Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

4A_500/2013

Urteil vom 19. März 2014

I. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichterin Klett, Präsidentin,
Bundesrichter Kolly,
Bundesrichterinnen Hohl, Kiss, Niquille,
Gerichtsschreiber Kölz.

Verfahrensbeteiligte
B._____ mbH,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Matthias Streiff,
Beschwerdeführerin,

gegen

A._____ Anlagestiftung,
vertreten durch Rechtsanwälte Christian Gersbach und Dr. Daniel Jenny,
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand
Übertragung der Miete, Solidarschuld,

Beschwerde gegen die Entscheide des
Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung
Zivilrecht, vom 20. August 2013 und vom 18. September 2012.

Sachverhalt:

A.
Die A._____ Anlagestiftung (Vermieterin, Beschwerdegegnerin) schloss am 8. respektive 12. Dezember 2006 mit der B._____ mbH (Beschwerdeführerin) einen Mietvertrag über das Grundstück U._____ samt Hoch- und Tiefbauten für eine feste Dauer von 20 Jahren ab. Der Zweck der Miete war der Betrieb des Freizeitparks C._____.

Die B._____ mbH ist eine Tochterunternehmung der D._____ mbh & Co. KG. In der Folge wurde das Mietverhältnis von der B._____ mbH auf die heutige C._____ Freizeitpark AG übertragen, eine neu gegründete Tochtergesellschaft der D._____ mbH & Co. KG.

Der Mietbeginn war im Vertrag für den 1. Januar 2010 vorgesehen. Mit Schreiben vom 28. Mai 2009 gab die Vermieterin der B._____ mbH bekannt, dass die Mietflächen am 1. Februar 2010 übergeben werden könnten und der Mietbeginn somit auf den 1. März 2010 festgelegt werde. Am 30. Juni 2009 wies die C._____ Freizeitpark AG die Vermieterin auf den Umstand hin, dass das Schreiben vom 28. Mai 2009 fälschlicherweise noch an die B._____ mbH gerichtet gewesen sei. Sie meldete zudem Schadenersatzansprüche aufgrund der verzögerten Fertigstellung des Freizeitparks an. Die effektive Übergabe des Mietobjekts fand am 26. Februar 2010 statt, und der Freizeitparkark wurde am 5. März 2010 eröffnet. Am gleichen Tag schlossen die Vermieterin, die C._____ Freizeitpark AG und die Generalunternehmung F._____ AG (Generalunternehmung) eine Vereinbarung unter anderem betreffend Einweisung des Personals der C._____ Freizeitpark AG und Haftung der Generalunternehmung für den der C._____ Freizeitpark AG aufgrund der Verzögerung der Übergabe (des Freizeitparks) entstandenen Schaden.

Am 30. April 2010 erhielt die Vermieterin von Seiten der C._____ Freizeitpark AG die Mitteilung, dass die starke Vermutung einer Überschuldung und die Möglichkeit drohender Illiquidität bestehe. Das Schreiben enthielt den Vorschlag, dass die Vermieterin den Verkauf der C._____ Freizeitpark AG auf einen Dritten zu Fr. 1.-- an die Hand nehmen solle, ansonsten die Bilanz deponiert werden müsse. Am 5. Mai 2010 unterzeichneten die Vermieterin und die C._____ Freizeitpark AG die folgende Vereinbarung:

"1. Die C._____ Freizeitpark AG bestätigt, dass sämtliche Verträge mit der D._____ mbH & Co. KG aufgehoben sind resp. keinerlei Forderungen der D._____ mbH & Co. KG gegenüber der C._____ Freizeitpark AG mehr bestehen.
2. Die Angelegenheiten mit Generalunternehmung F._____ AG (Darlehensvertrag) ist aus dieser Vereinbarung ausgeschlossen resp. verbleibt bei der C._____ Freizeitpark AG.
3. Die bis heute vorhandene Liquidität wird dafür verwendet, alle Drittgläubiger (mit Ausnahme Generalunternehmung F._____ AG und D._____ mbH & Co. KG und mit ihr verwandter Parteien) zu befriedigen. Die A._____ Anlagestiftung verpflichtet sich hierzu einen Betrag von maximal CHF 220'000.00 in gegenseitiger Absprache zur Deckung der Verbindlichkeiten bis zum 30. April 2010 gegenüber Drittgläubigern zu bezahlen.
4. Die A._____ Anlagestiftung ist bereit, auf die bisher angelaufenen Mietzinse und Mietnebenkosten gegenüber C._____ Freizeitpark AG zu verzichten, solange die C._____ Freizeitpark AG keine Insolvenzerklärung abgibt.
5. Weiter sichert die A._____ Anlagestiftung zu, dass sie für die Bezahlung der Löhne, Lohnnebenkosten und Energiekosten aufkommt. Die C._____ Freizeitpark AG sichert zu, dass der ordentliche Aprillohn bezahlt ist.
6. Für die Bezahlung der Lieferantenrechnungen kommt die A._____ Anlagestiftung ab dem 1. Mai 2010 auf.
7. Die C._____ Freizeitpark AG gibt hiermit die Zustimmung zur entschädigungslosen Übertragung aller betrieblichen Verträge (mit Ausnahme D._____ mbH & Co. KG und Generalunternehmung F._____ AG) an eine noch durch A._____ Anlagestiftung zu benennende Gesellschaft. Die Verträge sind im Detail noch zu spezifizieren. Die Übertragung erfolgt so schnell wie möglich.
8. Zudem werden ebenfalls die bestehenden Arbeitsverträge hiermit sofort auf eine noch durch die A._____ Anlagestiftung zu benennende Gesellschaft übertragen, insofern die Arbeitnehmer zustimmen. Der Mietvertrag wird hiermit rückwirkend per 1. Mai 2010 aufgelöst.
9. Mit der Unterschrift dieses Vertrages hat die A._____ Anlagestiftung das Recht, ab sofort den Betrieb zusammen mit Ernst & Young zu überprüfen.
10. Diese Vereinbarung erfolgt mit Ausnahme der Ziffern 7, 8 und 9 unter der Bedingung, dass nach Vollzug der obigen Bestimmungen die C._____ Freizeitpark AG nicht überschuldet ist, wovon der Verwaltungsrat der C._____ Freizeitpark AG mit der Unterzeichnung dieser Vereinbarung ausgeht."

Mit Schreiben vom 15. und 22. Juli 2010 forderte die Vermieterin von der B._____ mbH gestützt auf Art. 263 Abs. 4 OR den Mietzins und die Nebenkosten für die Monate März und April 2010.

B.
Nachdem im Schlichtungsverfahren vor der Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten des Kantons Basel-Landschaft keine Einigung zustande gekommen war, erhob die Vermieterin am 23. Dezember 2010 vor dem Bezirksgericht Liestal Klage gegen die B._____ mbH. Sie verlangte, die Beklagte sei zur Bezahlung der Mietzinsen (Fr. 1'090'462.35) und der Mietnebenkosten (Fr. 281'418.17) für die Zeit vom 5. März 2010 bis 30. April 2010, jeweils zuzüglich Zins, zu verurteilen. Der Bezirksgerichtspräsident verneinte in seinem Urteil vom 9. Januar 2012 die Haftung der B._____ mbH aus dem Mietverhältnis und wies die Klage ab. Am 18. September 2012 hob das Kantonsgericht Basel-Landschaft dieses Urteil in teilweiser Gutheissung der dagegen erhobenen Berufung der Vermieterin auf und wies die Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurück. Dagegen gelangte die B._____ mbH an das Bundesgericht, welches auf die Beschwerde nicht eintrat (Urteil 4A_716/2012 vom 20. Dezember 2012).

Mit Urteil vom 25. Februar 2013 hiess der Bezirksgerichtspräsident die Klage gut und verurteilte die B._____ mbH, der Vermieterin Fr. 1'090'462.35 sowie Fr. 281'418.17, jeweils nebst Zins, zu bezahlen. Die von der B._____ mbH dagegen erhobene Berufung wies das Kantonsgericht mit Entscheid vom 20. August 2013 ab.

C.
Die B._____ mbH verlangt mit Beschwerde in Zivilsachen, es seien die Entscheide des

Kantonsgerichts vom 20. August 2013 und vom 18. September 2012 aufzuheben, und "das Urteil des Mietgerichts Liestal vom 9. Januar 2012" sei "zu bestätigen". Eventualiter sei "die Frage eines Forderungsumfanges zur Neubeurteilung an die Vorinstanzen zurück zu weisen".

Die Vermieterin begehrt, die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Die Vorinstanz beantragt Abweisung der Beschwerde, unter Hinweis auf die Begründung der angefochtenen Urteile und Verzicht auf weitere Bemerkungen. Die Beschwerdeführerin reichte eine Replik ein.

D.
Mit Präsidialverfügung vom 1. November 2013 wurde der Beschwerde aufschiebende Wirkung erteilt.

Erwägungen:

1.
Der angefochtene Entscheid des Kantonsgerichts vom 20. August 2013 ist ein verfahrensabschliessender Endentscheid (Art. 90 BGG) einer letzten kantonalen Instanz im Sinne von Art. 75 Abs. 1 BGG. Sodann übersteigt der Streitwert die Grenze nach Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG in mietrechtlichen Fällen. Der ebenfalls zur Aufhebung beantragte Entscheid des Kantonsgerichts vom 18. September 2012, mit dem die Sache zur Neubeurteilung an das Bezirksgericht zurückgewiesen wurde, stellt einen Zwischenentscheid dar. Als solcher ist er durch Beschwerde gegen den Endentscheid anfechtbar, auf dessen Inhalt er sich auswirkt (vgl. Art. 93 Abs. 3 BGG).

Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist - unter Vorbehalt der Anforderungen an die Beschwerdeschrift (Erwägungen 2 und 3) - grundsätzlich auf die Beschwerde einzutreten.

2.
Die Beschwerdeschrift hat ein Rechtsbegehren zu enthalten (Art. 42 Abs. 1 BGG). Da die Beschwerde in Zivilsachen ein reformatorisches Rechtsmittel darstellt (vgl. Art. 107 Abs. 2 BGG), ist grundsätzlich ein materieller Antrag erforderlich. Anträge, die auf blosse Aufhebung des angefochtenen Urteils und Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zu neuer Entscheidung lauten, genügen in der Regel nicht und machen die Beschwerde unzulässig (BGE 133 III 489 E. 3.1 mit Hinweisen). Die Beschwerdeführerin beantragt die Bestätigung des Urteils des Mietgerichts (gemeint ist: des Bezirksgerichtspräsidenten) vom 9. Januar 2012, strebt mithin in der Sache eindeutig die Klageabweisung an.

3.
Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Es 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 135 III 397 E. 1.5). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein (Art. 97 Abs. 1 BGG). Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG).
Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substanziiert aufzeigen, inwiefern die genannten Voraussetzungen erfüllt sein sollen (vgl. BGE 136 II 508 E. 1.2; 135 I 19 E. 2.2.2; 133 II 249 E. 1.4.3; 133 III 393 E. 3 und 7.1, 462 E. 2.4). Soweit 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). 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).

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 138 IV 13 E. 5.1 S. 22; 134 II 124 E. 4.1; 132 III 209 E. 2.1; 131 I 57 E. 2, 467 E. 3.1). Die Beweiswürdigung ist mithin nicht schon dann willkürlich, wenn sie nicht mit der Darstellung der beschwerdeführenden Partei übereinstimmt, sondern bloss, wenn sie offensichtlich unhaltbar ist (BGE 135 II 356 E. 4.2.1; 129 I 8 E. 2.1; 116 Ia 85 E. 2b). Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn das Sachgericht erhebliche Beweismittel übersieht,

augenscheinlich missversteht oder grundlos ausser Acht lässt, oder wenn es aus den vorliegenden Beweisen unhaltbare Schlüsse zieht (vgl. BGE 129 I 8 E. 2.1). Inwiefern die Beweiswürdigung willkürlich sein soll, ist in der Beschwerde klar und detailliert aufzuzeigen (BGE 134 II 244 E. 2.2; 130 I
258 E. 1.3). Namentlich genügt es nicht, einzelne Beweise anzuführen, die anders als im angefochtenen Entscheid gewichtet werden sollen, und dem Bundesgericht in appellatorischer Kritik die eigene Auffassung zu unterbreiten, als ob diesem freie Sachverhaltsprüfung zukäme (vgl. BGE 116 Ia 85 E. 2b).
Die Beschwerdeführerin kann im Folgenden nicht gehört werden, soweit sie ihren rechtlichen Erörterungen eine eigene Darstellung des Sachverhalts zu Grunde legt und ihre Argumentation auf tatsächliche Behauptungen stützt, die von den für das Bundesgericht verbindlichen Feststellungen der Vorinstanz abweichen, ohne im Einzelnen hinreichend begründete Sachverhaltsrügen gemäss den eben dargelegten Grundsätzen zu formulieren.

4.
Die Beschwerdeführerin hat das Mietverhältnis anerkanntermassen gemäss Art. 263 OR auf die C._____ Freizeitpark AG übertragen. Umstritten war im kantonalen Verfahren, ob und gegebenenfalls in welcher Form und in welchem Umfang sie für die seit der Übertragung erwachsenen Mietzins- und Nebenkostenausstände haftet. In seinem mitangefochtenen Entscheid vom 18. September 2012 bejahte das Kantonsgericht dem Grundsatz nach eine solidarische Haftung der Beschwerdeführerin gemäss Art. 263 Abs. 4 OR. Daraus schloss es, die Beschwerdeführerin könne nach den Regeln von Art. 143 ff. OR in Anspruch genommen werden. Weiter befand das Kantonsgericht, die Vereinbarung zwischen der Vermieterin und der C._____ Freizeitpark AG vom 5. Mai 2010 habe keine Wirkung auf die Rechtsbeziehung zwischen der Vermieterin und der Beschwerdeführerin. Im Endentscheid vom 20. August 2013 beurteilte das Kantonsgericht sodann die Höhe der geschuldeten Mietzinse und Nebenkosten, d.h. den Umfang Haftung.

5.
Die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz habe Art. 263 Abs. 4 OR verletzt, indem sie angenommen habe, diese Bestimmung ordne ein Solidarschuldverhältnis im Sinne von Art. 143-149 OR zwischen dem übertragenden und dem übernehmenden Mieter an. In Wahrheit komme die Haftung des übertragenden Mieters "nur zum Zug, wenn im Originalverhältnis nicht geleistet" werde. Dies sei vorliegend nicht der Fall.

5.1. Art. 263 OR regelt die Übertragung der Miete von Geschäftsräumen. Gemäss Absatz 1 der Bestimmung kann der Mieter das Mietverhältnis mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters auf einen Dritten übertragen. Der Vermieter kann die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern (Abs. 2). Stimmt der Vermieter zu, so tritt der Dritte anstelle des Mieters in das Mietverhältnis ein (Abs. 3). Nach Absatz 4 ist der Mieter von seinen Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter befreit. Er haftet jedoch solidarisch mit dem Dritten bis zum Zeitpunkt, in dem das Mietverhältnis gemäss Vertrag oder Gesetz endet oder beendet werden kann, höchstens aber für zwei Jahre.

Das Übertragungsrecht des Mieters gemäss Art. 263 OR geht auf die Mietrechtsrevision von 1990 zurück. Die Weiterhaftung des übertragenden Mieters gemäss Absatz 4 wurde als Ausgleich dazu eingeführt, dass sich der Vermieter den Mieterwechsel - wenn kein wichtiger Grund dagegen vorliegt - gefallen lassen muss. Sie beschränkt sich nach der Rechtsprechung nicht auf den eigentlichen Mietzinsanspruch des Vermieters. Wird das Mietverhältnis gegenüber einem den Vertrag übernehmenden Mieter etwa wegen Verzugs vorzeitig gekündigt und verlässt er die gemieteten Räumlichkeiten nicht, so haftet der übertragende Mieter vielmehr auch solidarisch für die Entschädigung während der unerlaubten Weiternutzung, und zwar bis zum Ablauf des Mietvertrags oder bis zu zwei Jahren seit der Übertragung, falls die Vertragsdauer darüber hinausgeht (BGE 121 III 408 E. 4).

5.2. Im Gegensatz zum Umfang der Weiterhaftung des übertragenden Mieters gemäss Art. 263 Abs. 4 OR war deren Rechtsnatur bisher nicht Gegenstand bundesgerichtlicher Rechtsprechung. So hat das Bundesgericht namentlich noch nicht über die vorliegend streitige Frage entschieden, in welchem Verhältnis die Haftung des übertragenden Mieters zu derjenigen des übernehmenden Mieters steht.

In der mietrechtlichen Literatur wird, wo dieser Punkt zur Sprache kommt, in der Regel ohne weitere Begründung bemerkt, es liege eine Solidarschuld nach den Artikeln 143 ff. OR vor, oder aber, der Vermieter könne (gemäss Art. 144 Abs. 1 OR) wählen, von welchem Solidarschuldner er die Leistung fordere (so etwa Favre, Le transfert conventionnel de contrat, 2005, S. 636 Rz. 1771; Lachat, Le bail

à loyer, 2008, S. 590; Minder, Die Übertragung des Mietvertrags bei Geschäftsräumen [Art. 263 OR], 2010, S. 306 Rz. 839; Permann, Kommentar zum Mietrecht, 2. Aufl. 2007, N. 17 zu Art. 263 OR; Tercier/Favre, Les contrats spéciaux, 4. Aufl. 2009, S. 364 Rz. 2508; Wyttenbach, Zur Auswirkung der Spaltungstheorie auf die Ansprüche des Mieters [Art. 261 OR], mp 2011 S. 28). In Übereinstimmung damit wird die Haftung des übertragenden Mieters nach Art. 263 Abs. 4 OR teilweise ausdrücklich zu den im Sinne von Art. 143 Abs. 2 OR "vom Gesetze bestimmten Fällen" gezählt, in denen Solidarität ohne Willenserklärung entsteht (siehe Koller, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 3. Aufl. 2009, S. 1207 Rz. 23; Schwenzer, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 6. Aufl. 2012, S. 558 Rz. 88.12; Weiss, Solidarität nach Art. 143-149
des Schweizerischen Obligationenrechts unter besonderer Berücksichtigung der Verjährung, 2011, S. 50).

5.3. Art. 263 Abs. 4 Satz 2 OR statuiert, dass der übertragende Mieter - in zeitlich beschränktem Umfang - "solidarisch" mit dem Dritten "haftet". Damit bedient er sich der Terminologie, die bereits von Art. 143 Abs. 1 OR betreffend Entstehung der Solidarschuld durch Willenserklärung verwendet wird und der mithin das Obligationenrecht selber in seinen Allgemeinen Bestimmungen eine klar definierte rechtliche Bedeutung zuweist. Dem Wortlaut von Art. 263 Abs. 4 OR können auch keine Anhaltspunkte entnommen werden, wonach die Begriffe hier in einem abweichenden Sinne zu verstehen wären.

Aufschlussreich ist sodann, dass das schweizerische Schuldrecht auch in anderen, vergleichbaren Sachzusammenhängen ähnliche Regelungen enthält. Art. 121 Abs. 2 ZGB bestimmt die Folgen der Zuteilung der Wohnung der Familie im Rahmen der Scheidung - wie das Bundesgericht bemerkt hat - nach dem Vorbild von Art. 263 Abs. 4 OR (vgl. dazu Urteil 4A_155/2013 vom 21. Oktober 2013 E. 2.6.2 mit Hinweisen). Ausserhalb des Mietrechts ist namentlich Art. 181 Abs. 2 OR zu erwähnen, der die Übernahme eines Vermögens oder eines Geschäfts mit Aktiven und Passiven regelt und damit ebenfalls eine Konstellation erfasst, in der sich ein Gläubiger oder eine Vertragspartei einen Wechsel auf der Gegenseite gefallen lassen muss. Mit Bezug auf diese Bestimmung, die wie Art. 263 Abs. 4 OR eine (zeitlich beschränkte) solidarische Haftung des bisherigen Schuldners vorsieht, hat das Bundesgericht in einer publizierten Erwägung ausdrücklich festgehalten, zwischen dem bisherigen und dem neuen Schuldner bestehe Solidarität im Sinne von Art. 143 f. OR (BGE 126 III 375 E. 2c). Nachdem in der Botschaft des Bundesrates zu Art. 263 OR - hinsichtlich der Höchstdauer der Solidarhaftung - ausdrücklich auf Art. 181 Abs. 2 OR (in seiner damaligen Fassung) Bezug genommen
wurde (Botschaft vom 27. März 1985 zur Revision des Miet- und Pachtrechts, BBl 1985 I 1444), erscheint ein entsprechendes Verständnis von Art. 263 Abs. 4 OR naheliegend.

Somit sprechen das grammatikalische und das gesetzessystematische Auslegungselement dafür, dass Art. 263 Abs. 4 OR ein solidarisches Schuldverhältnis im Sinne der Artikel 143-149 OR anordnet, und gegen die Auffassung der Beschwerdeführerin, die Übertragung der Miete habe eine andersartige "mietspezifische Solidarität" zur Folge. Die Beschwerdeführerin vermag sodann auch mit ihrer teleologischen Argumentation nichts für ihren Standpunkt zu gewinnen: Zwar trifft zu, dass der Gesetzgeber es für geboten erachtete, bei der mieterseitigen Übertragung des Mietverhältnisses auf die Interessen des Vermieters Rücksicht zu nehmen und zu diesem Zweck die gemäss Art. 263 Abs. 4 Satz 1 OR erfolgende Befreiung des übertragenden Mieters durch die in Satz 2 statuierte Solidarhaftung einzuschränken. Dieses allgemeine Bestreben kommt zum Ausdruck, wenn der Solidarhaftung in der Literatur "garantieähnliche Funktion" attestiert wird (so etwa Weber, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 5. Aufl. 2011, N. 7 zu Art. 263 OR). Dass die Weiterhaftung des übertragenden Mieters zu diesem Zweck - wie die Beschwerdeführerin meint - in einer besonderen, von der Solidarschuld nach den Artikeln 143-149 OR abweichenden Form ausgestaltet sein müsste, leuchtet
allerdings nicht ein. So ist gerade nicht erkennbar, inwiefern der Vermieter durch eine bloss subsidiäre Weiterhaftung des übertragenden Mieters besser geschützt wäre als durch die solidarische Haftung des übertragenden mit dem übernehmenden Mieter, zumal die Beschwerdeführerin selber aus der von ihr vertretenen Rechtsauffassung für den vorliegenden Fall letztlich den umgekehrten Schluss zieht.

Schliesslich hilft es der Beschwerdeführerin auch nicht weiter, wenn sie zu bedenken gibt, dem übertragenden Mieter sei es bei Annahme eines Solidarschuldverhältnisses nach den Artikeln 143-149 OR faktisch nicht möglich, Einreden, Einwendungen oder Gegenforderungen "aus dem Originalverhältnis" geltend zu machen. Die damit angesprochene Schwierigkeit ist keine Besonderheit der Übertragung des Mietverhältnisses nach Art. 263 OR, sondern kann sich generell im Rahmen der

solidarischen Haftung für eine vertragliche Schuld wie auch etwa bei der Bürgschaft als akzessorischer Sicherheit stellen (vgl. Art. 502 Abs. 1 OR und BGE 138 III 453 E. 2.2.1). Sie vermag jedenfalls den vom Gesetzgeber in Art. 263 Abs. 4 OR getroffenen Entscheid zu Gunsten einer Solidarschuld nicht ausser Kraft zu setzen.

5.4. Aus dem Gesagten ergibt sich, dass die Übertragung der Miete nach Art. 263 Abs. 4 OR eine - zeitlich beschränkte - Solidarschuld des übertragenden und des übernehmenden Mieters gemäss den Art. 143-149 OR zur Folge hat. Die Vorinstanz hat somit zutreffend erkannt, dass die Vermieterin nach Art. 144 Abs. 1 OR grundsätzlich direkt gegen die Beschwerdeführerin vorgehen konnte, ohne hinsichtlich der Mietzins- und Nebenkostenausstände zunächst die übernehmende Mieterin - mittels Klage oder Betreibung - in Anspruch nehmen zu müssen.

6.
In der Beschwerde wird sodann geltend gemacht, die Vorinstanz habe die Vereinbarung zwischen der Vermieterin und der C._____ Freizeitpark AG vom 5. Mai 2010 in verschiedener Hinsicht unrichtig gewürdigt und ihr in Verletzung von Art. 147 OR keine befreiende Wirkung zu Gunsten der Beschwerdeführerin als Solidarschuldnerin zugemessen.

6.1. Soweit ein Solidarschuldner durch Zahlung oder Verrechnung den Gläubiger befriedigt hat, sind auch die übrigen befreit (Art. 147 Abs. 1 OR). Wird ein Solidarschuldner ohne Befriedigung des Gläubigers befreit, so wirkt die Befreiung zugunsten der andern nur so weit, als die Umstände oder die Natur der Verbindlichkeit es rechtfertigen (Art. 147 Abs. 2 OR).
Hat der Gläubiger mit einem Solidarschuldner einen Vergleich geschlossen, ist nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung im Allgemeinen durch dessen Auslegung zu ermitteln, ob (und inwieweit) ein darin vereinbarter Schulderlass gemäss Art. 147 Abs. 2 OR auch befreiende Wirkung für die übrigen Solidarschuldner haben soll (BGE 133 III 116 E. 4.2 S. 119; 107 II 226 E. 3; je mit Hinweisen). Dabei ist stets der Sinn der zwischen den Kontrahierenden getroffenen Abmachung nach ihrem autonomen Vertragswillen massgebend, der durch die Auslegung der Vereinbarung nach allgemeinen Grundsätzen ausfindig zu machen ist (BGE 133 III 116 E. 4.3 S. 121 mit Hinweisen; vgl. auch Urteil 4A_191/2013 vom 5. August 2013 E. 3.3). Nach der allgemeinen Regel von Art. 8 ZGB obliegt es dem Solidarschuldner, der sich auf seine Befreiung gemäss Art. 147 Abs. 2 OR beruft, zu beweisen, dass dies dem Willen der Vertragsparteien entsprach (vgl. Urteil 4C.27/2003 vom 26. Mai 2003 E. 3.5.2 mit Hinweisen).

Empfängt der Gläubiger im Rahmen des Vergleichs demgegenüber eine Zahlung vom Solidarschuldner oder werden darin gegenseitige - möglicherweise bestrittene - Ansprüche des Gläubigers und des Solidarschuldners gegeneinander aufgerechnet, stellt sich die Frage, ob und inwieweit eine Befriedigung des Gläubigers mit befreiender Wirkung für die übrigen Solidarschuldner gemäss Art. 147 Abs. 1 OR erfolgt ist. Die Unterscheidung ist deshalb über die Vertragsauslegung hinaus von Bedeutung, weil der Gläubiger und ein einzelner Solidarschuldner nach Art. 147 Abs. 1 OR nicht vereinbaren können, dass die erfolgte Befriedigung nur im Verhältnis zwischen ihnen gelten soll. Der Vergleich wirkt insoweit von Gesetzes wegen zu Gunsten aller Solidarschuldner, als der Gläubiger daraus eine Leistung erhält (vgl. von Tuhr/Escher, Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrechts, Bd. II, 3. Aufl. 1974, S. 310).

6.2. Die Vorinstanz untersuchte ausführlich den Inhalt und die Wirkung der Vereinbarung vom 5. Mai 2010. Sie befand zusammengefasst, die Vermieterin habe damit gegenüber der C._____ Freizeitpark AG wirksam auf die Forderung für Mietzinse und Mietnebenkosten verzichtet. Da indessen der Gläubiger über seine Forderungen gegen jeden Solidarschuldner einzeln verfügen könne, sei die Forderung gegenüber der Beschwerdeführerin nicht automatisch erloschen. Die Solidarschuld sei weder im Sinne von Art. 147 Abs. 1 OR getilgt worden, noch geböten die Umstände oder die Natur der Verbindlichkeit nach Art. 147 Abs. 2 OR eine befreiende Wirkung zugunsten der Beschwerdeführerin.

6.3.

6.3.1. Hinsichtlich der Frage, ob eine Befriedigung im Sinne von Art. 147 Abs. 1 OR stattgefunden habe, stellte die Vorinstanz im Entscheid vom 20. August 2013 fest, eine Bezahlung sei offensichtlich nicht erfolgt. Die Vereinbarung vom 5. Mai 2010 sehe zwar auch Leistungen der C._____ Freizeitpark AG vor, wie z.B. die entschädigungslose Übertragung aller betrieblichen Verträge und die Übertragung der Arbeitsverträge an eine Auffanggesellschaft. Die Übertragung von Verträgen - so die Vorinstanz - stelle aber für sich alleine betrachtet noch keine Gegenleistung dar,

beinhalte sie doch auch die Übernahme von Pflichten durch den Übernehmer. Die Beschwerdeführerin habe es ferner unterlassen, den Wert dieser Leistungen zu quantifizieren. Ebenfalls nicht beziffert sei die von der Beschwerdeführerin erwähnte Herabsetzungs- und Schadenersatzforderung der C._____ Freizeitpark AG, die auch keinen Eingang in den Vereinbarungstext gefunden habe. Somit sei der Beschwerdeführerin der Beweis für eine vollständige Tilgung der klägerischen Forderung durch Verrechnung nicht gelungen. In ihrem Entscheid vom 20. August 2013 erläuterte die Vorinstanz weiter, die Beschwerdeführerin habe weder die auf ein Total von Fr. 1'478'987.47 bezifferten Schadenersatzforderungen noch Mängel substanziiert, die eine Mietzinsreduktion rechtfertigen würden. In der Folge ging sie davon aus, dass die Vereinbarung vom 5. Mai 2010 überhaupt keine Befriedigung der Vermieterin beinhaltet habe.

6.3.2. Die Beschwerdeführerin wendet sich gegen diese Beurteilung, indem sie dem Bundesgericht den Inhalt und Zweck der Vereinbarung vom 5. Mai 2010 aus ihrer eigenen Sicht schildert und der Vorinstanz vorwirft, diesen unvollständig und willkürlich festgestellt und berücksichtigt zu haben. In der Sache beharrt sie im Wesentlichen auf ihrem bereits im kantonalen Verfahren vertretenen Standpunkt, die Forderungen der Vermieterin seien gemäss der Vereinbarung vollständig getilgt und sie (die Beschwerdeführerin) nach Art. 147 Abs. 1 OR befreit worden. Soweit die Beschwerdeführerin damit trotz fehlender hinreichend begründeter Sachverhaltsrügen überhaupt gehört werden kann (vgl. Erwägung 3), erweist sich ihre Kritik als unbegründet:

Nachdem die Beschwerdeführerin geltend gemacht hatte, es liege eine Befriedigung im Sinne von Art. 147 Abs. 1 OR vor, durfte die Vorinstanz von ihr als insofern beweisbelasteter Partei verlangen, dass sie die von der C._____ Freizeitpark AG erbrachten Leistungen substanziiert. Sie brauchte sich nicht mit der pauschalen Behauptung zu begnügen, die unentgeltliche Übertragung von Betriebsverhältnissen und des eingeschulten Personals sowie der Wert eines unterbruchlosen Betriebsübergangs hätten die Mietzinsen dem Wert nach aufgewogen. Wenn es auch nahe liegen mag, dass die Vermieterin ein Interesse an einer reibungslosen Aufhebung des Mietvertrages mit der C._____ Freizeitpark AG hatte, ginge es doch zu weit, aus dieser Überlegung abzuleiten, die Mietzins- und Nebenkostenausstände seien alleine dadurch getilgt worden, dass diese Interessen Berücksichtigung fanden. Dies gilt umso mehr, als ein dahingehendes Verständnis der Parteien weder festgestellt noch aus dem Vereinbarungstext ersichtlich ist. Ziffer 4 der Vereinbarung nennt die Bereitschaft der Vermieterin, auf die Mietzinse und Mietnebenkosten zu "verzichten". Gegen die von der Beschwerdeführerin postulierte Lesart sprechen sodann die Hintergründe des Vertragsabschlusses:
Angesichts der Mitteilung, es drohe die Insolvenz der C._____ Freizeitpark AG, ist es nachvollziehbar, wenn die Vermieterin bereit war, den Mietvertrag aufzuheben und der C._____ Freizeitpark AG die Mietzins- und Nebenkostenausstände zu erlassen, statt auf ihrer Befriedigung durch die C._____ Freizeitpark AG zu beharren, mit der sie möglicherweise ohnehin nicht mehr (in vollem Umfang) rechnen konnte. Dies verkennt die Beschwerdeführerin, wenn sie meint, die Unterschriften unter dem Vertrag seien "Beweis dafür, dass die ausgetauschten Leistungen als gleichwertig angesehen werden" und mithin Beleg vollständiger Tilgung.

Um zu beurteilen, ob eine Befriedigung nach Art. 147 Abs. 1 OR stattgefunden hatte, brauchte die Vorinstanz ferner entgegen der Beschwerdeführerin nicht vorab die Forderungen der Vermieterin gegenüber der C._____ Freizeitpark AG zu quantifizieren. Es lag vielmehr an der Beschwerdeführerin, nachzuweisen, dass und in welchem Umfang eine Tilgung durch Zahlung oder Verrechnung erfolgt war.

6.4.

6.4.1. Sodann untersuchte die Vorinstanz, ob der Schulderlass in der Vereinbarung vom 5. Mai 2010 im Sinne von Art. 147 Abs. 2 OR Dritt- oder Fernwirkung zu Gunsten der Beschwerdeführerin entfalten sollte. Sie verneinte diese Frage nach eingehender Berücksichtigung des Textes und der Entstehung des Vertrags. Sie erwog, der Wortlaut von Ziffer 4 der Vereinbarung könne nur so verstanden werden, dass die Vermieterin die Befreiungswirkung auf die C._____ Freizeitpark AG habe begrenzen wollen und letztere dazu eingewilligt habe, indem sie die Bestimmung um die Worte "gegenüber C._____ Freizeitpark AG" ergänzt habe. Die Entwicklungsgeschichte der Bestimmung zeige, dass die Formulierung mit einem nicht näher spezifizierten Forderungsverzicht im Entwurf einer Formulierung mit einem explizit gegenüber der C._____ Freizeitpark AG erklärten Forderungsverzicht gewichen sei. Der Vereinbarung vom 5. Mai 2010 könne weder ein tatsächlicher übereinstimmender Wille noch ein gestützt auf eine Vertragsauslegung nach Treu und Glauben ermittelter Wille der Vertragsschliessenden entnommen werden, wonach mit dem Forderungsverzicht

auch die Beschwerdeführerin von ihrer solidarischen Haftung gegenüber der Vermieterin befreit werden sollte.

6.4.2. Die Beschwerdeführerin bezeichnet diese Beurteilung als tendenziös, willkürlich und falsch und stellt ihr eine ausführliche abweichende Vertragsauslegung gegenüber. Sie meint, aus dem Wortlaut der Vereinbarung, ihrem Zweck und namentlich dem Regressverhältnis zwischen der Beschwerdeführerin und der C._____ Freizeitpark AG ergebe sich, dass der Erlass nach Treu und Glauben auch ihr gegenüber gelten sollte.

Die Ausführungen verfehlen ihr Ziel: Denn die Vorinstanz nahm zu Recht in erster Linie nicht eine objektivierte Vertragsauslegung nach dem Vertrauensprinzip vor, sondern stellte auf den übereinstimmenden wirklichen Parteiwillen ab (vgl. Art. 18 Abs. 1 OR; BGE 138 III 659 E. 4.2.1 mit Hinweisen). Dass die entsprechende Feststellung, wonach die befreiende Wirkung nach dem Willen der Vertragsparteien auf diese beschränkt bleiben sollte, offensichtlich unrichtig ausgefallen wäre oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruhen würde, tut die Beschwerdeführerin - jedenfalls nicht hinreichend begründet (vgl. Erwägung 3) - dar. Für die von der Beschwerdeführerin geforderte Auslegung nach dem Vertrauensprinzip verbleibt unter diesen Umständen von vornherein kein Raum (vgl. Urteil 4A_538/2011 vom 9. März 2012 E. 2.2 mit Nachweisen). Ob allenfalls die Beschwerdeführerin als Vertragsdritte darauf vertraute, dass sie durch die Vereinbarung vom 5. Mai 2010 von ihrer Solidarschuld befreit würde, ist nicht von Bedeutung.

Ohnehin vermag aber die objektivierte Vertragsauslegung der Beschwerdeführerin nicht zu überzeugen: So geht sie von der Frage aus, ob die "Fern- oder Drittwirkung des Vergleichs" "aufgehoben wurde", unterstellt mit anderen Worten, dass der Erlass gegenüber einem Solidarschuldner grundsätzlich befreiende Wirkung zu Gunsten der übrigen Solidarschuldner hat. Indessen ist von einem Forderungsverzicht der Gläubiger im Rahmen eines Vergleichs gegenüber Dritten im Allgemeinen nur mit Zurückhaltung auszugehen (vgl. Urteil 4C.358/2005 vom 12. Februar 2007 E. 4.6, nicht publ. in: BGE 133 III 116). Die Beschwerdeführerin argumentiert, die Vereinbarung vom 5. Mai 2010 bewirke eine Saldierung. Inwiefern deren Wirkung nicht bloss zwischen den Parteien, sondern - ungeachtet der Formulierung der Vereinbarung - auch ihr gegenüber gelten sollte, zeigt sie demgegenüber gerade nicht auf. Namentlich ist aus dem festgestellten Sachverhalt nicht ersichtlich, dass die Vermieterin auf ein Regressverhältnis zwischen der Beschwerdeführerin und der C._____ Freizeitpark AG schliessen musste, das den Schuldenerlass letzterer gegenüber illusorisch machen würde. Die Vorinstanz ging ausdrücklich auf das dahingehende Argument der Beschwerdeführerin ein und
befand, es liege keine gewöhnliche Regresssituation mit zwei sich völlig fremden Personen vor, da sowohl die Beschwerdeführerin als auch die C._____ Freizeitpark AG Tochtergesellschaften der D._____ mbH & Co. KG seien. Sie bezweifelte mit anderen Worten, dass es überhaupt zu einem Regress kommen würde. Dagegen wendet sich die Beschwerdeführerin, ohne den tatsächlichen Schluss der Vorinstanz als willkürlich auszuweisen. Inwiefern die Würdigung, eine "Fern- oder Drittwirkung" zu Gunsten der Beschwerdeführerin sei aufgrund der Umstände und der Natur der Verbindlichkeit nicht gerechtfertigt, Bundesrecht verletzen soll, ist unter diesen Umständen nicht erkennbar.

6.5. Nach dem Gesagten ist die Rechtsauffassung der Vorinstanz, dass der Vereinbarung vom 5. Mai 2010 keine befreiende Wirkung gegenüber der Beschwerdeführerin zukommt, nicht zu beanstanden.

7.
Im Eventualstandpunkt wendet sich die Beschwerdeführerin gegen die Höhe der in den Entscheiden vom 25. Februar 2013 und vom 20. August 2013 zugesprochenen Mietzinsen und Nebenkosten.

7.1. Sie rügt, die Vorinstanz habe den Mietbeginn und damit den Beginn der Mietzinspflicht zu Unrecht auf den 5. März 2010 festgelegt.

7.1.1. Der Mietvertrag vom 8./12. Dezember 2006 definiert den Beginn des Mietverhältnisses in Ziffer 4.1.1 wie folgt:

"Das Mietverhältnis [...] beginnt voraussichtlich, aber nicht verbindlich, am 1. Januar 2010. Der Mietzins gemäss Ziffer 5.2. ist ab dem Zeitpunkt des Mietbeginns geschuldet. Das Mietobjekt wird der Mieterin im vertraglich vereinbarten Zustand gemäss Ziffer 2.2 einen Monat vor Mietbeginn, voraussichtlich am 1. Dezember 2009, übergeben. Die Vermieterin verpflichtet sich, den Zeitpunkt des Mietbeginns mindestens sieben Monate, den Zeitpunkt der Übergabe mindestens sechs Monate,

im Voraus schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige der Vermieterin gilt als verbindlicher Termin für den Zeitpunkt des Mietbeginns.

Der Mietbeginn fällt zeitlich mit der Eröffnung des Freizeitparks [...] zusammen."

Die Vorinstanz legte diese Klausel im Sinne von Art. 18 Abs. 1 OR subjektiv aus und erwog, aus dieser Definition des Mietbeginns sei der übereinstimmende Wille der Vertragsparteien ersichtlich, "die Mietzinszahlungspflicht von dem Moment an beginnen zu lassen", in welchem der Betrieb geöffnet und damit seitens der Mieterin Einnahmen generiert werden könnten. Somit sei ab dem Tag der Eröffnung, d.h. dem 5. März 2010, Mietzins geschuldet.

7.1.2. Die Beschwerdeführerin kritisiert dies als "geradezu offenkundige Verkürzung des Sachverhalts" sowie "willkürliche Bevorzugung eines einzigen Elements" und legt aus ihrer Sicht dar, weshalb Ziffer 4.1.1 des Mietvertrags in sich widersprüchlich sei und das Datum der Eröffnung des Freizeitparks unter den vorliegenden Umständen sinnvollerweise nicht der (einzige) massgebliche Zeitpunkt sein könne. Vielmehr komme es nach mietrechtlichen Regeln auf den Zeitpunkt an, in dem die Übergabe abgeschlossen sei. Dies sei am 26. März 2010 der Fall gewesen. Damit zeigt die Beschwerdeführerin indessen keine offensichtlich unrichtige respektive auf einer Bundesrechtsverletzung beruhende Feststellung des von den Parteien übereinstimmend gewünschten Mietbeginns auf (Erwägung 3), und es bleibt somit in dieser Hinsicht beim vorinstanzlich eruierten Sachverhalt. Bei diesen Gegebenheiten kommt es nicht darauf an, wie die Klausel nach einem objektivierten Verständnis auszulegen wäre.

Wenn die Beschwerdeführerin in diesem Zusammenhang ihre Ausführungen aus dem kantonalen Verfahren wiederholt, die vertraglich vorgesehene Anzeige des Mietbeginns vom 28. Mai 2009 sei nicht an die aktuelle Mieterschaft gerichtet gewesen, sowie weiter, dem Mietbeginn hätte als Vorlaufzeit eine zinslose Gebrauchsüberlassung von einem Monat mit vollständigem Besitz vorausgehen müssen, und schliesslich, das Mietobjekt habe sich erst ab dem 26. März 2010 in vertragskonformem Zustand befunden, behauptet sie Vertragsverletzungen durch die Vermieterin, ohne indessen aufzuzeigen, dass sich durch diese der für die Mietzinspflicht relevante Mietbeginn hinausgezögert hätte. Die Vorinstanz berücksichtigte im Zusammenhang mit der Frage des Beginns des Mietverhältnisses im Übrigen auch die Vereinbarung vom 5. März 2011. Die Vermieterin, die C._____ Freizeitpark AG und die Generalunternehmung schlossen diese ab, um die Folgen der eingetretenen Verzögerung bezüglich der Objektübergabe zu regeln. Dass darin ein späterer Mietbeginn vereinbart worden wäre, ist nicht festgestellt.

7.1.3. Somit hat die Vorinstanz der Vermieterin bundesrechtskonform den Mietzins für die Zeitperiode vom 5. März 2010 bis am 30. April 2010 zugesprochen. Dass sie dabei von einem falschen monatlichen Mietzins ausgegangen wäre, behauptet die Beschwerdeführerin nicht.

7.2. Hinsichtlich der Nebenkosten scheint die Beschwerde im Wesentlichen dahin zu gehen, die Vorinstanz habe der Vermieterin zu Unrecht den Ersatz von Heizkosten aus ausgelagerten Heizzentralen zuerkannt.

7.2.1. Gemäss Art. 257a Abs. 2 OR muss der Mieter die Nebenkosten nur bezahlen, wenn er dies mit dem Vermieter besonders vereinbart hat. Diese Bestimmung bringt zum Ausdruck, dass die Kosten grundsätzlich vom Vermieter zu tragen sind. Der Mieter hat nur für diejenigen Nebenkosten aufzukommen, die im Vertrag eindeutig und genau bezeichnet werden. Mangels einer speziellen Vereinbarung sind solche Kosten im Mietzins inbegriffen (BGE 121 III 460 E. 2a/aa mit Nachweisen).

7.2.2. Die Vorinstanz hielt fest, in Ziffer 5.7 des Mietvertrages vom 8./12. Dezember 2006 sei eine besondere Vereinbarung über die von der Mieterin zu tragenden Nebenkosten getroffen worden, "die im Betrieb des Freizeitparks begründet" seien. Diese Formulierung stelle zusammen mit der beispielhaften und beinahe erschöpfenden Aufzählung sämtlicher Nebenkosten eine hinreichend konkrete Bezeichnung der von der Mieterin zusätzlich zum Mietzins zu tragenden Nebenkosten dar. Dass im Mietvertrag hinsichtlich der Heiz- und Warmwasserkosten auf Art. 5 und nicht auf Art. 6a der Verordnung vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG; SR 221.213.11) Bezug genommen werde, obwohl aufgrund der Rechnungen der G._____ möglicherweise Energie aus einer nicht zur Liegenschaft gehörenden Zentrale geliefert worden sei, ändere nichts daran, dass im vorliegenden Fall die von der Mieterin zu tragenden Kosten für Heizung und Warmwasser hinreichend konkretisiert worden seien. Art. 6a VMWG schaffe keine eigene Anspruchsgrundlage bezüglich der anrechenbaren Heizungs- und Warmwasserkosten, sondern treffe

"bloss für den Energiebezug von einer ausgelagerten Zentrale eine ausdrückliche Regelung".

7.2.3. Gemäss Art. 5 Abs. 1 VMWG sind als Heizungs- und Warmwasserkosten die tatsächlichen Aufwendungen anrechenbar, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage oder der zentralen Warmwasseraufbereitungsanlage direkt zusammenhängen. Nicht als Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten anrechenbar sind nach Art. 6 VMWG die Aufwendungen für (a) die Reparatur und Erneuerung der Anlagen sowie (b) die Verzinsung und Abschreibung der Anlagen. Bezieht der Vermieter Heizenergie oder Warmwasser aus einer nicht zur Liegenschaft gehörenden Zentrale, die nicht Teil der Anlagekosten ist, kann er gemäss Art. 6a VMWG die tatsächlich anfallenden Kosten in Rechnung stellen.
Der Beschwerdeführerin ist insoweit zuzustimmen, als Ziffer 5.7 des Mietvertrages entgegen der Vorinstanz nicht ausdrücklich die "Strom- und Energiebezüge für die von der C._____ Freizeitpark AG betriebener Freizeitpark" nennt. Demgegenüber finden darin - nebst anderen Nebenkosten - die "Heiz- und Warmwasserkosten gemäss Art. 5 VMWG" Erwähnung. Ob die Vermieterin angesichts dieser Formulierung berechtigt wäre, von der Beschwerdeführerin die in Art. 6a VMWG umschriebenen "tatsächlich anfallenden" Kosten zu fordern, kann indessen offen bleiben: Denn dass die Vermieterin der Beschwerdeführerin über Art. 5 und 6 VMWG hinausgehende Kosten in Rechnung gestellt hat, ist nicht festgestellt. Im Gegenteil liess die Vorinstanz sogar offen, ob die Nebenkostenabrechnung überhaupt Energiebezüge von einer ausgelagerten Zentrale enthält. Die Beschwerdeführerin begnügt sich ihrerseits mit der nicht weiter belegten Behauptung, es würden "Heizkosten aus allenfalls ausgelagerten Heizzentralen" gefordert. Darauf kann nicht abgestellt werden.

7.2.4. Ferner beanstandet die Beschwerdeführerin im Zusammenhang mit den zugesprochenen Nebenkosten diverse Verstösse gegen Art. 8 ZGB und Art. 9 BV: Dabei wendet sie sich in appellatorischer Weise gegen die tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz, ohne diese in zulässiger Form als bundesrechtswidrig zu rügen (vgl. Erwägung 3). Das gilt etwa, wenn sie behauptet, die Strombezüge während der Bauphase seien in der Regel "sehr erheblich", woraus sie ableiten möchte, die anteilsmässige Verrechnung der Nebenkosten für die Zeit vom 5. bis 31. März 2010 sei unzulässig. Darauf ist ebenso wenig einzutreten wie auf die Rüge der Beschwerdeführerin, der Beweis der Nebenkosten könne nicht durch die Rechnungen der H._____ und der G._____ erbracht werden, da diese "keine Personen" seien. Die Vorinstanz ging davon aus, der Vermieterin seien tatsächlich die geltend gemachten Kosten entstanden. Dazu war sie auch berechtigt, zumal die Beschwerdeführerin die verrechneten Leistungen der H._____ und der G._____ gemäss den unangefochtenen Feststellungen nicht substanziiert bestritten hatte. Schliesslich ist es mangels entgegenstehender Anhaltspunkte auch nicht willkürlich, wenn die Vorinstanz als Beleg der Nebenkosten den Umstand genügen
liess, dass die Gläubiger von der Vermieterin tatsächlich die Zahlung verlangten.

8.
Die Beschwerde ist aus diesen Gründen abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdeführerin kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.
Die Gerichtskosten von Fr. 14'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.
Die Beschwerdeführerin hat die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 16'000.-- zu entschädigen.

4.
Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 19. März 2014

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Klett

Der Gerichtsschreiber: Kölz