

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

4A_327/2015

Urteil vom 9. Februar 2016

I. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichterin Kiss, Präsidentin,
Bundesrichterin Klett, Bundesrichter Kolly,
Bundesrichterin Hohl,
nebenamtlicher Bundesrichter Al. Brunner,
Gerichtsschreiber Leemann.

Verfahrensbeteiligte
A. _____ SA,
vertreten durch Rechtsanwälte
Dr. Marco Balmelli und Philipp A. d'Hondt,
Beschwerdeführerin,

gegen

Genossenschaft B. _____,
vertreten durch Fürsprecher Dr. Thomas Müller,
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand
Mietvertrag,

Beschwerde gegen den Entscheid des Obergerichts
des Kantons Bern, Zivilabteilung, 1. Zivilkammer,
vom 13. Mai 2015.

Sachverhalt:

A.
Die Rechtsvorgängerin der Genossenschaft B. _____ (Vermieterin, Beklagte, Beschwerdegegnerin) schloss am 6. April 2006 mit der A. _____ SA (Mieterin, Klägerin, Beschwerdeführerin) einen Mietvertrag über ein Ladenlokal in der Thuner Innenstadt mit folgender Klausel (Ziffer 3) ab:

"Mietdauer und Kündigung

Das Mietverhältnis wird für eine feste Dauer bis zum 31. Dezember 2011 + 5 Jahre Option abgeschlossen. Danach ist eine Kündigungsfrist von zwei Jahren einzuhalten."

Die A. _____ SA übte ihr Optionsrecht mit Schreiben vom 29. Oktober 2009 aus; die Rechtsvorgängerin der Genossenschaft B. _____ bestätigte dessen Inhalt mit Schreiben vom 9. November 2009. Aufgrund des Erwerbs der Liegenschaft (Kaufvertrag vom 26. März 2012) ging der Mietvertrag in der Folge auf die Genossenschaft B. _____ über.

Mit Schreiben vom 21. November 2013 bestätigte die Vermieterin der Mieterin die Verlängerung des Mietverhältnisses bis am 31. Dezember 2016 durch erfolgte Ausübung der Option und kündigte ihr dieses gleichzeitig mit amtlichem Formular auf diesen Termin. Sie begründete dies damit, dass ein Architekturwettbewerb durchgeführt werde und verschiedene Nutzungsmöglichkeiten geprüft würden, wobei sie sich als Eigentümerin der Liegenschaft für das "umfassende Bauvorhaben" sämtliche Optionen offenhalten wolle.

B.

B.a. Am 29. April 2014 erhob die Mieterin beim Regionalgericht Oberland Klage mit den Rechtsbegehren, die Kündigung der Vermieterin vom 21. November 2013 sei für nichtig zu erklären, eventualiter sei diese als missbräuchlich aufzuheben und subeventualiter sei das Mietverhältnis um die maximale Dauer von sechs Jahren zu erstrecken.

Mit Entscheid vom 18. November 2014 wies das Regionalgericht Oberland die Klage ab.

B.b. Mit Urteil vom 13. Mai 2015 wies das Obergericht des Kantons Bern eine von der Klägerin gegen den regionalgerichtlichen Entscheid vom 18. November 2014 erhobene Berufung ab.

C.

Mit Beschwerde in Zivilsachen beantragt die Klägerin dem Bundesgericht, es sei der Entscheid des Obergerichts des Kantons Bern vom 13. Mai 2015 aufzuheben und es sei die Kündigung vom 21. November 2013 für unwirksam zu erklären, eventualiter als missbräuchlich aufzuheben. Subeventualiter sei das Mietverhältnis für die Dauer von sechs Jahren zu erstrecken. Subsubeventualiter sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Die Beschwerdegegnerin beantragt die Abweisung der Beschwerde. Die Vorinstanz hat auf eine Vernehmlassung verzichtet.

D.

Mit Verfügung vom 30. Juli 2015 erteilte das Bundesgericht der Beschwerde die aufschiebende Wirkung.

Erwägungen:

1.

Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist (Art. 29 Abs. 1 BGG; BGE 140 IV 57 E. 2 S. 59; 139 III 133 E. 1 S. 133; je mit Hinweisen).

1.1. Die Beschwerde richtet sich gegen einen verfahrensabschliessenden Endentscheid (Art. 90 BGG) einer oberen kantonalen Instanz, die auf ein Rechtsmittel hin kantonal letztinstanzlich in einer Zivilsache entschieden hat (Art. 75 i.V.m. Art. 72 BGG), die Rechtsbegehren der Beschwerdeführerin sind im kantonalen Verfahren nicht geschützt worden (Art. 76 Abs. 1 BGG), der massgebende Streitwert beträgt mehr als Fr. 15'000.-- (Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG) und die Beschwerdefrist ist eingehalten (Art. 100 Abs. 1 BGG). Auf die Beschwerde in Zivilsachen ist somit - unter Vorbehalt einer rechtsgenügenden Begründung (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG) - einzutreten.

1.2. Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es ist somit weder an die in der Beschwerde geltend gemachten Argumente noch an die Erwägungen der Vorinstanz gebunden; es kann eine Beschwerde aus einem anderen als dem angerufenen Grund gutheissen oder eine Beschwerde mit einer von der Argumentation der Vorinstanz abweichenden Begründung abweisen. Mit Blick auf die Begründungspflicht der beschwerdeführenden Partei (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG) behandelt es aber grundsätzlich nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel nicht geradezu offensichtlich sind; es ist jedenfalls nicht gehalten, wie eine erstinstanzliche Behörde alle sich stellenden rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn diese vor Bundesgericht nicht mehr vorgetragen werden (BGE 140 III 115 E. 2 S. 116; 137 III 580 E. 1.3; 135 III 397 E. 1.4). 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). Dazu gehören sowohl die Feststellungen über den Lebenssachverhalt, der dem Streitgegenstand zugrunde liegt, als auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt, namentlich die Anträge der Parteien, ihre Tatsachenbehauptungen, rechtlichen Erörterungen, Prozessklärungen und Beweisvorbringen, der Inhalt einer Zeugenaussage, einer Expertise oder die Feststellungen anlässlich eines Augenscheins (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen). Das Bundesgericht kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 Abs. 2 BGG). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (BGE 140 III 115 E. 2 S. 117, 264 E. 2.3 S. 266; 135 III 397 E. 1.5). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein (Art. 97 Abs. 1 BGG).

Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern diese Voraussetzungen erfüllt sein sollen; andernfalls kann ein Sachverhalt, der vom im angefochtenen Entscheid festgestellten abweicht, nicht berücksichtigt werden (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 18, 264 E. 2.3 S. 266 mit Hinweisen). Wenn sie den Sachverhalt ergänzen will, hat sie zudem mit Aktenhinweisen darzulegen, dass sie entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat (BGE 140 III 86 E. 2 S. 90).

Zu beachten ist, dass das Bundesgericht in die Beweiswürdigung des Sachgerichts nur eingreift, wenn diese willkürlich ist. Willkür liegt nicht schon dann vor, wenn eine andere Lösung ebenfalls in Betracht zu ziehen oder gar vorzuziehen wäre, sondern nur, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft (BGE 140 III 16 E. 2.1, 167 E. 2.1; 139 III 334 E. 3.2.5 S. 339; je mit Hinweisen). Dass die von Sachgerichten gezogenen Schlüsse nicht mit der eigenen Darstellung der betreffenden Partei übereinstimmen, belegt keine Willkür (BGE 140 III 264 E. 2.3 S. 266 mit Hinweisen).

1.4. Die Beschwerdeführerin verfehlt die gesetzlichen Begründungsanforderungen an eine hinreichende Sachverhaltsrüge, wenn sie die vorinstanzliche Feststellung, dass ein übereinstimmender wirklicher Wille der Vertragsparteien weder von der Beschwerdeführerin noch von der Beschwerdegegnerin behauptet worden sei, lediglich als falsch bezeichnet. Ausserdem leuchtet nicht ein, weshalb der von ihr ins Feld geführte Umstand, dass der unterzeichnete Mietvertrag den Briefkopf der Rechtsvorgängerin der Beschwerdegegnerin trage, zwingend den Schluss zulassen würde, dass eine bestimmte Vertragsklausel auch von dieser verfasst worden ist; der Vorwurf der offensichtlich falschen bzw. willkürlichen Sachverhaltsfeststellung geht fehl.

2.

Die Beschwerdeführerin wirft der Vorinstanz zunächst eine unrichtige Auslegung von Ziffer 3 des Mietvertrags vom 6. April 2006 vor.

2.1. Gestritten wird über die Bedeutung des Worts "danach" in Ziffer 3 des Mietvertrags. Nach Ansicht der Beschwerdeführerin bedeutet "danach", dass der Mietvertrag mit Verlängerungsoption bis 31. Dezember 2016 gelte und erst nach diesem Datum eine Kündigung unter Einhaltung einer Frist von zwei Jahren möglich sei, mithin frühestens am 1. Januar 2017 per 31. Januar 2019. Demgegenüber macht die Beschwerdegegnerin geltend, das Wort "danach" bedeute, dass der Mietvertrag vom 6. April 2006 zuerst um fünf Jahre verlängert und nach Ausübung der Verlängerungsoption mit einer Frist von zwei Jahren gekündigt werden könne. Nach dieser Auslegung, die von der Vorinstanz geteilt wurde, ist die Kündigung des Mietvertrags (erstmal) auf den 31. Dezember 2016 kündbar. Eine entsprechende Kündigung hat die Beschwerdegegnerin ausgesprochen, was die Beschwerdeführerin jedoch nicht gegen sich gelten lässt.

2.2. Die Vorinstanz hat mit eingehender Begründung in Anwendung des Vertrauensprinzips erwogen, dass die strittige Vertragsklausel so auszulegen sei, dass der Mietvertrag zuerst um fünf Jahre verlängert und nach Ausübung dieser Verlängerungsoption mit einer Frist von zwei Jahren (frühestens auf den Ablauf der Verlängerungsdauer hin) gekündigt werden könne. Die Kündigung der Vermieterin vom 21. November 2013 per 31. Dezember 2016 sei daher rechtmässig.

Die Beschwerdeführerin vermag mit ihren dagegen erhobenen Vorbringen nicht aufzuzeigen, inwiefern der Vorinstanz eine Verletzung der massgebenden Grundsätze der Vertragsauslegung nach Treu und Glauben vorzuwerfen wäre. Ihre Ausführungen erweisen sich grösstenteils als appellatorisch, indem sie dem Bundesgericht unter Hinweis auf ihre eigene Sicht der Dinge hinsichtlich des tatsächlichen Verständnisses der Parteien ihre Auslegung unterbreitet, ohne dass sich dem angefochtenen Entscheid entsprechende Sachverhaltsfeststellungen entnehmen liessen.

2.2.1. Wenn sich ein übereinstimmender tatsächlicher Parteiwille nicht nachweisen lässt, 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 (vgl. BGE 138 III 659 E. 4.2.1 S. 666; 136 III 186 E. 3.2.1 S. 188; 133 III 406 E. 2.2 S. 409; 132 III 626 E. 3.1 S. 632, 24 E. 4 S. 27 f.). Das Bundesgericht überprüft diese objektivierte Auslegung von Willenserklärungen als Rechtsfrage, wobei es an Feststellungen des kantonalen Gerichts 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). Die Unklarheitenregel gelangt dann zur Anwendung, wenn die übrigen

Auslegungsmittel versagen. Danach sind mehrdeutige Klauseln gegen den Verfasser bzw. gegen jene Partei auszulegen, die als branchenkundiger als die andere zu betrachten ist und die Verwendung der vorformulierten Bestimmungen veranlasst hat (BGE 133 III 61 E. 2.2.2.3 S. 69, 607 E. 2.2; 124 III 155 E. 1b S. 158; 122 III 118 E. 2a S. 121).

2.2.2. Nachdem ein übereinstimmender tatsächlicher Parteiwille nicht festgestellt werden konnte, hat die Vorinstanz die strittige Vertragsklausel zutreffend nach dem Vertrauensprinzip ausgelegt. Sie hat den Wortlaut ("danach") in den Kontext des Mietvertrags gestellt und festgehalten, dass mit der ersten Verlängerung bzw. Option um fünf Jahre aus einem an sich befristeten ein (unecht) unbefristeter Mietvertrag geworden sei. Sie hält denn auch bei ihrer Auslegung zutreffend fest, dass der Mietvertrag bei echter Befristung ohne Kündigung per 31. Dezember 2011 bzw. nach Ablauf der Verlängerung um fünf Jahre in Anwendung von Art. 255 Abs. 2 OR geendet hätte. Die Vorinstanz weist zu Recht darauf hin, dass der zweite Satz der Vertragsklausel ("Danach ist eine Kündigungsfrist von zwei Jahren einzuhalten.") gerade aufzeigt, dass das Mietverhältnis bei Untätigkeit beider Parteien nach Ablauf von fünf Jahren weiterläuft.

Ebenso wenig zu beanstanden ist die vorinstanzliche Erwägung, wonach Sinn und Zweck der vorgesehenen Mindestdauer bis 31. Dezember 2011 mit Option einer Verlängerung um fünf Jahre darin liegt, dass der Vertrag nach Ablauf der bezeichneten Dauer beendet werden kann. Die Vorinstanz ist zutreffend davon ausgegangen, dass die vereinbarte "feste Dauer bis zum 31. Dezember 2011 + 5 Jahre Option" auch unter Berücksichtigung der "Kündigungsfrist von zwei Jahren" nach Treu und Glauben so zu verstehen ist, dass der Mietvertrag auf den Ablauf der Verlängerungsdauer hin (d.h. per 31. Dezember 2016) gekündigt werden kann. Entgegen der in der Beschwerde vertretenen Ansicht leuchtet nicht ein, dass eine Auslegung der Klausel nach dem Vertrauensprinzip dazu führen müsste, dass der Vertrag bei Ausübung der Option trotz der ausdrücklich aufgeführten Verlängerungsoption um fünf Jahre gleichwohl erst nach sieben Jahren und einem Monat beendet werden könnte. Die Vorinstanz hat angesichts dieses Auslegungsergebnisses ohne Bundesrechtsverletzung erwogen, dass für die Anwendung der von der Beschwerdeführerin ins Feld geführten (subsidiär anwendbaren) Unklarheitenregel kein Raum bleibt (vgl. BGE 133 III 61 E. 2.2.2.3 S. 69; 122 III 118 E. 2a).

2.2.3. Der Vorinstanz ist keine Bundesrechtsverletzung vorzuwerfen, wenn sie die strittige Vertragsklausel dahingehend auslegte, dass der Mietvertrag unter Beachtung einer zweijährigen Kündigungsfrist per 31. Dezember 2016 aufgelöst werden konnte. Die Kündigung der Beschwerdegegnerin vom 21. November 2013 erweist sich insoweit als vertragskonform. Entsprechend hat die Vorinstanz das auf Nichtigerklärung der Kündigung gerichtete Hauptbegehren der Beschwerdeführerin zu Recht abgewiesen.

3.

Die Beschwerdeführerin wirft der Vorinstanz eine Verletzung von Art. 271 Abs. 1 OR vor. Sie macht geltend, die Kündigung vom 21. November 2013 verstosse gegen den Grundsatz von Treu und Glauben.

3.1. Die Vorinstanz erwog, aus der Berufungsantwortbeilage (BA) 3 gehe hervor, dass die Vermieterin plane, das Mietobjekt umfassend zu sanieren; das Gebäude solle im Innern bis auf den Rohbau rückgebaut und die Haustechnik sowie der Innenausbau auf dem heutigen Stand der Technik komplett neu erstellt werden. Ein Umbau während teilweisem Betrieb sei aufgrund der Bauabläufe und der Sicherheit problematisch und bezogen auf die Mietfläche (Ladenlokal) eine unverhältnismässige Lösung. Der geplante tiefe Eingriff bedürfe somit einer Räumung des Gebäudes. Für die vorliegend interessierende Zeitperiode November 2013 sei geplant gewesen, einen Architekturwettbewerb durchzuführen sowie das Vorgehen mit der Denkmalpflege abzusprechen. Im Kündigungsschreiben vom 21. November 2013 habe die Beschwerdegegnerin ausgeführt, dass zurzeit ein Architekturwettbewerb durchgeführt werde, wobei verschiedene Nutzungsmöglichkeiten geprüft würden; als Eigentümerin der Liegenschaft wolle sie sich für das "umfassende Bauvorhaben" sämtliche Optionen offenhalten, weshalb die Kündigung ausgesprochen werde. Im Kündigungsschreiben verweise die Beschwerdegegnerin sodann auf die vorgängige telefonische Besprechung vom 11. November 2013 und stelle in Aussicht, über neue Erkenntnisse betreffend das Bauvorhaben zu informieren.

Im Lichte des damit verfolgten Zwecks (umfassende Sanierungsarbeiten) erweise sich die Kündigung vom 21. November 2013 als nicht treuwidrig. Zu beurteilen bleibe, ob das Umbauprojekt bereits im Zeitpunkt der Kündigung hinreichend konkretisiert gewesen sei und ob es der Beschwerdeführerin zu jenem Zeitpunkt gestützt auf die ihr zur Verfügung stehenden Informationen möglich gewesen sei, die Tragweite des Bauvorhabens und die damit einhergehenden Einschränkungen zu erkennen. Hierzu sei

zu beachten, dass die Kündigungsfrist im zu beurteilenden Fall zwei Jahre betrage, weshalb die Rechtsprechung von BGE 140 III 496 E. 4.2.2 nicht unbesehen auf den vorliegenden Sachverhalt übertragen werden könne: Es liege in der Natur der Sache, dass bei einer zweijährigen Kündigungsfrist nicht dieselben Anforderungen an den Konkretisierungsgrad eines Bauprojekts gestellt werden könnten wie bei einer Frist von wenigen Monaten. Wer einen Vertrag mit einer derart langen Kündigungsfrist abschliesse, nehme im Gegenzug dazu in Kauf, bei einer Kündigung durch den Vermieter infolge Sanierung noch nicht über ein vollkommen ausgereiftes Projekt informiert werden zu können. Eine Berufung auf die Treuwidrigkeit der Kündigung erweise sich diesfalls selbst als

Verstoss gegen den Grundsatz von Treu und Glauben. Eine lange Kündigungsfrist diene gerade auch dem Schutz der Mieterschaft und sei Korrelat für einen im Falle einer Sanierung noch nicht weit gediehenen Projektfortschritt. In diesem Sinne bestehe zwischen Konkretisierung eines Bauprojekts und Länge der Kündigungsfrist eine Wechselwirkung, die nicht einfach ausser Acht gelassen werden könne.

Die Vorinstanz führte weiter aus, im Zeitpunkt der Kündigung vom 21. November 2013 habe ein Architekturwettbewerb stattgefunden; es liege in der Natur der Sache, dass bei einer Kündigung während laufendem Architekturwettbewerb noch nicht viel über die Detailgestaltung des Endprojekts gesagt werden könne, sei es doch gerade Aufgabe des noch zu bestimmenden Architekturbüros, ein solches Projekt zu erstellen. Eine ungenügende Konkretisierung des Bauprojekts im Zeitpunkt der Kündigung lasse sich daraus jedoch nicht ableiten. Aus dem Kündigungsschreiben gehe klar hervor, dass es sich bei der Sanierung um ein umfassendes Bauvorhaben handle; dies ergebe sich aus dem (im fraglichen Schreiben erwähnten) Umstand, dass ein Architekturwettbewerb durchgeführt werde: Bei bloss geringfügigen Änderungen am Gebäude sei es nicht üblich, die Neugestaltung eines Bauprojekts im Sinne eines Wettbewerbs auszuschreiben. Dies habe der Beschwerdeführerin als geschäftserfahrener Vertragspartei klar sein müssen. Zudem sei sie vorgängig zur Kündigung vom 21. November 2013 von der Beschwerdegegnerin telefonisch über das Bauvorhaben informiert worden. Aufgrund der im Kündigungsschreiben enthaltenen Informationen sei es der Beschwerdeführerin daher ohne

Weiteres möglich gewesen, sich über das Bauvorhaben eine Vorstellung zu machen und abzuwägen, ob eine Anfechtung der Kündigung erfolversprechend sei. Unter Berücksichtigung der langen Kündigungsfrist von zwei Jahren sei das Projekt im Zeitpunkt der Aussprechung der Kündigung durch die Beschwerdegegnerin hinreichend konkretisiert gewesen. In der Kündigung vom 21. November 2013 könne demnach kein Verstoss gegen Art. 271 Abs. 1 OR erblickt werden.

3.2.

3.2.1. Eine ordentliche Kündigung des Mietvertrags setzt keine besonderen Kündigungsgründe voraus. Mieter und Vermieter sind grundsätzlich frei, das (unbefristete) Mietverhältnis unter Einhaltung der vertraglichen oder gesetzlichen Fristen und Termine zu kündigen (Art. 266a OR). Eine Schranke ergibt sich einzig aus dem Grundsatz von Treu und Glauben: Bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen ist die Kündigung anfechtbar, wenn sie gegen diesen Grundsatz verstösst (Art. 271 Abs. 1 OR; vgl. auch Art. 271a OR). Allgemein gilt eine Kündigung als treuwidrig, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse und damit aus reiner Schikane erfolgt oder Interessen der Parteien tangiert, die in einem krassen Missverhältnis zueinander stehen. Der Umstand, dass die Kündigung für den Mieter eine Härte darstellt, genügt nicht; eine solche Härte ist nur im Hinblick auf eine Erstreckung des Mietverhältnisses relevant (vgl. Art. 272 OR). Bei mangelnder oder fehlerhafter Begründung der Kündigung (vgl. Art. 271 Abs. 2 OR) wird in der Regeln angenommen, es fehle an einem schützenswerten Interesse. Ob eine Kündigung gegen Treu und Glauben verstösst, beurteilt sich in Bezug auf den Zeitpunkt, in dem sie ausgesprochen wird (BGE 140

III 496 E. 4.1 S. 497; 138 III 59 E. 2.1; je mit Hinweisen).

Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung verstösst eine Kündigung des Mietverhältnisses im Hinblick auf umfassende Umbau- oder Sanierungsarbeiten, die eine Weiterbenutzung des Mietobjekts erheblich einschränken, nicht gegen den Grundsatz von Treu und Glauben. Ohne schützenswerten Grund wäre eine Kündigung des Vermieters demgegenüber, wenn die Vornahme der geplanten Arbeiten durch das Verbleiben des Mieters im Mietobjekt nicht oder nur unerheblich erschwert oder verzögert würde (BGE 140 III 496 E. 4.1 S. 497; 135 III 112 E. 4.2 S. 120). Die Kündigung im Hinblick auf Umbau- und Renovationsarbeiten ist zudem missbräuchlich, wenn das Projekt des Vermieters als nicht realitätsnah oder objektiv unmöglich erscheint, namentlich weil es ganz offensichtlich mit den Bestimmungen des öffentlichen Rechts unvereinbar ist, so dass der Vermieter die notwendigen Bewilligungen mit Sicherheit nicht erhalten wird (BGE 140 III 496 E. 4.1 S. 497 und E. 4.2.1 S. 499). Die Gültigkeit der Kündigung setzt nicht voraus, dass der Vermieter bereits die

nötigen Bewilligungen erhalten oder die hierzu erforderlichen Dokumente hinterlegt hat (BGE 140 III 496 E. 4.1 a.E. mit Hinweisen).

Die Beurteilung, ob der Verbleib des Mieters im Mietobjekt geeignet wäre, (bautechnische und organisatorische) Erschwerungen, zusätzliche Kosten oder eine Verzögerung der Bauarbeiten nach sich zu ziehen, hängt von den ins Auge gefassten Arbeiten ab. Die Gültigkeit der Kündigung setzt somit voraus, dass der Vermieter im Zeitpunkt der Kündigung des Mietverhältnisses über ein genügend ausgereiftes und ausgearbeitetes Projekt verfügt, aufgrund dessen der Mieter abzuschätzen vermag, ob die geplanten Arbeiten eine Räumung des Mietobjekts erforderlich machen. Fehlt es an hinreichend genauen Auskünften, ist der Mieter nicht in der Lage, den Realitätsbezug des Projekts und die Belastung einzuschätzen, die seine Anwesenheit für die Durchführung der beabsichtigten Arbeiten zur Folge haben würde. Der Mieter hat das Recht, vom Vermieter eine Begründung zu erhalten (Art. 271 Abs. 2 OR), die es ihm - innert der gesetzlichen Frist von 30 Tagen nach Empfang der Kündigung (Art. 273 Abs. 1 OR) - erlaubt, die Chancen einer Anfechtung der Kündigung abzuschätzen (BGE 140 III 496 E. 4.2.2 mit Hinweisen).

3.2.2. Die Beschwerdeführerin rügt zu Recht, dass die von der Vorinstanz betonte Länge der Kündigungsfrist kein wesentliches Kriterium zur Beurteilung der Treuwidrigkeit der Kündigung darstellt. Entgegen dem angefochtenen Entscheid kann nicht gesagt werden, die zweijährige Kündigungsfrist im Interesse der Mieterin schliesse aus, dass sich diese gegen die Kündigung als solche mit der Begründung wehren könne, die Sanierungsarbeiten wären auch durchführbar, wenn sie die Räume weiter nutzt. Ebenso könnte der Vermieterin vorgehalten werden, dass sie die lange Kündigungsfrist vertraglich vereinbart und damit in Kauf genommen hat, entsprechend lange Zeit im Voraus ein so konkretes Projekt vorlegen zu müssen, dass beurteilt werden kann, ob ein Auszug der Mieterschaft notwendig ist. Die Vorinstanz verkennt zudem mit ihren Ausführungen zur bundesgerichtlichen Rechtsprechung, dass das Bundesgericht bereits Fälle von Kündigungsanfechtungen beurteilt hat, bei denen ebenfalls längere Kündigungsfristen von einem Jahr und mehr zu beachten waren, ohne von der dargelegten Praxis abzuweichen (vgl. etwa Urteile 4A_619/2014 vom 25. Juni 2015 Sachverhalt lit. A und E. 4 f.; 4A_625/2014 vom 25. Juni 2015 Sachverhalt lit. A und E. 4 f.; 4A_425/2009 vom 11. November 2009 Sachverhalt lit. A und E. 3.2).

Die Vorinstanz hat demnach bei der Beurteilung der Treuwidrigkeit der Kündigung vom 21. November 2013 zu Unrecht Umstände berücksichtigt, die sich erst nach diesem Zeitpunkt ereigneten, wie etwa die Projektpläne vom 10. März 2015 in Berufungsbeilage 3 oder die im angefochtenen Entscheid als Klageantwortbeilage (KA) 3 (recte: KA 2) bezeichneten Pläne und Standortbestimmungen zum Projekt "Falco" vom 29. Oktober 2014. Die entsprechenden Informationen waren in der Begründung der Kündigung vom 21. November 2013 nicht enthalten und hatten aufgrund der zeitlichen Abläufe von der Beschwerdeführerin bei ihrer Einschätzung der Chancen einer Anfechtung nicht berücksichtigt werden können.

Zudem kann der Vorinstanz nicht gefolgt werden, wenn sie dafürhält, aufgrund der im Kündigungsschreiben enthaltenen Informationen sei es der Beschwerdeführerin ohne Weiteres möglich gewesen, sich über das Bauvorhaben eine Vorstellung zu machen und abzuwägen, ob eine Anfechtung der Kündigung erfolgsversprechend sei. Die Beschwerdegegnerin wies im Kündigungsschreiben vom 21. November 2013 lediglich darauf hin, dass ein Architekturwettbewerb durchgeführt werde. Auch wenn zutreffen mag, dass bei bloss geringfügigen Änderungen am Gebäude üblicherweise kein Architekturwettbewerb ausgeschrieben wird, wie die Vorinstanz festhält, erlaubte dieser allgemeine Hinweis im Kündigungsschreiben der Beschwerdeführerin in keiner Weise, konkret abzuschätzen, ob ein Auszug notwendig ist bzw. eine Anfechtung der Kündigung erfolgsversprechend wäre. Nach den Feststellungen im angefochtenen Entscheid lag im Zeitpunkt der Kündigungserklärung das Projekt noch nicht vor, womit auch nicht einleuchtet, inwiefern die mündlichen Erklärungen anlässlich eines dem Kündigungsschreiben vorangehenden Telefongesprächs der Beschwerdeführerin eine solche Beurteilung hätten erlauben sollen. Vielmehr wies die Beschwerdegegnerin im Kündigungsschreiben ausdrücklich darauf hin, verschiedene Nutzungsmöglichkeiten zu prüfen und begründete die Kündigung damit, sich als Eigentümerin der Liegenschaft für das Bauvorhaben sämtliche Optionen offenhalten zu wollen. Inwiefern es der Beschwerdeführerin aufgrund dieser Informationen möglich gewesen wäre zu prüfen, ob sämtliche von der Vermieterin konkret ins Auge gefassten Umbauvarianten so tiefgreifend sind, dass sie bei bestehendem Mietverhältnis nicht ausgeführt werden könnten, ist nicht ersichtlich. Auch der blosser Umstand, dass als Kündigungsgrund ein umfassendes Bauvorhaben angeführt wird, reicht entgegen dem, was die Vorinstanz anzunehmen scheint, hierzu nicht aus (vgl. etwa Urteile 4A_619/2014 vom 25. Juni 2015 E. 5; 4A_625/2014 vom 25. Juni 2015 E. 5).

3.2.3. Entgegen dem angefochtenen Entscheid lag demnach im Zeitpunkt der Kündigung kein Projekt

vor, aufgrund dessen hinreichend konkret beurteilt werden konnte, ob die Umbauarbeiten mit dem Verbleib der Beschwerdeführerin im Mietobjekt unvereinbar wären. Die Rüge der Verletzung von Art. 271 Abs. 1 OR ist begründet und die am 21. November 2013 per 31. Dezember 2016 ausgesprochene Kündigung ist als treuwidrig aufzuheben.

4.

Die Beschwerde ist teilweise gutzuheissen, das angefochtene Urteil des Obergerichts des Kantons Bern vom 13. Mai 2015 ist aufzuheben und die Kündigung vom 21. November 2013 ist in teilweiser Gutheissung der Klage als treuwidrig aufzuheben. Im Übrigen ist die Sache zur Neuregelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen des kantonalen Verfahrens an die Vorinstanz zurückzuweisen. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend wird die Beschwerdegegnerin kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird das angefochtene Urteil des Obergerichts des Kantons Bern vom 13. Mai 2015 aufgehoben und die Kündigung vom 21. November 2013 wird aufgehoben.

2.

Die Sache wird zur Neuregelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen des kantonalen Verfahrens an die Vorinstanz zurückgewiesen.

3.

Die Gerichtskosten von Fr. 6'500.-- werden der Beschwerdegegnerin auferlegt.

4.

Die Beschwerdegegnerin hat die Beschwerdeführerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 7'500.-- zu entschädigen.

5.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Bern, Zivilabteilung, 1. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 9. Februar 2016

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Kiss

Der Gerichtsschreiber: Leemann