



## **Entscheidung des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht**

**vom 20. August 2013 (400 13 108)**

---

### **Obligationenrecht**

#### **Auslegung eines Mietvertrags, besondere Vereinbarung über die Nebenkosten**

---

Besetzung

Vizepräsidentin Barbara Jermann Richterich, Richter Dieter Freiburg-  
haus (Ref.), Richter Edgar Schürmann; Gerichtsschreiber Hansruedi  
Zweifel

---

Parteien

**A.\_\_\_\_ Anlagestiftung,**  
vertreten durch Rechtsanwalt Christian Gersbach, Dreikönigstrasse 7,  
8002 Zürich,  
**Klägerin und Berufungsbeklagte**

gegen

**B.\_\_\_\_ GmbH,**  
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Matthias Streiff, Zürcherstrasse 29,  
8620 Wetzikon ZH,  
**Beklagte und Berufungsklägerin**

---

Gegenstand

**Mietrecht**  
Berufung gegen das Urteil des Bezirksgerichtspräsidenten Liestal vom  
25. Februar 2013

**A.** Die Parteien schlossen am 08./12.12.2006 einen Mietvertrag ab, mit welchem die A.\_\_\_\_ Anlagestiftung der B.\_\_\_\_ GmbH, einer Tochterunternehmung der C.\_\_\_\_ GmbH & Co. KG, das Grundstück an der X.\_\_\_\_strasse 57 in Y.\_\_\_\_ samt Hoch- und Tiefbauten für eine feste Dauer von 20 Jahren zum Zweck des Betriebs des Wasserparks Z.\_\_\_\_ vermietete. Der Mietbeginn wurde voraussichtlich auf den 01.01.2010 definiert. In der Folge wurde das Mietverhältnis von der B.\_\_\_\_ GmbH auf die am 22.07.2008 von der C.\_\_\_\_ GmbH & Co. KG gegründete Tochtergesellschaft D.\_\_\_\_ GmbH übertragen. Per 28.08.2009 wurde die D.\_\_\_\_ GmbH in die D.\_\_\_\_ AG umgewandelt. Mit Schreiben vom 28.05.2009 teilte die A.\_\_\_\_ Anlagestiftung der B.\_\_\_\_ GmbH mit, dass die Mietflächen am 01.02.2010 übergeben werden könnten und der Mietbeginn somit auf den 01.03.2010 festgelegt werde. Mit Schreiben vom 30.06.2009 teilte die D.\_\_\_\_ AG der A.\_\_\_\_ Anlagestiftung mit, dass das Schreiben vom 28.05.2010 fälschlicherweise noch an die B.\_\_\_\_ GmbH gerichtet gewesen sei, und meldete Schadenersatzansprüche aufgrund der verzögerten Fertigstellung der Wasserwelt an. Mit Schreiben vom 26.01.2010 rief die D.\_\_\_\_ AG der A.\_\_\_\_ Anlagestiftung die Einhaltung des Übergabetermins vom 01.02.2010 in Erinnerung und kündigte an, bei Nichteinhaltung dieses Termins für sämtliche in diesem Zusammenhang entstehenden Zusatzkosten Schadenersatz geltend zu machen. Der Übergabetermin konnte von der A.\_\_\_\_ Anlagestiftung nicht eingehalten werden, weshalb die D.\_\_\_\_ AG mit Schreiben vom 10.02.2010 der A.\_\_\_\_ Anlagestiftung mitteilte, sie werde nach Kenntnis der exakten Höhe der angefallenen Kosten ihre Forderung an die A.\_\_\_\_ Anlagestiftung weiterleiten. Die effektive Übergabe des Mietobjekts fand am 26.02.2010 und die Eröffnung des Wasserparks am 05.03.2010 statt. Gleichentags schlossen die A.\_\_\_\_ Anlagestiftung, die D.\_\_\_\_ AG und die E.\_\_\_\_ AG eine Vereinbarung u.a. betreffend Einweisung des Personals der D.\_\_\_\_ AG und Haftung von E.\_\_\_\_ AG für den der D.\_\_\_\_ AG aufgrund der Verzögerung der Übergabe der Wasserwelt eingetretenen Schaden. Mit Schreiben vom 25.03.2010 an die A.\_\_\_\_ Anlagestiftung nahm die D.\_\_\_\_ AG Bezug auf die Vereinbarung vom 05.03.2010 und zeigte die aufgrund der Verzögerung eingetretenen und bis heute bekannten Schadenspositionen auf.

Mit Schreiben vom 30.04.2010 zeigte die D.\_\_\_\_ AG der A.\_\_\_\_ Anlagestiftung die starke Vermutung einer Überschuldung der D.\_\_\_\_ AG an und unterbreitete ihr den Vorschlag, dass die A.\_\_\_\_ Anlagestiftung den Verkauf der D.\_\_\_\_ AG auf einen Dritten zu CHF 1.00 an die Hand nehmen soll. Ansonsten müsse die Bilanz deponiert werden. Am 05.05.2010 hoben die A.\_\_\_\_ Anlagestiftung und die D.\_\_\_\_ AG den Mietvertrag rückwirkend per 01.05.2010 auf, wobei die A.\_\_\_\_ Anlagestiftung auf die bisher angelaufenen Mietzinse und Nebenkosten gegenüber D.\_\_\_\_ AG verzichtete unter der Bedingung, dass die D.\_\_\_\_ AG keine Insolvenzerklärung abgebe.

Mit Schreiben vom 15. und 22.07.2010 forderte die A.\_\_\_\_ Anlagestiftung die B.\_\_\_\_ GmbH gestützt auf Art. 263 Abs. 4 OR auf, ihr den Mietzins und die Nebenkosten für die Monate März und April 2010 bis spätestens 30.07.2010 zu überweisen. Mit Schreiben vom 20. und 21.07.2010 gelangte die A.\_\_\_\_ Anlagestiftung an die Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten. Mit Verfügung vom 24.11.2010 stellte die Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten fest, dass keine Einigung zustande gekommen sei.

**B.** Mit Eingabe vom 23.12.2010 machte die Klägerin beim Bezirksgericht Liestal die Mietzinsen und Mietnebenkosten für die Zeit vom 05.03.2010 bis 30.04.2010 klageweise gegenüber der Beklagten geltend und stellte folgende Rechtsbegehren:

- "1. Es sei die Beklagte zu verpflichten, der Klägerin den Betrag von CHF 1'090'462.35, zuzüglich Zins zu 5% seit dem 1. August 2010 zu bezahlen (Forderung betreffend Mietzinsen).
2. Es sei die Beklagte zu verpflichten, der Klägerin den Betrag von CHF 281'418.17, zuzüglich Zins zu 5% seit dem 1. August 2010 zu bezahlen (Forderung betreffend Nebenkosten).
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zzgl. der gesetzlichen MWST) zulasten der Beklagten."

Sie begründete ihre Anträge wie folgt: Die Klägerin habe der Beklagten gemäss Mietvertrag vom 08./12.12.2006 eine nach den Vorgaben und dem Konzept der Beklagten zu erstellende Wasserwelt auf eine feste Vertragsdauer von 20 Jahren vermietet, während sich die Beklagte im ersten Jahr zur Bezahlung eines jährlichen Basisnettomietzinses von CHF 6'500'000.00 zzgl. MWST von CHF 494'000.00 resp. von monatlich CHF 582'833.33 inkl. MWST verpflichtet habe. Der Mietzins sei jeweils nachschüssig am letzten Tag eines jeden Monats fällig gewesen. Zudem habe sich die Beklagte verpflichtet, sämtliche Nebenkosten gemäss detaillierter Auflistung zu übernehmen. Die Miete und damit auch die Mietzinszahlungspflicht der D.\_\_\_\_ AG habe mit der Eröffnung des Wasserparks am 05.03.2010 begonnen. Entsprechend sei für den Monat März 2010 die Miete nur für 27 Tage von 31 Tagen (CHF 507'692.02) und für den Monat April 2010 der volle Mietzins (CHF 582'833.33) inkl. MWST geschuldet gewesen, insgesamt somit CHF 1'090'462.45. Dasselbe gelte für die Nebenkosten, welche für den Monat März 2010 anteilmässig CHF 134'738.93 und für den Monat April 2010 CHF 146'679.00 ausmachten, insgesamt somit CHF 281'418.17.

**C.** Die Beklagte beantragte mit Klageantwort vom 26.04.2011 die Klageabweisung unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Klägerin, und zwar aus folgenden Gründen: Dem Mietbeginn hätte gemäss Mietvertrag ein Monat mietfrei vorangehen sollen. Der Mietbeginn hätte von der Vermieterin mit 6- resp. 7-monatiger Voranzeigefrist erklärt werden sollen. Das Mietverhältnis sei am 22.07.2007 von der Beklagten auf die D.\_\_\_\_ GmbH übertragen worden. Die Klägerin habe aber nicht die Mietnachfolgerin, sondern die heutige Beklagte am 28.05.2009 informiert, dass der Mietbeginn am 01.03.2010 erfolgen werde, dass das Objekt folglich am 01.02.2010 übergeben werde. Die an die falsche Partei gerichtete Gestaltungserklärung sei daher wirkungslos. Mit Schreiben vom 26.01.2010 habe die Mietnachfolgerin die Klägerin auf Bauverzögerungen hingewiesen und Schadenersatz aus Verspätung angemeldet. Am 10.02.2010 habe die Mietnachfolgerin erneut moniert, der Übergabetermin vom 01.02.2010 sei nicht eingehalten worden und der Termin der tatsächlichen Übergabe sei noch unklar. Dabei sei auch auf die vielen erkennbaren Mängel hingewiesen worden. Die Übergabe des Bereichs Wasserwelt habe am 26.02.2010 stattgefunden. Per diesem Datum gelte das Werk als mit Mängeln übergeben. Mietzins und Nebenkosten seien erst ab Mietbeginn geschuldet. Der Mietbeginn sei nach Ziff. 4.1.1 des Mietvertrags ein Monat nach Übergabe des Mietobjekts und damit am 26.03.2010. Folglich seien bis 26.03.2010 keine Miete und keine Nebenkosten geschuldet. Die Klägerin müsse gemäss Mietvertrag einen vollen Monat des Gebrauchs, der Inbetriebnahme und der Nutzung des Objekts ohne Mietzins dulden und trage auch die Nebenkosten für diesen ersten Monat. Die technische Begleitung der Mietnachfolgerin durch die E.\_\_\_\_ AG im

ersten Monat bis am 26.03.2010 sei auch Beleg dafür, dass es sich bis am 26.03.2010 um die Anlaufphase und nicht um Mietzeit handle. Die Märzmiere sei nicht vollständig, sondern höchstens pro rata temporis für die Zeit vom 26.-31.03.2010 geschuldet. Bei den Nebenkosten sei keine prozentuale Aufteilung, sondern eine exakte Abrechnung nach Tagesverbrauch vorzunehmen, wobei auch die Nebenkosten für die Tage vom 26.-31.03.2010 geltend gemacht werden könnten.

**D.** Mit Replik vom 27.06.2011 erwiderte die Klägerin, dass gemäss Ziff. 4.1.1 des Mietvertrags der Betreiberin eine Vorlaufzeit von einem Monat vor Mietbeginn habe gewährt werden sollen, damit diese sich vor der Eröffnung für das Publikum an den Betrieb hätte gewöhnen können. Von einer Mietfreizeit von einem Monat ab Übergabe des Objekts sei im Mietvertrag nicht die Rede gewesen. Die Eröffnung des Wasserparks sei mit dem Einverständnis der Betreiberin D.\_\_\_\_ AG per 05.03.2010 erfolgt. Zur Optimierung der Betriebsprozesse sei der D.\_\_\_\_ AG seitens der E.\_\_\_\_ AG zusätzliches Personal zur Verfügung gestellt worden, dies da der entsprechende Monat Vorlaufzeit für die D.\_\_\_\_ AG nicht voll vor der Eröffnung des Wasserparks zur Verfügung gestanden habe. Die entsprechenden Details seien in einer Vereinbarung vom 05.03.2010 zwischen der D.\_\_\_\_ AG, der E.\_\_\_\_ AG und der Klägerin geregelt. Von einer mietfreien Periode nach Eröffnung der Anlage sei auch in dieser Vereinbarung vom 05.03.2010 keine Rede. Betreffend die Nebenkosten habe die Klägerin einzig die Kosten für Strom und Energie eingeklagt. Der Verbrauch von Energie und Strom sei ab der Eröffnung vom 05.03.2010 klar grösser gewesen als vorher. Zugunsten der Beklagten sei der auf sie entfallende Anteil jedoch pro rata temporis berechnet worden.

**E.** Mit Duplik vom 22.07.2011 führte die Beklagte aus, dass massgebend die klare Formulierung von Ziff. 4.1.1 Abs. 1 des Mietvertrags sei, wonach dem Mietbeginn ein Monat uneingeschränkte Nutzung und Inbetriebnahme des Objekts vorangehe. Das Mietobjekt habe der Mieterin einen Monat mängelfrei zur Verfügung zu stehen. Nach diesem Monat sei Mietbeginn. Zudem sei die Eröffnung des Wasserparks per 05.03.2010 von der Klägerin durchgesetzt worden. Die Mieterin habe vor der Übergabe bereits auf Mängel, Schaden und Schadenersatzforderungen hingewiesen. Insofern sei es aktenwidrig, wenn die Klägerin meine, es läge ausdrückliches Einverständnis vor. Die Tatsache, dass die E.\_\_\_\_ AG noch einiges Personal bis am 26.03.2010 zur Verfügung gestellt habe, sei Beleg dafür, dass die mietrechtliche Übergabe mangelhaft gewesen und das Objekt nicht mängelfrei gewesen sei, und dass die Mieterin das Objekt nicht vollständig habe gebrauchen können. Dies seien alles Gründe für eine happige Mietzinsherabsetzung, wäre dieser erste Monat bis am 26.03.2010 bereits mietzinspflichtig gewesen.

**F.** Mit Urteil vom 09.01.2012 wies der Bezirksgerichtspräsident Liestal die Klage kostenfällig ab, weil er die Haftung der Beklagten aus dem vorliegenden Mietverhältnis verneinte. Das Kantonsgericht bejahte hingegen die solidarische Haftung der Beklagten gemäss Art. 263 Abs. 4 OR, hob mit Entscheid vom 18.09.2012 das Urteil des Bezirksgerichtspräsidenten Liestal vom 09.01.2012 in teilweiser Gutheissung der Berufung der Klägerin auf und wies die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurück. Dabei wurde für die Vorinstanz verbindlich festgehalten, dass grundsätzlich eine solidarische Haftung der Beklagten gemäss Art. 263 Abs. 4 OR

bestehe und dass der Aufhebungsvertrag zwischen der Klägerin und der D.\_\_\_\_ AG vom 05.05.2010 keine Fernwirkung auf die Rechtsbeziehung zwischen der Klägerin und der Beklagten habe. Die Verteilung der Prozesskosten des Berufungsverfahrens 400 12 141 wurde dem Bezirksgerichtspräsidenten Liestal überlassen.

**G.** Mit Urteil vom 25.02.2013 hiess der Bezirksgerichtspräsident Liestal die Klage gut und verurteilte die Beklagte, der Klägerin CHF 1'090'462.35 nebst 5% Zins seit 01.08.2010 sowie CHF 281'418.17 nebst 5% Zins seit 01.08.2010 zu bezahlen. Die Gerichtsgebühr von CHF 12'000.00 sowie die Gerichtsgebühr für das Berufungsverfahren 400 12 141 wurden der Beklagten auferlegt. Weiter wurde die Beklagte verurteilt, der Klägerin eine Parteientschädigung von CHF 94'770.00 (inkl. Auslagen und MWST) sowie für das Berufungsverfahren 400 12 141 eine Parteientschädigung von CHF 81'000.00 (inkl. MWST) zu bezahlen. Er erwog dabei Folgendes:

Ziff. 4.1.1 des Mietvertrags laute: "Das Mietverhältnis ist befristet im Sinne von Art. 255 Abs. 2 bzw. Art. 266 OR und beginnt voraussichtlich, aber nicht verbindlich am 01.01.2010. 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 6 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 Wasserparks Z.\_\_\_\_ zusammen.". Als Mietbeginn sehe diese Vertragsbestimmung das Datum der Eröffnung des Wasserparks Z.\_\_\_\_ vor, welche am 05.03.2010 stattgefunden habe. Gemäss Ziff. 5.6.1 des Mietvertrags beginne die Mietzinszahlungspflicht mit dem Mietbeginn, wobei ausdrücklich auf Ziff. 4.1.1 verwiesen werde. Die Übergabe des Mietobjekts habe am 26.02.2010 stattgefunden. Es frage sich nun, ob der Passus in Ziff. 4.1.1 des Mietvertrags den Beginn der Mietzinszahlungspflicht vom 05.03.2010 auf den 26.03.2010 zu verschieben vermöge. Dabei sei die Vereinbarung der Parteien vom 05.03.2010 zwischen der D.\_\_\_\_ AG, der E.\_\_\_\_ AG und der Klägerin heranzuziehen. In Ziff. 3 dieser Vereinbarung sei festgehalten, dass der Zeitraum von einem Monat für die Einweisung und Einarbeitung der Mitarbeiter der D.\_\_\_\_ AG nun ab dem 26.02.2010 bis zum 26.03.2010 andauere. Gemäss Ziff. 1 dieser Vereinbarung erfolge die Übergabe am 26.02.2010, damit der geplante Eröffnungstermin am 04. resp. 05.03.2010 eingehalten werden könne. Die Vereinbarung vom 05.03.2010 sei gerade deshalb geschlossen worden, um die aufgrund der verspäteten Übergabe der Klägerin an die D.\_\_\_\_ AG sich ergebenden Probleme zu lösen und neu zu regeln. In der Vereinbarung vom 05.03.2010 sei nirgends zu finden, dass der Mietzins nun nicht wie in Ziff. 4.1.1. des Mietvertrags vereinbart ab dem Eröffnungsdatum, sondern zu einem späteren Zeitpunkt geschuldet sein solle. Vielmehr sei in Ziff. 4 der Vereinbarung vom 05.03.2010 ausdrücklich abgemacht worden, dass die E.\_\_\_\_ AG vom 26.02.2010 bis am 26.03.2010 auf eigene Kosten die technische Begleitung und Unterstützung der D.\_\_\_\_ AG für den Betrieb der technischen Anlage der Wasserwelt Z.\_\_\_\_ sicherstelle. Bei planmässiger Übergabe des Mietobjekts wäre die Vereinbarung vom 05.03.2010 nicht nötig gewesen. Die Auslegung der fraglichen Vertragsklauseln ergebe, dass diese nur so verstanden werden könnten, dass der Beginn der Mietzinszahlungspflicht mit dem Eröffnungsdatum gleichzusetzen sei und sich die Mietzinszahlungspflicht auf-

grund der verspäteten Übergabe nicht nach hinten verschoben habe, sondern diesem Umstand mit der Vereinbarung vom 05.03.2010 Rechnung getragen worden sei, indem die E.\_\_\_\_ AG auf eigene Kosten die technische Begleitung und Unterstützung der D.\_\_\_\_ AG für den Betrieb der technischen Anlage der Wasserwelt bis zu 26.03.2010, also um gerade diesen einen Monat, sichergestellt habe.

Folglich schulde die Beklagte der Klägerin für die Zeit vom 05.03.2010 bis zum 30.04.2010 Mietzinse von CHF 1'090'462.35. Dass die mitrechtliche Übergabe mangelhaft gewesen und das Objekt nicht mängelfrei gewesen sei, und dass die Mieterin das Objekt nicht vollständig habe gebrauchen können, weshalb Gründe für eine Mietzinsherabsetzung bestünden, könne nicht beachtet werden. So habe die Beklagte lediglich die kostenfällige Abweisung der Klage, nicht jedoch eine eventuelle Herabsetzung des Mietzinses beantragt. Überdies seien diese Vorbringen auch nicht genügend substantiiert und bewiesen. Dass die Klägerin die Gestaltungserklärung an die falsche Partei gerichtet habe, sei unbeachtlich, zumal die Parteien mit Vereinbarung vom 05.03.2010 den Mietbeginn gemeinsam schriftlich festgelegt hätten und die Beklagte demnach von der Gestaltungserklärung der Klägerin gewusst habe. Deshalb sei eine allfällige Verletzung der Zustellung der Gestaltungserklärung an die Beklagte geheilt worden.

Gemäss Ziff. 5.7 des Mietvertrags seien sämtliche Nebenkosten durch die Mieterin zu tragen, insbesondere sämtliche Kosten, welche mit dem Betrieb des Wasserparks zusammen hingen. Der Beginn der Zahlungspflicht für diese Nebenkosten sei der Mietbeginn, mithin der 05.03.2010. Die eingeklagte Forderung der Klägerin für Nebenkosten ergebe sich aus den eingereichten Belegen der Genossenschaft F.\_\_\_\_ und der G.\_\_\_\_ Anstalt für die Monate März und April 2010. Diese Abrechnungen wiesen keine Auflistung des Verbrauchs nach einzelnen Tagen aus, sondern lediglich nach dem ganzen Monat. Der Mieter könne gemäss Art. 257b Abs. 2 OR Einsicht in die Belege der Nebenkostenabrechnungen nehmen. Soweit die Rechnungen von Anbietern mit Monopolstellung hervorgingen, seien Einwände seitens der Mieterin ausgeschlossen. Der Vermieter sei auf die Abrechnungen der Bezugsfirmen angewiesen, weshalb eine Pflicht des Vermieters, die Nebenkosten nach Tagen auszuweisen, nicht bestehe. Die Klägerin habe demgemäss die Nebenkosten für den Monat März 2010 genügend belegt. Aus Praktikabilitätsgründen erscheine eine Abrechnung der Nebenkosten für den Monat März 2010 pro rata temporis daher durchaus gerechtfertigt. Demzufolge habe die Beklagte der Klägerin für die Nebenkosten vom 05.03.2010 bis zum 30.04.2010 insgesamt CHF 281'418.15 zu bezahlen. Mit Schreiben vom 15.07.2010 resp. 22.07.2010 habe die Klägerin der Beklagten eine Zahlungsfrist für die offene Mietzinsforderung resp. für die Nebenkosten gesetzt. Damit habe sie der Beklagten unmissverständlich kundgetan, dass sie die unverzügliche Leistungserbringung beanspruche, weshalb mit Ablauf der Zahlungsfrist die Beklagte in Verzug geraten sei.

Entsprechend dem Obsiegen der Klägerin im Berufungsverfahren und im vorliegenden Verfahren seien die Gerichtskosten der Beklagten aufzuerlegen und der Klägerin zulasten der Beklagten eine Parteientschädigung zuzusprechen.

**H.** Mit Berufung vom 25.04.2013 erklärte die Beklagte Berufung und beantragte die Aufhebung des Urteils des Bezirksgerichtspräsidenten Liestal vom 25.02.2013 und die Abweisung der Klage vom 23.12.2010 mangels Bestehens einer Mietzinsschuld, alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Klägerin, inklusive der Neuverlegung der bisherigen Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Gemäss Ziff. 4.1.1 des Mietvertrags sollte dem Mietbeginn ein Monat mietfrei vorangehen. Daher habe die Mieterschaft einen Anspruch auf Überlassung des ganzen Mietobjekts einen vollen Monat vor Mietbeginn in einem zum Gebrauch tauglichen Zustand, betriebsbereit und vertragskonform. Ferner habe sich die Vermieterin verpflichtet, den Mietbeginn einseitig mit 6- resp. 7-monatiger Voranzeigefrist anzuzeigen. Am 22.07.2008 sei das Mietverhältnis im Sinne von Ziff. 8.2 des Mietvertrags auf die D.\_\_\_\_ AG übertragen worden. Die Vermieterin habe aber nicht die Mietnachfolgerin (D.\_\_\_\_ AG), sondern die heutige Beklagte am 28.05.2009 informiert, dass der Mietbeginn erst am 01.03.2010 erfolge und dass die Objekte erst am 01.02.2010 übergeben werden könnten. Dies sei ein unheilbarer Mangel, welcher durch die Vereinbarung vom 05.03.2010 nicht habe geheilt werden können. Die Mietnachfolgerin habe nur dank der Kooperation der ehemaligen Mieterin und heutigen Beklagten von der Verzögerung gegenüber dem Mietvertrag erfahren. Die Vermieterin habe mit diesem Schreiben immerhin noch einmal bestätigt, dass sie das Objekt einen vollen Monat mietfrei zur Verfügung stellen werde. Mit Schreiben vom 30.06.2009 habe die Mietnachfolgerin gegenüber der Vermieterin geltend gemacht, dass die Verzögerung des Mietbeginns die umsatzstarken Monate Januar und Februar 2010 betreffe, was das erste Jahresergebnis nachhaltig und negativ beeinflussen werde. Mit Schreiben vom 26.01.2010 habe die D.\_\_\_\_ AG die Vermieterin auf Bauverzögerungen hingewiesen und Schadenersatz aus Verspätung angemeldet. Am 10.02.2010 habe sie erneut moniert, der Übergabetermin vom 01.02.2010 sei nicht eingehalten worden und der Termin der tatsächlichen Übergabe sei auch noch unklar. Dabei sei auch auf die vielen und erkennbaren Mängel hingewiesen worden. Die Übergabe des Bereichs "Wasserwelt" mit Mängeln an die D.\_\_\_\_ AG habe am 26.02.2010 stattgefunden. Dies sei jedoch keine vollständige Objektübergabe gewesen, was die Parteien in der Vereinbarung vom 05.03.2010 festgehalten hätten. Die bauliche Mängelbehebung und die Einweisung in die Technik habe während Wochen die volle Besitznahme des Mietobjekts verhindert. Die D.\_\_\_\_ AG habe mit Schreiben vom 25.03.2010 bereits Forderungen gegenüber der Klägerin über CHF 1'478'987.47 präsentiert. Die Vorinstanz habe aber im angefochtenen Urteil vom 25.02.2013 diese Gegenforderungen nicht beurteilt und damit Recht verletzt. Die D.\_\_\_\_ AG habe mit der verspäteten Übergabe vom 26.02.2010 den Betrieb in einem mangelhaften Objekt aufnehmen und bereits am 05.03.2010 für die Publikumseröffnung bereit sein müssen. Die technische Begleitung durch die E.\_\_\_\_ AG sei noch bis am 26.03.2010 angeordnet worden, weil das Mietobjekt nicht vertragskonform und in einem gebrauchstauglichen Zustand übergeben worden sei. Die Vorinstanz hätte feststellen müssen, wie hoch eine Originalforderung zwischen der damaligen Mieterschaft (D.\_\_\_\_ AG) und der Vermieterin gewesen wäre. Nur eine festgestellte Originalschuld könne gegebenenfalls über Art. 263 Abs. 4 OR dem ehemaligen Mieter belastet werden. Die Originalschuld sei mit Gegenforderungen belastet und ungenügend substantiiert gewesen, was die Vorinstanz übersehen habe.

Der Mietvertrag sei widersprüchlich bezüglich des Beginns der Mietzinszahlungspflicht. Dem Mietbeginn müsse gemäss Ziff. 4.1.1 des Mietvertrags die Objektübergabe in vertraglichem Zustand ein Monat im Voraus vorangehen. Dieser erste Monat mit vollständigem Besitz und der Gebrauchsüberlassung in vertragskonformem Zustand - ohne Zinspflicht - sei für die Mieterschaft elementar gewesen. Die Objektübergabe vom 26.02.2010 sei derart mangelhaft gewesen, dass die E.\_\_\_\_ AG einen Monat benötigt habe, um das Objekt fertig zu stellen und die erkannten Baumängel zu beheben. Das Mietobjekt sei vertragskonform folglich erst per

26.03.2010 erstellt worden. Solange die Hilfspersonen der Vermieterin noch im Objekt gewesen seien, habe die Mieterschaft keinen Besitz erlangen können. Der Mietbeginn müsse der vollständigen Besitzübergabe und der vertragskonformen Gebrauchsüberlassung gleichgesetzt werden, was am 26.03.2010 der Fall gewesen sei. Das Datum der Eröffnung des Wasserparks sei von der Vermieterschaft einseitig gewählt worden. Die Vorinstanz stelle allein auf eine verlorene Zeile in Ziff. 4.1.1 des Mietvertrags ab, welche den Mietbeginn mit der Eröffnung des Wasserparks gleichsetze, was aus dem Kontext gerissen willkürlich sei. Damit habe die Vorinstanz eine unrichtige Rechtsanwendung vorgenommen. Eine Mietzinszahlungspflicht vor vollständiger Besitznahme verletze das Mietrecht. Bei Widersprüchen im Mietvertrag hinsichtlich des Mietbeginns oder des Beginns der Mietzinszahlungspflicht könne sich die Vermieterin nicht auf die für sie besten Konditionen berufen, sondern müsse den Vertrag so gegen sich gelten lassen, wie ihn der Mieter in guten Treuen habe verstehen dürfen. Die Mieterschaft habe darauf vertrauen dürfen, das Mietobjekt einen vollen Monat in Besitz zu haben, bevor eine Mietzinszahlungspflicht beginne. Die von der Vorinstanz zur Auslegung des Mietvertrags beigezogene Vereinbarung vom 05.03.2010 handle von der Präsenz der Vermieterschaft und deren Hilfspersonen im Mietobjekt vom 26.02.-26.03.2010, halte die Mangelhaftigkeit des Vertragsobjekts und die ausstehende Fertigstellung sowie den Verzug fest. In Ziff. 7 der Vereinbarung werde klargemacht, dass diese Vereinbarung am Verhältnis der Vermieterschaft zur D.\_\_\_\_ AG gerade nichts ändere, sondern dass ausschliesslich der Mietvertrag vom 12.12.2006 gelte. Somit könne die Vereinbarung vom 05.03.2010 keinen Einfluss auf die Auslegung des Mietvertrags haben. Dass die Vorinstanz diese Vereinbarung, welche gerade nichts über einen Mietbeginn besage, als zentrales Dokument für die Argumentation der Vermieterschaft heranziehe, sei willkürlich und rechtsverletzend.

Die Nebenkosten seien differenziert bestritten worden, und es sei verlangt worden, dass die geforderten Nebenkosten exakt zu belegen seien. Die Klägerin habe dazu lediglich ausgeführt, es seien die Kosten von Genossenschaft F.\_\_\_\_ und G.\_\_\_\_ Anstalt eingeklagt worden, was objektspezifisch und periodengerecht sei, ohne die notwendigen Präzisierungen vorzunehmen oder Beweise zu offerieren. Auch sei kein tauglicher Zahlungsbeleg der Klägerin für die nun von der Beklagten geforderten Nebenkosten eingereicht worden. Die Zusprechung einer Nebenkostenforderung zulasten der Beklagten durch die Vorinstanz sei rechtsverletzend. Zudem stimmten die in Rechnung gestellten Nebenkosten nicht mit den im Vertrag ausbedungenen Nebenkosten überein, weshalb sie der Mieterschaft nicht belastet werden dürften.

Die Klägerin und die D.\_\_\_\_ AG hätten am 05.05.2010 einen Aufhebungsvertrag abgeschlossen, womit das Mietverhältnis beendet worden sei. Die bestrittenen Mietzinsen seien der Kooperation und der Übertragung des ganzen Inhalts der Betriebsgesellschaft gegenüber gestellt worden. Der Verzicht auf die Mietzinse tilge die zwischen jenen Personen geltend gemachten Forderungen im Sinne von Art. 115 OR vollständig. Der Aufhebungsvertrag sei als Ganzes zu verstehen und zu würdigen. Die damaligen Forderungen der Klägerin seien darüber hinaus durch Gegenforderungen der D.\_\_\_\_ AG aus Schadenersatz etc. im Sinne von Art. 259a ff. OR belastet gewesen, wie mit Schreiben vom 25.03.2010 substantiiert geltend gemacht worden sei. Die nie bestrittene und damit anerkannte Gegenforderung belaufe sich auf CHF 1'478'987.00. Dadurch sei eine mögliche Forderung der Klägerin im eingeklagten Umfang verrechnungsweise getilgt. Es bestehe keine Mietzinsschuld mehr im Originalverhältnis. Dass die Vorinstanz die geltend gemachte Verrechnung nicht geprüft habe, sei als unrichtige Rechts-

anwendung zu betrachten. Jeder Mietzins, der am 05.05.2010 fällig gewesen sei, sei durch Verrechnung untergegangen. Dies sei der Zweck der Vereinbarung vom 05.05.2010 gewesen. Die Vorinstanz habe das Schicksal der Originalforderungen im Zeitpunkt vom 05.05.2010 zu wenig beachtet und damit Recht verletzt. Richtigerweise hätte die Originalforderung exakt überprüft und festgestellt werden müssen, dass was je entstanden sei, auch wieder untergegangen sei durch pauschalierte Verrechnung.

I. Mit Berufungsantwort vom 02.07.2013 beantragte die Klägerin die Abweisung der Berufung und die Bestätigung des vorinstanzlichen Urteils vom 25.02.2013, alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beklagten.

Ein datummässig fixierter Mietbeginn bzw. ein Eröffnungsdatum sei im Mietvertrag ausdrücklich nicht vereinbart worden, sondern der Vertrag sehe gemäss Ziff. 4.1.1 als Mietbeginn das Datum der Eröffnung des Wasserparks Z.\_\_\_\_ vor. Mit dem ausdrücklichen Einverständnis der Betreiberin D.\_\_\_\_ AG sei der Wasserpark am 05.03.2010 eröffnet worden. Gemäss Ziff. 5.6.1 des Mietvertrags beginne die Mietzinszahlungspflicht mit dem Mietbeginn, d.h. mit der Eröffnung des Wasserparks. Gemäss Ziff. 4.1.1 Abs. 1 des Mietvertrags soll das Mietobjekt der Mieterin einen Monat vor Mietbeginn übergeben werden. Diese Bestimmung habe bezweckt, der Betreiberin eine Vorlaufzeit von einem Monat vor Mietbeginn zu gewähren, damit diese sich vor der Eröffnung für das Publikum an den Betrieb angewöhnen könne. Die definitive Übergabe habe am 26.02.2010 stattgefunden, also nicht einen vollen Monat vor der Eröffnung des Wasserparks. Allerdings hätten bereits ab Januar 2010 durch die E.\_\_\_\_ AG diverse Teilübergaben und Teileinweisungen stattgefunden, an welchen die D.\_\_\_\_ AG als Mieterin teilgenommen habe. Ihr sei damit bereits vor der Übergabe des Werkes genügend Zeit zur Optimierung der Betriebsprozesse zur Verfügung gestanden. Zudem sei der D.\_\_\_\_ AG gemäss Vereinbarung vom 05.03.2010 zwischen der D.\_\_\_\_ AG, der E.\_\_\_\_ AG und der Klägerin zur Optimierung der Betriebsprozesse insbesondere seitens der E.\_\_\_\_ AG zusätzliches Personal zur Verfügung gestellt worden, da der entsprechende Monat Vorlaufzeit der D.\_\_\_\_ AG nicht voll zur Verfügung gestanden habe. Wenn die einmonatige Vorlaufzeit den Mietbeginn bzw. die Mietzinszahlungspflicht trotz Eröffnung des Wasserparks am 05.03.2010 hätte nach hinten schieben sollen, so wäre von den anwaltlich vertretenen Parteien eine entsprechende Präzisierung im Mietvertrag aufgenommen worden. Aufgrund der fehlenden Präzisierung sei klar, dass die Parteien mit der geplanten Übergabe vor Mietbeginn keine mietfreie Zeit von einem Monat ab Übergabe des Mietobjekts hätten vereinbaren wollen, sondern von einem Mietbeginn und einer Mietzinszahlungspflicht per 05.03.2010 ausgegangen seien. Aufschlussreich seien in diesem Zusammenhang die Schadenersatzforderung der D.\_\_\_\_ AG an die E.\_\_\_\_ AG, worin die Monatsmiete für März 2010 gegenüber der E.\_\_\_\_ AG als (angeblicher) Schaden der D.\_\_\_\_ AG aufgeführt sei, und die Bilanz der D.\_\_\_\_ AG, welche per 30.04.2010 als Verbindlichkeit gegenüber der Klägerin einen Betrag von CHF 1'086'333.40 enthalte, welcher per 05.05.2010 auf CHF 0 reduziert worden sei. Auch nach Auffassung der D.\_\_\_\_ AG seien somit ab Eröffnung des Wasserparks am 05.03.2010 Mietzinse geschuldet.

Die Beklagte setze sich betreffend die Höhe des geschuldeten Mietzinses nicht mit dem vorinstanzlichen Urteil auseinander.

Die Beklagte sei gemäss Ziff. 5.7 des Mietvertrags verpflichtet, sämtliche Nebenkosten im Zusammenhang mit dem von ihr betriebenen Wasserpark Z.\_\_\_\_ zu bezahlen. Die Parteien seien

davon ausgegangen, dass alle durch den Gebrauch des Mietobjekts anfallenden Kosten direkt der Mieterin in Rechnung gestellt würden. Sollten diese Kosten der Vermieterin in Rechnung gestellt werden, sei vereinbart worden, dass die Mieterin diese Kosten innert der jeweiligen Zahlungsfrist vergüte. Nebenkosten seien ab Mietbeginn geschuldet, d.h. ab 05.03.2010. Die Beklagte äussere sich erstmals umfassend zu den Nebenkosten. Dabei handle es sich grossenteils um unzulässige Noven. Die Klägerin habe die einstweilen angefallenen Nebenkosten über die von ihr mit der Immobilienverwaltung betraute H.\_\_\_\_ AG beglichen. Die Strom und Energiekosten von insgesamt CHF 281'418.17 seien ausreichend ausgewiesen. Insbesondere seien die geschuldeten Nebenkosten auch im Mietvertrag ausdrücklich genannt, womit diese von der Mieterin zu tragen seien.

In der Berufung habe die Beklagte neu erstmals geltend gemacht, dass die von der Klägerin eingeklagten Forderungen durch Verrechnung mit einer Forderung der D.\_\_\_\_ AG aus Schadenersatz in Höhe von CHF 1'478'987.00 erloschen seien. Den Verrechnenden treffe die Beweis- und Substanziierungslast für die Voraussetzungen der Verrechnung. Da die Beklagte vor erster Instanz die Gegenforderung lediglich pauschal behauptet habe, habe sich die Vorinstanz damit gar nicht auseinandersetzen müssen. Die Vorinstanz habe zu Recht ausgeführt, dass diese angebliche Schadenersatzforderung in keiner Weise substantiiert und bewiesen worden sei, und dass eine etwaige Mietzinsherabsetzung im bisherigen Verfahren von der Beklagten auch gar nicht beantragt worden sei. Die Vorbringen der Beklagten zur Verrechnung seien unzulässige Noven. Sodann sei die behauptete Gegenforderung auch in der Berufung nicht näher substantiiert worden, was ohnehin verspätet gewesen wäre. Ferner hätten weder die D.\_\_\_\_ AG noch die Beklagte je Verrechnung erklärt.

Betreffend die Verweise der Berufungsklägerin auf das Urteil des Bezirksgerichtspräsidenten vom 09.01.2012 sei festzuhalten, dass dieses Urteil mit Entscheid des Kantonsgerichts vom 18.09.2012 aufgehoben worden sei. Deshalb seien die Feststellungen der Vorinstanz im Urteil vom 09.01.2012 für das Berufungsverfahren nicht verbindlich. Die Klägerin habe keine Schadenersatzforderungen anerkannt. Nicht die Originalschuld der Klägerin sei ungenügend substantiiert, sondern die behauptete Verrechnungsforderung der Beklagten. Nicht die Besitznahme durch die D.\_\_\_\_ AG sei verhindert worden, sondern es sei der D.\_\_\_\_ AG zusätzliches Personal unentgeltlich zur Seite gestellt worden. Mietbeginn sei nach dem klaren Vertragswortlaut die Eröffnung des Wasserparks und nicht ein Monat nach Übergabe des Wasserparks. Es sei kein mietfreier Monat vereinbart worden, welcher der Beklagten willkürlich entzogen worden sei. Die D.\_\_\_\_ AG sei seit dem 26.02.2010 im vollen Besitz des Wasserparks. Die Vorinstanz habe den Mietvertrag richtig ausgelegt. Bei der Auslegung sei auch das Verhalten der Parteien vor und nach Vertragsschluss zu berücksichtigen. Ein solches nachvertragliches Verhalten habe sich z.B. im Abschluss der Vereinbarung vom 05.03.2010 manifestiert. Deshalb sei die Berücksichtigung dieser Vereinbarung durch die Vorinstanz zur Ermittlung des Parteiwillens bezüglich des Mietbeginns bzw. des Beginns der Mietzinzahlungspflicht zulässig gewesen. Es liege keine unrichtige Rechtsanwendung der Vorinstanz vor.

**J.** Mit Verfügung vom 08.07.2013 wurde der Schriftenwechsel geschlossen und der Fall der Dreierkammer zum Entscheid aufgrund der Akten überwiesen.

## **Erwägungen**

## **1. Eintretensvoraussetzungen**

Der Entscheid der Vorinstanz ist nach dem 1. Januar 2011 und damit nach Inkrafttreten der Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272) ergangen, so dass diese für das Rechtsmittelverfahren zur Anwendung gelangt (Art. 405 Abs. 1 ZPO). Gegen einen Endentscheid in vermögensrechtlichen Streitigkeiten mit einem Streitwert von mindestens CHF 10'000.00 kann gemäss Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO Berufung erhoben werden. Mit Berufung kann gemäss Art. 309 ZPO unrichtige Rechtsanwendung oder/und unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden. Die Berufung ist schriftlich und begründet innert 30 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheides bei der Rechtsmittelinstanz einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Die Streitwertgrenze ist im vorliegenden Fall klar erreicht. Der angefochtene Entscheid wurde der Klägerin am 27.03.2013 zugestellt. Die Rechtsmittelfrist ist durch die Berufung vom 25.04.2013 somit eingehalten. Die Klägerin rügt die unrichtige Anwendung des Bundeszivilrechts, womit sie zulässige Berufungsgründe geltend macht. Gemäss § 6 Abs. 1 lit. c EG ZPO ist die Dreierkammer der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts für die Beurteilung von Berufungen gegen Entscheide der Präsidien der Bezirksgerichte sachlich zuständig. Da auch die übrigen Formalien für das Rechtsmittel der Berufung eingehalten sind, ist auf diese einzutreten.

## **2. Noven**

Gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO werden neue Tatsachen und Beweismittel im Berufungsverfahren nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten. Noven - ob echt oder unecht - müssen ohne Verzug vorgebracht werden, also regelmässig in der Berufungsschrift bzw. in der Berufungsantwort. Entstehen sie erst im Laufe des Berufungsverfahrens, sind sie bei erster Gelegenheit zu nennen. Gegebenenfalls ist eine selbständige Noveneingabe zu verfassen (Gasser/Rickli, Kurzkomentar ZPO, Art. 317 N 2).

Die Beklagte behauptete bereits in der Klagantwort S. 5/6, dass die D.\_\_\_\_ AG mit Schreiben vom 25.03.2010 an die Klägerin Schadenersatz aus Verzögerung, diversen Mängeln und zusätzlich Folgeschäden im Umfang von CHF 1'478'987.47 geltend gemacht habe, worauf die E.\_\_\_\_ AG abweisend und die Klägerin gar nicht geantwortet habe. Das erwähnte Schreiben reichte sie als Klagantwortbeilage 8 ein (vgl. Beweismittelbenennung in der Klagantwort S. 7). In der rechtlichen Begründung machte sie geltend, dass die damaligen Forderungen der Klägerin durch Gegenforderungen der D.\_\_\_\_ AG aus Schadenersatz etc. (Art. 259a ff. OR) belastet gewesen seien. Die Ausführungen der Beklagten in der Berufungsbegründung, dass die damaligen Forderungen der Klägerin durch Gegenforderungen der D.\_\_\_\_ AG auf Schadenersatz im Sinne von Art. 259a OR in Höhe von CHF 1'478'987.00 belastet gewesen seien (vgl. Berufungsschrift Ziff. 71 f.), weshalb eine mögliche Forderung der Klägerin durch die Gegenforderung der damaligen Mieterin verrechnungsweise getilgt sei, sind nur insofern neu, als sich die Beklagte diesbezüglich erstmals auf den Tilgungsgrund der Verrechnung beruft. Sie bringt damit eine neue rechtliche Begründung für ihre Anträge vor. Dies ist aufgrund der Tatsache, dass das Gericht das Recht gemäss Art. 57 ZPO von Amtes wegen anzuwenden hat, ohne Weiteres zulässig.

Dass die von der Klägerin ins Recht gelegten Rechnungen der Genossenschaft F.\_\_\_\_ und der G.\_\_\_\_ Anstalt von der Klägerin gar nie bezahlt worden seien (vgl. Berufungsschrift Ziff. 59 und

64), wurde von der Beklagten schon im erstinstanzlichen Verfahren (vgl. Klagantwort S. 20 und Plädoyernotizen 21). geltend gemacht. In der Klagantwort verlangte die Beklagte explizit den Beweis dafür, dass die geltend gemachten Kosten nicht mehr den Bau betreffen und dass sie tatsächlich bezahlt worden seien. Aufgrund der bestrittenen Zahlung reichte die Klägerin als Replikbeilage 4 eine diesbezügliche Beweisurkunde ein. Hinsichtlich der bestrittenen Tatsache, ob die Rechnungen der Genossenschaft F.\_\_\_\_\_ und der G.\_\_\_\_\_ Anstalt von der Klägerin bezahlt worden seien, liegt somit kein Novum vor.

Hingegen behauptete die Beklagte in der Berufung erstmals, dass es sich bei den von der Klägerin ins Recht gelegten Beilagen um keine nebenkostenrelevanten Belege handle (vgl. Berufungsschrift Ziff. 61). In der Duplik S. 22 führte die Beklagte lediglich aus, dass die von der Klägerin eingereichten Rechnungen nicht spezifisch genug seien. Folglich dürfen diese neuen tatsächlichen Behauptungen der Berufungsklägerin im Berufungsverfahren, soweit sie über die Ausführungen in der Duplik S. 22 hinausgehen, nicht berücksichtigt werden.

Soweit die Berufungsklägerin erstmals geltend macht, die Nebenkosten seien mangels besonderer Vereinbarung gemäss Art. 259a Abs. 2 OR gar nicht geschuldet, liegt eine neue rechtliche Begründung für ihre Anträge vor. Dies ist aufgrund der Tatsache, dass das Gericht das Recht gemäss Art. 57 ZPO von Amtes wegen anzuwenden hat, ohne Weiteres zulässig.

### **3. Anzeigepflicht des Mietbeginns**

Die Beklagte rügt zwar, dass die Anzeige der Vermieterin vom 28.05.2009 betreffend den Mietbeginn an die Beklagte anstatt an die damalige Mieterin D.\_\_\_\_\_ AG gerichtet gewesen sei, und dass eine an die falsche Partei gerichtete Gestaltungserklärung nicht geheilt werden könne. Sie zeigt jedoch nicht auf, inwiefern die behauptete mangelhafte Gestaltungserklärung einen Einfluss auf den Mietbeginn und auf die Mietzahlungspflicht hat und zu einem anderen Prozessausgang führen muss. Daher ist diese Rüge mangels Entscheidrelevanz nicht weiter zu prüfen.

### **4. Mietbeginn bzw. Beginn der Frist zur Zahlung von Mietzinsen und Nebenkosten**

Gemäss Art. 18 Abs. 1 OR ist bei der Beurteilung eines Vertrages sowohl nach Form als nach Inhalt der übereinstimmende wirkliche Wille und nicht die unrichtige Bezeichnung oder Ausdrucksweise zu beachten, die von den Parteien aus Irrtum oder in der Absicht gebraucht wird, die wahre Beschaffenheit des Vertrages zu verbergen. Art. 18 OR geht davon aus, dass die Parteien einen Vertrag geschlossen haben und dessen Wirksamkeit grundsätzlich nicht in Zweifel ziehen. Streit besteht vielmehr über den Inhalt der erzielten Einigung. Streiten die Parteien um die Bedeutung vertraglicher Vereinbarungen, bildet der Text dieser Vereinbarungen den Gegenstand der Auslegung. Letztlich ist auf die Willenserklärung jedes einzelnen Vertragspartners abzustellen, resp. beim Vorliegen eines gemeinsamen Vertragstextes herauszufinden, ob die Zustimmungserklärung der jeweiligen Partei mit dem niedergeschriebenen Text wirklich übereinstimmt. Bei der Ermittlung des wirklichen Willens sind alle Tatsachen und Faktoren zu berücksichtigen, aus denen auf die Willenslage bei Abgabe der Vertragserklärung geschlossen werden kann. Grundlage der Auslegung ist der Wortlaut des zustande gekommenen Vertragstextes. Massgeblich für die Bedeutung eines Wortes ist weniger dessen unmittelbarer Wortsinn als seine Stellung im Kontext und wiederum dessen Stellung im Gesamtkonzept des Vertrages. Der Wortlaut bildet die Grundlage, aber nicht die Grenze der Auslegung. Als weiteres oder ergänzendes Mittel zur Auslegung von Verträgen gilt alles, was geeignet ist, zur Feststellung des

wirklichen Willens der Parteien bei Vertragsabschluss beizutragen (vgl. zum Ganzen BSK OR I-Wiegand, Art. 18 N 9 ff.)

Gemäss Ziff. 4.1.1 Abs. 1 des Mietvertrags vom 08./12.12.2006 beginnt das befristete Mietverhältnis voraussichtlich, aber nicht verbindlich, am 01.01.2010. Der Mietzins ist ab dem Zeitpunkt des Mietbeginns geschuldet. Das Mietobjekt wird der Mieterin im vertraglich vereinbarten Zustand einen Monat vor Mietbeginn, voraussichtlich am 01.12.2009, übergeben. Gemäss Ziff. 4.1.1 Abs. 2 des Mietvertrags vom 08./12.12.2006 fällt der Mietbeginn zeitlich mit der Eröffnung des Wasserparks zusammen. Gemäss Ziff. 5.6.1 des Mietvertrags vom 08./12.12.2006 beginnt die Mietzinszahlungspflicht mit dem Mietbeginn (siehe Ziff. 4.1.1). Der zitierte Vertragswortlaut ist sehr klar und besagt, dass der Beginn der Mietzinszahlungspflicht zeitlich mit der Eröffnung des Wasserparks zusammenfällt. Anders können die Vertragsziffern zum Mietbeginn nicht verstanden werden. Ferner ist aus dieser Definition des Mietbeginns auch der übereinstimmende Wille der Vertragsparteien ersichtlich, die Mietzinszahlungspflicht von dem Moment an beginnen zu lassen, in welchem der Betrieb geöffnet werden konnte und damit seitens der Mieterin Einnahmen generiert werden konnten. Der Mietbeginn wurde - entgegen der Argumentation der Berufungsklägerin - gerade nicht so definiert, dass er nach Ablauf eines Monats seit der Übergabe des Mietobjekts eintrete. Es liegt auch keine Unklarheit bezüglich des Mietbeginns vor, weshalb sich die Frage, ob die diesbezügliche Vertragsbestimmung zufolge Unklarheit zu lasten des Verfassers auszulegen sei, gar nicht stellt. Von der Definition des Mietbeginns zu unterscheiden ist die Vereinbarung vertraglicher Pflichten der Vermieterin wie z.B. deren Verpflichtung, das Mietobjekt einen Monat vor Mietbeginn der Mieterin zu übergeben (vgl. Ziff. 4.1.1 Abs. 1). Eine allfällige Verletzung dieser Pflichten kann nichts am vertraglich vereinbarten Beginn der Mietzinszahlungspflicht ändern. Der Zweck des Übergabetermins einen Monat vor Eröffnung des Wasserparks bestand offensichtlich darin, der Mieterin genügend Zeit zur Einweisung und Einarbeitung des Personals vor der Betriebseröffnung zu gewähren. Aus dieser Regelung lässt sich jedoch kein Anspruch der Mieterin auf einen mietzinsfreien Monat ab Übergabe des Mietobjekts ableiten. Eine Heranziehung der später abgeschlossenen Vereinbarung vom 05.03.2010 zur Auslegung von Ziff. 4.1.1 des Mietvertrags vom 08./12.12.2006 ist somit entbehrlich.

Der von der Klägerin zugesicherte Übergabetermin (01.02.2010) konnte dann nicht eingehalten werden, sondern die Übergabe des Werks an die Mieterin fand am 26.02.2010 statt. Am Tag der Eröffnung der Wasserwelt, am 05.03.2010, schlossen die Klägerin, die D.\_\_\_\_ AG und die E.\_\_\_\_ AG eine Vereinbarung ab, wonach u.a. der Zeitraum von einem Monat für die Einweisung und Einarbeitung der Mitarbeiter der D.\_\_\_\_ AG ab dem 26.02.2010 bis zum 26.03.2010 andauere (vgl. Ziff. II.3) und die E.\_\_\_\_ AG vom 26.02.2010 bis am 26.03.2010 auf eigene Kosten die technische Begleitung und Unterstützung der D.\_\_\_\_ AG für den Betrieb der technischen Anlage der Wasserwelt sicherstelle (vgl. Ziff. II.2 und II.4.b). Damit wird Bezug genommen auf Ziff. 4.1.1 Abs. 1 des Mietvertrags vom 08./12.12.2006, wonach das Objekt einen Monat vor Mietbeginn übergeben werde. Die Nichteinhaltung der Übergabefrist einen Monat vor Mietbeginn ändert aber - wie bereits gesagt - nichts daran, dass der Mietbeginn auf den Tag der Eröffnung der Wasserwelt, den 05.03.2010, fällt. Die Parteien haben im Mietvertrag keine explizite Regelung für den Fall, dass zwischen der Objektübergabe und der Eröffnung weniger als ein Monat liegt, getroffen. Hingegen haben die Klägerin, die D.\_\_\_\_ AG und die E.\_\_\_\_ AG am 05.03.2010 eine Vereinbarung getroffen, um die Folgen der eingetretenen Verzögerung bezüg-

lich der Objektübergabe abzudecken. Dabei wurde u.a. auch vereinbart, dass die E.\_\_\_\_ AG für den der D.\_\_\_\_ AG aufgrund der Verzögerung der Übergabe der Wasserwelt Z.\_\_\_\_ bereits eingetretenen Schaden und dadurch noch zusätzlich entstehenden Schaden hafte (vgl. Ziff. II.5). Abgesehen von der Verzögerungsproblematik in Bezug auf die Übergabe des Mietobjekts gilt gemäss Ziff. II.7 der Vereinbarung vom 05.03.2010 im Verhältnis zwischen der Klägerin und der Mieterin weiterhin der Mietvertrag vom 08./12.12.2006. Die letztgenannte Ziffer kann nichts Anderes bedeuten, als dass der Mietbeginn und damit der Beginn der Mietzinszahlungspflicht sich nach dem Mietvertrag vom 08./12.12.2006 bestimmt und durch die Vereinbarung vom 05.03.2010 keine Änderung erfahren hat.

Soweit die Beklagte mit der Berufung geltend macht, die Mietsache sei ihr erst am 26.03.2010 in tauglichem Zustand übergeben worden, weshalb die Mietzinszahlungspflicht erst ab diesem Zeitpunkt beginne, steht ihre Argumentation im Widerspruch zur Tatsache, dass die Wasserwelt im Einverständnis mit der D.\_\_\_\_ AG am 05.03.2010 eröffnet wurde. Die damalige Eröffnung der Wasserwelt fürs Publikum lässt zwingend darauf schliessen, dass die Mietsache in diesem Zeitpunkt gebrauchsfähig war. Zudem sicherte die E.\_\_\_\_ AG der D.\_\_\_\_ AG gemäss Ziff. II.2 der Vereinbarung vom 05.03.2010 an der Besprechung vom 22.02.2010 die Funktionalität der Wasserwelt per 26.02.2010 zu. Mit der Unterzeichnung der Vereinbarung vom 05.03.2010 anerkannte die D.\_\_\_\_ AG diese Sachverhaltsdarstellung.

Das weitere Argument der Beklagten, die Anwesenheit der Mitarbeiter der E.\_\_\_\_ AG bis zum 26.03.2010 habe der D.\_\_\_\_ AG die volle Inbesitznahme der Mietsache verunmöglicht, weshalb mangels Besitz vor dem 26.03.2010 kein Mietzins geschuldet sei, ist nicht nachvollziehbar. Die Anwesenheit der Mitarbeiter der E.\_\_\_\_ AG war vielmehr eine direkte Folge der Vereinbarung vom 05.03.2010, um die Einweisung des Personals der D.\_\_\_\_ AG zu beschleunigen und die Wasserwelt möglichst bald zu eröffnen. Die D.\_\_\_\_ AG stimmte der Anwesenheit der Mitarbeiter der E.\_\_\_\_ AG bis 26.03.2010 zu (vgl. Ziff. II.4.b und c). Dass die D.\_\_\_\_ AG aufgrund der verzögerten Übergabe des Mietobjekts unter Zeitdruck stand, ist offensichtlich, ändert aber nichts an der Verbindlichkeit der Vereinbarung vom 05.03.2010, wonach die D.\_\_\_\_ AG den Betrieb seit 26.02.2010 führte und nur die funktionelle Verantwortung für die technischen Anlagen bis zum 26.03.2010 bei der E.\_\_\_\_ AG verblieb (vgl. Ziff. II.4). Die Betriebsführung setzt selbstredend den Besitz des dem Betrieb zugrunde liegenden Objekts voraus. Aus der soeben zitierten Bestimmung der Vereinbarung vom 05.03.2010 wie auch aus dem vorbehaltlos unterzeichneten Übergabeprotokoll vom 26.02.2010 (vgl. Klagantwortbeilage 6) ergibt sich mithin, dass die D.\_\_\_\_ AG seit 26.02.2010 im Besitz der Mietsache war.

Die Rüge, dass die Vorinstanz mit ihrer Auslegung des Mietvertrags vom 08./12.12.2006 betreffend Mietbeginn das Recht unrichtig angewendet hat, erweist sich somit im Ergebnis als unbegründet.

## **5. Höhe der geschuldeten Mietzinse**

Gemäss Ziff. 5.2 des Mietvertrags vom 08./12.12.2006 betrug der Basismietzins für das Jahr 2010 monatlich CHF 582'833.33 inkl. MWST. Die Vorinstanz errechnete aufgrund dieser Vertragsbestimmung ab Mietbeginn (05.03.2010) bis 30.04.2010 eine Mietzinsforderung von CHF 1'090'462.35 inkl. MWST. Die Beklagte hat die diesbezügliche Berechnung der Vorinstanz nicht beanstandet.

Die Argumentation der Beklagten, die Vorinstanz hätte zuerst die Originalforderung zwischen

der D.\_\_\_\_ AG und der Klägerin feststellen müssen und erst bei deren Bestand eine diesbezügliche Haftung der Beklagten bejahen dürfen, ist nicht nachvollziehbar: Eine Unterscheidung zwischen einer Originalforderung und einer Forderung gegen den Solidarschuldner gibt es nicht, sondern es handelt sich sowohl gegenüber dem Schuldner als auch gegenüber dem Solidarschuldner gemäss Art. 263 Abs. 4 OR um die gleiche Forderung aus dem Mietverhältnis. Dies gilt selbstverständlich nicht nur für die Mietzinsforderung, sondern auch für die Mietnebenkostenforderung gemäss E. 6 nachfolgend.

Hinsichtlich der von der Beklagten gegenüber den eingeklagten Mietzinsforderung erhobenen Verrechnungseinrede wird auf E. 7 nachfolgend verwiesen.

## **6. Höhe der geschuldeten Nebenkosten**

Gemäss Art. 257a Abs. 2 OR muss der Mieter Nebenkosten nur bezahlen, wenn er dies mit dem Vermieter besonders vereinbart hat. Aus der Nebenkostenabrede muss sich nicht nur die Leistungspflicht des Vermieters, sondern namentlich auch die zusätzliche Zahlungspflicht des Mieters ergeben. Dies setzt die genaue Bezeichnung der mit Nebenkosten bestrittenen Aufwendungen und zumindest die Bestimmbarkeit der Höhe voraus. Formulierungen, wonach der Mieter "alle Nebenkosten" oder "Nebenkosten ohne Strom" zu bezahlen habe, sind nichtig (BSK OR II-Weber, Art. 257a N 5; SVIT-Komm., 3. Aufl., Art. 257-257b OR N 18). Besonders vereinbart heisst, dass die ausgeschiedenen Nebenkostenpositionen einzeln und konkret bezeichnet werden müssen (Lachat et al., Mietrecht, 8. Aufl., Kap. 14/1.8). Sind im Vertrag mehrere Nebenkostenpositionen bezeichnet, die zulasten des Mieters gehen, ist der Vermieter aber nicht verpflichtet, für die einzelnen Posten separate Akontobeträge festzulegen (CHK-Heinrich, Art. 257-257c OR N 7).

Mit Ziff. 5.7. des Mietvertrags vom 08./12.12.2006 wurde eine besondere Vereinbarung über die von der Mieterin zu tragenden Nebenkosten getroffen, die im Betrieb des Wasserparks begründet sind. Diese Formulierung stellt zusammen mit der im Mietvertrag selbst erfolgten beispielhaften und beinahe erschöpfenden Aufzählung sämtlicher Nebenkosten eine hinreichend konkrete Bezeichnung der von der Mieterin zusätzlich zum Mietzins zu tragenden Nebenkosten dar. Insbesondere die nun klageweise geltend gemachten Nebenkosten für Strom- und Energiebezüge für die von der D.\_\_\_\_ AG betriebene Wasserwelt sind ausdrücklich im Vertrag aufgeführt. Dass im Mietvertrag hinsichtlich der Heiz- und Warmwasserkosten auf Art. 5 VMWG Bezug genommen wird und nicht auf Art. 6a VMWG, obwohl aufgrund der Rechnungen der G.\_\_\_\_ Anstalt möglicherweise Energie aus einer nicht zur Liegenschaft gehörenden Zentrale geliefert worden ist (vgl. Klagbeilagen 10), ändert nichts daran, dass im vorliegenden Fall die von der Mieterin zu tragenden Kosten für Heizung und Warmwasser mietvertraglich hinreichend konkretisiert worden sind. Art. 6a VMWG schafft keine eigene Anspruchsgrundlage bezüglich der anrechenbaren Heizungs- und Warmwasserkosten, sondern trifft bloss für den Energiebezug von einer ausgelagerten Zentrale eine ausdrückliche Regelung. Der Betrieb des Wasserparks ist am 05.03.2010 aufgenommen worden, weshalb ab dann bis zur Aufhebung des Mietvertrags per 01.05.2010 die angefallenen Nebenkosten von der Mieterin zu tragen sind. Die von der Klägerin eingereichten und in den Rechtsschriften kommentierten Rechnungen (vgl. Klage S. 6, Replik S. 20) weisen nachvollziehbare Bezüge von Energie und Wärme für die Wasserwelt in der Zeit vom 01.03. bis 30.04.2010 aus. Auch die anteilmässige Berechnung der Nebenkosten für die Zeit vom 05. bis 31.03.2010 ist ohne Weiteres nachvollziehbar und fällt nicht zuun-

gunsten der Beklagten aus, weil der Strom- und Wärmebezug ab dem Eröffnungstag der Wasserwelt gerichtsnotorisch höher gewesen ist als vor der Betriebseröffnung. Die Beklagte hat weder die verrechneten Leistungen der Genossenschaft F.\_\_\_\_ und der G.\_\_\_\_ Anstalt noch die prozentuale Berechnung der Nebenkosten für die Zeit vom 05.03 bis 31.03.2010 nach der Anzahl Tage substantiiert bestritten (vgl. Klagantwort S. 20 und Duplik S. 22). Die Rechnungstellerinnen Genossenschaft F.\_\_\_\_ und G.\_\_\_\_ Anstalt sind - entgegen den Behauptungen der Beklagten - im zentralen Firmenregister Zefix sehr wohl auffindbar. Ferner stellen die von der Beklagten gerügten Mängel bei der Gestaltung der Rechnungen der Genossenschaft F.\_\_\_\_ und G.\_\_\_\_ Anstalt keinen Grund dar, den materiellen Bestand der Rechnungen zu bestreiten. Sodann ist die neue, mit der Berufung vorgetragene Behauptung, es handle sich bei den von der Klägerin ins Recht gelegten Beilagen um keine nebenkostenrelevanten Belege, ein unbeachtliches Novum (vgl. Ziff. 2 hievor).

Die an die D.\_\_\_\_ AG adressierten Rechnungen hat die Nachfolgebetreiberin, die I.\_\_\_\_ AG, der Klägerin übermittelt mit dem Ersuchen, ihr diese Beträge zu ersetzen. Ob die Klägerin diese Nebenkosten bezahlt resp. der I.\_\_\_\_ AG vergütet hat, wird durch die Replikbeilage 4 (nur Rechnung mit Erfassungs- und i.O.-Vermerk sowie Mail eines Mitarbeiters der A.\_\_\_\_ Anlagestiftung an eine Mitarbeiterin der H.\_\_\_\_ AG, dass der Buchungsauftrag verbucht werden könne) zwar nicht nachgewiesen. Dies ist jedoch aus den nachfolgenden Gründen ohne Relevanz für den vorliegenden Streitfall: Dass die Rechnungen der Genossenschaft F.\_\_\_\_ und der G.\_\_\_\_ Anstalt via I.\_\_\_\_ AG an die Klägerin gelangt sind, hängt mit dem Verzicht der A.\_\_\_\_ Anlagestiftung auf die bisher aufgelaufenen Mietnebenkosten gegenüber der D.\_\_\_\_ AG zusammen. Ferner sicherte die A.\_\_\_\_ Anlagestiftung ausdrücklich zu, für die Energiekosten aufzukommen (vgl. Ziff. 4 und 5 der Aufhebungsvereinbarung vom 05.05.2010, Klagbeilage 16). Aufgrund dieser Verichtsvereinbarung musste die D.\_\_\_\_ AG der gemäss Ziff. 5.7 des Mietvertrags vom 08./12.12.2006 bestehenden Verpflichtung zur Bezahlung dieser Nebenkosten nicht mehr nachkommen. Ebenso wenig war die neue Betreiberin, die I.\_\_\_\_ AG, verpflichtet, diese Nebenkosten aus einer Zeit vor der Betriebsübernahme durch sie zu tragen. Damit ist für die Kosten der vom 05.03. bis zum 30.04.2010 von der Wasserwelt bezogenen Energie- und Stromlieferungen durch Schuldübernahme im Vermögen der Klägerin ein Passivum von CHF 281'418.15 entstanden. Die Schuldübernahme wirkt zwar ohne Zustimmung der Gläubiger nur intern. Hingegen ist es gerichtsnotorisch, dass sich Gläubiger bei dieser Sachlage direkt bei der übernehmenden Schuldnerin, im vorliegenden Fall bei der A.\_\_\_\_ Anlagestiftung melden, wie dies dann auch tatsächlich mit einem Umweg über die I.\_\_\_\_ AG erfolgt ist (vgl. Klagbeilagen 10). Für die von der Klägerin übernommene Schuld der D.\_\_\_\_ AG hat die Beklagte der Klägerin somit gestützt auf die solidarische Haftung für sämtliche Forderungen aus dem Mietvertrag vom 08./12.12.2006 einzustehen. Die Beklagte geht deshalb mit der Rüge der unrichtigen Rechtsanwendung hinsichtlich der Nebenkosten fehl.

Hinsichtlich der von der Beklagten gegenüber der eingeklagten Mietnebenkostenforderung erhobenen Verrechnungseinrede wird auf E. 7 nachfolgend verwiesen.

## **7. Verrechnungsansprüche**

Soweit die Beklagte vorgetragen hat, die Forderungen der Klägerin aus Mietvertrag seien gestützt auf den Aufhebungsvertrag vom 05.05.2010 (vgl. Klagbeilage 16) definitiv untergegangen, weshalb sie gegenüber der Beklagten nicht mehr geltend gemacht werden könnten, liegt

bereits eine Beurteilung durch das Kantonsgericht, Abteilung Zivilrecht, vor. Diesbezüglich wird ohne weitere Ergänzungen auf den Entscheid vom 18.09.2012 im Berufungsverfahren 400 12 141, E. 5 verwiesen. Dieser Verweis gilt auch für die unerhebliche Behauptung der Beklagten, im Originalverhältnis seien die Forderungen und Gegenforderungen nicht quantifiziert worden und mit der Vereinbarung vom 05.05.2010 seien alle diese Forderungen im Originalverhältnis durch gegenseitige Verrechnung untergegangen.

Gemäss Art. 120 Abs. 1 OR kann, wenn zwei Personen einander Geldsummen oder andere Leistungen, die ihrem Gegenstande nach gleichartig sind, schulden, jede ihre Schuld, insofern beide Forderungen fällig sind, mit ihrer Forderung verrechnen. Wer die Tilgungseinrede der Verrechnung erhebt, hat sämtliche Voraussetzungen einer verrechenbaren Gegenforderung zu substantizieren und unter Beweis zu stellen.

Diesen Anforderungen ist die Beklagte jedoch nicht nachgekommen, sondern sie hat in ihren Rechtsschriften einzig auf ein Schreiben der D.\_\_\_\_ AG vom 25.03.2010 an die Klägerin, in welchem von der D.\_\_\_\_ AG diverse Schadensposten aufgeführt wurden, und auf ein Total der Schadenersatzforderungen von CHF 1'478'987.47 hingewiesen, ohne die Zusammensetzung dieses Betrags und dessen Rechtsgrund im Einzelnen zu erläutern. Als Beweismittel wurde dem Bezirksgericht Liestal einzig das erwähnte Schreiben der D.\_\_\_\_ AG eingereicht. Die Ansicht der Vorinstanz, dass die allenfalls verrechenbare Gegenforderung weder substantiiert noch bewiesen ist, ist daher zutreffend (vgl. Klagantwort S. 5 ff. und S. 12), weshalb die Vorinstanz nicht zu einer materiellen Überprüfung der behaupteten Gegenforderung verpflichtet war. Die Klägerin hat keine Schadenersatzforderungen anerkannt. Mangels rechtsgenügender Einbringung einer verrechenbaren Gegenforderung in die vorliegende Zivilrechtsstreitigkeit war die Klägerin auch nicht gehalten, diese angebliche Gegenforderung zu bestreiten.

Entgegen der Ansicht der Vorinstanz ist es zwar zulässig, einen Mietzinsherabsetzungsanspruch bloss verrechnungsweise geltend zu machen, ohne widerklageweise ein Rechtsbegehren auf Herabsetzung des Mietzinses stellen zu müssen. Dass die bei der Übergabe des Mietobjekts vorhandenen Mängel eine Mietzinsreduktion gerechtfertigt hätten, ist jedoch im vorliegenden Fall ein unbehelflicher Einwand der Beklagten, hat sie es doch unterlassen, die behaupteten Mängel im erstinstanzlichen Verfahren hinreichend zu substantizieren und zu beweisen.

Ferner wurde keine Verrechnungserklärung durch die D.\_\_\_\_ AG oder die Beklagte abgegeben, was eine zusätzliche, von der Beklagten zu behauptende und zu beweisende Voraussetzung für eine erfolgreiche Anrufung der Verrechnungseinrede gewesen wäre. Die Rüge der Beklagten, der Vorderrichter habe die Gegenforderungen der Beklagten nicht beurteilt und damit Recht verletzt, ist somit unbegründet.

## **8. Kosten**

Aufgrund der vorstehenden Erwägungen ist die Berufung abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Berufungsverfahrens sind die Prozesskosten in Anwendung von Art. 106 Abs. 1 ZPO der Berufungsklägerin aufzuerlegen. Für das Berufungsverfahren werden die Gerichtsgebühr in Anwendung von § 9 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 1 lit. f GebT auf CHF 25'000.00 und die Parteientschädigung in Anwendung von § 10 i.V.m. § 7 der Tarifordnung für die Anwältinnen und Anwälte vom 17.11.2003 (SGS 178.112, TO) auf CHF 75'000.00 festgesetzt. Gemäss § 17 TO ist die Mehrwertsteuer nur dann zusätzlich zu vergüten, wenn sie auf der Honorarnote separat ausgewiesen wird. Da die Berufungsbeklagte keine Honorarnote eingereicht hat, mangelt es an einem

auf der Honorarnote separat ausgewiesenen, von ihr beanspruchten Zuschlag für die Mehrwertsteuer. Folglich darf ihr die Mehrwertsteuer nicht zugesprochen werden. Selbst wenn im Kostenantrag der Klägerin "Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zzgl. der gesetzlichen MWST) zu Lasten der Beklagten" ein rechtsgenügender Antrag um zusätzliche Vergütung der MWST erblickt würde, stünde der Klägerin dieser Anspruch nicht zu (vgl. dazu den Entscheid des Kantonsgerichts, Abteilung Zivilrecht, vom 09.05.2011 i.S. A.W. gegen E.W.. 410 2011 38, publiziert auf [www.bl.ch](http://www.bl.ch)).

**Demnach wird erkannt:**

- ://:
1. Die Berufung wird abgewiesen.
  2. Die Gerichtsgebühr von pauschal CHF 25'000.00 wird der Berufungsklägerin auferlegt. Die Berufungsklägerin hat der Berufungsbeklagten eine Parteientschädigung von CHF 75'000.00 zu bezahlen.

Vizepräsidentin

Gerichtsschreiber

Barbara Jermann Richterich

Hansruedi Zweifel

Gegen diesen Entscheid hat die Beklagte und Berufungsklägerin am 4. Oktober 2013 Beschwerde an das Bundesgericht erhoben (4A\_500/2013).