist (Art. 105 Abs. 1 BGG; BGE 133 III 61 E. 2.2.1 S. 67 mit Hinweisen).

4.2 Gemäss der tatsächlichen Feststellung der Vorinstanz ist zwischen den Parteien kein tatsächlicher Konsens darüber zustande gekommen, dass die Konditionen der Vertragsverlängerung auszuhandeln seien. Die Rüge der Beschwerdeführerin erweist sich demnach sinngemäss als Vorwurf, die Vorinstanz habe eine offensichtlich falsche Sachverhaltsfeststellung getroffen. Dabei begnügt sich die Beschwerdeführerin jedoch damit, der Beweiswürdigung der Vorinstanz eine eigene entgegenzustellen, ohne aufzuzeigen, inwiefern die Feststellung des Dissenses willkürlich ist. Darauf ist nicht einzutreten. Eine Verletzung von Art. 18 OR ist nicht ersichtlich.

5.

Schliesslich bestreitet die Beschwerdeführerin, dass die Klausel in Ziff. 2 Abs. 2 des Mietvertrages dem Beschwerdegegner ein Gestaltungsrecht zu einseitiger Vertragsverlängerung verschaffe, da sich der Mietzins für den verlängerten Vertrag daraus nicht mit genügender Bestimmtheit ableiten lasse.

Die Vorinstanz habe das Zustandekommen einer Vertragsverlängerung zu Unrecht bejaht.

5.1 Ein Optionsrecht gibt dem Berechtigten die Möglichkeit, durch einseitige Willenserklärung ein inhaltlich bereits festgelegtes Vertragsverhältnis herbeizuführen oder zu verlängern (BGE 122 III 10 E. 4b S. 15; 113 II 31 E. 2a S. 34 f. mit Hinweisen). Ein Vertrag, der durch Optionsausübung zustandekommt, ist ein aufschiebend bedingtes Rechtsgeschäft. Die Geltung eines solchen Vertrages hängt von der blossen, später erfolgenden Gestaltungserklärung der optionsberechtigten Partei ab, ihn gelten lassen zu wollen (vgl. BGE 122 III 10 E. 4b S. 15 mit Hinweisen). Daraus ergibt sich, dass der künftige Vertrag bereits vor Ausübung des Optionsrechts hinsichtlich aller objektiv und subjektiv wesentlicher Vertragspunkte hinreichend bestimmt sein muss (vgl. auch MATTHIAS CASPER, Der Optionsvertrag, Tübingen 2005, S. 105). Nicht erforderlich ist jedoch, dass das Schuldverhältnis selber von Anfang an die Leistung genau umschreibt; vielmehr genügt Bestimmbarkeit der zu erbringenden Leistung (BGE 84 II 266 E. 2 S. 273), wobei der Verweis auf ein objektives Kriterium, nach welchem sich der Leistungsumfang bestimmen lässt, ausreichend ist (ALFRED KOLLER, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 3. Auflage 2009, § 6 N. 35; GAUCH ET AL.,

Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 9. Aufl. 2008, Rz. 344 f.; ERNST KRAMER, in: Berner Kommentar, 1986, N. 170 zu Art. 1 OR; ferner: BGE 106 II 146 E. 1 S. 148 f.). Bezieht sich die Option auf den Abschluss oder die Verlängerung eines Mietvertrags, muss somit im Zeitpunkt der Ausübung des Optionsrechts wenigstens bestimmbar sein, welche Mietsache der Vermieter dem Mieter zu welchem Mietzins überlässt. Sehen die Parteien indessen vor, dass über die Höhe des Mietzinses nach Ausübung der eingeräumten Befugnis erst verhandelt wird, liegt keine Option im dargelegten Sinne vor, da die einseitige Erklärung nicht bereits Vereinbartes in Gang setzt.

5.2 Gemäss Ziff. 2 Abs. 2 des Mietvertrags gilt für den verlängerten Vertrag der Mietzins, "der am Ort für gleichartige Parzellen üblich ist". Die Vorinstanz hat keinen vom übereinstimmenden wirklichen Parteiwillen getragenen Inhalt dieser Klausel festgestellt. Es ist daher auf den nach dem Vertrauensprinzip zu ermittelnden mutmasslichen Parteiwillen abzustellen.

Der insoweit klare Wortlaut der Klausel gibt keinen Anhaltspunkt dafür, dass der Mietzins nach der Optionsausübung Gegenstand von Verhandlungen oder einseitiger Anpassung bilden, also vom Willen einer oder beider Parteien abhängig sein soll. Vielmehr ist die Höhe des Mietzinses allein durch das objektive Kriterium der Ortsüblichkeit bestimmt. Nach Treu und Glauben sind als am Ort gleichartige Parzellen zunächst tatsächlich vermietete Grundstücke zu verstehen, die hinsichtlich Art, Grösse, Erschliessung, Beschaffenheit und Lage vergleichbar sind. Lässt sich dadurch eine tatsächliche Vergleichsbasis ermitteln, ist der Mietzins ohne weiteres bestimmbar und der Vertragsinhalt im Moment der Optionsausübung hinreichend fixiert. Besteht keine solche Vergleichsbasis, lässt der im Lichte des favor negotii ausgelegte Wortlaut der Klausel jedoch auch ein Abstellen auf eine hypothetische Vergleichsbasis zu, mithin auf einen ortsüblichen Mietzins, der gestützt auf statistische Erhebungen oder eine nach anerkannten Methoden der Immobilienbewertung durchgeführte Ertragswertschätzung zu ermitteln ist. Somit ist auch bei Fehlen einer tatsächlichen Vergleichsbasis von einer hinreichenden Bestimmbarkeit des Mietzinses auszugehen. Die Vorinstanz hat

daher das Zustandekommen einer Vertragsverlängerung zu Recht bejaht.

6.

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Verfahrensausgang wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Der Beschwerdegegner ist nicht anwaltlich vertreten, weshalb ihm keine Parteientschädigung zuzusprechen ist (Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG; BGE 133 III 439 E. 4 S. 446 mit Hinweis).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 5'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht des Kantons Schwyz, Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 12. Mai 2009
Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Die Präsidentin: Der Gerichtsschreiber:

Klett Hurni