

Conditions de recevabilité ;
intérêt digne de
protection ; examen
d'office ; procédure de
protection dans les cas
clairs ; objections

**Art. 76 al. 1 let. b LTF ;
60, 257 CPC**

Selon l'art. 76 al. 1 let. b LTF, la qualité pour recourir au Tribunal fédéral suppose d'avoir un intérêt digne de protection à l'annulation ou à la modification de la décision attaquée. **Cela suppose qu'au moment de la décision du Tribunal fédéral, la partie ait toujours un intérêt actuel et pratique à l'admission du recours, lui évitant de subir un préjudice économique, idéal ou matériel** (consid. 1.2).

L'absence d'une condition de recevabilité doit être examinée d'office à tout stade de la procédure (cf. art. 60 CPC). Selon le Tribunal fédéral, **cette règle ne dispense pas les parties du fardeau de la preuve et de leur obligation d'alléguer les faits et de présenter des moyens de preuve**. La partie demanderesse doit exposer et prouver les faits qui fondent la recevabilité de la demande, la partie défenderesse les faits qui remettent en cause la recevabilité de la demande. **Le tribunal doit toutefois procéder d'office à des investigations s'il existe un risque qu'un jugement au fond soit rendu malgré l'absence d'une condition de recevabilité** (consid. 1.2.1).

Si une condition de recevabilité fait effectivement défaut, une décision d'irrecevabilité doit être prononcée. Si tel n'est pas le cas et qu'une décision sur le fond est rendue, celle-ci peut être entachée de vices graves et même être nulle dans certaines circonstances. **S'agissant de l'intérêt digne de protection, une partie ne peut pas se limiter à soulever pour la première fois devant le Tribunal fédéral des circonstances qu'elle connaissait déjà dans la procédure cantonale et qui plaident contre l'existence d'un intérêt digne de protection** (consid. 1.2.2).

La partie qui n'a plus d'intérêt actuel à l'annulation de la décision sur le fond peut tout de même recourir contre la décision sur les frais. Une telle démarche ne lui donne toutefois pas la possibilité d'obtenir indirectement, par le biais de la décision sur les frais, un réexamen de la décision sur le fond. Elle peut uniquement faire valoir que la décision sur les frais est contraire au droit pour un autre motif que le simple fait d'avoir succombé sur le fond (consid. 1.5).

S'agissant du refus de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC), il suffit de présenter des objections crédibles. Elles n'ont pas besoin d'être rendues vraisemblables, étant précisé que les allégations sans fondement ne suffisent pas. **Lorsque la partie défenderesse pourrait étayer ses objections (pour autant qu'elles soient vraies), et que la partie demanderesse – selon sa compréhension – n'est pas en mesure de donner des explications à leur sujet, il peut être exigé que les objections soient étayées (« substantiiert »)**. A défaut, la partie demanderesse serait de facto privée de la possibilité de réfuter immédiatement ces objections (consid. 1.7.2.3).

Besetzung

Bundesrichterin Jametti, Präsidentin,
Bundesrichter Rüedi,
Bundesrichterin May Canellas,
Gerichtsschreiber Luczak.

Verfahrensbeteiligte

A. AG,
vertreten durch Rechtsanwälte Joel Steiner und Silvan Wandeler,
Beschwerdeführerin,

gegen

B.,
vertreten durch Rechtsanwältin Michèle Akermann, Beschwerdegegner.

Gegenstand
Mietausweisung,

Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts des Kantons Zug, II. Zivilabteilung, vom 14. August 2024 (Z2 2024 41).

Sachverhalt:

A.

Mit Mietvertrag vom 21. April 2023 mietete die A. AG (Mieterin; Beschwerdeführerin) ein 5,5-Zimmer-Einfamilienhaus samt Garage und Abstellplatz. Der monatliche Bruttomietzins betrug Fr. 3'011.--. Die Eigentümerin des Mietobjekts verkaufte dieses am 1. Juni 2023 an B. (Vermieter; Beschwerdegegner). Am 11. Februar 2024 kündigte dieser das Mietverhältnis mit amtlichem Formular ordentlich auf den 31. Mai 2024. Die Mieterin focht die Kündigung am 20. Februar 2024 bei der Schlichtungsbehörde Miet- und Pachtrecht des Kantons Zug an. Zudem beantragte sie eine Erstreckung des Mietverhältnisses. Da an der Schlichtungsverhandlung vom 20. März 2024 keine Einigung erzielt werden konnte, wurde ihr die Klagebewilligung erteilt, die sie verfallen liess.

B.

Mit Eingabe vom 1. Juni 2024 stellte der Vermieter beim Kantonsgericht Zug, Einzelrichter, ein Gesuch um Mietausweisung.

B.a. Der Einzelrichter behandelte die Eingabe als Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen und wies die Mieterin am 10. Juli 2024 gerichtlich an, das 5,5-Zimmer-Einfamilienhaus samt Garage und Abstellplatz bis spätestens Montag, 29. Juli 2024, zu räumen und dem Vermieter zu übergeben. Für den Fall der Missachtung drohte er den Organen der Mieterin den polizeilichen Vollzug sowie die Überweisung an den Strafrichter wegen Ungehorsams gegen amtliche Verfügungen an (Dispositiv-Ziff. 1). Die Entscheidegebühr von Fr. 1'000.-- auferlegte er der Mieterin (Dispositiv-Ziff. 2). Parteientschädigungen sprach er nicht zu (Dispositiv-Ziff. 3).

B.a.a. Zwischen den Parteien war umstritten, ob das Mietobjekt zu Geschäftszwecken oder als Wohnraum für die Familie und nur nebenbei als Homeoffice genutzt wurde. Der Einzelrichter erkannte, die Kündigungsfrist sei eingehalten worden, sofern es sich beim Mietobjekt um eine Wohnung handle. Handle es sich hingegen um einen Geschäftsraum, würde die Kündigung vom 11. Februar 2024 erst auf den 31. August 2024 gelten.

B.a.b. Der Einzelrichter hielt fest, im Mietvertrag sei das Mietobjekt zur Benützung als "Familienwohnung/eingetragene Partnerschaft" und als "Büro-/Geschäftsräume" vorgesehen. Aus dem Mietvertrag ergebe sich nicht, dass dieser Vertrag den vorangegangenen "Geschäftsmietvertrag" aus dem Jahr 2021 abgelöst habe. Es heisse lediglich, dass mit diesem Mietvertrag das Mietverhältnis aus dem Jahr 2021 fortgeführt werde, ohne dass das Mietverhältnis näher qualifiziert worden sei. Zudem sei die Einwendung der Mieterin nicht hinreichend substantiiert. Sie habe namentlich nicht bzw. nicht rechtzeitig ausgeführt, zu welchen Geschäftszwecken und in welchem Umfang das Mietobjekt zu Geschäftszwecken genutzt worden sein sollte.

B.b. Die gegen diesen Entscheid von der Mieterin mit Berufung erhobenen Rügen erachtete das

Obergericht des Kantons Zug mit Urteil vom 14. August 2024 als unbegründet, und es bestätigte den angefochtenen Entscheid. Zuzugabe der Gewährung der aufschiebenden Wirkung setzte es den Ausweisungstermin neu auf Montag, 26. August 2024, 12.00 Uhr, fest. Die Entscheidgebühren für das Berufungsverfahren von Fr. 1'000.-- auferlegte es der Mieterin, die dem Vermieter für das Berufungsverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 1'340.-- (inkl. MWST) zu bezahlen hatte.

C.

Mit Beschwerde in Zivilsachen vom 16. September 2024 beantragt die Mieterin dem Bundesgericht im Wesentlichen, den Entscheid des Obergerichts aufzuheben und auf das Gesuch um Ausweisung nicht einzutreten. Sie erklärt, sie habe im Ausweisungsverfahren seit jeher geltend gemacht, eine Kündigung auf den 31. Mai 2024 sei unzulässig und verletze die Mindestkündigungsfrist von sechs Monaten, die für Geschäftsräume gelte. Sie habe das Mietobjekt am Montag, 2. September 2024 freiwillig geräumt und dem Beschwerdegegner zurückgegeben, da sie die Kündigungswirkung per Samstag, 31. August 2024 anerkannt habe. Es wurden keine Vernehmlassungen eingeholt.

Erwägungen:

1.

Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist (Art. 29 Abs. 1 BGG; BGE 149 III 277 E. 3.1 mit Hinweisen).

1.1. 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 vor- und erstinstanzlichen 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 143 IV 241 E. 2.3.1; 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).

1.1.1. Für eine Kritik am festgestellten Sachverhalt gilt das strenge Rügeprinzip von Art. 106 Abs. 2 BGG (BGE 140 III 264 E. 2.3 mit Hinweisen). Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern die in E. 1.1 hiervor 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 mit Hinweisen). 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).

1.1.2. Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG). Tatsachen oder Beweismittel, die sich auf das vorinstanzliche Prozessthema beziehen, jedoch erst nach dem angefochtenen Entscheid eingetreten oder entstanden sind (sog. echte Noven), sind vor Bundesgericht unbeachtlich. Sie sind ausnahmsweise zu berücksichtigen, wenn es um die Sachurteilsvoraussetzungen vor Bundesgericht geht (BGE 149 III 465 E. 5.5.1 mit Hinweisen).

1.2. Das Beschwerderecht setzt voraus, dass der Beschwerdeführer ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Entscheides hat (Art. 76 Abs. 1 lit. b BGG). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu Art. 76 Abs. 1 lit. b BGG erschöpft sich das schutzwürdige

Interesse nicht darin, dass einzelnen Begehren nicht oder nicht voll entsprochen wurde; erforderlich ist vielmehr, dass im Zeitpunkt des bundesgerichtlichen Entscheids nach wie vor ein aktuelles und praktisches Interesse an der Gutheissung der Beschwerde besteht, indem der beschwerdeführenden Partei ein wirtschaftlicher, ideeller oder materieller Nachteil durch den angefochtenen Entscheid erspart bleibt (BGE 137 II 40 E. 2.1 und 2.3 mit Hinweisen).

1.2.1. Das Fehlen einer Prozessvoraussetzung ist grundsätzlich in jedem Prozessstadium von Amtes wegen zu berücksichtigen, auch wenn der Mangel erst im Rechtsmittelverfahren offenbar wird, nachdem zuerst in erster Instanz ein Sachentscheid gefällt wurde (Urteil des Bundesgerichts 4A_409/2022 vom 19. September 2023 E. 4.3.1.2.2 mit Hinweisen). Das Bundesgericht hat in seiner Rechtsprechung zu Art. 60 ZPO aber erkannt, die dort vorgesehene Prüfung der Prozessvoraussetzung von Amtes wegen enthebe die Parteien weder der Beweislast noch davon, an der Sammlung des Prozessstoffes aktiv mitzuwirken und dem Gericht das in Betracht fallende Tatsachenmaterial zu unterbreiten und die Beweismittel zu bezeichnen. Dabei hat die klagende Partei die Tatsachen vorzutragen und zu belegen, welche die Zulässigkeit der Klage begründen, die beklagte Partei diejenigen Tatsachen, welche die Zulässigkeit der Klage angreifen (BGE 144 III 552 E. 4.1.3; 139 III 278 E. 4.3; Urteile des Bundesgerichts 4A_94/2020 vom 12. Juni 2020 E. 4.2; 4A_360/2016 vom 12. Januar 2017 E. 3.3). Das Gericht hat von Amtes wegen darüber zu wachen, dass die Prozessvoraussetzungen gegeben sind, und Abklärungen vorzunehmen, wenn die Gefahr besteht, dass ein Sachurteil trotz Fehlens einer Prozessvoraussetzung ergeht (BGE 146 III 185 E. 4.4.2 mit Hinweisen). Das Gericht ist daher an die Zugeständnisse der Parteien nicht gebunden und muss von Amtes wegen erforschen, ob Tatsachen bestehen, die gegen das Vorliegen der Prozessvoraussetzung sprechen. Die Pflicht, Tatsachen nachzugehen oder von Amtes wegen zu berücksichtigen, betrifft lediglich Umstände, welche die Zulässigkeit der Klage hindern und ein Nichteintreten begründen können, wobei, soweit für das Verfahren nicht generell die uneingeschränkte Untersuchungsmaxime gilt, das Gericht allerdings nicht zu ausgedehnten Nachforschungen verpflichtet ist. Eine amtswegige Tatsachenermittlung ist freilich geboten, wenn nach den Parteivorträgen, aufgrund von notorischen Tatsachen oder sonst nach der Wahrnehmung des Gerichts Anhaltspunkte dafür bestehen, dass eine Prozessvoraussetzung fehlen könnte (Urteile des Bundesgerichts 4A_533/2023 vom 18. April 2024 E. 3.2; 4A_136/2022 vom 3. August 2022 E. 4.1.2; vgl. auch BGE 148 III 322 E. 3.7).

1.2.2. Steht endgültig fest, dass es an einer Prozessvoraussetzung fehlt, darf nicht zur Sache verhandelt werden und ergeht ein Nichteintretensentscheid (BGE 140 III 159 E. 4.2.4). Ergeht trotz Fehlens einer Prozessvoraussetzung kein Nichteintretensentscheid, sondern ein Urteil in der Sache, kann dieses deswegen an schwerwiegenden Mängeln leiden und unter Umständen gar nichtig sein (BGE 140 III 227 E. 3.3; 137 III 217 E. 2.4.3 mit Hinweisen). Es gilt indessen in Bezug auf die in Frage stehende Prozessvoraussetzung zu differenzieren, zumal beispielsweise bezüglich der örtlichen Zuständigkeit in gewissen Fällen eine Einlassung denkbar ist (Art. 24 LugÜ; Art. 6 IPRG und Art. 18 ZPO; FABIENNE HOHL, Procédure civile, Bd. 1, 2. Aufl. 2016, S. 111 Rz. 598 f.; vgl. zum Ganzen: Urteil des Bundesgerichts 4A_229/2017 vom 7. Dezember 2017 E. 3.2). Was das Rechtsschutzinteresse betrifft, darf aus der Rechtsprechung, wonach Tatsachen, die sich nach dem angefochtenen Entscheid ereignet haben (echte Noven), ausnahmsweise zu berücksichtigen sind, wenn es um die Sachurteilsvoraussetzungen vor Bundesgericht geht, nicht abgeleitet werden, es sei in einem der Verhandlungsmaxime unterliegenden Zivilprozess einer Partei gestattet, Umstände, die ihr schon im kantonalen Verfahren bekannt waren und die gegen ein Rechtsschutzinteresse der Gegenpartei sprechen, erstmals vor Bundesgericht vorzubringen (Urteil des Bundesgerichts 4A_50/2019 vom 28. Mai 2019 E. 4.2 f.). Dies erklärt sich aus der Funktion des Rechtsschutzinteresses, dass die Parteien den Staat nicht mit unnötigen Prozessen belasten sollen (GEHRI, in: Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2017 [Vorauslage], N. 6 zu Art. 59 ZPO).

1.3. Nach den Ausführungen in der Beschwerde hat die Beschwerdeführerin das Mietobjekt am Montag, 2. September 2024 freiwillig geräumt. Demnach hatte sie schon im Zeitpunkt der

Beschwerdeeinreichung kein aktuelles Interesse an der Aufhebung und Änderung des angefochtenen Entscheids, und es fehlte ihr demnach an der Beschwerdeberechtigung (Art. 76 Abs. 1 lit. b BGG), soweit sie den Entscheid in der Sache anfecht (Urteil des Bundesgerichts 4A_576/2014 vom 25. März 2015 E. 1.3 mit Hinweisen; vgl. auch Urteile 5A_423/2022 vom 23. August 2022 E. 1.2.2; 4A_315/2021 vom 9. Juni 2021 E. 3).

1.4. Dies anerkennt im Grundsatz auch die Beschwerdeführerin selbst. Sie macht im Wesentlichen aber geltend, ihr Interesse an der Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids und dem Nichteintreten auf das Ausweisungsbegehren sei trotzdem aktueller und praktischer Natur: Einerseits sei sie ungerechtfertigterweise vor beiden Instanzen mit Prozesskosten belastet und vorzeitig aus dem Mietobjekt ausgewiesen worden. Andererseits habe der Beschwerdegegner im Wissen darum, dass sie das Mietobjekt ohnehin per Ende August 2024 räumen werde, die Vollstreckung des auf den 26. August 2024 festgesetzten Ausweisungstermins beantragen lassen. Eine polizeiliche Räumung habe nur deshalb nicht stattgefunden, weil die Polizei über das bevorstehende Rückgabedatum vom Montag, 2. September 2024 in Kenntnis gesetzt worden sei und der zuständige Vollzugsbeamte dem Beschwerdegegner mitgeteilt habe, der Ausweisungsentscheid könnte unmöglich vor dem freiwilligen Auszug vollstreckt werden. Der Vollzugsbeamte habe dem Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin jedoch am Telefon mitgeteilt, er werde eine Strafanzeige wegen Ungehorsams gegen amtliche Verfügungen gemäss Art. 292 StGB machen. **Werde der angefochtene Entscheid nicht aufgehoben und auf das Ausweisungsgesuch nicht eingetreten, drohe den Organen der Beschwerdeführerin eine strafrechtliche Verurteilung, obwohl das Mietobjekt unter Berücksichtigung der Mindestkündigungsfrist ordnungsgemäss geräumt und zurückgegeben worden sei.**

1.5. Ist die beschwerdeführende Partei zur Anfechtung in der Sache selbst nicht legitimiert oder hat sie kein aktuelles Interesse mehr an der Anfechtung des Hauptsachenentscheids, kann sie zwar gegen den Kostenentscheid Beschwerde führen, da sie durch diesen persönlich und unmittelbar in ihren Interessen betroffen wird. Die Belastung mit Kosten verschafft ihr indes nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts keine Möglichkeit, indirekt über den Kostenentscheid eine Überprüfung des Entscheids in der Hauptsache, d.h. hier in der Frage, auf welchen Termin die Kündigung wirksam wurde, zu erlangen. Daher kann sie nur geltend machen, die Kostenverlegung sei aus einem anderen Grund als dem blossen Umstand, dass sie in der Hauptsache unterlag, verfassungs- oder bundesrechtswidrig (zit. Urteil 4A_576/2014 E. 1.3.2 mit Hinweisen). Entsprechende, rechtsgenüchlich begründete Rügen erhebt die Beschwerdeführerin aber nicht. Auch in Bezug auf die Frage, ob sie allenfalls vorzeitig aus dem Mietobjekt ausgewiesen worden ist, wird aus den Vorbringen in der Beschwerde kein hinreichendes Rechtsschutzinteresse ersichtlich: Die Beschwerdeführerin hat der Ausweisung keine Folge geleistet, sondern ist im Mietobjekt verblieben bis zu dem Zeitpunkt, für den sie ihre Pflicht zur Rückgabe anerkennt.

1.6. Damit bleibt die Frage, ob die Gefahr einer strafrechtlichen Verurteilung ein hinreichendes Rechtsschutzinteresse bilden könnte. Die Frage kann offenbleiben: Aktuell und praktisch könnte dieses Interesse nur werden, soweit eine strafrechtliche Verfolgung nicht nur theoretisch denkbar wäre, sondern auch tatsächlich droht, oder andere Nachteile daraus entstehen könnten, dass die Beschwerdeführerin dem Ausweisungsbefehl nicht fristgerecht nachgekommen ist. Derartige Nachteile zeigt sie nicht rechtsgenüchlich auf, sondern sie beruft sich auf die Gefahr einer Strafverfolgung, indem sie darauf hinweist, der Vollzugsbeamte habe eine Strafanzeige wegen Ungehorsams (Art. 292 StGB) in Aussicht gestellt. **Obwohl es um eine Prozessvoraussetzung geht und neue Behauptungen und Beweismittel zulässig wären, belässt es die Beschwerdeführerin aber bei blossen Behauptungen, ohne Beweismittel für diese anzubieten. Damit kommt sie ihrer Obliegenheit, ein hinreichendes Rechtsschutzinteresse nachzuweisen, nicht rechtsgenüchlich nach. Es ist nicht Sache des Bundesgerichts, von Amtes wegen abzuklären, ob allenfalls ein hinreichendes Rechtsschutzinteresse bestehen könnte, wenn die Beschwerdeführerin ihren diesbezüglichen**

Darlegungs- und Beweisobliegenheiten nicht nachkommt. Dies umso mehr, als es der Beschwerdeführerin freigestanden hätte, vor dem Ausweisungstermin beim Bundesgericht Beschwerde zu erheben und um Gewährung der aufschiebenden Wirkung nachzusuchen (allenfalls unter Vorbehalt der Ergänzung der Rechtsschrift innert der Rechtsmittelfrist), soweit sie mit der Ausweisung nicht einverstanden war. Das Rechtsschutzinteresse ist nicht hinreichend dargetan.

1.7. Aber selbst wenn man die Eintretensvoraussetzungen als erfüllt betrachten wollte, wäre der Beschwerde kein Erfolg beschieden:

1.7.1. Die Beschwerdeführerin ist einerseits der Auffassung, der Beschwerdegegner habe in seiner Klage nicht hinreichend dargetan, dass auch hinsichtlich der von ihm angewandten dreimonatigen Kündigungsfrist, die nur für Wohnungen, nicht aber für Geschäftsräume gelte, ein "klarer Fall" gegeben sei. Er habe in seinem Ausweisungsgesuch betreffend Nutzung nur festgehalten, dass es sich um keine Familienwohnung gemäss Art. 266m OR gehandelt habe. **Der Einwand ist nicht stichhaltig: Wenn das Mietobjekt zur Benützung als "Familienwohnung/eingetragene Partnerschaft" und als "Büro-/Geschäftsräume" vorgesehen war, die Parteien im streitgegenständlichen Mietvertrag die dreimonatige Kündigungsfrist für Wohnräume und nicht die sechsmonatige Kündigungsfrist für Büro- und Geschäftsräume angekreuzt haben und der Beschwerdegegner mit der Frist für Wohnungen gekündigt hat, wird bereits aus dem Zusammenhang deutlich, dass er das Mietobjekt unter den für die Kündigung massgebenden Gesichtspunkten nicht als Geschäftsraum einordnet.** Zu weiteren Ausführungen war er in der Klage nicht gehalten. Es genügt, wenn die Tatsachen, die unter die das Begehren stützenden Normen zu subsumieren sind, in einer den Gewohnheiten des Lebens entsprechenden Weise in ihren wesentlichen Zügen oder Umrissen behauptet werden (BGE 136 III 322 E. 3.4.2; Urteil des Bundesgerichts 4A_368/2024 vom 23. Oktober 2024 E. 3.2). Die Behauptungs- und Substanziierungslast zwingt die damit belastete Partei nicht, sämtliche möglichen Einwände der Gegenpartei vorweg zu entkräften (Urteile des Bundesgerichts 4A_533/2019 vom 22. April 2020 E. 4.4.1; 4A_591/2012 vom 20. Februar 2013 E. 3.2 mit Hinweisen), und zwar umso weniger, als die Beschwerdeführerin die Kündigung ursprünglich angefochten, die Klagebewilligung aber hatte verfallen lassen.

1.7.2. Auch die Rüge, die Vorinstanz habe Art. 257 ZPO verletzt, weil sie den nach ihrem eigenen Dafürhalten schlüssig vorgetragenen Einwand einer geschäftlichen Nutzung für nicht hinreichend substantiiert erachtete und von einem klaren Fall ausging, ist im Ergebnis nicht begründet.

1.7.2.1. Zwar ist für das Ausmass der im Einzelfall erforderlichen Substanziierung des Bestreitens grundsätzlich auf die Einlässlichkeit der Sachdarstellung der behauptungsbelasteten Partei abzustellen und sind die Anforderungen an eine substantiierte Bestreitung tiefer als diejenigen an die Substanziierung einer Behauptung (BGE 141 III 433 E. 2.6 mit Hinweisen). Auch muss es für die Verneinung eines klaren Falles genügen, dass die beklagte Partei substantiiert und schlüssig Einwendungen vorträgt, die in tatsächlicher Hinsicht nicht sofort widerlegt werden können und die geeignet sind, die bereits gebildete richterliche Überzeugung zu erschüttern. Es wird nicht gefordert, dass sie ihre Einwendungen glaubhaft macht (BGE 138 III 620 E. 5.1.1 S. 623).

1.7.2.2. Die Beschwerdeführerin übersieht aber, dass für das Ausmass der erforderlichen Substanziierung auch eine Rolle spielt, inwieweit der bestreitenden Partei eine substantiierte Bestreitung zuzumuten ist (Urteil des Bundesgerichts 4A_709/2011 vom 31. Mai 2012 E. 3.2). **Bilden die fraglichen Geschehnisse Gegenstand eigener Handlungen oder Wahrnehmungen der bestreitenden Partei, so dürfen schlichtes Bestreiten oder Bestreiten mit Nichtwissen als nicht ausreichend erachtet werden** (BGE 133 III 43 E. 4.1 S. 54 und E. 4.3 S. 55; Urteil des Bundesgerichts 4A_496/2019 vom 1. Februar 2021 E. 4.4.; zit. Urteil 4A_709/2011 E. 3.2). Die Vorinstanz hält aber ausdrücklich fest, der Beschwerdeführerin wären substantiierte Behauptungen zur angeblichen geschäftlichen Nutzung des Mietobjekts umso mehr zuzumuten gewesen, als es sich dabei um

Tatsachen handle, die sich in ihrer eigenen Sphäre (und ausserhalb jener des Beschwerdegegners) ereignet hätten.

1.7.2.3. Für die Verweigerung des Rechtsschutzes in klaren Fällen genügt nach der Botschaft ein glaubhaftes Vorbringen von Einwänden. Diese müssen zwar nicht glaubhaft gemacht werden (BGE 138 III 620 E. 5.1.1 S. 623), haltlose Behauptungen sollen aber dem Rechtsschutz in klaren Fällen nicht entgegenstehen (Botschaft vom 28. Juni 2006 zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], BBl 2006 7352, Ziff. 5.18 zu Art. 253 E-ZPO). Gerade wenn die beklagte Partei ihre Einwände ohne Weiteres substantiieren könnte, sofern diese zutreffen, und die klagende Partei aus eigener Wahrnehmung dazu keine Ausführungen machen kann, verletzt es kein Recht, eine substantiierte Bestreitung zu verlangen. Denn ansonsten würde der Gegenpartei faktisch die Möglichkeit genommen, die Einwände in tatsächlicher Hinsicht sofort zu widerlegen (vgl. BGE 138 III 620 E. 5.1.1 S. 623).

1.7.3. Dass die Beschwerdeführerin entgegen den Feststellungen im angefochtenen Entscheid Ausführungen dazu gemacht hätte, welche Personen welche Flächen des Mietobjekts in welchem Zeitraum und in welchem Umfang zu welchen geschäftlichen Zwecken genutzt haben, zeigt sie nicht auf. Entsprechende Ausführungen zu diesen in ihrer eigenen Sphäre liegenden Gegebenheiten müssten ihr aber ohne Weiteres möglich sein, wenn das Mietobjekt tatsächlich an Geschäftskunden und über Buchungsplattformen an Feriengäste untervermietet und in diesem Sinne gemäss vertraglicher Abrede geschäftlich genutzt worden sein sollte, wie sie behauptet. **Die Beschwerdeführerin zeigt auch nicht auf, dass der Beschwerdegegner über die entsprechenden Informationen verfügt hätte. Vor diesem Hintergrund ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz die Einwände der Beschwerdeführerin mangels Substantiierung nicht berücksichtigte.**

1.7.4. Soweit die Beschwerdeführerin beanstandet, der Beschwerdegegner habe die Tatsache, dass im Formularmietvertrag vom 21. April 2023 die Kündigungsfrist für Wohnräume angekreuzt sei, nicht behauptet und somit nicht ordnungsgemäss in den Prozess eingebracht, verkennt sie die Tragweite der freien Beweiswürdigung: Die Parteien haben die rechtsrelevanten Tatsachen zu behaupten und die Beweismittel anzugeben (so dass klar wird, inwiefern diese den angestrebten Beweis erbringen sollen) und nicht die Beweiswürdigung vorwegzunehmen. Es wird nicht verlangt, dass sie sämtliche Aspekte und Eigenheiten eines Beweismittels, die beim Entscheid über dessen Überzeugungskraft gewürdigt werden, einzeln behaupten (Urteile des Bundesgerichts 4A_35/2021 vom 15. November 2022 E. 1.5.3; 4A_195/2014 und 4A_197/2014 vom 27. November 2014 E. 7.3.3 f. nicht publ. in: BGE 140 III 602). **Beruft sich eine Partei für die Zulässigkeit einer Kündigung auf einen Vertrag, in dem die von ihr angewendete Kündigungsfrist angekreuzt ist, muss sie dies nicht noch explizit behaupten.**

2.

Damit erweist sich die Beschwerde insgesamt als unbegründet. Sie ist abzuweisen, soweit mit Blick auf die ungenügenden Ausführungen zum Rechtsschutzinteresse überhaupt darauf einzutreten ist. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig. Da keine Vernehmlassung eingeholt wurde, ist dem Beschwerdegegner kein zu entschädigender Aufwand entstanden.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 2'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

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

Lausanne, 25. November 2024

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Jametti

Der Gerichtsschreiber: Luczak