

Bundesgericht  
Tribunal fédéral  
Tribunale federale  
Tribunal federal

4A 576/2024

Urteil vom 29. April 2025

I. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung  
Bundesrichter Hurni, Präsident,  
Bundesrichterin Kiss,  
Bundesrichter Denys, Rüedi,  
Bundesrichterin May Canellas,  
Gerichtsschreiber Tanner.

Verfahrensbeteiligte

A. \_\_\_\_\_ AG,  
vertreten durch Rechtsanwalt Armin Stöckli,  
Beschwerdeführerin,

gegen

B. \_\_\_\_\_,  
vertreten durch Rechtsanwalt Urs Bertschi,  
Beschwerdegegner.

Gegenstand

Mietvertrag; Abbruchkündigung,

Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts des Kantons Zug I. Zivilabteilung vom 3. Oktober 2024 (Z1 2023 45).

Sachverhalt:

A.

A.a. Mit Mietvertrag vom 1. März 2016 mietete B. \_\_\_\_\_ (Beklagter; Beschwerdegegner) von C. \_\_\_\_\_, damaliger Eigentümer des Grundstücks Nr. xxx an der U. \_\_\_\_\_ strasse in V. \_\_\_\_\_, ab dem 1. April 2016 die an besagter Adresse im Untergeschoss liegende 2,5-Zimmer-Wohnung. Nachdem C. \_\_\_\_\_ verstorben war, übernahm D. \_\_\_\_\_ das Grundstück Nr. xxx per 1. Februar 2022 von der Erbengemeinschaft C. \_\_\_\_\_ sel. und trat damit anstelle von C. \_\_\_\_\_ sel. bzw. der Erbengemeinschaft als neuer Vermieter in den bestehenden Mietvertrag mit dem Beklagten ein. Eigentümerin der Nachbargrundstücke Nrn. yyy und zzz ist die A. \_\_\_\_\_ AG (Klägerin; Beschwerdeführerin). Auf diesen beiden Grundstücken realisiert sie zusammen mit der E. \_\_\_\_\_ AG die "Überbauung W. \_\_\_\_\_".

A.b. Mit Schreiben vom 7. Oktober 2022 teilte der Rechtsanwalt von D. \_\_\_\_\_ dem Beklagten mit, dass in der "W. \_\_\_\_\_" ein grösseres Bauprojekt realisiert werde, worüber er erst vor ein paar Wochen informiert worden sei. Die geplante Bautätigkeit werde das Gebiet "W. \_\_\_\_\_" in einem anderen Erscheinungsbild zeigen, weshalb auch die in die Jahre gekommene Liegenschaft an der U. \_\_\_\_\_ strasse in V. \_\_\_\_\_ anders

erscheinen solle. Aus diesem Grund erfolge die Kündigung gemäss amtlichem Formular. Gleichentags wurde das Mietverhältnis mit amtlichem Formular nach Art. 266I Abs. 2 OR auf den 30. Juni 2023 mit der Begründung "Abbruch/Neubau des Gebäudes" gekündigt. Am selben Tag kündigte D.\_\_\_\_\_ auch den beiden anderen Mietparteien an dieser Adresse.

Nach der ausgesprochenen Kündigung verkaufte D.\_\_\_\_\_ das Grundstück Nr. xxx an die Klägerin.

B.

B.a. Am 9. November 2022 focht der Beklagte die Kündigung bei der zuständigen Schlichtungsbehörde Miet- und Pachtrecht an. Nachdem die Klägerin den von der Schlichtungsbehörde unterbreiteten Urteilsvorschlag abgelehnt hatte, wurde ihr die Klagebewilligung erteilt.

Am 11. Mai 2023 reichte die Klägerin beim Kantonsgericht Zug gegen den Beklagten Klage ein und verlangte die Feststellung, dass die mit amtlichem Formular vom 7. Oktober 2022 auf den 30. Juni 2023 erklärte Kündigung des Mietvertrags der Wohnung im Untergeschoss an der U.\_\_\_\_\_strasse in V.\_\_\_\_\_ gültig und ein allenfalls gestelltes Begehren des Beklagten um Erstreckung des Mietverhältnisses vollumfänglich abzuweisen sei. Der Beklagte verlangte die Abweisung der Klage, eventualiter die Erstreckung um 48 Monate bis 30. Juni 2027.

Mit Entscheid vom 2. Oktober 2023 wies der Einzelrichter am Kantonsgericht die Klage ab und hob die Kündigung vom 7. Oktober 2022 auf. Er erachtete die Kündigung als missbräuchlich, weil die Klägerin ein konkretes Bauvorhaben weder substantiiert behauptet noch bewiesen habe.

B.b. Dagegen erhob die Klägerin Berufung an das Obergericht des Kantons Zug mit den der Klage entsprechenden Rechtsbegehren.

Mit Urteil vom 3. Oktober 2024 wies das Obergericht die Berufung ab, soweit es darauf eintrat, und bestätigte den erstinstanzlichen Entscheid.

Das Obergericht nahm eine verpönte Vorratskündigung an. Zur Begründung führte es aus, obwohl im Rahmen einer Abbruchkündigung nicht zwingend ein ausgereiftes Bauprojekt vorliegen müsse, wäre der Vermieter im vorliegenden Fall zumindest gehalten gewesen, hinreichend konkrete Angaben zum geplanten Abbruch bzw. Bauprojekt zu machen, damit der Mieter gestützt auf diese Angaben hätte beurteilen können, ob der Abbruch und der Neubau tatsächlich ernsthaft beabsichtigt seien und ein aktuelles bzw. schützenswertes Interesse des Vermieters an der Kündigung bestehe bzw. um ausschliessen zu können, ob ein Abbruch von vornherein noch in weiter Ferne liege. Derartige Angaben seien unterblieben. Werde die Kündigung aber bloss pauschal - ohne nähere Angaben - mit "Abbruch/Neubau des Gebäudes" begründet, stelle dies ein Indiz dar, dass an der Kündigung kein schützenswertes Interesse bestehe. Auch sei nach wie vor kein Projektfortschritt festzustellen. Vielmehr scheine die Klägerin das Grundstück nunmehr verkaufen zu wollen. Dies alles lasse ohne Zweifel darauf schliessen, dass D.\_\_\_\_\_ im Zeitpunkt der Kündigung den Abbruch des bestehenden und den Bau eines neuen Gebäudes nicht ernsthaft beabsichtigt habe und er damals somit kein aktuelles bzw.

schützenswertes Interesse an der Kündigung gehabt habe. Die Kündigung verstosse deshalb gegen Treu und Glauben.

C.

Die Beschwerdeführerin beantragt dem Bundesgericht mit Beschwerde in Zivilsachen vom 4. November 2024, das Urteil des Obergerichts vom 3. Oktober 2024 sei aufzuheben. Es sei festzustellen, dass die mit amtlichem Formular vom 7. Oktober 2022 erklärte Kündigung des Mietvertrags der Wohnung im Untergeschoss an der U.\_\_\_\_\_strasse in V.\_\_\_\_\_ auf den 30. Juni 2023 gültig sei und es sei eine Auszugsfrist des Beschwerdegegners von maximal zwei Monaten nach Rechtskraft des Urteils festzulegen. Es sei ein allenfalls gestelltes Begehren des Beschwerdegegners um Erstreckung des Mietverhältnisses vollumfänglich abzuweisen. Eventualiter sei das Verfahren an die Vorinstanz zurückzuweisen, um gemäss den Erwägungen des Bundesgerichts neu zu entscheiden.

Der Beschwerdegegner und die Vorinstanz beantragen, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei.

Die Beschwerdeführerin replizierte, worauf der Beschwerdegegner duplizierte. In der Duplik brachte dieser neu vor, die streitbetroffene Liegenschaft sei von der Beschwerdeführerin an die F.\_\_\_\_\_ AG verkauft worden.

Gemäss Grundbuch sei das Eigentum am 10. Oktober 2024 auf die F.\_\_\_\_\_ AG übergegangen. Er beantragt, das Bundesgericht habe von Amtes wegen zu prüfen, ob die neue Eigentümerin gewillt sei, in das laufende Verfahren einzutreten und dies mittels ausdrücklicher Erklärung zu bestätigen. Bei einem Eintritt in das laufende Verfahren sei die neue Eigentümerin zu verpflichten, für die Vollstreckung des Entscheids bzw. "für die bereits geschuldeten Parteientschädigungen Sicherheit zu leisten". Sollte die neue Eigentümerin einen Verfahrenseintritt ablehnen, sei die Beschwerde mangels Aktivlegitimation der Beschwerdeführerin abzuweisen. Denn im Zeitpunkt der Beschwerdeerhebung, am 4. November 2024, sei sie nachweislich nicht mehr Eigentümerin des Mietobjekts und damit aktivlegitimierte Vermieterin gewesen.

Erwägungen:

1.

Wird nach Zustellung des angefochtenen Entscheids die im Streit liegende Sache veräussert oder der streitige Anspruch abgetreten, ergeht das Urteil unter den bisherigen Parteien, wenn die Gegenpartei einem Parteiwechsel nicht zustimmt oder - wie hier - kein Parteiwechsel verlangt wird (Art. 17 Abs. 1 und Art. 21 Abs. 2 BZP i.V.m. Art. 71 BGG; Urteil 5A 740/2014 vom 1. Februar 2016 E. 2).

So verhält es sich, wenn das Mietobjekt, dessen Kündigung Gegenstand des Verfahrens bildet, während der Beschwerdefrist veräussert wird und der neue Eigentümer und Vermieter nicht in den Prozess eintritt. Wohl geht das Mietverhältnis mit dem Eigentum an der Sache auf den Erwerber über (Art. 261 OR), weshalb der alte Vermieter aus dem Mietverhältnis grundsätzlich nicht mehr verpflichtet und berechtigt ist. Ein hängiger Prozess betreffend die Gültigkeit der vom alten Vermieter ausgesprochenen Kündigung wickelt sich trotz des Eigentumsübergangs zwischen den bisherigen Parteien ab, solange kein zulässiger Parteiwechsel stattfindet.

Eine solche Konstellation liegt in casu vor: Gemäss Grundbuch ging das Eigentum am streitigen Mietobjekt während laufender Beschwerdefrist gegen das Urteil der Vorinstanz vom 3. Oktober 2024 per 10. Oktober 2024 auf einen Dritterwerber (die F.\_\_\_\_\_ AG) über. Die Beschwerdeführerin war mithin im Zeitpunkt der Beschwerdeerhebung am 4. November 2024 nicht mehr Eigentümerin. Ein Parteiwechsel hat nicht stattgefunden, da ein solcher von der Dritterwerberin nicht verlangt wurde. Deshalb behielt trotz Eigentumsübergang die Beschwerdeführerin im bundesgerichtlichen Beschwerdeverfahren Parteistellung (Art. 17 Abs. 1 und Art. 21 Abs. 2 BZP i.V.m. Art. 71 BGG) und ebenso die Beschwerdelegitimation (Art. 76 BGG), da sie ein schutzwürdiges Interesse an der Feststellung der von ihr (bzw. ihrem Rechtsvorgänger) ausgesprochenen Kündigung hat, namentlich im Hinblick auf allfällige diesbezügliche Ansprüche der Erwerberin.

Entgegen den Ausführungen und Anträgen des Beschwerdegegners in der Duplik hat das Bundesgericht nicht von Amtes wegen abzuklären, ob die neue Eigentümerin im Sinne von Art. 83 Abs. 1 ZPO in den Prozess eintreten möchte. Ohnehin findet die ZPO im bundesgerichtlichen Verfahren keine Anwendung (vgl. Art. 1 ZPO, wonach dieses Gesetz die Verfahren vor den kantonalen Instanzen regelt).

2.

Das angefochtene Urteil ist ein Endentscheid (Art. 90 BGG) einer Vorinstanz im Sinne von Art. 75 BGG. Der Streitwert erreicht den nach Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG in mietrechtlichen Fällen geltenden Mindestbetrag von Fr. 15'000.-. Die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die Beschwerde ist unter Vorbehalt einer hinreichenden Begründung (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 BGG) einzutreten.

3.

3.1. Die ordentliche Kündigung eines Mietvertrags setzt keine besonderen Kündigungsgründe voraus. Die Vertragsparteien sind grundsätzlich frei, das (unbefristete) Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen und Termine zu kündigen (Art. 266a Abs. 1 OR). Einzige Schranke bildet der 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). 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 (BGE 148 III 215 E. 3.1.1 f.; 145 III 143 E. 3.1). Der Umstand, dass die Kündigung für den Mieter eine Härte darstellt, genügt nicht; eine solche ist nur im Hinblick auf eine Erstreckung des Mietverhältnisses nach Art. 272 OR relevant (BGE 142 III 91 E. 3.2.1; 140

III 496 E. 4.1; 138 III 59 E. 2.1).

3.2. Zur Beurteilung der Missbräuchlichkeit einer ordentlichen Kündigung ist der wirkliche Kündigungsgrund entscheidend. Eine mangelnde oder fehlerhafte Begründung der Kündigung führt nicht automatisch zu deren Treuwidrigkeit, kann allerdings ein Indiz dafür sein, dass kein schützenswertes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses besteht oder der angegebene Kündigungsgrund bloss vorgeschoben ist (BGE 148 III 215 E. 3.1.3; 143 III 344 E. 5.3.1; je mit Hinweisen).

3.3. Für die Frage der Missbräuchlichkeit der Kündigung muss sich das Gericht in den Zeitpunkt versetzen, in dem die Kündigung ausgesprochen wurde. Umstände, die sich erst nach diesem Zeitpunkt ereignen, können eine ursprünglich zulässige Kündigung nicht im Nachhinein zu einer missbräuchlichen machen. Allerdings erlauben derartige Umstände bisweilen Rückschlüsse auf die Absichten der Vermieterschaft im Kündigungszeitpunkt (BGE 148 III 215 E. 3.1.4; 142 III 91 E. 3.2.1; je mit Hinweisen). Fällt der Grund, aus welchem die Kündigung ausgesprochen wurde, in der Folge dahin, wird die Kündigung nicht nachträglich treuwidrig (BGE 145 III 143 E. 3.1; 138 III 59 E. 2.1 in fine).

3.4. Es obliegt dem Empfänger zu beweisen, dass die Kündigung ohne schützenswerten Grund oder aus einem verpönten Grund erfolgte. Die kündigende Partei hat jedoch redlich zur Wahrheitsfindung beizutragen; sie hat die Kündigung auf Verlangen zu begründen und im Bestreitungsfall alle für die Beurteilung des Kündigungsgrunds vorhandenen, notwendigen Unterlagen vorzulegen (BGE 148 III 215 E. 3.1.5; 142 III 568 E. 2.1; Urteil 4A 475/2015 vom 19. Mai 2016 E. 4.5 mit Hinweisen).

3.5. Diese Grundsätze sind auch auf die sogenannte Sanierungs- bzw. Umbaukündigung anwendbar (dazu grundlegend BGE 148 III 215 E. 3.2 mit Hinweisen).

3.5.1. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung verstösst eine Kündigung im Hinblick auf Umbau- oder Sanierungsarbeiten, die eine Weiterbenutzung des Mietobjekts erheblich einschränken, nicht gegen den Grundsatz von Treu und Glauben. Werden die geplanten Arbeiten hingegen nicht oder nur unerheblich erschwert oder verzögert, wenn die Mieterschaft im Mietobjekt verbleibt, besteht kein schützenswerter Grund für die Vermieterschaft, dennoch zu kündigen (BGE 140 III 496 E. 4.1; 135 III 112 E. 4.2; Urteil 4A 473/2024 vom 29. Oktober 2024 E. 4.1). Missbräuchlich ist eine solche Kündigung auch, wenn das Projekt als nicht realitätsnah oder objektiv unmöglich erscheint, namentlich weil es offensichtlich mit den Bestimmungen des öffentlichen Rechts unvereinbar ist, sodass die Vermieterschaft die notwendigen Bewilligungen mit Sicherheit nicht erhalten wird. Dass die Vermieterschaft bereits die nötigen Bewilligungen erhalten oder die hierzu erforderlichen Dokumente hinterlegt hat, ist für die Gültigkeit der Kündigung aber nicht vorausgesetzt (BGE 148 III 215 E. 3.2.2; 142 III 91 E. 3.2.1; 140 III 496 E. 4.1). Missbräuchlich ist eine solche Kündigung auch, wenn die Vermieterschaft im Zeitpunkt der Kündigung über kein genügend ausgereiftes und ausgearbeitetes Projekt verfügt, aufgrund dessen der Mieter abzuschätzen vermag, ob sein Verbleiben die Durchführung der beabsichtigten Arbeiten erschweren würde bzw. ob eine Räumung des Mietobjekts erforderlich ist (BGE 148 III 215 E. 3.2.2; 142 III 91 E. 3.2.1; 140 III 496 E. 4.2.2).

3.5.2. Ob eine mit Blick auf ein Umbauprojekt ausgesprochene Kündigung gegen Treu und Glauben verstösst, beurteilt sich in Bezug auf den Zeitpunkt, in dem sie ausgesprochen wird. Sie wird nicht nachträglich missbräuchlich, wenn dem Projekt die Bewilligung nicht gewährt wird. Missbräuchlich ist die Kündigung nur, wenn bereits im Kündigungszeitpunkt offensichtlich war, dass das Projekt an sich namentlich mit den Bestimmungen des öffentlichen Rechts unvereinbar ist (Urteil 4A 142/2017 vom 3. August 2017 E. 4.1 und 4.2).

3.6. Von der Sanierungs- oder Umbaukündigung zu unterscheiden ist die Abbruchkündigung :

3.6.1. Das Bundesgericht hat bereits entschieden, dass die Kündigung wegen umfassender Sanierungs- bzw. Umbauarbeiten (*vastes/importants travaux d'assainissement/de transformation*), welche die Nutzung des Mietobjekts unmöglich machen, nicht missbräuchlich ist (BGE 148 III 215 E. 3.2; Urteil 4A 503/2013 vom 5. März 2014 E. 4.2). Dies muss umso mehr gelten, wenn die Vermieterschaft das Gebäude nicht nur umfassend reno-

vieren oder umbauen, sondern es abbrechen will. Denn der Abbruch des Mietobjekts macht dessen Nutzung als Wohn- oder Geschäftsliegenschaft unmöglich.

3.6.2. Dabei setzt die Gültigkeit der Abbruchkündigung nicht voraus, dass der Abbruch wegen des schlechten Zustands der Liegenschaft erforderlich und dringend ist, genauso wenig, wie die Gültigkeit einer Sanierungskündigung voraussetzt, dass die Sanierungs- oder Umbauarbeiten nötig und dringend sind (Urteil 4A 503/2013 vom 5. März 2014 E. 4.3). Es ist nicht Sache der Mieterschaft zu beurteilen, ob der Abbruch der Liegenschaft durch deren schlechten Zustand (im Zeitpunkt der Kündigung) gerechtfertigt erscheint. Vielmehr steht es (im Verhältnis zur Mieterschaft) in der alleinigen Entscheidung der Vermieterschaft, welche Arbeiten in welchem Umfang sie wann vornehmen lassen will (BGE 148 III 215 E. 3.2.1). Entsprechend obliegt der Entscheid über einen Abbruch der Liegenschaft ausschliesslich der Vermieterschaft. Dabei spielt es keine Rolle, ob der Abbruch zustandsbedingt angebracht und dringend ist. Für einen Abbruch können auch andere Gründe als ein schlechter Gebäudezustand sprechen, so etwa ökonomische Überlegungen, wenn bei erhöhter Nutzungsziffer mit einem Neubau oder dem Einbringen des Grundstücks in eine Gesamtüberbauung eines Gebiets ein höherer Ertrag erzielt werden kann. Demnach macht ein Abbruch und Neubau zwecks Ertragserhöhung die Kündigung nicht missbräuchlich.

3.6.3. Da ein Verbleib der Mieterschaft bei einem Abbruch der Mietliegenschaft von vornherein nicht in Frage kommt, entfällt bei der Abbruchkündigung selbstredend das bei der Sanierungskündigung geltende Erfordernis, dass die Vermieterschaft im Zeitpunkt der Kündigung über ein genügend ausgereiftes und ausgearbeitetes Projekt betreffend die geplante Sanierung des Mietobjekts verfügen muss, aufgrund dessen die Mieterschaft abzuschätzen vermag, ob ihr Verbleiben die Durchführung der beabsichtigten Arbeiten erschweren würde bzw. ob eine Räumung des Mietobjekts nötig ist. Bei der Abbruchkündigung ist aber auch nicht erforderlich, dass die Vermieterschaft im Zeitpunkt der Kündigung ein bereits ausgereiftes Projekt betreffend die nach dem Abbruch geplante Weiterverwendung des Grundstücks, also namentlich etwa ein ausgearbeitetes und zeitnahes Neubauprojekt, vorlegen kann. Denn die konkreten Elemente des allenfalls künftig geplanten Ersatzneubaus spielen für die Frage des Verbleibs der Mieterschaft im aktuellen Mietobjekt keine Rolle bzw. ändern nichts an der Tatsache, dass der Abbruch des aktuellen Mietobjekts den Auszug der Mieterschaft zwingend mit sich bringt. Aus dem gleichen Grund unerheblich sind ferner die konkreten Modalitäten und der Zeitplan des Abbruchs, weshalb die Vermieterschaft in der Kündigung darüber nicht im Einzelnen berichten muss.

3.6.4. Jedoch kann auch eine Abbruchkündigung in bestimmten Fällen missbräuchlich sein, wobei die missbrauchsbe gründenden Umstände von der Mieterschaft zu beweisen sind.

3.6.4.1. So gilt auch bei der Abbruchkündigung, dass diese missbräuchlich ist, wenn bereits im Kündigungszeitpunkt offensichtlich ist, dass ein Abbruch der Liegenschaft objektiv unmöglich erscheint, weil er namentlich eindeutig mit den Bestimmungen des öffentlichen Rechts unvereinbar ist (etwa Denkmalschutz), weshalb die Vermieterin die notwendige Abbruchbewilligung mit Sicherheit nicht erlangen wird (analog BGE 142 III 91 E. 3.2.1).

3.6.4.2. Missbräuchlichkeit einer Abbruchkündigung kann sich ferner ergeben, wenn dargetan ist, dass der angegebene Kündigungsgrund bloss vorgeschoben und zugleich der wahre Grund nicht feststellbar ist (analog BGE 148 III 215 E. 3.1.3; 138 III 59 E. 2.1). Ob die Mieterschaft hinreichende Umstände dargetan hat, welche die Ernsthaftigkeit der mit dem Abbruch begründeten Kündigung entfallen lassen, ist im Einzelfall zu prüfen. Dabei darf aus einer fehlenden oder nur pauschalen Angabe über die Weiterverwendung des Grundstücks nach dem Abbruch nicht ohne Weiteres darauf geschlossen werden, der angegebene Kündigungsgrund (Abbruch) sei bloss vorgeschoben. Denn grundsätzlich kann der Eigentümer frei entscheiden, aus welchem Motiv und zu welchem Zeitpunkt er seine Liegenschaft abbrechen will (vgl. E. 3.6.2), solange er über ein schützenswertes Interesse verfügt und nicht schikanös vorgeht. Zur Prüfung der Ernsthaftigkeit des angegebenen Kündigungsgrunds muss es deshalb genügen, wenn die Vermieterschaft eine plausible Absicht bzw. eine realisierbare Skizze über die Weiterverwendung des Grundstücks angibt, ohne dass sie bereits ein ausgereiftes Projekt vorlegen müsste. Gänzlich entfallen dürfen nähere Angaben über die künftige Nutzung, wenn

sich das Mietgebäude in einem derart schlechten Zustand befindet, dass der Abbruchbedarf auf der Hand liegt, weshalb der Vermieterschaft ohne Weiteres ein schützenswertes Interesse an der Kündigung zukommt.

4.

Vorliegend ist eine Abbruchkündigung zu beurteilen.

4.1. Dabei ist von folgenden Feststellungen auszugehen:

Der auf dem Kündigungsformular vom 7. Oktober 2022 angegebene Grund lautet "Abbruch/Neubau des Gebäudes". Im Schreiben vom gleichen Datum wird erläutert, dass in der "W.\_\_\_\_\_" ein grösseres Bauprojekt realisiert werde. Die geplante Bautätigkeit werde das Gebiet "W.\_\_\_\_\_" in einem anderen Erscheinungsbild zeigen, weshalb auch die in die Jahre gekommene Liegenschaft an der U.\_\_\_\_\_strasse in V.\_\_\_\_\_ anders erscheinen solle. Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin der Nachbargrundstücke Nrn. yyy und zzz, auf welchen sie zusammen mit der E.\_\_\_\_\_ AG die "Überbauung W.\_\_\_\_\_" realisiert. Nach der ausgesprochenen Kündigung verkaufte der damalige Eigentümer, D.\_\_\_\_\_, das Grundstück Nr. xxx an die Beschwerdeführerin.

4.2. Die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz habe in Verletzung von Art. 271 OR zu Unrecht angenommen, die Kündigung sei treuwidrig, weil sie ohne objektives und ernsthaftes Interesse ausgesprochen worden sei. Sie bestreitet, keine genügenden Angaben zu einem konkreten Bauvorhaben gemacht zu haben, habe sie doch von Anfang an auf die geplante Überbauung "W.\_\_\_\_\_" hingewiesen. Die Vorinstanz verletze Art. 8 ZGB und urteile willkürlich, wenn sie der bloss leeren Behauptung des Beschwerdegegners, es bestehe gar kein Projekt der Überbauung des Grundstücks Nr. xxx volle Beweiskraft zumesse, ohne die zum Gegenbeweis angebotene Zeugenaussage des mit dem Projekt beauftragten Architekten, G.\_\_\_\_\_, abzunehmen. Zudem argumentiere die Vorinstanz widersprüchlich und daher willkürlich.

4.3. Die Rüge ist begründet. Das angefochtene Urteil leidet an unauflösbaren Widersprüchen, verletzt den Beweisführungsanspruch und stützt sich auf Indizien, die bei der Abbruchkündigung nicht anwendbar sind.

4.3.1. So erkennt die Vorinstanz im Ausgangspunkt zunächst zutreffend, dass die mit "Abbruch/Neubau des Gebäudes" begründete Kündigung - anders als eine Sanierungskündigung - nicht voraussetzt, dass im Kündigungszeitpunkt ein ausgereiftes und realisierbares Projekt besteht und der Vermieter diesbezüglich nähere Angaben machen muss. Dennoch verlangte sie von der Beschwerdeführerin hinreichend konkrete Angaben zum Abbruch (Abbruchmodalitäten, bereits getätigte Abbruchvorkehrungen) bzw. zum geplanten Bauprojekt, damit der Beschwerdegegner gestützt auf diese Angaben hätte beurteilen können, ob der Abbruch und der Neubau tatsächlich ernsthaft beabsichtigt waren und ein aktuelles bzw. schützenswertes Interesse an der Kündigung besteht bzw. um ausschliessen zu können, ob ein Abbruch von vornherein noch in weiter Ferne liegt.

Damit unterstellte sie die Abbruchkündigung zusätzlichen Voraussetzungen, die in der bundesgerichtlichen Rechtsprechung keine Stütze finden (siehe E. 3.6.3). Die Vermieterschaft war nicht gehalten, ihre Abbruchkündigung durch nähere Angaben zum geplanten Neubau zu konkretisieren. Es genügte, dass sie sich auf die anstehende Überbauung des Gebiets "W.\_\_\_\_\_" bezog, wozu die Parzelle Nr. xxx gehört. Ebenso wenig durfte die Vorinstanz von der Vermieterschaft verlangen, konkrete Angaben zu den "angedachten Abbruchmodalitäten und/ oder bereits getätigten Abbruchvorkehrungen" zu machen. Es lag im freien Entscheid des damaligen Eigentümers, D.\_\_\_\_\_, ob er die Liegenschaft weiterhin eigenständig bewirtschaften oder die Gelegenheit ergreifen wollte, sein Grundstück in die grössere projektierte Überbauung der Nachbargrundstücke und des angrenzenden Gebiets einzugeben. Dabei durften auch wirtschaftliche Überlegungen eine Rolle spielen, wie die Erzielung eines höheren Kaufpreises bei einem Leerverkauf. Eine Leerverkaufskündigung ist nicht per se missbräuchlich, sondern vom Bundesgericht in zahlreichen Fällen für zulässig befunden worden (zuletzt Urteil 4A 481/2024 vom 3. Dezember 2024 E. 6 mit Hinweisen).

Unter dem Aspekt der Missbräuchlichkeit spielte keine Rolle, ob für die geplante Überbauung schon ein ausgereiftes Projekt vorlag und der Abbruch in nächster Zeit erfolgen würde. Es war nicht Sache des Beschwerdegegners zu beurteilen, ob der Abbruch "noch in weiter Ferne liegt". Für den damaligen Vermieter bot sich im Kündigungszeitpunkt die Gelegenheit, die Liegenschaft an die Projektplanerin zu verkaufen. Für die Annahme einer verpönten Vorratskündigung besteht daher keine Grundlage.

4.4. Die Vorinstanz vermag das von ihr aufgestellte Erfordernis, dass der Vermieter hinreichend konkrete Angaben zum geplanten Abbruch bzw. Bauprojekt hätte machen müssen, auch nicht dadurch zu rechtfertigen, dass sie es auf den "vorliegenden Fall" bezieht. Im Gegenteil. Die Berücksichtigung der besonderen Umstände des vorliegenden Falles hätte ein solches Erfordernis - wenn es denn grundsätzlich angebracht wäre (quod non) - entfallen lassen müssen: Wie die Vorinstanz verbindlich feststellte, gelangte die streitbetroffene Liegenschaft nach dem Tod des ursprünglichen Vermieters in das Eigentum von D.\_\_\_\_\_. Im Zeitpunkt der Kündigung war Eigentümerin der Nachbargrundstücke Nrn. yyy und zzz die A.\_\_\_\_\_ AG, die auf diesen beiden Grundstücken zusammen mit der E.\_\_\_\_\_ AG die "Überbauung W.\_\_\_\_\_" realisiert. Somit versteht sich von selbst, dass D.\_\_\_\_\_ nicht in der Lage war, nähere Angaben zum geplanten Abbruch/Neubau wie die Abbruchmodalitäten, Stand und Zeitplan des Projekts etc. zu machen. Aus seiner Sicht genügte, dass er die Mieter darüber aufklärte, dass das Gebiet "W.\_\_\_\_\_" gesamthaft neu überbaut werde und er sein Grundstück als Teil dieser neuen Überbauung einbringen wollte.

Wenn die Vorinstanz unter diesen Umständen gleichwohl auf der Darlegung hinreichend konkreter Angaben zum geplanten Abbruch bzw. Bauprojekt beharrte und solche betreffend die Ernsthaftigkeit des angegebenen Grundes als entscheidend relevant erachtete, hätte sie die dazu angebotene Zeugenbefragung des mit dem Projekt beauftragten Architekten, G.\_\_\_\_\_, ablehnen müssen bzw. die entsprechende Rüge gegen die Nichtabnahme dieses Beweises durch die Erstinstanz gutheissen müssen, hätte dieser doch die geforderten Angaben machen können. Die Beschwerdeführerin rügt zu Recht eine Verletzung ihres Beweisführungsanspruchs, weil ihr diese Beweisführung von den Vorinstanzen verweigert wurde.

Auch der in diesem Zusammenhang erhobene Willkürvorwurf ist begründet. In der Tat ist nicht nachvollziehbar, wie die Vorinstanz auf der einen Seite die Behauptung des Beschwerdegegners, es liege kein genügend konkretes, umsetzbares und realitätsnahes Bauprojekt vor, als "unumstösslich" bewiesen erachtete, indem sie auf die vorgelegten Notizen von G.\_\_\_\_\_ von der E.\_\_\_\_\_ AG verwies, die lediglich eine äusserst rudimentäre Ersteinschätzung zur Überbaubarkeit des Grundstücks Nr. xxx und damit kein ausgereiftes Bauprojekt darstellten, auf der anderen Seite die Beschwerdeführerin aber nicht zum Gegenbeweis zulies, die durch Befragung von D.\_\_\_\_\_ und G.\_\_\_\_\_ näheren Aufschluss zur Bebaubarkeit des Grundstücks bzw. zur Verwirklichung des Bauprojekts geben wollte.

Sodann argumentiert die Vorinstanz widersprüchlich, wenn sie zunächst ausführt, es sei gerichtsnotorisch, dass ein hinreichend konkretes und baurechtskonformes Projekt hätte verwirklicht werden können, weshalb sich dazu eine Beweisabnahme erübrige. Streitig sei gewesen, ob mit den Notizen von G.\_\_\_\_\_ ein eigentliches Bauprojekt vorgelegen sei, wozu die Zeugenaussage nicht offeriert worden sei. Abgesehen davon setze die vorliegende Abbruchkündigung gar kein ausgereiftes Bauprojekt voraus. Dann aber zieht sie nicht die richtigen Schlussfolgerungen aus ihren Ausführungen:

In der logischen Folgerung aus den angeführten Prämissen - Bebaubarkeit des Grundstücks ist gerichtsnotorisch und ein ausgereiftes Bauprojekt ist nicht erforderlich - hätte die Vorinstanz zum Schluss kommen müssen, dass der Beschwerdegegner mit seiner Behauptung eines mangelnden ausgereiften Bauprojekts keine relevanten Umstände dargelegt hat. Es kann den vorinstanzlichen Erwägungen betreffend den dem Beschwerdegegner obliegenden Nachweis der missbrauchs begründenden Tatsachen keine nachvollziehbare Begründung entnommen werden, inwiefern ihm der "unumstössliche" Beweis relevanter Tatsachen gelungen sein soll, gestützt auf welche die Vorinstanz die vorliegende Abbruchkündigung als missbräuchlich beurteilte. Wenn kein ausgereiftes Bauprojekt erforderlich ist, hätte sie aus den diesbezüglich mangelnden Angaben auch keine Rückschlüsse betreffend die Ernsthaftigkeit der Kündigung ziehen dürfen. Vielmehr hätte sie annehmen müssen, der Beschwerdegegner habe keine beachtlichen Umstände behauptet, geschweige denn bewiesen, welche die Missbräuchlichkeit der Kündigung belegen.

4.5. Das vorinstanzliche Urteil überzeugt auch nicht unter dem Aspekt einer Schikanekündigung, die ohne aktuelles und schützenswertes Interesse erfolgt (siehe E. 3.6.4.2).

Die Vorinstanz schloss "ohne Zweifel" gestützt auf folgende Indizien darauf, "dass D.\_\_\_\_\_ im Zeitpunkt der Kündigung den Abbruch des bestehenden und den Bau eines neuen Gebäudes nicht ernsthaft beabsichtigt hat und er damals somit kein aktuelles bzw. schützenswertes Interesse an der Kündigung gehabt hat":

1) Die Kündigung sei ohne nähere Angaben bloss pauschal mit "Abbruch/Neubau des Gebäudes" begründet

worden, was gemäss BGE 143 III 344 E. 5.3.4 ein Indiz darstelle, dass an der Kündigung kein schützenswertes Interesse besteht.

2) Ein weiteres Indiz sei der Umstand, dass nach wie vor kein Projektfortschritt feststellbar sei. Vielmehr scheine die Beschwerdeführerin das Grundstück nun verkaufen zu wollen.

Diese Begründung trägt nicht.

Anders als bei der Sanierungskündigung, bei der eine pauschale Begründung ohne nähere Angaben zu dem Sanierungsprojekt ein Indiz für ein mangelndes schützenswertes Kündigungsinteresse bilden kann, ist dies bei der Abbruchkündigung nicht ohne Weiteres der Fall. Denn hier entfällt die Prüfung, ob ein ausgereiftes Sanierungsprojekt vorlag (siehe E. 3.6.2; Urteil 4A 481/2024 vom 3. Dezember 2024 E. 5.4). Wohl hat das Bundesgericht in BGE 143 III 344 E. 5.3.4 ausgeführt, gleich wie eine fehlerhafte Begründung könne es ein Indiz dafür sein, dass an der Kündigung kein schützenswertes Interesse besteht, wenn zur Begründung bloss pauschal Sanierungs- oder Umbauarbeiten angegeben würden. Dies hat das Bundesgericht aber klarerweise vor dem Hintergrund festgehalten, dass bei der Sanierungskündigung spezifische Angaben über das vorhandene Projekt möglich und zumutbar sind, so dass sich die Mieterschaft gestützt auf diese Angaben ein Bild davon machen kann, ob und inwiefern ihre Anwesenheit diese Arbeiten tangieren würde (ebenda E. 5.3.4). Dieser Hintergrund spielt bei der Abbruchkündigung gerade nicht. Hier kann es nicht darum gehen, durch detaillierte Angaben zum geplanten Bauprojekt die Mieterschaft in die Lage zu versetzen, ob ihr Verbleib in der Wohnung das Bauprojekt behindern würde. Vielmehr bedingt ein geplanter Abbruch des Mietobjekts in jedem Fall den Wegzug der Mieterschaft. Es ist daher nicht erforderlich, dass der Vermieter den angegebenen Kündigungsgrund weiter konkretisiert und genau angibt, weshalb und wann die Liegenschaft abgebrochen wird und was genau im Folgenden geplant ist. Vielmehr steht es in der Freiheit des Vermieters, sich für den Abbruch der Liegenschaft zu entscheiden (siehe E. 3.6.3).

Dieser Entscheid des Vermieters muss nicht vom Reifegrad der projektierten Überbauung abhängen, so auch vorliegend nicht. Deshalb lassen sich aus dem Fehlen näherer Angaben zum Abbruch und Neubauprojekt keine Rückschlüsse betreffend die Ernsthaftigkeit des angegebenen Kündigungsgrunds ziehen. Die Vorinstanz hat daher auch unter dem Titel der Prüfung, ob der Kündigungsgrund bloss vorgeschoben sei und auf keinem schützenswerten Interesse beruht, zu Unrecht nähere Angaben zum geplanten Neubau verlangt. Sie stellte daher auf ein nicht anwendbares Indiz ab, wenn sie aus dem Umstand, dass der als Kündigungsgrund angegebene Abbruch und Neubau nicht weiter spezifiziert wurde, darauf schloss, die Kündigung beruhe auf keinem schützenswerten Interesse.

Ebenso wenig stellt der Umstand, dass im Laufe des Verfahrens kein Projektfortschritt feststellbar sei, sondern die A.\_\_\_\_\_ AG das Grundstück nunmehr scheinbar verkaufen wolle, ein Indiz dafür dar, dass D.\_\_\_\_\_ im Zeitpunkt der Kündigung kein schützenswertes Interesse an der Kündigung hatte und den angegebenen Grund "Abbruch und Neubau" bloss vorgeschoben hat. Es ist nicht festgestellt, dass der beweispflichtige Beschwerdegegner behauptet hätte, zur Zeit der Kündigung habe gar kein Projekt zu einer Überbauung "W.\_\_\_\_\_" bestanden. Er bemängelte nur den Reifegrad des Projekts. Indessen war das Vorliegen eines ausgereiften Bauprojekts für die Gültigkeit der streitigen Kündigung gerade nicht vorausgesetzt. Auch lag es vorliegend offensichtlich nicht im Einflussbereich des kündigenden Vermieters, D.\_\_\_\_\_, das Projekt voranzutreiben, war er doch nicht selber mit dem Projekt befasst. Ebenso wenig kann aus der scheinbaren Verkaufsabsicht der A.\_\_\_\_\_ AG auf ein fehlendes schutzwürdiges Interesse von D.\_\_\_\_\_ an der Kündigung geschlossen werden. Wenn sich die A.\_\_\_\_\_ AG nachträglich dazu entschlossen haben sollte, das Projekt nicht selber weiterzuverfolgen, sondern einem anderen Investor zu verkaufen, lässt dies das Kündigungsinteresse von D.\_\_\_\_\_ nicht nachträglich entfallen.

D.\_\_\_\_\_ hat sein Interesse und die Wahrheit des angegebenen Kündigungsgrunds hinreichend belegt, indem er auf die unbestritten geplante Überbauung des Gebiets "W.\_\_\_\_\_" hinwies, in welche er seine in die Jahre gekommene Liegenschaft an der U.\_\_\_\_\_ strasse in V.\_\_\_\_\_ einbringen wollte, so dass sie dem neuen Erscheinungsbild entsprechend neu gebaut werden könnte. Nichts deutet darauf hin, dass dies nicht ernsthaft seine Absicht war.

Somit tragen die von der Vorinstanz für die Annahme der Missbräuchlichkeit der Kündigung herangezogenen Indizien nicht. Vielmehr ist nicht dargetan, dass der angegebene Kündigungsgrund bloss vorgeschoben wurde.

4.6. Sodann ist nicht festgestellt, dass der Beschwerdegegner behauptet hätte, ein Abbruch der Liegenschaft wäre objektiv unmöglich, weil im Kündigungszeitpunkt offensichtlich ersichtlich sei, dass er wegen Verstosses

gegen öffentliches Recht (etwa Denkmalschutz) unzulässig sei. Dass eine Neuüberbauung offensichtlich unzulässig wäre, wurde ebenfalls nicht behauptet. Somit konnte sich auch unter diesem Titel keine Missbräuchlichkeit der Kündigung ergeben (siehe E. 3.6.4.1).

4.7. Damit erweist sich die vorinstanzliche Annahme, die Kündigung vom 7. Oktober 2022 sei missbräuchlich, als bundesrechtswidrig. Die Beschwerde ist in diesem Punkt gutzuheissen und es ist festzustellen, dass die Kündigung vom 7. Oktober 2022 gültig ist.

5.

5.1. Da die Vorinstanz die Kündigung für ungültig erklärte, erübrigte sich die Prüfung des Erststreckungsbegehrens des Beschwerdegegners. Dementsprechend finden sich im angefochtenen Urteil keine diesbezüglichen Feststellungen, etwa zu den Suchbemühungen. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin ist das Bundesgericht daher nicht in der Lage, über das Erststreckungsbegehren sogleich (abschlägig) zu befinden. Die Sache ist insofern an die Vorinstanz zurückzuweisen, damit sie die vom Beschwerdegegner eventualiter beehrte Erstreckung beurteile.

5.2. Dabei wird sie zu prüfen haben, ob die neue Eigentümerin insofern in das Verfahren einzubeziehen ist (vgl. E. 1).

Der Übergang des Mietverhältnisses nach Art. 261 Abs. 1 OR wird als gesetzliche Einzelrechtsnachfolge im Sinne von Art. 83 Abs. 4 Halbsatz 2 ZPO (und Art. 17 Abs. 3 BZP) angesehen. Bei der Veräusserung einer Liegenschaft bleibt der Mietvertrag bestehen, und der Käufer tritt von Gesetzes wegen in den Mietvertrag mit allen Rechten und Pflichten ein, in die hängigen Prozesse aber nur, soweit sie Sachverhalte betreffen, die sich auch nach dem Eigentumsübergang auf das Mietverhältnis auswirken könnten (BGE 127 III 273 E. 4c/aa; Urteile 4A 263/2024 vom 10. Dezember 2024 E. 1.2.1; 4A 251/2012 vom 28. August 2012 E. 2).

Eine allenfalls über das Datum des Eigentumserwerbs hinausgehende Erstreckung könnte die Rechte und Pflichten der neuen Eigentümerin und Vermieterin berühren. Gegebenenfalls wird die Vorinstanz daher zu prüfen haben, ob sie die neue Eigentümerin in das Verfahren einbeziehen und ihr das rechtliche Gehör gewähren muss.

6.

Zusammenfassend ist die Beschwerde im Hauptantrag gutzuheissen, soweit sie sich gegen die Ungültigerklärung der Kündigung vom 7. Oktober 2022 richtet. Betreffend Erstreckung ist sie im Eventualbegehren auf Rückweisung an die Vorinstanz gutzuheissen.

Damit unterliegt der Beschwerdegegner im bundesgerichtlichen Verfahren, weshalb er die Gerichtskosten zu tragen und die Beschwerdeführerin zu entschädigen hat (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 2 BGG).

Über die Kosten- und Entschädigungsfolgen des kantonalen Verfahrens wird die Vorinstanz neu zu befinden haben.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird gutgeheissen. Das Urteil des Obergerichts des Kantons Zug vom 3. Oktober 2024 wird aufgehoben.

Es wird festgestellt, dass die mit amtlichem Formular vom 7. Oktober 2022 erklärte Kündigung des Mietvertrags der Wohnung im Untergeschoss an der U. \_\_\_\_\_ strasse in V. \_\_\_\_\_ auf den 30. Juni 2023 gültig ist. Im Übrigen wird die Sache im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 2'500.– werden dem Beschwerdegegner auferlegt.

3.

Der Beschwerdegegner hat die Beschwerdeführerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 3'000.– zu

entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Zug I. Zivilabteilung schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 29. April 2025

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Hurni

Der Gerichtsschreiber: Tanner