

Tribunal fédéral – 4A_431/2023

Ire Cour de droit civil

Arrêt du 5 mars 2024

Résiliation ; procédure

Procuration au nom du canton ; congé contraire à la bonne foi ; congé prononcé parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du contrat de bail ; motivation du congé

Art. 266a al. 1, 271, 271a al. 1 let. a CO

Une procuration en faveur de deux personnes physiques octroyée par l'Office des bâtiments du canton de Schaffhouse (*Hochbauamt*), qui n'a pas la personnalité juridique, est suffisante, dès lors que l'on comprend que c'est bien le canton qui est représenté et partie à la procédure (consid. 3).

Chaque partie est en principe libre de résilier un bail de durée indéterminée ; aucun motif particulier n'est exigé (art. 266a al. 1 CO). **Un congé est toutefois annulable (art. 271 al. 1 CO) lorsqu'il est contraire à la bonne foi** – c'est-à-dire lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection et qu'il apparaît ainsi purement chicanier ou consacrant une disproportion crasse entre l'intérêt du locataire au maintien du contrat et celui du bailleur à y mettre fin (consid. 4.1.1).

L'art. 271a CO liste des motifs pour lesquels le congé est annulable. **C'est notamment le cas lorsque le congé est prononcé parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du contrat de bail (art. 271a al. 1 let. a CO). Il faut qu'il y ait un lien de causalité entre le comportement du locataire et la résiliation.** Si différents motifs ont contribué à la résiliation, il convient de procéder à une appréciation de chacun de ces motifs (consid. 4.1.1).

Savoir quel est le motif de la résiliation est une question de fait. **Même s'il appartient au destinataire du congé de prouver que celui-ci est contraire à la bonne foi, son auteur doit toutefois contribuer à la manifestation de la vérité, en motivant le congé sur demande (art. 271 al. 2 CO) et, en cas de contestation, en produisant tous les documents nécessaires à l'appréciation du motif du congé.** La mauvaise foi est présumée lorsque le motif de résiliation indiqué est un prétexte et que le véritable motif ne peut pas être établi (consid. 4.1.2).

Besetzung

Bundesrichterin Jametti, Präsidentin,
Bundesrichterin Hohl, Bundesrichter Rüedi,
Gerichtsschreiber Matt.

Verfahrensbeteiligte

A. AG,
vertreten durch Rechtsanwalt Paul Brantschen,
Beschwerdeführerin,

gegen

Kanton Schaffhausen,
8200 Schaffhausen,
vertreten durch das Baudepartement des Kantons Schaffhausen, Rechtsdienst,
Beckenstube 7, 8200 Schaffhausen,
Beschwerdegegner.

Gegenstand

Mietrecht; Anfechtung der Kündigung, Erstreckung des Mietverhältnisses,

Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts des Kantons Schaffhausen vom 7. Juli 2023 (10/2022/15).

Sachverhalt:

A.

Die A. AG (Beschwerdeführerin) ist seit November 2001 Mieterin des Büros im 1. OG Nord und seit November 2004 Mieterin der 4-Zimmerwohnung im 1. OG Süd in der Liegenschaft in Schaffhausen. Eigentümer und Vermieter ist der Kanton Schaffhausen (Beschwerdegegner). Dieser kündigte die Mietobjekte am 1. Oktober 2021 ordentlich per 31. Oktober 2022 wegen Eigenbedarfs. Die Beschwerdeführerin bestritt die Gültigkeit der Kündigungen.

B.

Am 23. Februar 2023 reichte die Beschwerdeführerin beim Kantonsgericht Schaffhausen Klage im vereinfachten Verfahren gegen den Beschwerdegegner ein und beantragte, die Kündigungen seien aufzuheben. Eventualiter sei das Mietverhältnis um die gesetzliche Maximaldauer von 6 Jahren zu erstrecken. Das Kantonsgericht wies die Klage am 27. Juni 2022 ab. Die dagegen erhobene Berufung der Beschwerdeführerin wies das Obergericht des Kantons Schaffhausen am 7. Juli 2023 ab.

C.

Mit Beschwerde in Zivilsachen beantragt die Beschwerdeführerin, die Kündigungen vom 1. Oktober 2021 betreffend die 4-Zimmerwohnung im 1. OG Süd und des Büros im 1. OG Nord, einschliesslich zweier Keller, in der Liegenschaft in Schaffhausen seien aufzuheben. Eventualiter sei die Sache zu neuer Entscheidung an das Obergericht zurückzuweisen. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdegegners, einschliesslich die Kosten und Entschädigungen des kantonalen Verfahrens.

Das Obergericht beantragt die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten ist. Der Beschwerdegegner beantragt die kostenfällige Abweisung der Beschwerde. Die Beschwerdeführerin hat repliziert.

Erwägungen:

1.

Die Beschwerde betrifft eine Zivilsache (Art. 72 BGG) und richtet sich gegen den Endentscheid (Art. 90 BGG) eines oberen kantonalen Gerichts, das als Rechtsmittelinstanz entschieden hat (Art. 75 BGG). Die Beschwerdeführerin ist mit ihren Anträgen unterlegen (Art. 76 BGG), der Streitwert ist erreicht (Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG) und die Beschwerdefrist (Art. 100 Abs. 1 BGG) ist eingehalten. Auf die Beschwerde ist - unter Vorbehalt der genügenden Begründung (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG) - einzutreten.

2.

2.1. Mit der Beschwerde in Zivilsachen können Rechtsverletzungen gemäss Art. 95 und 96 BGG gerügt werden. Die Beschwerde ist hinreichend zu begründen, ansonsten darauf nicht eingetreten werden kann (BGE 140 III 115 E. 2; 134 II 244 E. 2.1). In der Beschwerdebegründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG). Unerlässlich ist,

dass auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingegangen und im Einzelnen aufgezeigt wird, worin eine vom Bundesgericht überprüfbare Rechtsverletzung liegt. Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerde an das Bundesgericht nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im kantonalen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (BGE 140 III 115 E. 2 mit Hinweisen).

Eine qualifizierte Rügepflicht gilt hinsichtlich der Verletzung von Grundrechten und von kantonalem und interkantonalem Recht. Das Bundesgericht prüft eine solche Rüge nur insofern, als sie in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG). Macht die beschwerdeführende Partei beispielsweise eine Verletzung des Willkürverbots (Art. 9 BV) geltend, genügt es nicht, wenn sie einfach behauptet, der angefochtene Entscheid sei willkürlich; sie hat vielmehr im Einzelnen zu zeigen, inwiefern der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist (BGE 141 III 564 E. 4.1).

Die Begründung hat ferner in der Beschwerdeschrift selbst zu erfolgen und der blosser Verweis auf Ausführungen in anderen Rechtsschriften oder auf die Akten reicht nicht aus (BGE 143 II 283 E. 1.2.3; 140 III 115 E. 2).

2.2. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Dazu gehören sowohl die Feststellungen über den streitgegenständlichen Lebenssachverhalt als auch jene über den Ablauf des vorinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen). Es kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 Abs. 2 BGG). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (BGE 140 III 115 E. 2, 264 E. 2.3). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können (Art. 97 Abs. 1 BGG). Das Bundesgericht hebt einen Entscheid zudem nur auf, wenn er nicht bloss in der Begründung, sondern auch im Ergebnis willkürlich ist (BGE 141 III 564 E. 4.1; 140 III 16 E. 2.1, 167 E. 2.1; 139 III 334 E. 3.2.5).

Für eine Kritik am festgestellten Sachverhalt gilt das strenge Rügeprinzip von Art. 106 Abs. 2 BGG (BGE 140 III 264 E. 2.3). Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern die genannten Voraussetzungen erfüllt sein sollen (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen). Wenn sie den Sachverhalt ergänzen will, hat sie zudem mit präzisen Aktenhinweisen darzulegen, dass sie entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat (BGE 140 III 86 E. 2). Genügt die Kritik diesen Anforderungen nicht, können Vorbringen mit Bezug auf einen Sachverhalt, der vom angefochtenen Entscheid abweicht, nicht berücksichtigt werden (BGE 140 III 16 E. 1.3.1).

3.

Zunächst ist streitig, ob der Beschwerdegegner im erstinstanzlichen Verfahren rechtsgenügend vertreten war, resp. ob eine gültige Prozessvollmacht vorlag.

3.1.

3.1.1. Gemäss Art. 68 Abs. 1 ZPO kann sich jede prozessfähige Partei im Prozess vertreten lassen. Die Vertreterin oder der Vertreter hat sich durch eine Vollmacht auszuweisen (Abs. 3). Das Gericht kann das persönliche Erscheinen einer vertretenen Partei anordnen (Abs. 4). Mängel wie fehlende Unterschrift und fehlende Vollmacht sind innert einer gerichtlichen Nachfrist zu verbessern. Andernfalls gilt die Eingabe als nicht erfolgt (Art. 132 Abs. 1 ZPO).

3.1.2. **Die Vorinstanz verwies mit Bezug auf die Vertretungsbefugnisse ausserdem auf das kantonale Recht. Demnach handelt der Kanton durch seine Behörden und Organe** (Art. 38 ff. der Verfassung des Kantons Schaffhausen vom 17. Juni 2002; SHR 101.000). Gemäss Art. 5 des Gesetzes über die Organisation der Regierungs- und Verwaltungstätigkeit vom 18. Februar 1985 (Organisationsgesetz;

SHR 172.100) nimmt der Regierungsrat die wichtigsten Verwaltungshandlungen selbst vor. **Die übrigen Verwaltungshandlungen überträgt er den Departementen, diesen nachgeordneten Dienststellen oder andern Trägern von Verwaltungsaufgaben. Im Bereich des Hochbaus ist das dem Baudepartement angegliederte Hochbauamt zuständig (§ 3 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 lit. g der Verordnung über die Organisation der kantonalen Verwaltung vom 6. Mai 1986 [Organisationsverordnung; OrgV; SHR 172.101]). Rechtssubjekt bleibt jeweils der Kanton. Entsprechend ist dieser, nicht etwa das Hochbauamt, Verfahrenspartei.**

3.2.

3.2.1. Die Vorinstanz erwog, den erstinstanzlichen Akten habe eine vom Kantonsbaumeister und dem Immobilienverantwortlichen unterzeichnete Vollmacht beigelegt. Darin seien unter anderem die Leiterin und eine Mitarbeiterin des Rechtsdienstes des Baudepartements bevollmächtigt worden, das Hochbauamt des Kantons Schaffhausen in der Sache "betreffend Anfechtung Kündigung/Mieterstreckung Mietverhältnisse 1. OG,, 8200 Schaffhausen" gerichtlich und aussergerichtlich zu vertreten. Die Beschwerdeführerin weise zwar zu Recht darauf hin, dass das Hochbauamt an sich nicht parteifähig sei. Dieses sei aber auch nicht Prozesspartei. **Wenn in der Vollmacht von einer Vertretung des Hochbauamts die Rede sei, sei ohne Weiteres klar, dass damit die Vertretung des Kantons Schaffhausen, d.h. des Beschwerdegegners, gemeint sei.** Dies ergebe sich auch aus dem Briefkopf der Vollmacht, worin der Beschwerdegegner aufgeführt sei. Die Beschwerdeführerin stelle zudem nicht in Abrede, dass der Kantonsbaumeister und der Immobilienverantwortliche zur Ausstellung der Vollmacht befugt gewesen seien. **Es sei daher sowohl für das erst- als auch das vorinstanzliche Verfahren von einer genügenden Vollmacht auszugehen.**

3.2.2. Sodann könne die Beschwerdeführerin aus dem Umstand, dass der Beschwerdegegner trotz Anordnung des erstinstanzlichen Gerichts nicht persönlich zur Hauptverhandlung erschienen sei, nichts für sich ableiten. Gemäss der gerichtlichen Anordnung habe der Verhandlung eine leitende Person, die über die Streitsache orientiert und zum Abschluss eines Vergleichs befugt sei, beiwohnen müssen. Diese Voraussetzung sei erfüllt. Es sei unbestritten, dass die zur Vertretung - einschliesslich eines Vergleichsabschlusses - befugte Leiterin des Rechtsdienstes des Hochbauamtes sowie der Immobilienverantwortliche des Beschwerdegegners an der erstinstanzlichen Hauptverhandlung teilgenommen hätten.

Es könne offenbleiben, ob die Anwesenheit des Immobilienverantwortlichen alleine als persönliches Erscheinen des Beschwerdegegners ausgereicht hätte. Jedenfalls könne daraus nicht geschlossen werden, dass dessen Aussagen an der Hauptverhandlung unbeachtlich wären. Der Immobilienverantwortliche sei in seinem Aufgabenbereich als Vertreter des Beschwerdegegners vor Gericht aufgetreten. Die Erstinstanz habe die schriftlichen und mündlichen Angaben der Vertreter des Beschwerdegegners zu Recht berücksichtigt.

3.3. Die vorstehenden Erwägungen der Vorinstanz sind schlüssig. Es ist nicht ersichtlich, dass sie kantonales Recht willkürlich angewandt oder Bundesrecht verletzt hätte.

3.3.1. Die Beschwerdeführerin rügt neuerlich, die in der aktenkundigen Vollmacht vertretungsbefugten Personen hätten im Namen und in Vertretung des Hochbauamtes, nicht des Beschwerdegegners gehandelt. Dieser sei daher nicht gehörig vertreten gewesen.

Damit ist die Beschwerdeführerin nicht zu hören. Die Vorinstanz weist zutreffend darauf hin, dass das Hochbauamt selbst nicht prozessfähig ist. Ihm fehlt es an einer eigenen Rechtspersönlichkeit. Es ist vielmehr Organ des Kantons, mithin des Beschwerdegegners. Daran ändert nichts und es schadet nicht, dass die Vollmacht im Namen des Hochbauamtes unterzeichnet wurde. Dieses wird nicht deshalb zur Prozesspartei. Solches ist mangels Rechtspersönlichkeit gar nicht möglich und scheint die Beschwerdeführerin mit ihrer Argumentation zu verkennen. Entsprechendes gilt für den Rechtsdienst des Baudepartements.

Die Beschwerdeführerin legt nicht dar, dass die Vorinstanz kantonales Recht willkürlich angewandt hätte, indem sie erwog, das Baudepartement und untergeordnet das Hochbauamt seien in Vertretung des Kantons - als dessen Organe - zur Führung des vorliegenden Mietprozesses zuständig gewesen. Davon, dass es sich um ein derart wichtiges Geschäft handeln würde, dass gemäss kantonalem Organisationsgesetz nur der Regierungsrat selbst den Kanton vertreten könnte (vgl. oben E. 3.1.2), kann keine Rede sein. Schon gar nicht ist die gegenteilige Auffassung der Vorinstanz schlechterdings unhaltbar. Dies gilt auch mit Bezug auf die Rüge der Beschwerdeführerin, wonach die beiden Herren, welche die Vollmacht namens des Hochbauamtes unterzeichnet hätten, nicht legitimiert gewesen seien, für den Beschwerdegegner zu firmieren. Es steht daher für das Bundesgericht verbindlich fest, dass diese Frage vor Vorinstanz unbestritten geblieben war (vgl. oben E. 3.2.1). **Die Vorinstanz nimmt vor diesem Hintergrund ebenfalls zu Recht an, dass eine Nachfrist zur Verbesserung der Vollmacht nach Art. 132 Abs. 1 ZPO seitens des Erstgerichts nicht anzusetzen war.**

3.3.2. Die Beschwerdeführerin macht, wie bereits vor Vorinstanz, geltend, der Beschwerdegegner hätte erstinstanzlich persönlich erscheinen müssen. Sie scheint den Immobilienverantwortlichen als Vertreter des Beschwerdegegners zu anerkennen, rügt aber, dass dieser über keine Vertretungsvollmacht im Prozess verfügt habe.

Auch damit dringt die Beschwerdeführerin nicht durch. Wie die Vorinstanz zutreffend erwog und die Beschwerdeführerin nicht bestreitet, sah die gerichtliche Anordnung vor, dass an die Verhandlung eine leitende Person zu entsenden sei, die über die Streitsache orientiert und zum Abschluss eines Vergleichs befugt sei. **Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin nimmt die Vorinstanz zu Recht an, dass die Leiterin des Rechtsdienstes des Hochbauamts - als dem Regierungsrat unterstellte Behörde - diese Voraussetzung erfüllt.** Es trifft offensichtlich nicht zu, dass der Beschwerdegegner "irgendeinen Mitarbeiter mit Vollmacht zur Verhandlung [ge]schickt" hätte.

Nach dem Gesagten nahm die Vorinstanz zu Recht an, dass der Beschwerdegegner erstinstanzlich resp. im kantonalen Verfahren persönlich erschienen sei. Auf die Ausführungen in der Beschwerde zur fehlenden Vertretungsbefugnis des Immobilienverantwortlichen braucht nicht eingegangen zu werden. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin hat die Vorinstanz im Übrigen nicht offen gelassen, ob der Beschwerdegegner persönlich erschienen war. Sie bejahte dies vielmehr aufgrund der Anwesenheit der Leiterin des Rechtsdienstes des Baudepartements und des Immobilienverantwortlichen. Offengelassen hat die Vorinstanz lediglich, ob die Anwesenheit des letzteren alleine als persönliches Erscheinen des Beschwerdegegners genügt hätte. Die Vorinstanz verletzte kein Bundesrecht, wenn sie erwog, die Erstinstanz habe dessen schriftlichen und mündlichen Angaben zu Recht berücksichtigt.

4.

Streitig ist die Gültigkeit der Kündigungen der von der Beschwerdeführerin gemieteten Wohnung und Büroräumlichkeiten wegen Eigenbedarfs. Sie macht geltend, die Kündigungen seien missbräuchlich, da der Eigenbedarf nur vorgeschoben sei und es sich zudem um Vergeltungskündigungen handle.

4.1.

4.1.1. Die ordentliche Kündigung eines Mietvertrages setzt keinen besonderen Kündigungsgrund voraus. Mieter und Vermieter sind nach Art. 266a Abs. 1 OR grundsätzlich frei, ein unbefristetes Mietverhältnis unter Einhaltung der vertraglichen oder gesetzlichen Fristen und Termine zu beenden. **Die Kündigung von Wohn- oder Geschäftsräumen ist indessen gemäss Art. 271 Abs. 1 OR anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst** (BGE 148 III 215 E. 3.1.1 f.; 145 III 143 E. 3.1). **Als treuwidrig gilt eine Kündigung allgemein, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse ausgesprochen wird und damit aus reiner Schikane erfolgt oder Interessen der Parteien tangiert, die in einem krassen Missverhältnis zueinander stehen** (BGE 145 III

143 E. 3.1; 142 III 91 E. 3.2.1). Ob eine Kündigung gegen Treu und Glauben verstösst, beurteilt sich in Bezug auf den Zeitpunkt, in dem sie ausgesprochen wird (BGE 148 III 215 E. 3.1.4; 145 III 143 E. 3.1; 142 III 91 E. 3.2.1; Urteil 4A_246/2023 vom 17. Juli 2023 E. 3.1.1). **Art. 271a OR zählt einzelne Gründe auf, bei deren Vorliegen die Kündigung anfechtbar ist. Eine Kündigung durch den Vermieter ist demnach insbesondere anfechtbar, wenn sie ausgesprochen wird, weil der Mieter nach Treu und Glauben Ansprüche aus dem Mietverhältnis geltend macht** (Art. 271a Abs. 1 lit. a OR). Vorausgesetzt ist ein Kausalzusammenhang zwischen dem Verhalten des Mieters und der Kündigung. Haben verschiedene Motive zur Kündigung beigetragen, ist eine Gewichtung vorzunehmen. **Ergibt sich, dass auch ein loyaler Vermieter unter den gleichen Umständen, d.h. unter Ausserachtlassen der verpönten Elemente, eine Kündigung ausgesprochen hätte, so ist diese gültig** (ROGER WEBER, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7. Aufl. 2020, N. 12 zu Art. 271/271a OR).

4.1.2. **Das Motiv der Kündigung ist eine Tatfrage** (BGE 136 III 190 E. 2; 115 II 484 E. 2b). Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts obliegt es dem Empfänger der Kündigung zu beweisen, dass diese aus einem verpönten oder ohne schützenswerten Grund erfolgte. **Der Kündigende hat jedoch redlich zur Wahrheitsfindung beizutragen; er hat die Kündigung auf Verlangen zu begründen (Art. 271 Abs. 2 OR) und im Bestreitungsfall alle für die Beurteilung des Kündigungsgrunds notwendigen Unterlagen vorzulegen** (BGE 138 III 59 E. 2.1; 135 III 112 E. 4.1). **Eine mangelnde oder fehlerhafte Begründung kann ein Indiz dafür sein, dass ein schützenswertes Interesse an der Kündigung nicht besteht. Treuwidrigkeit wird angenommen, wenn der angegebene Kündigungsgrund vorgeschoben und der wahre Grund nicht feststellbar ist. Dies gilt auch, soweit behauptet wird, die Kündigung sei erfolgt, weil nach Treu und Glauben Ansprüche aus dem Mietverhältnis** (Art. 271a Abs. 1 lit. a OR) geltend gemacht wurden (BGE 145 III 143 E. 3.1; 143 III 344 E. 5.3.1; 138 III 59 E. 2.1 und 2.2.1; Urteile 4A_292/2021 vom 31. August 2021 E. 3.1; 4A_269/2015 vom 2. November 2015 E. 3.1).

4.2.

4.2.1. **Die Vorinstanz erachtete als erwiesen, dass für die streitgegenständlichen Räumlichkeiten ein Eigenbedarf des Beschwerdegegners vorliegt. Dieser habe dargelegt, dass die Räumlichkeiten im Rahmen der organisatorischen Zusammenlegung des Amts für Denkmalpflege und Archäologie (ADA) benötigt würden, da dessen bisherige Räumlichkeiten nicht mehr genügten. Dies nicht zuletzt aufgrund des personellen Wachstums der letzten Jahre, zumal mit dem Budget 2022 eine weitere Stelle für das ADA bewilligt worden sei. Die Stellenaufstockung sei ebenso unbestritten wie der Umstand, dass derzeit gar ein Mitarbeiter des ADA im Keller arbeiten müsse.** Die von der Beschwerdeführerin vorgebrachte Möglichkeit von Homeoffice ändere am nachgewiesenen erhöhten Platzbedarf nichts. Auch, dass das Baudepartement Jahre vor den Kündigungen andere Liegenschaften für eine mögliche räumliche Zusammenführung des ADA genannt habe, vermöge die Ernsthaftigkeit des aktuell geltend gemachten Eigenbedarfs nicht in Frage zu stellen. Gleiches gelte für künftig möglicherweise freiwerdende Räumlichkeiten. Die 2020/2021 freigewordenen Räumlichkeiten im 2. OG der streitgegenständlichen Liegenschaft habe der Beschwerdegegner ebenfalls zum Eigenbedarf genutzt, wenn auch nicht durch Zuweisung an das ADA. Daraus könne aber nicht geschlossen werden, dass bezüglich der Wohnung der Beschwerdeführerin im 1. OG kein Eigenbedarf für das ADA bestehe. Hinsichtlich der Wohnungen im 3. OG habe der Beschwerdegegner ferner nachvollziehbar vorgebracht, dass diese Räumlichkeiten angesichts der Dachschrägen und der ungenügenden Erschliessung mit dem Lift als Büroräumlichkeiten weniger gut geeignet seien als die streitgegenständlichen Objekte. Schliesslich verringere sich gemäss plausibler Darstellung des Beschwerdegegners durch die Verwendung der (nun gekündigten) Büroflächen die Anzahl der Standorte des ADA, was dessen interne Abläufe erleichtere.

4.2.2. **Soweit die Beschwerdeführerin eine Missbräuchlichkeit der Kündigungen im Zusammenhang mit von ihr geltend gemachten mietrechtlichen Ansprüchen behauptete, verwies die Vorinstanz sodann auf die Erstinstanz. Diese hatte erwogen, es sei unbestritten, dass die Beschwerdeführerin**

vor den Kündigungen durch den Beschwerdegegner diesem gegenüber mietrechtliche Ansprüche geltend gemacht habe. Jedoch gebe es keine Indizien dafür, dass die Geltendmachung von mietrechtlichen Ansprüchen mit den Kündigungen im Zusammenhang stünde. Namentlich genügten die von der Beschwerdeführerin beantragten Mietzinsreduktionen zum Nachweis von Vergeltungskündigungen nicht. Dies gelte ebenso für den Vorfall vom 7. Juli 2021, als eine unangekündigte Brandschutzkontrolle in den Räumlichkeiten der Beschwerdeführerin stattfand und wofür sich der Beschwerdegegner entschuldigt habe. Es sei daher kein für Vergeltungskündigungen sprechender Zwist ersichtlich und solches werde auch nicht behauptet. Die von der Beschwerdeführerin angeführten "Nachfragen" des Beschwerdegegners im Mai und Juli 2021 stellten ebensowenig ein Indiz für Vergeltungskündigungen dar, zumal diese "Nachfragen" erklärbar seien. Dass die Kündigungen kurz danach erfolgt seien, ändere daher nichts. Eine Missbräuchlichkeit der Kündigungen resp. dass der Eigenbedarf nur vorgeschoben sei, sei nicht nachgewiesen.

Die Vorinstanz hielt sodann fest, die Beschwerdeführerin habe sich mit den Erwägungen der Erstinstanz zum Nicht-Vorliegen einer Vergeltungskündigung nicht hinreichend auseinandergesetzt. Sie habe weitgehend nur ihre bisherigen Vorbringen wiederholt. Damit habe sie nicht aufgezeigt, inwiefern die Erstinstanz zu Unrecht einen Kausalzusammenhang zwischen der Geltendmachung mietrechtlicher Ansprüche, namentlich den Vorfällen in den Jahren 2020 und 2021, einerseits und der Kündigungen andererseits verneint habe.

4.3. Die vorstehend zusammengefassten Erwägungen der Vorinstanz sind überzeugend.

4.3.1. Mit Bezug auf die Ausführungen zum Eigenbedarf beschränkt sich die Beschwerdeführerin auch vor Bundesgericht darauf, ihre bereits im kantonalen Verfahren erhobenen Vorbringen zu wiederholen. Damit genügt sie den gesetzlichen Begründungsanforderungen (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG) nicht.

Dies ist etwa der Fall, wenn die Beschwerdeführerin wiederum auf die alternativen räumlichen Optionen des Beschwerdegegners zur Deckung des Eigenbedarfs in derselben oder anderen Liegenschaften hinweist oder infrage stellt, dass die bisherigen Räumlichkeiten des ADA nicht mehr genügten. Gleiches gilt, indem sie anführt, der Beschwerdegegner habe freigewordene Objekte in der Liegenschaft gerade nicht dem ADA zugewiesen und somit die ins Feld geführte "Zusammenlegungsstrategie" nicht weiterverfolgt. Ebenso stellt sie den vorinstanzlich als erwiesen erachteten Eigenbedarf abermals mit der Begründung in Abrede, dass nur 0,8 Stellen geschaffen worden seien. Die Beschwerdeführerin setzt sich mit den diesbezüglichen Argumenten der Vorinstanz nicht auseinander. Sie unterlässt es auch aufzuzeigen, dass die Vorinstanz zu Unrecht angenommen hätte, die Beschwerdeführerin habe bereits die Erwägungen der Erstinstanz nicht genügend in Frage gestellt (vgl. oben E. 4.2.2).

Entgegen der - nicht weiter begründeten - Auffassung der Beschwerdeführerin ist nach dem Gesagten ein "Grund von gewisser Bedeutung" für die Kündigung erstellt und nahm die Vorinstanz solches zu Recht an. Sie verneinte eine missbräuchliche Kündigung unter dem Titel Eigenbedarf zu Recht. Die Beschwerdeführerin legt in keiner Weise dar, dass die diesbezüglichen Feststellungen der Vorinstanz willkürlich wären.

4.3.2. Auch, was die Beschwerdeführerin mit Bezug auf die Vergeltungskündigung vorbringt, erschöpft sich in einer appellatorischen Kritik am angefochtenen Urteil. Zudem überzeugt es nicht. Der Vorinstanz ist zuzustimmen, dass die von der Beschwerdeführerin geltend gemachten Mietzinsreduktionen keinen hinreichenden Grund für eine Vergeltungskündigung darstellen. Auch, dass der Beschwerdegegner in diesem Zusammenhang festgestellt habe, dass die Beschwerdeführerin "extrem billig eingemietet" sei, stellt kein solches Indiz dar. Ohnehin scheint die Beschwerdeführerin in diesem Zusammenhang zu übersehen, dass eine Kündigung zur Verbesserung der Rendite grundsätzlich nicht missbräuchlich wäre. Im Übrigen setzt sich die Beschwerdeführerin mit den Erwägungen im angefochtenen Entscheid wiederum nicht auseinander, sondern wiederholt nur, wie bereits vor Vorinstanz, ihren eigenen Standpunkt.

Dies gilt ebenso, wenn sie abermals auf den Vorfall vom 7. Juli 2021 und ihre im Nachgang dazu angedrohte Strafanzeige wegen Hausfriedensbruchs hinweist. Inwiefern diese oder die weiteren genannten Tatsachen Indizien für eine Vergeltungskündigung darstellen sollen, legt die Beschwerdeführerin nicht dar. Angesichts der vom Beschwerdegegner zuvor kommunizierten Suche nach Räumlichkeiten kann auch keine Rede davon sein, dass die Kündigungen für die Beschwerdeführerin aus heiterem Himmel gekommen wären und daher Retorsionshandlungen darstellten. Schliesslich vermag die Beschwerdeführerin auch nicht aufzuzeigen, dass die kantonalen Instanzen einen Kausalzusammenhang zwischen der Geltendmachung mietrechtlicher Ansprüche und den Kündigungen zu Unrecht verneint hätten. Dazu genügt namentlich nicht, dass der Beschwerdegegner die geforderten Mietzinsreduktionen nicht von sich aus vorgenommen hat, wie die Beschwerdeführerin vorbringt. Auch zum engen zeitlichen Zusammenhang zwischen der Geltendmachung mietrechtlicher Ansprüche und den Kündigungen hat sich die Vorinstanz geäussert und überzeugend begründet, weshalb dies kein Indiz für Vergeltungskündigungen darstellt. Die Beschwerdeführerin wiederholt auch hier bloss ihren bisherigen Standpunkt. Ihrer Auffassung zum Trotz begründet sie nicht, dass sie sich - entgegen dem Einwand der Vorinstanz - rechtsgenügend mit den erstinstanzlichen Erwägungen auseinandergesetzt hätte.

5.

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Ausgangsgemäss trägt die Beschwerdeführerin die Gerichtskosten. Sie hat den Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren angemessen zu entschädigen, zumal er nicht in seinem amtlichen Wirkungskreis gehandelt hat (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 1 - 3 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 6'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

Die Beschwerdeführerin hat den Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 7'000.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Schaffhausen schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 5. März 2024

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Jametti

Der Gerichtsschreiber: Matt