

I. Zivilabteilung

Z1 2022 19

Oberrichter P. Huber, Abteilungspräsident
Oberrichter F. Horber
Oberrichter A. Staub
Gerichtsschreiberin K. Fotsch

Urteil vom 25. April 2023 *[rechtskräftig]*

in Sachen

A. _____ AG,
vertreten durch Rechtsanwalt B. _____,
Klägerin und Berufungsbeklagte,

gegen

C. _____ GmbH,
vertreten durch Rechtsanwalt D. _____,
Beklagte [1] und Berufungsklägerin,

betreffend

Forderung aus Mietvertrag
(Berufung gegen den Entscheid des Kantonsgerichts Zug, Einzelrichterin, vom 21. September 2022)

Rechtsbegehren

Beklagte und Berufungsklägerin

1. Es sei der Entscheid EV 2022 42 des Kantonsgerichts Zug vom 21. September 2022 aufzuheben und es sei auf die Klage vom 5. April 2022 nicht einzutreten.
2. Eventualiter sei der Entscheid EV 2022 42 des Kantonsgerichts Zug vom 21. September 2022 aufzuheben und es sei die Klage vom 5. April 2022 vollumfänglich abzuweisen.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer sowohl in Bezug auf das erst- als auch auf das zweitinstanzliche Verfahren zulasten der Berufungsgegnerin.

Klägerin und Berufungsbeklagte

Es sei die Berufung vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist, und es sei demgemäss der Entscheidung des Kantonsgerichts Zug vom 21. September 2022 (Geschäfts-Nr. EV 2022 42) zu bestätigen;

unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 7,7 % Mehrwertsteuer) zu Lasten der Beklagten und Berufungsklägerin.

Sachverhalt

1. E. _____ (nachfolgend: Beklagte 2) ist die alleinige Gesellschafterin und Geschäftsführerin der C. _____ GmbH (nachfolgend: Beklagte 1) mit Sitz in F. _____ (ZG). Die Beklagte 1 ist seit dem 26. April 2016 im Handelsregister des Kantons Zug eingetragen und bezweckt die _____ (act. 9/8). Vom 6. Dezember 2010 bis zum 3. Mai 2016 war im Handelsregister des Kantons Zürich zudem das Einzelunternehmen C. _____ E. _____ mit Sitz in H. _____ (ZH) eingetragen, deren Inhaberin die Beklagte 2 war (act. 9/7).
- 2.1 Die Beklagte 2 unterzeichnete am 19. Juni 2014 im Namen der "C. _____" einen Mietvertrag mit der G. _____ AG über ein Büro im 2. OG rechts an der I. _____-Strasse __, F. _____ (ZG) (nachfolgend: Mietobjekt), wobei sich die Mieterin verpflichtete, das Mietobjekt als "Center für Figur, Gesundheit & Schönheit" zu verwenden. Der jährliche Nettomietzins betrug CHF 36'000.00, zuzüglich CHF 200.00 pro Monat akonto Nebenkosten (act. 1/1). Dieses Mietverhältnis wurde von der "C. _____" per 31. März 2020 kurzzeitig aufgelöst. Im Kündigungsschreiben vom 27. September 2019, welches die Beklagte 2 als "Geschäftsführerin" unterzeichnete, wurde unter anderem festgehalten, dass die C. _____ GmbH weiterhin bemüht sei, eine/n kompetente/n und solvente/n Nachfolger/in für die Filiale Zug zu finden (act. 9/2).
- 2.2 Am 29. Juni 2020 unterzeichneten die G. _____ AG und am 10. August 2020 wiederum die Beklagte 2 im Namen der "C. _____" einen neuen Mietvertrag über das Mietobjekt (nachfolgend auch: neuer Mietvertrag). Der Mietzins wurde dabei auf CHF 37'800.00 pro Jahr, zuzüglich CHF 200.00 pro Monat akonto Nebenkosten, festgelegt. Mietbeginn war der 1. August 2020 (act. 7/16, 9/1 und 9/3).

- 2.3 Per 7. Juli 2020 erwarb die A. _____ AG (nachfolgend: Klägerin) mit Sitz in J. _____ (ZH) von der G. _____ AG die Liegenschaft I. _____-Strasse, F. _____ (ZG) (act. 1/2), und beauftragte neu die K. _____ AG mit der Verwaltung der Liegenschaft. Dies teilte die K. _____ AG den Mietern mit Schreiben vom 31. August 2020 mit, wobei sie dem Schreiben einen Einzahlungsschein mit Angaben für die künftige Überweisung der Mietzinszahlungen beilegte (act. 7/19). Nachdem die Beklagten den Mietzins für das Mietobjekt im Monat September 2020 noch an die G. _____ AG überwiesen hatten, wurden sie mit E-Mail vom 19. Oktober 2020 auch von der G. _____ AG über den Verkauf der Liegenschaft informiert (act. 7/18). Die Beklagte 1 bezahlte daraufhin am 1. November 2020 und am 4. Dezember 2020 die Mietzinse gemäss dem neuen Mietvertrag an die Klägerin und benutzte dafür die von der K. _____ AG bereitgestellten Einzahlungsscheine. Eine weitere Zahlung erfolgte dann erst am 1. Mai 2021 (act. 7 Rz 10, act. 1/5)
- 2.4 Am 24. Februar 2021 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis zufolge Zahlungsverzugs ausserordentlich per 31. März 2021, wobei sie die Kündigung sicherheitshalber an beide Beklagten verschickte (act. 1/6-7). Die Kündigung wurde nicht angefochten; allerdings gaben die Beklagten das Mietobjekt trotz entsprechender Aufforderung per 1. April 2021 nicht frei. Mit Entscheid des Einzelrichters am Kantonsgericht Zug vom 12. Mai 2021 wurden die Beklagten daher gerichtlich angewiesen, das Mietobjekt bis spätestens 1. Juni 2021 zu räumen und an die Klägerin zurückzugeben (act. 7/9). Die Rückgabe erfolgte am 5. Juli 2021 (act. 7/20).
- 3.1 Mit Eingabe vom 5. April 2022 reichte die Klägerin beim Kantonsgericht Zug gegen die Beklagten eine unbegründete Klage im vereinfachten Verfahren ein und beantragte, die Beklagte[n] seien zur Zahlung von CHF 20'100.00 nebst Zins zu 5 % seit 1. März 2021 zu verpflichten und die "L. _____" sei anzuweisen, eine Mietkautionsbürgschaft inkl. allfälliger aufgelaufener Zinsen in Anrechnung an den eingeklagten Betrag zugunsten der Klägerin freizugeben (act. 1). Mit dem eingeklagten Betrag machte die Klägerin die Mietzinse für die Monate Dezember 2020 bis Ende März 2021 sowie Mietzinsersatz für die Monate April und Mai 2021 geltend.
- 3.2 An der Hauptverhandlung vom 13. Mai 2022 hielten die Klägerin sowie die Beklagten 1 und 2 je zwei Parteivorträge, wobei die Beklagten den Anspruch der Klägerin bestritten (act. 6, 7 und 9). Den prozessualen Antrag der Beklagten, das Verfahren auf die Frage der Verfahrensart zu beschränken, wies die Einzelrichterin ab (act. 8 und act. 6 S. 4).
- 3.3 Am 21. September 2022 fällte die Einzelrichterin am Kantonsgericht Zug folgenden Entscheid (Verfahren EV 2022 42, act. 16):
- "1. Die Beklagte 1 wird verpflichtet, der Klägerin CHF 20'100.00 nebst Zins zu 5 % seit 1. März 2021 zu bezahlen.
 2. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
 3. Die Gerichtskosten werden wie folgt festgesetzt:

CHF 2'400.00 Entscheidgebühr

Die Gerichtskosten werden der Klägerin zu 30 % (= CHF 720.00) und der Beklagten 1 zu 70 % (= CHF 1'680.00) auferlegt und mit dem von der Klägerin geleisteten Kostenvorschuss von

CHF 2'400.00 verrechnet. Die Beklagte 1 hat der Klägerin den Kostenvorschuss im Umfang von CHF 1'680.00 zu ersetzen.

4. Die Beklagte 1 hat der Klägerin eine Parteientschädigung von CHF 1'735.40 (MWST inbegriffen) zu bezahlen.
 5. [Rechtsmittelbelehrung]
 6. [Mitteilung]"
4. Gegen diesen Entscheid liess die Beklagte 1 mit Eingabe vom 24. Oktober 2022 beim Obergericht des Kantons Zug innert Frist Berufung mit dem eingangs erwähnten Rechtsbegehren einreichen (act. 20). In der Berufungsantwort vom 12. Dezember 2022 beantragte die Klägerin die kostenfällige Abweisung der Berufung, soweit darauf einzutreten sei (act. 24).

Ein zweiter Schriftenwechsel und eine Berufungsverhandlung wurden nicht durchgeführt.

Erwägungen

1. Vorab ist festzuhalten, dass die Klägerin den erstinstanzlichen Entscheid hinsichtlich der Abweisung der Klage nicht angefochten hat. Dispositiv-Ziff. 2 des angefochtenen Entscheids ist somit in Rechtskraft erwachsen, weshalb darauf nicht weiter einzugehen ist.
2. Bevor auf die Begründung des angefochtenen Entscheids und die von der Beklagten 1 dagegen vorgebrachten Rügen eingegangen wird, ist in prozessualer Hinsicht zudem Folgendes festzuhalten:
 - 2.1 Die Berufung ist bei der Rechtsmittelinstanz innert 30 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheids schriftlich und begründet einzureichen (vgl. Art. 311 Abs. 1 ZPO). Das Berufungsverfahren ist als eigenständiges Verfahren ausgestaltet. Es dient nicht der Vervollständigung des vorinstanzlichen Verfahrens, sondern der Überprüfung und Korrektur des erstinstanzlichen Entscheids im Lichte konkret dagegen vorgebrachter Beanstandungen. Entsprechend ist die Berufung nach Art. 311 Abs. 1 ZPO begründet einzureichen. Dabei muss die Berufungsklägerin aufzeigen, inwiefern und weshalb sie den angefochtenen Entscheid in tatsächlicher oder rechtlicher Hinsicht als fehlerhaft erachtet bzw. weshalb (zulässige) Noven oder neue Beweismittel einen anderen Schluss aufdrängen. Um diesen Anforderungen nachzukommen, genügt es nicht, wenn die Berufungsklägerin lediglich auf ihre Vorbringen vor erster Instanz verweist, sich mit Hinweisen auf frühere Prozesshandlungen zufriedengibt oder den angefochtenen Entscheid in allgemeiner Weise kritisiert. Vielmehr muss sie im Einzelnen die vorinstanzlichen Erwägungen bezeichnen, die sie beanstandet, sich mit ihnen argumentativ auseinandersetzen und die Aktenstücke nennen, auf denen ihre Kritik beruht. Die Begründung muss hinreichend explizit sein, sodass sie von der Berufungsinstanz einfach nachvollzogen werden kann (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_72/2021 vom 28. September 2021 E. 7.3.2 m.w.H., insbesondere auf BGE 142 III 413 E. 2.2.2 und 138 III 374 E. 4.3.1).

Die Begründung ist eine gesetzliche, von Amtes wegen zu prüfende Zulässigkeitsvoraussetzung für die Berufung. Lässt die Berufung insgesamt oder hinsichtlich eines bestimmten Streitpunkts eine (hinreichende) Begründung vermissen, so tritt die Berufungsinstanz darauf

nicht ein. Die gerichtliche Fragepflicht nach Art. 56 ZPO entbindet nicht von einer gehörigen Begründung der Rechtsmitteleingabe. Ebenso wenig besteht eine Pflicht des Berufungsgerichts, die Berufung zur Verbesserung zurückzuweisen. Dabei handelt es sich nicht um einen verbesserlichen Mangel im Sinne von Art. 132 Abs. 1 ZPO (vgl. Urteile des Bundesgerichts 5A_350/2019 vom 26. Oktober 2020 E. 4.1 und 5A_342/2020 vom 4. März 2021 E. 3.3, je m.w.H.).

- 2.2 Neue Tatsachen und Beweismittel werden im Berufungsverfahren gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden (lit. a) und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (lit. b). Praxisgemäss ist zwischen echten und unechten neuen Vorbringen (sog. Noven) zu unterscheiden. Echte Noven sind Tatsachen und Beweismittel, die (erst) nach dem Ende der Hauptverhandlung des erstinstanzlichen Verfahrens entstanden sind. Sie sind im Berufungsverfahren grundsätzlich immer zulässig, wenn sie ohne Verzug nach ihrer Entdeckung vorgebracht werden. Unechte Noven sind Tatsachen und Beweismittel, die bereits bei Ende der erstinstanzlichen Hauptverhandlung entstanden waren. Ihre Zulassung wird im Berufungsverfahren weitergehend insofern eingeschränkt, als sie ausgeschlossen sind, wenn sie bei Beachtung zumutbarer Sorgfalt bereits im erstinstanzlichen Verfahren hätten vorgebracht werden können. Im Falle unechter Noven sind die Gründe, weshalb die Tatsache oder das Beweismittel nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnte, detailliert darzulegen (BGE 144 III 349 E. 4.2.1; 143 III 42 E. 4.1; 138 III 625 E. 2.2; Urteil des Bundesgerichts 5A_763/2018 vom 1. Juli 2019 E. 2.1.3.3). Von diesen Grundsätzen ausgenommen sind lediglich Verfahren, die der uneingeschränkten Untersuchungsmaxime unterliegen, d.h. wenn das Gericht den Sachverhalt von Amtes wegen zu erforschen hat (Urteil des Bundesgerichts 5A_920/2020 vom 15. Oktober 2021 E. 7.1.1), was vorliegend nicht der Fall ist.
- 2.3 Die Berufungsinstanz verfügt über eine vollständige Überprüfungsbefugnis der Streitsache und kann das erstinstanzliche Urteil sowohl auf rechtliche wie tatsächliche Mängel hin überprüfen. Dies bedeutet aber nicht, dass die Berufungsinstanz gehalten ist, von sich aus wie eine erstinstanzliche Gerichtsbehörde alle sich stellenden tatsächlichen und rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn die Parteien diese in oberer Instanz nicht mehr vortragen. Sie hat sich – abgesehen von offensichtlichen Mängeln – grundsätzlich auf die Beurteilung der in der schriftlichen Begründung gegen das erstinstanzliche Urteil erhobenen Beanstandungen zu beschränken (BGE 147 III 176 E. 4.2.1; Urteil des Bundesgerichts 4A_186/2022 vom 22. August 2022 E. 4.4.1).
3. Bereits im erstinstanzlichen Verfahren war umstritten, ob das Rechtsbegehren der Klägerin so zu verstehen sei, dass die Klägerin von beiden Beklagten in solidarischer Haftbarkeit insgesamt CHF 20'100.00 gefordert oder vielmehr beide Beklagten je einzeln auf den Betrag von CHF 20'100.00 eingeklagt habe. Die Beklagten vertraten die Ansicht, dass der Streitwert vorliegend nicht bloss CHF 20'100.00, sondern effektiv CHF 40'200.00 betrage, weshalb nicht das vereinfachte, sondern das ordentliche Verfahren anwendbar und daher die Einzelrichterin sachlich nicht zuständig sei.
- 3.1 Die Vorinstanz führte dazu zusammengefasst Folgendes aus (act. 16 E. 1.2):

Eine solidarische Haftbarkeit sei im Antrag der Klägerin zwar nicht explizit enthalten, ergebe sich jedoch aus dem klägerischen Antrag bezüglich der Kosten- und Entschädigungsfolgen, in welchem eine solidarische Haftung ausdrücklich erwähnt sei. Zudem seien unklare Rechtsbegehren nach Treu und Glauben auszulegen, wobei nicht nur der Wortlaut des Rechtsbegehrens, sondern auch die Klagebegründung zu berücksichtigen sei. In ihrer Replik habe die Klägerin ausgeführt, die Beklagten hätten den Betrag von CHF 20'100.00 unter solidarischer Haftung zu bezahlen. Gestützt auf diese Ausführungen sei somit klar, dass die Klägerin entweder von der Beklagten 1 oder von der Beklagten 2 den Betrag von CHF 20'100.00 fordere und sie nicht einen Gesamtbetrag von CHF 40'200.00 einklage. Die Klägerin fordere somit gesamthaft einen Betrag von CHF 20'100.00, weshalb die Einzelrichterin des Kantonsgerichts Zug gestützt auf § 28 Abs. 2 lit. a und b GOG sachlich zuständig sei.

- 3.2 Die Beklagte 1 hält im Berufungsverfahren an ihrem ursprünglichen Standpunkt fest und begründet dies wie folgt (act. 20 Rz 9-19):

Die Vorinstanz habe richtigerweise festgehalten, dass das Klagebegehren eine solidarische Haftbarkeit nicht explizit enthalte. Aus dem Wortlaut des Rechtsbegehrens vom 5. April 2022 ergebe sich, dass die Klägerin einen Gesamtbetrag von CHF 40'200.00 gefordert habe. Soweit die Vorinstanz annehme, dass aus der Formulierung des Rechtsbegehrens zur Kostenverteilung auf eine "ganzheitliche" Solidarität zwischen den beiden Beklagten geschlossen werden könne, könne dem nicht gefolgt werden. Dass die Klägerin die Solidarität bei der Kostenverteilung explizit erwähnt habe, deute darauf hin, dass der fehlende Hinweis auf eine Solidarität in Ziff. 1 des Rechtsbegehrens "auf einem mangelnden Begehren nach Solidarität" gründe. Solidarität dürfe nicht leichtfertig angenommen werden, wenn dies nicht explizit aus einem Haupt- oder Eventualbegehren hervorgehe. Sodann treffe es zwar zu, dass Rechtsbegehren im Lichte ihrer Begründung auszulegen seien. Die Vorinstanz hätte dabei aber nur die "summarische Klagebegründung" vom 5. April 2022 beiziehen dürfen und nicht die Replik vom 13. Mai 2022. Die Zuständigkeit müsse gestützt auf die Klage vom 5. April 2022 begründet werden, weil gestützt darauf die Zuteilung des Verfahrens stattgefunden habe. In der Klage vom 5. April 2022 habe es keine Anhaltspunkte für die Solidarität gegeben. Zudem habe die Vorinstanz nicht berücksichtigt, dass die Klägerin anwaltlich vertreten sei, weshalb ein strengerer Massstab anzusetzen gewesen wäre. Der grammatikalischen und systematischen Auslegung der Klageschrift vom 5. April 2022 folgend, werde eine allfällige Solidarität weder ersichtlich noch gefordert und könne daher nicht einfach konstruiert werden. Solidarität unter Schuldern stelle nach Art. 143 OR die Ausnahme dar. Mangels eines entsprechenden Antrags der Klägerin und Fehlens einer gesetzlichen Grundlage sei der Betrag von CHF 20'100.00 nicht solidarisch gefordert gewesen und der Streitwert belaufe sich damit auf CHF 40'200.00.

- 3.3 Wie nachfolgend darzulegen ist, geht die Auffassung der Beklagten fehl, wobei auf die im Einzelnen vorgebrachten Argumente zur Auslegung des klägerischen Rechtsbegehrens gar nicht näher eingegangen werden muss.
- 3.3.1 Für Streitigkeiten mit einem Streitwert von bis zu CHF 30'000.00 ist das vereinfachte Verfahren anwendbar (Art. 243 Abs. 1 ZPO). Für vermögensrechtliche Streitigkeiten im vereinfachten Verfahren sind die Einzelrichterinnen und Einzelrichter am Kantonsgericht sachlich zu-

ständig (§ 28 Abs. 2 lit. b GOG). Mithin ist die Zuständigkeit der Einzelrichterin von der Verfahrensart abhängig.

- 3.3.2 Sollen Rechte und Pflichten beurteilt werden, die auf gleichartigen Tatsachen oder Rechtsgründen beruhen, so können mehrere Personen gemeinsam klagen oder beklagt werden. Es handelt sich diesfalls um eine sogenannte einfache Streitgenossenschaft (Art. 71 Abs. 1 ZPO). Zwischen den beiden Beklagten lag im erstinstanzlichen Verfahren offenkundig eine solche einfache Streitgenossenschaft vor. Unabhängig davon, ob die geforderte Summe gegenüber den beiden Beklagten je separat oder in solidarischer Haftbarkeit eingeklagt wurde, handelt es sich unstrittig um dieselbe Forderung im Zusammenhang mit der Nutzung des Mietobjekts durch die Beklagten. Der sachliche Konnex ist daher offensichtlich. Selbst wenn die Klägerin von beiden Beklagten je CHF 20'100.00 gefordert hätte, wie die Beklagte 1 geltend macht, wäre zudem für die beiden einzelnen Klagen aufgrund des Streitwerts das vereinfachte Verfahren anwendbar gewesen, sodass die gleiche Verfahrensart gegeben gewesen wäre. Ein Ausschlussgrund gemäss Art. 71 Abs. 2 ZPO lag folglich nicht vor und wurde von den Beklagten denn auch nie behauptet.
- 3.3.3 Bei einfacher Streitgenossenschaft werden die geltend gemachten Ansprüche aber nur dann zusammengerechnet, wenn sie sich nicht gegenseitig ausschliessen (Art. 93 Abs. 1 ZPO). Von sich gegenseitig ausschliessenden Ansprüchen ist vorliegend aber gerade auszugehen, wenn unterstellt wird, dass die Klägerin keine solidarische Haftbarkeit der Beklagten beantragt hat, wie die Beklagte 1 geltend macht. Die Klägerin beantragte, es seien die Beklagte[n] zu verpflichten, der Klägerin den Betrag von CHF 20'100.00 zuzüglich Zins zu bezahlen. Bereits in ihrer ersten Eingabe vom 5. April 2022 führte sie dazu aus, es sei ein Ausstand an Schadenersatz und Mietzinsen bzw. Mietzinsersatz in der Höhe von CHF 20'100.00 aufgelaufen (act. 1 Rz 6). Daraus folgt unweigerlich, dass ihr diese Summe von vornherein höchstens einmal zugesprochen werden konnte – entweder zulasten der Beklagten 1 oder zulasten der Beklagten 2. Wäre die Beklagte 1 zur Zahlung verpflichtet worden, hätte dies entsprechend eine Gutheissung der Klage gegenüber der Beklagten 2 ausgeschlossen und umgekehrt. Eine Addition der Streitwerte wäre bereits aus diesem Grund nicht angezeigt gewesen.
- 3.3.4 Hinzu kommt, dass sich an der Zuständigkeit der Einzelrichterin und der anwendbaren Verfahrensart selbst dann nichts geändert hätte, wenn die Streitwerte zu addieren gewesen wären. Bei einfacher Streitgenossenschaft bleibt nämlich die Verfahrensart – und abgeleitet daraus die Zuständigkeit der Einzelrichterin – trotz Zusammenrechnung des Streitwerts erhalten (Art. 93 Abs. 2 ZPO).
- 3.4 Die Berufung ist nach dem Gesagten in diesem Punkt ohne Weiteres abzuweisen. Die Vorinstanz ging zu Recht von ihrer sachlichen Zuständigkeit aus und wandte auch das richtige Verfahren an.
4. In materieller Hinsicht begründete die Vorinstanz ihren Entscheid – soweit vorliegend noch relevant – zusammengefasst wie folgt (act. 16 E. 2-7):
- 4.1 Es sei unbestritten, dass der ursprüngliche Vertrag im Jahr 2016 von der Einzelunternehmung der Beklagten 2 auf die Beklagte 1 übertragen worden sei, nachdem erstere per 3. Mai 2016 im Handelsregister gelöscht worden sei. Auch sei nicht strittig, dass die Beklagte 1 den neuen Vertrag mit der G. _____ AG abgeschlossen habe. Zudem habe die Beklagte 1 die Miet-

zins bezahlt und ihren Sitz im Mietobjekt gehabt. Somit stehe fest, dass die Beklagte 1 passivlegitimiert sei.

- 4.2 Auch die Aktivlegitimation der Klägerin sei zu bejahen. Das Mietverhältnis habe zwar nicht gestützt auf Art. 261 OR von der G. _____ AG auf die Klägerin übergehen können, weil der neue Mietvertrag erst am 10. August 2020 von der Beklagten 1 unterzeichnet worden und das Mietverhältnis gemäss Ziff. 8.6 des Mietvertrags erst mit der rechtsgültigen Unterzeichnung durch beide Parteien entstanden sei. Der Mietvertrag habe somit erst ab 10. August 2020 Wirkungen entfaltet. Indessen habe die Klägerin den Mietvertrag vom 10. August 2020 nachträglich konkludent genehmigt, indem die von ihr beauftragte Verwaltung Einzahlungsscheine für die Geschäftsmieten der Beklagten 1 versendet habe, sie die Mietzinszahlungen von der Beklagten 1 entgegengenommen habe und die Beklagte 1 in den Geschäftsräumlichkeiten an der I. _____-Strasse__ in F. _____ (ZG) habe verweilen lassen. Der Immobilienbewirtschafter der G. _____ AG habe der Beklagten 2 mit E-Mail vom 19. Oktober 2020 denn auch schriftlich mitgeteilt, dass die neue Eigentümerin der Liegenschaft an der I. _____-Strasse__ in F. _____ (ZG) die Klägerin sei und diese den Mietvertrag mit der Beklagten 1 unverändert übernommen habe.
- 4.3 Die Nichtigkeit des Vertrags infolge einer Urkundenfälschung sei entgegen der Auffassung der Beklagten zu verneinen. Die Urkundenfälschung gemäss Art. 251 Ziff. 1 StGB setze eine qualifizierte schriftliche Lüge voraus. Eine solche nehme die Rechtsprechung an, wenn dem Schriftstück eine erhöhte Glaubwürdigkeit zukomme und der Adressat ihm daher ein besonderes Vertrauen entgegenbringe. Zudem müsse der Täter nach Art. 251 Ziff. 1 StGB die Absicht haben, durch den täuschenden Gebrauch der Urkunde im Rechtsverkehr entweder jemanden am Vermögen oder an anderen Rechten zu schädigen (Schädigungsabsicht) oder sich oder einem anderen einen unrechtmässigen Vorteil zu verschaffen (Vorteilsabsicht), wobei Eventualabsicht ausreiche. Die Beklagte 1 mache keinerlei Ausführungen dazu, weshalb dem Mietvertrag vom 29. Juni bzw. 10. August 2020 in Bezug auf das Datum der Vertragsunterzeichnung eine erhöhte Glaubwürdigkeit zukommen solle und inwiefern die Beklagte 1 dem Mietvertrag daher ein besonderes Vertrauen hätte entgegenbringen dürfen. Sie komme ihrer diesbezüglichen Substanziierungslast nicht genügend nach. Es seien denn auch keine allgemeingültigen objektiven Garantien erkennbar, welche die Wahrheit der Erklärung gegenüber Dritten gewährleisten könnten, weshalb es vorliegend bereits am Tatbestandsmerkmal einer qualifizierten schriftlichen Lüge fehle. Weiter sei zu berücksichtigen, dass die Geschäftsführerin der Beklagten 1 den Mietvertrag in Kenntnis des bereits im Vertrag enthaltenen Datums vom 29. Juni 2020 unterzeichnet habe, weshalb es nicht angehe, die Klägerin im Nachhinein der Urkundenfälschung zu bezichtigen. Zudem könne der G. _____ AG keine Schädigungs- oder Vorteilsabsicht vorgeworfen werden, zumal diese stets nur die Absicht verfolgt habe, der Beklagten 1 den gewünschten Verbleib im Mietobjekt zu ermöglichen.
- 4.4 Sodann lägen weder eine absichtliche Täuschung noch ein Grundlagenirrtum vor. Vorab sei festzuhalten, dass die Beklagte 1 ihrer Substanziierungslast nicht genügend nachgekommen sei. Sie berufe sich in erster Linie auf eine absichtliche Täuschung nach Art. 28 OR, mache aber nur vage Ausführungen zum täuschenden Verhalten der Klägerin sowie zur Täuschungsabsicht. Zur Kausalität mache die Beklagte 1 gar keine Ausführungen. Noch weniger substanziiert seien die Ausführungen der Beklagten 1 zum geltend gemachten wesentlichen Grundla-

genirrtum. Sie stelle keine Tatsachenbehauptungen dazu auf, weshalb der Vertragsabschluss mit der G. _____ AG für sie eine notwendige Vertragsgrundlage gewesen sei und sie diesen zudem nach Treu und Glauben im Geschäftsverkehr als eine notwendige Grundlage des Vertrages habe betrachten dürfen. Die Beklagte 1 führe nicht aus, weshalb ihre irrige Vorstellung, mit der G. _____ AG als Vermieterin einen Vertrag abzuschliessen, für sie eine *conditio sine qua non* für ihre Willensbildung gewesen sein solle. Insbesondere führe ein zwischen der Klägerin und der Beklagten 1 bestehender Rechtsstreit bezüglich eines anderen Mietobjekts nicht *per se* dazu, dass die Person der Vermieterin für die Beklagte subjektiv wesentlich wäre. Zur Kausalität mache die Beklagte 1 keinerlei Ausführungen.

- 4.5 Darüber hinaus sei zu beachten, dass aufgrund des Verhaltens der Beklagten 1 von einer konkludenten Genehmigung des Mietvertrages vom 29. Juni bzw. 10. August 2020 auszugehen wäre. Die Beklagte 1 habe – selbst als ihr bereits bekannt gewesen sei, dass die Klägerin neu die Eigentümerin des Mietobjekts sei und die K. _____ AG die Verwaltung übernommen habe – am 1. November 2020, 4. Dezember 2020 und 1. Mai 2021 mit den von der K. _____ AG zur Verfügung gestellten Einzahlungsscheinen drei Geschäftsmieten für das Mietobjekt bezahlt, welches sie dann auch in uneingeschränkter Weise genutzt habe, bis sie gerichtlich ausgewiesen worden sei. Nichts zu ihren Gunsten abzuleiten vermöge die Beklagte 1 schliesslich aus ihrem Hinweis auf BGE 109 II 319 4c, zumal diesem Bundesgerichtsentscheid andere Umstände zugrunde gelegen hätten.
- 4.6 Lediglich der Vollständigkeit halber sei noch darauf hinzuweisen, dass eine Berufung auf einen Grundlagenirrtum vorliegend unstatthaft wäre, da sie Treu und Glauben widerspräche. Nach der Vertragsunterzeichnung im August 2020 sei die Beklagte 1 während rund eines Jahres in den Büroräumlichkeiten an der I. _____-Strasse__ in F. _____ (ZG) verblieben und habe die Büroräumlichkeiten erst verlassen, nachdem sie vom zuständigen Einzelrichter des Kantonsgerichts Zug ausgewiesen worden sei. In dieser gesamten Zeit habe die Klägerin der Beklagten 1 das Mietobjekt uneingeschränkt zur Verfügung gestellt, sei ihren Pflichten nachgekommen und habe sich somit stets als zuverlässige Vertragspartnerin erwiesen.
- 4.7 Selbst wenn im Übrigen der Mietvertrag vom 29. Juni bzw. 10. August 2020 ungültig wäre, müsste von einem faktischen Mietverhältnis zwischen den Parteien ausgegangen werden. Die Beklagte 1 habe das Mietobjekt ohne Unterbruch seit dem 1. August 2014 und somit auch nach der Unterzeichnung des zweiten Vertrages am 29. Juni bzw. 10. August 2020 stets uneingeschränkt genutzt und zumindest teilweise die Mietzinszahlungen an die Klägerin geleistet, nachdem sie über die neuen Eigentumsverhältnisse informiert worden sei. Indem die Beklagte 1 der Klägerin zumindest teilweise den monatlichen Bruttomietzins von CHF 3'350.00 entrichtet habe, wäre der im Mietvertrag vom 29. Juni bzw. 10. August 2020 festgelegte Bruttomietzins von CHF 3'350.00 pro Monat als Basis heranzuziehen, womit die Beklagte 1 der Klägerin gestützt auf das faktische Vertragsverhältnis eine entsprechende Entschädigung zu bezahlen hätte.
- 4.8 Da der zweite Mietvertrag gültig zustande gekommen sei, habe die Beklagte 1 der Klägerin für die Monate Dezember 2020 bis März 2021 aus diesem Mietvertrag einen Mietzins von gesamthaft CHF 13'400.00 zu bezahlen. Da die Beklagte 1 trotz Kündigung das Mietobjekt per 31. März 2021 nicht verlassen habe, sondern noch bis zum 5. Juli 2021 darin verblieben

sei, sei die Rückgabe verspätet erfolgt. Bei einer verspäteten Rückgabe habe der Mieter dem Vermieter für die Dauer der Verspätung den bisherigen Mietzins zu leisten, weshalb der Klägerin gegenüber der Beklagten 1 ein Anspruch von CHF 6'700.00 zustehe. Der Einwand der Beklagten 1, dass sie aus dem Geschäft keinen Gewinn erzielt, sondern lediglich ihr Inventar dort gelagert habe, könne nicht gehört werden. Dies sei einerseits nicht nachgewiesen und andererseits irrelevant: Der Gebrauch der Sache sei auch dann vereinbarungsgemäss zu entschädigen, wenn aus der Geschäftstätigkeit im entsprechenden Mietobjekt kein Gewinn erwirtschaftet werde. Die Beklagte 1 schulde der Klägerin somit insgesamt CHF 20'100.00, wobei die Forderung ab 1. März 2021 (mittlerer Verfall) zu verzinsen sei.

- 5.1 Soweit die Beklagte 1 in Rz 20-24 ihrer Berufungsschrift zunächst über rund drei Seiten hinweg und mit zahlreichen (unnötigen) Beweisofferten bekräftigt, dass die Vorinstanz zu Recht zum Schluss gekommen sei, dass das Vertragsverhältnis nicht gestützt auf Art. 261 OR von der G. _____ AG auf die Klägerin habe übergehen können, ist darin keine Kritik am angefochtenen Entscheid zu erkennen. Darauf ist nicht weiter einzugehen.
- 5.2 Im Weiteren moniert die Beklagte 1, die Klägerin habe den neuen Mietvertrag entgegen der Auffassung der Vorinstanz nicht einfach im Sinne von Art. 31 OR genehmigen können, um Vertragspartei zu werden. Zwischen der Klägerin und der Beklagten 1 bestehe daher kein Vertrag (act. 20 Rz 26).
 - 5.2.1 Der Beklagten 1 ist vorab insoweit zuzustimmen, als die Klägerin den Vertrag nicht im Sinne von Art. 31 OR genehmigen konnte. Sie verkennt aber, dass Verträge ohne Weiteres übertragen werden können, wenn dem alle Beteiligten zustimmen. Bei der Vertragsübernahme handelt es sich um einen Vertrag sui generis, der formlos gültig ist. Die Zustimmung zu bzw. die Genehmigung einer Vertragsübernahme kann daher auch konkludent erfolgen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_143/2017 vom 15. Mai 2017 E. 5.3-5.5 m.w.H.).
 - 5.2.2 Die Vorinstanz äusserte sich im angefochtenen Entscheid nicht einlässlich zur Frage, auf welcher Grundlage der neue Mietvertrag auf die Klägerin übergegangen sein soll. Im Ergebnis schloss sie allerdings zu Recht auf eine Vertragsübernahme. Wie die Vorinstanz zutreffend festhielt, genehmigte die Klägerin mit Schreiben vom 31. August 2020 den Mietvertrag vom 29. Juni bzw. 10. August 2020 im soeben dargelegten Sinne, indem sie sich als neue Vermieterin vorstellte bzw. vorstellen liess und dadurch zum Ausdruck brachte, dass sie den Vertrag übernommen hat (act. 7/19). Auch die G. _____ AG erklärte gegenüber der Beklagten 1 am 19. Oktober 2020 ausdrücklich, dass die Klägerin den Vertrag unverändert übernommen habe, womit sie offenkundig ihre Zustimmung zu diesem Vorgang ausdrückte (act. 7/18). Die Beklagte 1 ihrerseits stimmte der Vertragsübernahme konkludent zu, indem sie am 1. November 2020 den Mietzins an die Klägerin bezahlte, nachdem am 19. Oktober 2020 auch die G. _____ AG ihr gegenüber die Vertragsübernahme bestätigt hatte.

Die Kritik der Beklagten 1 erweist sich somit als unbegründet.

6. Weiter hält die Beklagte 1 im Berufungsverfahren daran fest, dass der Vertrag vom 29. Juni bzw. 10. August 2020 nichtig sei.

6.1 Zur Begründung führt sie zusammengefasst aus, sie habe am 24. Juni 2022 wegen der Urkundenfälschung beim Abschluss des streitgegenständlichen Mietvertrags eine Strafanzeige gegen M. _____ von der G. _____ AG eingereicht. Dieser habe den am 10. August 2020 abgeschlossenen Vertrag rückdatiert, damit er auf die Klägerin habe übergehen können. Diesbezüglich werde am 2. November 2022 N. _____ als beschuldigte Person von der Zuger Polizei einvernommen. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung könne der Tatbestand der einfachen Falschbeurkundung durch das Erstellen inhaltlich unrichtiger schriftlicher Verträge erfüllt werden. Insbesondere erfülle das Rückdatieren den Tatbestand. Dem Mietvertrag komme überdies Urkundencharakter zu. Zudem sei der rückdatierte Mietvertrag zwischen der G. _____ AG und der Beklagten 1 vom 10. August 2020 sowohl in der Bilanz als auch der Erfolgsrechnung beider Gesellschaften (d.h. der G. _____ AG und der Klägerin) aufgeführt worden. Die geforderte erhöhte Glaubwürdigkeit sei demnach gegeben, da diese Gesellschaften den gesetzlichen Vorschriften von Art. 958 ff. OR unterworfen seien. Nach ständiger Praxis seien die kaufmännische Buchführung und ihre Bestandteile im Rahmen der Falschbeurkundung als Absichtskurkunden kraft Gesetzes bestimmt und geeignet, Tatsachen von rechtlich erheblicher Bedeutung zu beweisen. Folglich habe der rückdatierte Mietvertrag zwischen der G. _____ AG und der Beklagten 1 eine erhöhte Glaubwürdigkeit und damit strafrechtlichen Urkundencharakter, womit der Tatbestand der Falschbeurkundung erfüllt sei. Dies habe die Vorinstanz in "Ziff. 4.2" des angefochtenen Entscheids verkannt. Dass die Beklagte 1 von der Rückdatierung Kenntnis gehabt habe, ändere daran nichts. Sie habe nur auf Druck von M. _____ unterzeichnet, die Gegenpartei auf die Unzulässigkeit der Rückdatierung hingewiesen und ihre Vertragskopie berichtigt. Eine allfällige Verzögerung der Vertragsunterzeichnung könne eine Rückdatierung des Vertrags und damit eine Falschbeurkundung nicht rechtfertigen.

Die Vorteilsabsicht, die die Vorinstanz in "Ziff. 4.2" des angefochtenen Entscheids übersehen habe, liege im kommerziellen Interesse der G. _____ AG, welche die Liegenschaft an die Klägerin veräussert habe. Ein Mietobjekt mit Mietern habe auf dem Markt einen höheren Wert als ein Mietobjekt ohne Mieter. Insbesondere zur "Coronazeit" im Sommer 2020 sei es äusserst schwierig gewesen, neue Mieter für Gewerbeobjekte zu finden. Folglich habe die Täuschung dazu gedient, die Beklagte 1 zur Unterzeichnung des Vertrags mit der bisherigen Vermieterin zu bewegen und das teilweise Leerstehen des Mietobjekts zu verhindern (act. 20 Rz 27-34).

6.2 Diese Ausführungen der Beklagten 1 genügen den vorne in E. 2.1 dargelegten Anforderungen an eine Berufungsbegründung nicht. Die Beklagte 1 unterlässt es, sich argumentativ mit dem angefochtenen Entscheid auseinanderzusetzen und beschränkt sich stattdessen weitgehend darauf, frei ihre eigene Meinung zur Nichtigkeit des Vertrags wiederzugeben. Dass sie an einer Stelle im Sinne einer Konklusion festhält, der rückdatierte Mietvertrag vom 10. August 2020 habe "folglich" strafrechtlichen Urkundencharakter und erfülle den Tatbestand der Falschbeurkundung, was die Vorinstanz in "Ziff. 4.2" des angefochtenen Entscheids verkannt habe (act. 20 Rz 29 a.E.), vermag daran nichts zu ändern. Dasselbe gilt, soweit die Beklagte 1 der Vorinstanz vorwirft, die Vorteilsabsicht der G. _____ AG in "Ziff. 4.2" des angefochtenen Entscheids übersehen zu haben, nur um danach ihre (pauschale) Behauptung aus dem erstinstanzlichen Verfahren zu wiederholen, wonach die G. _____ AG einen Leerstand im Mietobjekt habe verhindern wollen.

- 6.3 Hinzu kommt, dass die Beklagte 1 – ungeachtet der vorne in E. 2.2 dargelegten Grundsätze – versucht, ihre Argumentation mit mehreren im Berufungsverfahren unzulässigen Noven zu ergänzen. Dies betrifft zunächst die neu vorgebrachte Tatsache, dass die Beklagte 1 am 24. Juni 2022 offenbar eine Strafanzeige gegen M. _____ eingereicht hat. Dabei handelt es sich um ein im Zeitpunkt der Einreichung der Berufung am 24. Oktober 2022 längst bekanntes, unechtes Novum. Dennoch legt die Beklagte 1 nicht dar, weshalb es ihr nicht möglich gewesen sein soll, dieses trotz zumutbarer Sorgfalt bereits vor der Erstinstanz ins Verfahren einzubringen. Dasselbe gilt für die Tatsache, dass eine Frau namens N. _____ am 16. August 2022 von der Zuger Polizei als beschuldigte Person wegen Verdachts auf Urkundenfälschung für den 2. November 2022 zur Befragung vorgeladen wurde. In Bezug auf dieses Novum ist im Übrigen ohnehin unklar, was die Beklagte 1 hieraus für sich ableiten will bzw. worin überhaupt der Zusammenhang zur vorliegenden Streitsache liegt. Ebenfalls verspätet erfolgen die – unsubstanzierten und darüber hinaus auch inhaltlich teilweise nicht nachvollziehbaren – Behauptungen der Beklagten 1, wonach der rückdatierte Mietvertrag in den Bilanzen und Erfolgsrechnungen der Klägerin und der G. _____ AG aufgeführt worden sei und diese Gesellschaften den gesetzlichen Vorschriften von Art. 958 ff. OR unterworfen seien. Die Beklagte 1 legt nicht dar (und es ist auch nicht ersichtlich), dass sie solche Behauptungen bereits im erstinstanzlichen Verfahren vorgebracht hätte. Dazu, weshalb diese Noven im Berufungsverfahren noch zulässig sein sollen, äussert sie sich ebenfalls nicht.
- 6.4 Ohnehin vermögen die Ausführungen der Beklagten 1 aber auch materiell nicht zu überzeugen. Soweit sie darzulegen versucht, dass inhaltlich unrichtige Verträge und insbesondere das Rückdatieren von Verträgen eine Falschbeurkundung sein können, hilft ihr dies nicht weiter. Zwar gibt es tatsächlich Fälle, in denen das Bundesgericht eine Rückdatierung von Verträgen als Falschbeurkundung qualifiziert hat (vgl. etwa die von der Beklagten 1 zitierten BGE 129 IV 130 und 97 IV 210). Allerdings lässt sich daraus entgegen dem, was die Beklagte 1 offenbar annimmt, nicht der Schluss ziehen, dass dies auf *jede* Rückdatierung ungeachtet des konkreten Kontexts zutrifft. Die Beklagte 1 hätte vielmehr konkret darlegen müssen, weshalb die Voraussetzungen für eine Falschbeurkundung vorliegend erfüllt sind. Das hat sie nicht getan und ist im Übrigen – wie die Vorinstanz zu Recht festhielt – auch nicht ersichtlich. Die Ausführungen der Beklagten 1 zur angeblichen Vorteilsabsicht der G. _____ AG sind sodann nichts anderes als eine unsubstanzierte und in keiner Weise belegte Unterstellung. Es bestehen keinerlei Anzeichen dafür, dass die Mitarbeiter der G. _____ AG der Beklagten 1 die Information über den Eigentümerwechsel bewusst vorenthalten hätten, um sie zu einer Unterzeichnung des neuen Mietvertrags zu bewegen. Im Gegenteil ist nicht ersichtlich, inwiefern es für die G. _____ AG finanziell noch eine Rolle gespielt haben könnte, ob die Beklagte 1 den Vertrag unterzeichnet oder nicht, war doch die Liegenschaft am 10. August 2020 bereits verkauft. Die vorinstanzliche Feststellung, wonach die G. _____ AG mit ihrem Vorgehen die Absicht verfolgt habe, der Beklagten 1 den gewünschten Verbleib im Mietobjekt zu ermöglichen, lässt sich damit jedenfalls nicht entkräften.
7. Die Vorinstanz kam sodann zum Schluss, die Beklagte 1 habe weder eine absichtliche Täuschung noch einen Grundlagenirrtum ausreichend substantiiert. Zudem sei ohnehin davon auszugehen, dass die Beklagte 1 den Mietvertrag jedenfalls nachträglich genehmigt habe und es in der vorliegenden Konstellation zudem gegen das Gebot von Treu und Glauben verstossen würde, wenn sie sich nachträglich auf den Grundlagenirrtum beriefe.

- 7.1 Die Beklagte 1 hält auch im Berufungsverfahren daran fest, der Mietvertrag vom 29. Juni/10. August 2020 sei für sie unverbindlich, weil er durch Täuschung zustande gekommen sei.
- 7.1.1 Zur Begründung führt sie aus, die Vorinstanz behaupte in "Ziff. 5.5" des angefochtenen Entscheids, dass die Beklagte 1 ihrer Substanziierungslast bezüglich des täuschenden Verhaltens sowie zur Täuschungsabsicht nicht genügend nachgekommen sei. Dabei habe sie verkannt, dass das täuschende Verhalten und die Täuschungsabsicht in Ziff. 8 ff., 18 f. und 22 ihrer Plädoyernotizen zur Klageantwort vom 13. Mai 2022 dargelegt worden seien: Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses sei die G. _____ AG nicht mehr Eigentümerin der Liegenschaft gewesen. Diese Tatsache habe die G. _____ AG im Interesse der Klägerin arglistig verschwiegen, die in der "Corona-Zeit" kaum eine neue Mieterin für die Gewerberäumlichkeiten gefunden hätte. Damit sei auch die Täuschungsabsicht gegeben. Hier liege eine Täuschung durch Dritte gemäss Art. 28 Abs. 2 OR vor. Die Klägerin, die noch vor dem Vertragsabschluss Vermieterin der entsprechenden Liegenschaft geworden sei, habe die Mietverhältnisse und die Mieter kennen müssen. Damit sei ihr auch bekannt gewesen bzw. habe ihr bekannt sein müssen, dass zum Zeitpunkt der Übernahme der Liegenschaft die Beklagte 1 kein Mietverhältnis gehabt habe. Folglich habe ihr auch die Täuschung durch die G. _____ AG bekannt sein müssen (act. 20 Rz 35 f.).
- 7.1.2 Auch wenn die Beklagte 1 hier immerhin klar benennt, auf welche Stelle im angefochtenen Entscheid sie sich bezieht, fehlt auch hier eine eigentliche Auseinandersetzung damit. Wie die Beklagte 1 selbst darlegt, ging die Vorinstanz nicht davon aus, dass sich die Beklagte 1 gar nicht zur Täuschungshandlung und zur Täuschungsabsicht geäußert habe, sondern hielt fest, dass ihre Ausführungen unzureichend substantiiert seien. Dem lässt sich nicht damit begegnen, dass die fraglichen Passagen aus den Plädoyernotizen des erstinstanzlichen Verfahrens einfach wiederholt werden. Vielmehr hätte die Beklagte 1 zusätzlich darlegen müssen, weshalb diese Ausführungen entgegen der Ansicht der Vorinstanz ausreichend substantiiert sein sollen, was sie nicht getan hat. Folglich sind auch hier die Anforderungen an eine Berufungsbegründung nicht erfüllt, sodass auf die Berufung insofern nicht einzutreten ist.
- 7.1.3 Da es somit gestützt auf die erstinstanzlichen Erwägungen jedenfalls an einer (substanzierten) Täuschungshandlung und Täuschungsabsicht fehlt, ist auf die übrigen Ausführungen der Beklagten 1 zur Ungültigkeit des Vertrags wegen absichtlicher Täuschung (act. 20 Rz 37 f.) nicht weiter einzugehen.
- 7.2 In Bezug auf den Grundlagenirrtum beanstandet die Beklagte 1 unter anderem die Feststellungen der Vorinstanz zur nachträglichen Genehmigung und zum Verstoss gegen das Gebot von Treu und Glauben. Sie kritisiert, eine blosser Weiterbenützung der Sache – namentlich wenn der Empfänger auf die Nutzung der Sache angewiesen sei und kein Ersatzobjekt beschaffen könne – stelle noch keine Genehmigung dar. Im Weiteren sei der Anfechtende frei, den Willensmangel sofort oder erst später geltend zu machen; vorbehalten bleibe eine treuwidrige verspätete Anfechtung, was allerdings nur mit grosser Zurückhaltung anzunehmen sei. Wie mehrfach in den Plädoyernotizen der Beklagten 1 zur Klageantwort vom 13. Mai 2022 erwähnt, sei ein Umzug in der "Corona-Zeit" fast unmöglich gewesen. Zudem habe die Beklagte 1 die Streitigkeiten aussergerichtlich lösen wollen, weshalb sie die Klägerin im De-

zember zum Gespräch eingeladen habe. Damit lasse sich auch erklären, weshalb sie die Mietzinse am 1. November, 4. Dezember 2020 und am 1. Mai 2021 bezahlt habe und noch rund 9 Monate in den Büroräumlichkeiten verblieben sei. Folglich habe die Beklagte 1 nicht gegen Treu und Glauben gehandelt. Erst als sie bemerkt habe, dass die Klägerin kein ernsthaftes Interesse an einer aussergerichtlichen Lösung habe, habe sie den Vertrag angefochten. Dieses Vorgehen könne nicht als treuwidrig angesehen werden. Die Anfechtung sei "im Rahmen eines Prozesses am 8. Mai 2021" und damit noch innert Jahresfrist erfolgt (act. 20 Rz 42).

- 7.2.1 Auch damit ist die Beklagte 1 nicht zu hören. Zunächst ist dazu festzuhalten, dass ihre Ausführungen, wonach sie bereits im erstinstanzlichen Verfahren dargelegt habe, dass ein Umzug in der "Corona-Zeit" nicht möglich gewesen sei, unsubstanziert bleiben. So legt sie nicht ansatzweise dar, dass sie irgendwelche Bemühungen unternommen hätte, um ein anderes Geschäftslokal zu finden. Hinzu kommt, dass diese Behauptung auch ihrer eigenen Argumentation widerspricht, wonach es für Vermieter in dieser Zeit schwierig gewesen sei, Mieter für ihre Objekte zu finden. Träfe das zu, wäre es der Beklagten 1 aufgrund vieler Leerstände nämlich ohne Weiteres möglich gewesen, eine Alternative zum Mietobjekt der Klägerin zu finden.
- 7.2.2 Zudem geht die Beklagte 1 offenbar davon aus, dass ein einziges Gesprächsangebot im Dezember 2020 sie dazu berechtigt habe, das Mietobjekt danach über mehrere Monate hinweg kostenlos zu benutzen. Diese Auffassung ist schlichtweg unverständlich, weil das erwähnte "Gesprächsangebot" mit dem vorliegend umstrittenen Mietverhältnis überhaupt nichts zu tun hatte. Aus dem Schreiben vom 17. Dezember 2020 (act. 7/17), worin die Beklagte 1 der Klägerin das "Gesprächsangebot" unterbreitete, geht hervor, dass die Geschäftsführerin der Beklagten 1 primär über die Konkursandrohung verärgert war, welche die Klägerin im Zusammenhang mit einer anderen Streitigkeit offenbar gegen sie erwirkt hatte. Zwar machte sie in ihrem Schreiben einleitend einige Äusserungen dazu, dass sie persönlich und nicht die Beklagte 1 die Mieterin des vorliegend gegenständlichen Mietobjekts sei (was sie inzwischen nicht mehr behauptet). Direkt im Anschluss führte sie aber aus, dass sie die Klägerin "warnen" wolle, dass die Konkursandrohungen für die K. _____ AG und für die Beklagte 1 eine kontraproduktive Wirkung haben könnten und grossen Schaden anrichten würden. Es sei nicht zu übersehen, dass die Konkursandrohung illegal sei. Damit die Sache nicht "noch seltsamer" werde und "an die Publik gewinnt", habe die Geschäftsführerin der Beklagten 1 zwei Bitten: Gerne lade sie die Klägerin und die K. _____ AG in die Räumlichkeiten der Beklagten 1 in F. _____ (ZG) ein, um für die "Probleme" und die beidseitigen Forderungen aus dem Jahr 2016 eine Lösung zu suchen. Zudem bitte sie die Klägerin, die Konkursandrohung aus allen Registern zu löschen. Danach zahlte die Beklagte 1 erst am 1. Mai 2021 nochmals den Mietzins für einen Monat, als das Mietverhältnis bereits gekündigt und das Ausweisungsverfahren im Gange war.
- 7.2.3 Dieser Ablauf lässt keinen Zweifel daran, dass die Beklagte 1 die beiden verschiedenen Angelegenheiten in unzulässiger Weise miteinander vermischt hat. Sie war verärgert über das Verhalten der Klägerin in einer anderen Angelegenheit und nutzte ihren Besitz am vorliegend streitgegenständlichen Mietobjekt, um Druck auf die Klägerin auszuüben. Erst als die Klägerin die Ausweisung der Beklagten 1 anstrebte, wurde dieser offenbar klar, dass sie sich damit primär selbst geschadet hatte, worauf sie damit begann, sich neu auf einen Irrtum zu berufen

(und dabei wohl hoffte, die Ausweisung damit doch noch abwenden zu können). Auf den angeblichen Irrtum beruft sie sich nun auch, um letztlich keine Entschädigung für die Nutzung des Mietobjekts während mehrerer Monate bezahlen zu müssen. Ein solches Verhalten ist jedoch offenkundig missbräuchlich und verdient keinen Rechtsschutz.

- 7.2.4 Wie schon vorne in E. 5.2 erwähnt, stimmte die Beklagte 1 der Übernahme des Mietvertrags durch die Klägerin zudem konkludent zu, indem sie am 1. November (und auch am 4. Dezember) 2020 den Mietzins mit den von der K. _____ AG zur Verfügung gestellten Einzahlungsscheinen vorbehaltlos an die Klägerin bezahlte. Hätte aufgrund der intransparenten Verhältnisse bei Vertragsschluss bei der Beklagten 1 ein Grundlagenirrtum in Bezug auf die Vertragspartnerin bestanden, so wäre dieser Irrtum damit auf jeden Fall geheilt gewesen, sodass sie sich Monate später nicht mehr darauf berufen konnte. Bei diesem Ergebnis kann offenbleiben, ob allenfalls ursprünglich ein Grundlagenirrtum vorgelegen hat oder nicht. Auf die entsprechenden Vorbringen der Beklagten 1 in act. 20 Rz 39-41 ist nicht weiter einzugehen.
8. Unbehelflich ist schliesslich auch die Rüge der Beklagten 1, die sich gegen die Eventualbegründung der Vorinstanz richtet, wonach im Falle der Ungültigkeit des Mietvertrags vom 29. Juni bzw. 10. August 2020 ein faktisches Mietverhältnis zwischen den Parteien bestanden hat. Die Beklagte 1 vertritt zusammengefasst die Auffassung, dass ein solches faktisches Mietverhältnis nicht möglich sei und sich ein Anspruch der Klägerin bei Fehlen eines gültigen Vertrags nur auf ungerechtfertigte Bereicherung stützen liesse, wobei die Klägerin eine solche unzureichend begründet habe. Dabei verkennt sie, dass das Bundesgericht in seiner jüngeren Rechtsprechung ein mietvertragsähnliches faktisches Vertragsverhältnis zwischen Mieter und Vermieter bejaht hat, wenn ein Mieter nach Beendigung des Mietvertrags das Mietobjekt nicht zurückgibt. Der Vermieter hat gestützt auf diese Rechtsprechung grundsätzlich Anspruch auf eine Entschädigung in der Höhe der vormaligen Mietzinsen und muss keinen Schaden beweisen (Urteile des Bundesgerichts 4A_66/2021 vom 22. Juni 2021 E. 5.2 und 4A_524/2018 vom 8. April 2019 E. 4.1, je m.w.H.). Mithin ist der angefochtene Entscheid auch diesbezüglich nicht zu beanstanden.
9. Zusammenfassend erweist sich die Berufung als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist, soweit darauf eingetreten werden kann. Zugleich ist der angefochtene Entscheid zu bestätigen, soweit dieser nicht bereits in Rechtskraft erwachsen ist (vgl. vorne E. 1).
10. Die Beklagte 1 unterliegt somit vollständig, weshalb sie auch die Prozesskosten des Berufungsverfahrens zu tragen hat (Art. 106 Abs. 1 ZPO).
- 10.1 Bei der Festsetzung der Gerichtskosten für das Berufungsverfahren gilt als Streitwert das vor der Vorinstanz zuletzt aufrecht erhaltene Rechtsbegehren (§ 15 Abs. 1 KoV OG). Für die Berechnung ist demnach derselbe Streitwert wie vor der Vorinstanz, nämlich CHF 20'100.00, massgebend (vgl. act. 16 E. 9.1). Die Entscheidegebühr ist dementsprechend auf CHF 2'400.00 festzusetzen (§ 11 Abs. 1 KoV OG).
- 10.2 Im Weiteren ist die Beklagte 1 zu verpflichten, der Klägerin für das Berufungsverfahren eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen. Bei einem Streitwert von CHF 20'100.00 beträgt das Grundhonorar der Rechtsanwälte gerundet CHF 3'900.00 (§ 3 Abs. 1 AnwT). Davon können im vorliegenden Rechtsmittelverfahren zwei Drittel, d.h. CHF 2'600.00, berechnet

(§ 8 Abs. 1 AnwT). Eine Auslagenpauschale von 3 % sowie die Mehrwertsteuer sind zusätzlich zu vergüten (§ 25 Abs. 1 und 25a AnwT). Demnach ist die Klägerin zu verpflichten, der Beklagten eine Parteientschädigung von insgesamt gerundet CHF 2'885.00 (CHF 2'600.00 Honorar zzgl. CHF 78.00 Auslagen und CHF 206.20 MWST) zu bezahlen.

Urteilsspruch

1. Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird, und der Entscheid der Einzelrichterin am Kantonsgericht Zug vom 21. September 2022 wird bestätigt, soweit dieser nicht bereits in Rechtskraft erwachsen ist.
2. Die Entscheidgebühr für das Berufungsverfahren in der Höhe von CHF 2'400.00 wird der Beklagten 1 auferlegt und mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
3. Die Beklagte 1 hat der Klägerin eine Parteientschädigung von CHF 2'885.00 (inkl. MWST) zu bezahlen.
4. Gegen diesen Entscheid mit einem Streitwert von über CHF 15'000.00 ist die Beschwerde in Zivilsachen nach den Art. 72 ff. des Bundesgerichtsgesetzes (BGG) zulässig; die Beschwerdegründe richten sich nach den Art. 95 ff. BGG. Eine allfällige Beschwerde ist innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids schriftlich, begründet und mit bestimmten Anträgen sowie unter Beilage des Entscheids und der Beweismittel (vgl. Art. 42 BGG) beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Die Beschwerde hat nach Art. 103 Abs. 1 BGG in der Regel keine aufschiebende Wirkung.
5. Mitteilung an:
 - Parteien
 - Kantonsgericht Zug, Einzelrichterin (EV 2022 42)
 - Schlichtungsbehörde Miet- und Pachtrecht, Industriestrasse 24, Postfach, 6301 Zug (zur Kenntnisnahme)
 - Bundesamt für Wohnungswesen, Hallwylstrasse 4, 3003 Bern (zur Kenntnisnahme)
 - Gerichtskasse (im Dispositiv)

Obergericht des Kantons Zug
I. Zivilabteilung

P. Huber
Abteilungspräsident

K. Fotsch
Gerichtsschreiberin

versandt am: