Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

4A 678/2014

Urteil vom 27. März 2015

I. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichterin Kiss, Präsidentin,
Bundesrichterinnen Hohl, Niquille,
Gerichtsschreiber Brugger.

Verfahrensbeteiligte
A._____,
vertreten durch Rechtsanwalt Rainer Braun,
Beschwerdeführerin,

gegen

B._____,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Marcel Köppel,
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand
Mietvertrag, Mehrwertentschädigung,

Beschwerde gegen den Entscheid des Kantonsgerichts St. Gallen, III. Zivilkammer, vom 10. November 2014.

Sachverhalt:

A.
Am 23. Juni 2009 schloss A._____ (Klägerin, Beschwerdeführerin) als Mieterin mit (C.C._____ und) D.C._____ als Vermieter einen Mietvertrag über ein Geschäftslokal in U._____ ab. Die Mietlokalitäten wurden ab dem 1. Juli 2009 für eine fixe Dauer bis zum 30. Juni 2014 gemietet, wobei der Klägerin eine Verlängerungsoption eingeräumt wurde. In der Folge baute die Klägerin das Ladenlokal in eine Zahnarztpraxis um und nahm dabei zahlreiche Änderungen bzw. Erneuerungen am Mietobjekt vor.
Am 2. November 2011 wurde das Ladenlokal durch das Betreibungsamt Walenstadt im Rahmen einer Betreibung auf Grundpfandverwertung versteigert, wobei B._____ (Beklagte, Beschwerdegegnerin) nach erfolgtem Doppelaufruf den Zuschlag erhielt. Daraufhin kündigte die Klägerin den Mietvertrag per 30. Juni 2012. Mit Schreiben vom 16. Januar 2012 liess die Beklagte die Kündigung bestätigen.
Am 2. Juli 2012 fand die Übergabe des Mietobjekts an die Beklagte statt. In der Folge konnten sich die Parteien nicht über die von der Klägerin verlangte Mehrwertentschädigung für die im Jahre 2009 durchgeführten Änderungen bzw. Erneuerungen an der Mietsache einigen.

B.
Am 12. September 2012 erhob die Klägerin beim Kreisgericht Werdenberg-Sarganserland Klage gegen die Beklagte und beantragte, diese sei zu verpflichten, ihr für die vorgenommenen Erneuerungen bzw. Änderungen der Mietsache eine Entschädigung von Fr. 19'200.-- nebst Zins zu bezahlen.
Mit Entscheid vom 12. Februar 2013 wies die Einzelrichterin des Kreisgerichts die Klage ab.
Eine gegen den Entscheid erhobene Berufung der Klägerin wies das Kantonsgericht St. Gallen mit Entscheid vom 10. November 2014 ab.

C.

Die Beschwerdeführerin verlangt mit Beschwerde in Zivilsachen, es seien der Entscheid des Kantonsgerichts sowie der Entscheid des Kreisgerichts aufzuheben und es sei die Beschwerdegegnerin zu verpflichten, ihr für die vorgenommenen Erneuerungen bzw. Änderungen der Mietsache eine Entschädigung von Fr. 19'200.-- nebst 5 % Zins seit 1. Juli 2012 zu bezahlen.
Die Beschwerdegegnerin beantragt, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei und der Entscheid des Kantonsgerichts sowie der Entscheid des Kreisgerichts seien zu bestätigen.
Die Vorinstanz verzichtete auf eine Vernehmlassung zur Beschwerde.

Erwägungen:

1.
Soweit sich die Beschwerde gegen den Entscheid des Kreisgerichts richtet, kann darauf nicht eingetreten werden, denn die Beschwerde in Zivilsachen ist nach Art. 75 Abs. 1 BGG nur gegen Entscheide letzter kantonaler Instanzen zulässig. Soweit in der Beschwerde der Entscheid des Kantonsgerichts angefochten wird, sind die Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt und geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Allerdings steht das Eintreten insoweit unter dem Vorbehalt zulässiger und rechtsgenügend begründeter Rügen (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG; vgl. Erwägung 2).

2.

2.1. Mit Beschwerde in Zivilsachen können Rechtsverletzungen nach Art. 95 und 96 BGG gerügt werden. Die Beschwerde ist hinreichend zu begründen, andernfalls wird darauf nicht eingetreten. In der Beschwerdeschrift ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG). Unerlässlich ist, dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Verletzung von Bundesrecht liegt. Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerdeschrift nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im kantonalen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (BGE 140 III 86 E. 2 S. 89, 115 E. 2 S. 116).

2.2. 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 140 III 115 E. 2 S. 117; 135 III 397 E. 1.5). Entsprechende Rügen sind überdies bloss zulässig, wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG).
Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substanziiert aufzeigen, inwiefern diese Voraussetzungen erfüllt sein sollen (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 18 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; Urteile 4A 387/2013 vom 17. Februar 2014 E. 2.2, nicht publ. in: BGE 140 III 70; 4A 275/2011 vom 20. Oktober 2011 E. 2, nicht publ. in: BGE 137 III 539). Auf eine Kritik an den tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz, die diesen Anforderungen nicht genügt, ist nicht einzutreten (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 18).

3.
Bezüglich der Voraussetzungen für eine Mehrwertentschädigung nach Art. 260a Abs. 3 OR ist vor Bundesgericht nur noch umstritten, ob ein erheblicher Mehrwert der Mietsache vorliegt. Die Vorinstanz erwog dazu, für den erheblichen Mehrwert sei massgebend, ob und in welchem Mass die Um- oder Ausbauten für den künftigen Gebrauch der Mietsache von Nutzen seien und der Vermieter aufgrund der vom Mieter getätigten Investition einen höheren Mietzins werde erzielen können. Der Mehrwert entspreche also im Wesentlichen dem Ertragswert der Mehrmiete, d.h. dem mit einem angemessenen Zinsfuss kapitalisierten Wert des zusätzlich erzielbaren Mietzinses aufgrund der erfolgten Ausbauten, unter Berücksichtigung ihrer Lebensdauer. Abzustellen sei folglich auf die Differenz zwischen dem Mietzins, den der Vermieter nach Auflösung des Mietvertrags von einem Dritten aufgrund des tatsächlichen Zustands der zurückgegebenen Mietsache verlangen könne, und dem (hypothetischen) Mietzins, den der Vermieter im (gedachten) Zustand der Mietsache ohne die betreffende Mieterbaute verlangen könnte.
Der Gutachter sei zum Schluss gekommen, dass der fragliche Mieterausbau durch die Beschwerdeführerin für eine Nachfolgenutzung des Geschäftslokals keinen objektiven,

mietwertgenerierenden Mehrwert darstelle. Vielmehr stünden für eine Weitervermietung des Lokals vermieterseitige Instandstellungsarbeiten an. Seine Schlussfolgerungen habe er im Wesentlichen damit begründet, dass der PVC-Bodenbelag Beschädigungen in Form von Löchern und Bodenschlitzen aufweise, die nicht örtlich repariert oder ergänzt werden können, weshalb der gesamte Bodenbelag erneuert werden müsse und keinen Mehrwert darstelle. Die Trennwände seien demontiert worden und die Trennwandverkleidung sei für eine Nachfolgenutzung bedeutungslos respektive nicht mietwertgenerierend. Die übrigen Investitionen, insbesondere die Sanitärinstallationen und die Fensterfolien, seien betriebsspezifisch, also allein auf den Betrieb einer Zahnarztpraxis ausgerichtet und objektiv ohne Mehrwert. Sie würden lediglich einen subjektiven "Nutzwert" aufweisen. Gemäss dem eingeholten Gutachten sei daher davon auszugehen, dass bei Ende des Mietverhältnisses am 30. Juni 2012 das Mietobjekt keinen erheblichen Mehrwert aufgewiesen habe, der durch die von der Beschwerdeführerin veranlassten
Erneuerungen bzw. Änderungen begründet worden wäre. Folglich stehe der Beschwerdeführerin auch keine Entschädigung nach Art. 260a Abs. 3 OR zu.

4.
Die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz habe ihrem Entscheid einen unzutreffenden Begriff des Mehrwerts zugrunde gelegt und damit Art. 260a Abs. 3 OR verletzt. So bestimme sich der Mehrwert nach Art. 260a Abs. 3 OR einerseits nicht als Ertragswert, sondern als Sachwert, der nicht von baufremden Faktoren beeinflusst werde (dazu Erwägung 4.1). Andererseits sei der Mehrwert nicht in jedem Fall als objektive Grösse zu verstehen, bei der nur Investitionen von allgemeiner Nützlichkeit einen Mehrwert im Sinne des Gesetzes darstellten (dazu Erwägung 4.2).

4.1.

4.1.1. Nach Art. 260a OR kann der Mieter Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache nur vornehmen, wenn der Vermieter schriftlich zugestimmt hat (Abs. 1). Hat der Vermieter zugestimmt, so kann er die Wiederherstellung des früheren Zustands nur verlangen, wenn dies schriftlich vereinbart worden ist (Abs. 2). Weist die Sache bei Beendigung des Mietverhältnisses dank der Erneuerung oder Änderung, welcher der Vermieter zugestimmt hat, einen erheblichen Mehrwert auf, so kann der Mieter dafür eine entsprechende Entschädigung verlangen; weitergehende schriftlich vereinbarte Entschädigungsansprüche bleiben vorbehalten (Abs. 3).
Der Mehrwert nach Art. 260a Abs. 3 OR entspricht dem bei Mietende nicht amortisierten Wertzuwachs, der durch die Erneuerung bzw. Änderung des Mieters begründet wurde. Der Mehrwert ist nach objektiven Kriterien zu bestimmen, die nach den investierten Kosten des Mieters und nach der Nützlichkeit der Investitionen für den Vermieter bestimmt werden (Urteile 4C.18/2006 vom 29. März 2006 E. 3.1.1; 4C.97/2005 vom 18. August 2005 E. 2.4).
Einen Mehrwert begründen dabei vom Mieter vorgenommene Erneuerungen oder Änderungen des Mietobjekts, die nach allgemeiner Anschauung und unter Berücksichtigung des üblichen Bestimmungszwecks des konkreten Mietobjekts nützlich erscheinen (Peter Higi, Zürcher Kommentar, 3. Aufl. 1994, N. 51 zu Art. 260a OR; Raymond Bisang und andere, SVIT-Kommentar, Das schweizerische Mietrecht, 3. Aufl. 2008, N. 77 zu Art. 260-260a OR; David Lachat, Le bail à loyer, 2008, Rz. 32.4.2; David Lachat/Markus Wyttenbach, in: Lachat und andere, Das Mietrecht für die Praxis, 8. Aufl. 2009, Rz. 32/4.2; a.M. für luxuriöse Erneuerungen bzw. Änderungen: Roger Weber, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht, 5. Aufl. 2011, N. 5 zu Art. 260a OR; Blaise Carron, Bail et travaux de construction: aménagement, entretien, rénovation et modification des locaux, in: 17e Séminaire sur le droit du bail, 2012, Rz. 162). Was dies im Einzelfall bedeutet, ist weitgehend eine Ermessensfrage (Art. 4 ZGB). Nicht als wertvermehrend können demnach Investitionen betrachtet werden, die bloss den besonderen Bedürfnissen des Mieters entsprechen, und damit lediglich einen subjektiven Mehrwert aufweisen (Higi, a.a.O., N. 51 zu Art. 260a OR).

4.1.2. Für die Bemessung des Mehrwerts möchte ein Teil der Lehre, auf den sich auch die Vorinstanz stützte, auf den Ertragswert der Mehrmiete abstellen (RAINER SCHUMACHER, Der Mieter und das Bauen, in: Baurechtstagung Freiburg 1993, Band II: Wahlveranstaltungen, S. 60 f.; THOMAS WETZEL, Entschädigung für erheblichen Mehrwert i.S. von Art. 260a Abs. 3 OR, MRA 2006 S. 114 f.; SVIT-Kommentar, a.a.O., N. 80 zu Art. 260-260a OR; JEAN-PIERRE TSCHUDI, Die Rohbaumiete/Location de locaux "crus", MRA 2008 S. 55 f.; Carron, a.a.O., Rz. 161). Andere sind der Auffassung, dass das Abstellen auf den Ertragswert keine geeignete Bezugsgrösse darstelle, da dieser auch von subjektiven Momenten bzw. von wirtschaftlichen Faktoren beeinflusst werde, die mit dem Mieterbau nichts zu tun haben. Stattdessen sei auf den Sachwert abzustellen, der nicht von "baufremden" Faktoren beeinflusst werde. Auszugehen sei von den Kosten, die der Mieter für die Erneuerung und Änderung der Mietsache investiert habe, abzüglich der bis zum Ende des

Mietverhältnisses zu berücksichtigenden Amortisationen sowie weiteren Wertverminderungen bspw. durch Beschädigungen (HIGI, a.a.O., N. 52 ff. zu Art. 260a OR; HANNES ZEHNDER, Die Bestimmung der Mehrwertentschädigung bei
Mieterbauten [Art. 260a Abs. 3 OR], AJP 1996 S. 725; RICHARD PERMANN, Kommentar zum Mietrecht, 2. Aufl. 2007, N. 8 zu Art. 260a OR; Vgl. auch Urteil des Mietgerichts Zürich vom 11. Mai 1998, E. 4.5, in: MRA 1999 S. 207 f.). Auch das Bundesgericht hat in zwei Entscheiden auf die letztere Methode Bezug genommen (Urteile 4C.393/2002 vom 27. Mai 2003 E. 5.2; 4C.18/2006 vom 29. März 2006 E. 3.1.2).

4.1.3. Geht es um Bewertungsfragen, bestimmt in seinem Anwendungsbereich das Bundesrecht, nach welchen Rechtsgrundsätzen die Bewertung vorzunehmen ist. Das Bundesgericht prüft daher als Rechtsfrage, ob eine zulässige und nachvollziehbare Bewertungsmethode herangezogen wurde. Die nach dieser Methode vorgenommene Wertermittlung betrifft dagegen eine vom kantonalen Gericht grundsätzlich abschliessend zu beurteilende Tatfrage, die das Bundesgericht nur unter dem beschränkten Gesichtspunkt der Willkür prüft (BGE 133 III 416 E. 6.3.3 S. 418; 132 III 489 E. 2.3; 120 II 259 E. 2a. Zuletzt: Urteil 4A 202/2014 vom 18. Februar 2015 E. 4.1).
Die Frage, ob die Vorinstanz mit der angewandten Ertragswertmethode eine zulässige und nachvollziehbare Bewertungsmethode für die Bemessung des Mehrwerts nach Art. 260a Abs. 3 OR herangezogen hat, kann offenbleiben, sofern sowohl nach der Ertragswert- als auch nach der Sachwertmethode ein objektiver Mehrwert durch die von der Beschwerdeführerin vorgenommenen Erneuerungen bzw. Änderungen von vornherein verneint werden kann, so dass der Mehrwert nicht konkret bemessen werden muss.

4.1.4. Bei den von der Beschwerdeführerin vorgenommenen Investitionen handelt es sich zunächst um einen PVC-Bodenbelag, um eine Trennwandverkleidung, wobei die Trennwände demontiert wurden, sowie um übrige Investitionen, insbesondere Sanitärinstallationen und Fensterfolien.
Die Vorinstanz stellte für das Bundesgericht verbindlich fest, dass der Bodenbelag aufgrund von Beschädigungen in Form von Löchern und Bodenschlitzen gesamthaft erneuert werden müsse. Gegen diese Sachverhaltsfeststellungen bringt die Beschwerdeführerin keine Sachverhaltsrügen vor. Da der von der Beschwerdeführerin verlegte Bodenbelag gesamthaft erneuert werden muss, entsteht aus dieser Investition der Beschwerdeführerin kein erhöhter Sachwert. Gleiches gilt für die Trennwandverkleidung, die nach den verbindlichen und unbestrittenen Feststellungen der Vorinstanz für eine Nachfolgenutzung bedeutungslos ist und damit ebenfalls zu keinem erhöhten Sachwert führt. Dass nach der Bemessung der erwähnten Investitionen gemäss der Ertragswertmethode ein Mehrwert entstehen könnte, wird von der Beschwerdeführerin nicht geltend gemacht und ist auch nicht ersichtlich. Damit fehlt es sowohl nach der Ertragswert- als auch nach der Sachwertmethode für die von der Beschwerdeführerin vorgenommenen Inve stitionen des PVC-Bodenbelags sowie der Trennwandverkleidung an einem objektiven Mehrwert.
Bezüglich der übrigen Investitionen der Beschwerdeführerin, insbesondere in Sanitärinstallationen und Fensterfolien, hielt die Vorinstanz fest, dass sie alleine auf den Betrieb einer Zahnarztpraxis ausgerichtet seien und nur deren besonderen Bedürfnissen dienten. Diese Investitionen hätten lediglich einen subjektiven "Nutzwert" für die Beschwerdeführerin und es liege daher kein objektiver Mehrwert vor. Diesen entscheidenden Erwägungen hält die Beschwerdeführerin nichts entgegen, sondern sie ist der Auffassung, dass das Fehlen einer allgemeinen Nützlichkeit den Mehrwert ihres Umbaus nicht ausschliesse (dazu nachfolgend Erwägung 4.2). Es ist denn auch bundesrechtlich nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz, namentlich bei Berücksichtigung des ihr zustehenden Ermessensspielraums (vgl. allgemein zur Überprüfung von Ermessensentscheiden: BGE 138 III 443 E. 2.1.3, 669 E. 3.1 S. 671; je mit Hinweisen), unter den vorliegenden Gegebenheiten dafür hielt, die von der Beschwerdeführerin vorgenommenen Investitionen wiesen bloss einen subjektiven Mehrwert auf, die lediglich den besonderen Bedürfnissen der Beschwerdeführerin dienten und damit keinen objektiven Mehrwert im Sinne von Art. 260a Abs. 3 OR generierten.
Da nach dem Gesagten ein objektiver Mehrwert durch die von der Beschwerdeführerin vorgenommenen Erneuerungen und Änderungen von vornherein ausgeschlossen werden kann, muss nicht entschieden werden, nach welcher Bewertungsmethode der Mehrwert konkret bemessen werden müsste und ob es sich bei der von der Vorinstanz gewählten Ertragswertmethode um eine zulässige und nachvollziehbare Methode handeln würde.

4.2.

4.2.1. Die Beschwerdeführerin rügt schliesslich, dass der Mehrwert nicht als objektive Grösse zu verstehen sei, bei der nur eine Investition von allgemeiner Nützlichkeit einen Mehrwert im Sinne des Gesetzes darstellte. Nachdem die Beschwerdegegnerin die Investition mitgewollt habe, sei es

unbillig, der Beschwerdeführerin eine Entschädigung unter Hinweis auf einen objektiv nicht vorhandenen Mehrwert absprechen zu wollen. Die Beschwerdeführerin habe den Umbau des Ladenlokals in eine Zahnarztpraxis mit Zustimmung der seinerzeitigen Vermieter beim Mietantritt im Jahr 2009 vorgenommen. Die Beschwerdegegnerin habe das Mietobjekt später als Zahnarztpraxis ersteigert. Dabei seien ihr sowohl die Mieterbauten als auch deren Umfang sowie das längerfristige Mietverhältnis bekannt gewesen. Der Umbau sei daher von ihr mitgewollt. Das Fehlen einer allgemeinen Nützlichkeit schliesse daher einen Mehrwert nicht aus.

4.2.2. Die Beschwerdeführerin stützt ihre Argumentation auf eine Lehrmeinung, wonach es bei Erneuerungen oder Änderungen des Mieters, die der Vermieter tatsächlich mitgewollt habe, aber nicht von allgemeinem Nutzen seien, unbillig wäre, dem Mieter eine Entschädigung nach Art. 260a Abs. 3 OR zu verweigern. Ob der Vermieter die Erneuerung und Änderung tatsächlich mitgewollt habe, sei durch Auslegung der Parteierklärung zu ermitteln (ZEHNDER, a.a.O., S. 726; zustimmend: Lachat, a.a.O., Rz. 32.4.2 Fn. 42; Lachat/Wyttenbach, a.a.O., Rz. 32.4.2 Fn. 41). Ob dieser Auffassung gefolgt werden kann, erscheint sehr fraglich. Eher liesse sich erwägen, dass der Vermieter allenfalls dann eine Entschädigung für einen bloss subjektiven Mehrwert zu leisten hat, wenn das Bestreiten eines zu entschädigenden Mehrwerts durch ihn ein geradezu rechtsmissbräuchliches Verhalten darstellt, nachdem er die Investition des Mieters zuvor gefördert hat (Art. 2 ZGB; venire contra factum proprium). Ein entsprechender Rechtsmissbrauch steht vorliegend nicht zur Debatte. Wie es sich mit dem Ganzen verhält, kann hier allerdings offen bleiben, sofern ein "Mitwollen" der Beschwerdegegnerin vorliegend von vornherein ausgeschlossen werden kann.

4.2.3. Soweit die Beschwerdeführerin vorbringt, dass die Beschwerdegegnerin das Objekt als Zahnarztpraxis ersteigert habe und ihr die Mieterbauten sowie das längerfristige Mietverhältnis bekannt gewesen seien, stützt sie ihre Argumentation auf tatsächliche Umstände, die von dem von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalt abweichen, ohne dazu Sachverhaltsrügen, zumindest keine genügend substantiierten, vorzubringen. Darauf kann aufgrund der Bindung des Bundesgerichts an den vorinstanzlich festgestellten Sachverhalt nicht abgestellt werden (vgl. Erwägung 2.2). Überdies könnte aus den geltend gemachten Umständen ohnehin nicht auf ein (positives) Mitwollen der Investitionen durch die Beschwerdegegnerin geschlossen werden. Auch aus den weiteren tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Urteil geht nicht hervor, dass die Beschwerdegegnerin die Erneuerungen bzw. Änderungen der Beschwerdeführerin mitgewollt hätte. Dass der ehemalige Vermieter der Beschwerdeführerin die Erneuerungen und Änderungen mitgewollt hätte und dies der Beschwerdegegnerin zugerechnet werden müsste, vermag die Beschwerdeführerin nicht aufzuzeigen. Dass der ehemalige Vermieter die Erneuerungen und Änderungen mitgewollt hätte, ergibt sich insbesondere nicht aus
den Erwägungen der Vorinstanz über das Vorliegen einer schriftlichen Zustimmung nach Art. 260a Abs. 1 OR. Da es damit bereits an einer von der Beschwerdegegnerin bzw. dem ehemaligen Vermieter mitgewollten Erneuerung bzw. Änderung der Mietsache fehlt, kann offenbleiben, ob der Beschwerdeführerin unter diesem Titel eine Entschädigung für einen bloss subjektiven Mehrwert zugesprochen werden könnte.

5.
Damit ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend 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. 2'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.
Die Beschwerdeführerin hat die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 2'500.-- zu entschädigen.

4.
Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht St. Gallen, III. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 27. März 2015

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Kiss

Der Gerichtsschreiber: Brugger