

ZVE.2022.57 / rb
(VZ.2022.13)
Art. 4

Entscheid vom 14. Februar 2023

Besetzung Oberrichter Brunner, Präsident
 Oberrichter Lindner
 Oberrichter Holliger
 Gerichtsschreiber Tognella
 Rechtspraktikantin Altwegg

Klägerin **A.**_____,
 [...]

Beklagter **B.**_____,
 [...]
 vertreten durch lic. iur. Philipp Müller, Rechtsanwalt,
 [...]

Gegenstand Vereinfachtes Verfahren betreffend Aberkennungsklage

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

Mit Zahlungsbefehl Nr. [...] des Betreibungsamts Q. vom 12. Januar 2022 betrieb der Beklagte die Klägerin für den Betrag von Fr. 8'960.00 nebst 5 % Zins seit 31. Oktober 2021 (Angabe des Forderungsgrundes: "Mietvertrag Geschäftslokal [...]; ausstehende Monatsmieten Juli 2021 bis Januar 2022") zuzüglich Zahlungsbefehlskosten von Fr. 73.30. Die Klägerin erhob Rechtsvorschlag.

1.2.

Mit Entscheid vom 7. April 2022 hiess der Präsident des Bezirksgerichts Bremgarten das vom Beklagten am 25. Februar 2022 gestellte Gesuch um provisorische Rechtsöffnung gut.

1.3.

Das Obergericht wies die von der Klägerin am 25. April 2022 dagegen gerichtete Beschwerde mit Entscheid vom 4. Juli 2022 ab (Verfahren ZSU.2022.100).

1.4.

Auf die gegen diesen Entscheid von der Klägerin am 12. September 2022 erhobene zivilrechtliche Beschwerde trat das Bundesgericht mit Urteil vom 6. Februar 2023 nicht ein.

2.

2.1.

Mit Klage vom 3. Mai 2022 beantragte die Klägerin beim Bezirksgericht Bremgarten, es sei festzustellen, dass die Forderung, für welche dem Beklagten mit Entscheid des Einzelgerichts im summarischen Verfahren vom 7. April 2022 provisorische Rechtsöffnung erteilt worden war, nicht bestehe, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zu Lasten des Beklagten.

2.2.

Mit Klageantwort vom 12. Juli 2022 beantragte der Beklagte die Abweisung der Klage, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Klägerin.

2.3.

An der Hauptverhandlung vom 27. September 2022 vor dem Gerichtspräsidium Bremgarten replizierten und duplizierten die Parteien. Die Klägerin stellte folgende Begehren:

- " 1.
Es sei festzustellen, dass die mit Zahlungsbefehl Nr. [...] vom 12. Januar 2022 geltend gemachte Forderung von CHF 8'960.00, für welche am 7. April 2022 provisorische Rechtsöffnung erteilt worden ist, nicht besteht;
2.
der Rechtsöffnungsentscheid vom 7. April 2022 sei aufzuheben und die Betreuung Nr. [...] zu löschen;
3.
ausserdem sei festzustellen, dass der Beklagte keine Forderung aus dem am 28. Juni 2021 gekündigten Mietvertrag hat;
4.
der Beklagte sei zu verpflichten die Mietzinskaution von CHF 6'000.00 auf dem Konto bei der C. innert 3 Banktagen freizugeben und inkl. Zins zu 5% seit 1. August 2021 zurückzuzahlen;
5.
alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen inkl. MwSt. zu Lasten des Beklagten. "

Der Beklagte beantragte weiterhin die kostenfällige Abweisung der Klage, soweit darauf einzutreten sei. Nach der Parteibefragung nahmen die Parteien zum Beweisergebnis Stellung.

2.4.

Mit Entscheid vom 27. September 2022 wies die Präsidentin des Bezirksgerichts Bremgarten die Klage ab. Sie auferlegte die Gerichtskosten in Höhe von Fr. 2'133.50 der Klägerin und verpflichtete diese, dem Beklagten eine Parteientschädigung von Fr. 3'254.70 (inkl. Auslagen und MwSt.) zu bezahlen.

3.

3.1.

Mit Eingabe vom 25. November 2022 (Postaufgabe am 28. November 2022) erhob die Klägerin fristgerecht Beschwerde gegen den Entscheid vom 27. September 2022 (begründeter Entscheid der Klägerin zugestellt am 28. Oktober 2022) und stellte folgende Anträge:

- " 1.
Der Entscheid des Bezirksgerichts Bremgarten vom 27. September 2022 sei aufzuheben.
2.
Der Beschwerde sei aufschiebende Wirkung zu erteilen.
3.
Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. gesetzliche MwSt. zulasten des Beschwerdegegners. "

3.2.

Mit Eingabe vom 5. Dezember 2022 reichte die Klägerin eine Beschwerdeergänzung ein.

3.3.

Mit Verfügung vom 7. Dezember 2022 wies der Instruktionsrichter des Obergerichts das Gesuch der Klägerin um aufschiebende Wirkung ab.

3.4.

Mit Eingabe vom 7. Dezember 2022 reichte die Klägerin verschiedene Dokumente zu einem von ihr bei der Vorinstanz gestellten Protokollberichtigungsge such ein.

3.5.

Mit Beschwerdeantwort vom 6. Januar 2023 beantragte der Beklagte die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Klägerin.

3.6.

Die Klägerin nahm zur Beschwerdeantwort unaufgefordert mit Eingabe vom 20. Januar 2023 (Postaufgabe 23. Januar 2023) Stellung.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Die vorliegende Streitigkeit ist vermögensrechtlicher Natur und betrifft einen Streitwert von Fr. 8'960.00, sodass als Rechtsmittel gegen den angefochtenen Entscheid die Beschwerde gegeben ist (Art. 319 lit. a i.V.m. Art. 308 Abs. 2 ZPO). Trotz des bloss auf Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids lautenden und damit an sich ungenügenden *formellen* Rechtsmittelantrags geht aus der Begründung der Beschwerde (vgl. insbesondere Rz. 31) mit der notwendigen Eindeutigkeit hervor, dass die Klägerin an ihrem vor Vorinstanz gestellten Begehren auf Feststellung, dass die vom Beklagten in Betreibung gesetzte Forderung nicht besteht, vollumfänglich festhält (vgl. BGE 137 III 617 E. 6.2, wonach das Nichteintreten auf ein Rechtsmittel wegen eines formell ungenügenden Rechtsmittelantrags unter dem Vorbehalt des überspitzten Formalismus steht). Die übrigen Eintretensvoraussetzungen geben zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass, weshalb auf die Beschwerde der Klägerin einzutreten ist.

1.2.

Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und

neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO). Das Obergericht kann ohne Verhandlung aufgrund der Akten entscheiden (Art. 327 Abs. 2 ZPO).

2.

2.1.

Prozessvoraussetzung für die Aberkennungsklage ist eine im Zeitpunkt der Klageeinreichung gültige Betreibung (STAEHELIN, in: Basler Kommentar, 3. Aufl. 2021, N. 17 zu Art. 83 SchKG mit Verweis auf BGE 71 III 93). Eine Betreibung ist gültig, wenn das Betreibungsbegehren den Anforderungen gemäss Art. 67 SchKG und der Zahlungsbefehl den Anforderungen gemäss Art. 69 SchKG entspricht, womit insbesondere der Name und Wohnort des Gläubigers und des Schuldners, die Forderungssumme und die Forderungsurkunde bzw. der Forderungsgrund genau anzugeben sind (vgl. PETER, Verjährungsunterbrechung kraft Betreibung, in: BISchK 2018, S. 169 f.).

2.2.

Die Vorinstanz hat das Vorliegen einer gültigen Betreibung im Zeitpunkt der Klageeinreichung gestützt auf den in der Betreibung Nr. [...] des Betreibungsamtes Q. ausgestellten Zahlungsbefehl vom 12. Januar 2022 (Klageantwortbeilage 3) bejaht (vgl. E. I./5.2 des angefochtenen Entscheids).

2.3.

Die Klägerin bringt vor, im Zeitpunkt der Klageeinreichung am 3. Mai 2022 habe keine gültige Betreibung vorgelegen. Gegen den Rechtsöffnungsentscheid habe sie nämlich Rechtsmittel ergriffen, die noch nicht rechtskräftig erledigt worden seien (Beschwerde S. 3 und 8 Rz. 7 und 25). Die mit Betreibung geltend gemachte Forderung sei ausserdem betragsmässig nicht ausgewiesen (Beschwerde S. 10 Rz. 31).

2.4.

Entgegen der offenbar von der Klägerin vertretenen Auffassung ist die Gültigkeit der Betreibung nicht vom Schicksal eines (nachfolgenden) Rechtsöffnungsverfahrens abhängig und schon gar nicht vom Nachweis, dass die mit der Betreibung verlangte Forderung ausgewiesen ist. Wie in vorsehender E. 2.1 ausgeführt wurde, beurteilt sich die Gültigkeit der Betreibung einzig danach, ob das Betreibungsbegehren den Anforderungen gemäss Art. 67 SchKG und der Zahlungsbefehl den Anforderungen gemäss Art. 69 SchKG entspricht.

Es ist im Übrigen nicht nachvollziehbar, was die Klägerin mit dieser Rüge bezweckt. Der Beklagte weist in seiner Beschwerdeantwort (S. 7 Rz. 18) zu Recht darauf hin, dass dann, wenn im Sinne der in der klägerischen Beschwerde erhobenen Rüge eine gültige Betreibung verneint würde, die von der Klägerin erhobene Aberkennungsklage unzulässig gewesen wäre.

Solches kann aber zuletzt im Interesse eines betriebenen Schuldners sein, weil ein erstinstanzlicher Rechtsöffnungsentscheid grundsätzlich sofort vollstreckbar ist (Art. 325 Abs. 1 ZPO).

Die Prozessvoraussetzung der gültigen Betreuung ist somit gegeben.

3.

3.1.

Im Aberkennungsprozess hat der Beklagte den Bestand und die Fälligkeit der Forderung zu beweisen, der Kläger allfällige "Einreden" (STAEHELIN, a.a.O., N. 55 zu Art. 83 SchKG), worunter einerseits (rechtshindernde und rechtsvernichtende [= rechtsaufhebende]) Einwendungen (insbesondere Einwendung der Tilgung der Schuld z.B. auch durch Verrechnung) und andererseits Einreden im technischen Sinne zu verstehen sind (zu dieser – vom Gesetzgeber nicht immer beachteten [z.B. Art. 18 Abs. 2 OR] – Unterscheidung vgl. SCHWENZER/FOUNTOULAKIS, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 8. Aufl., 2020, Rz. 4.34 ff.).

Die Parteien haben am 20. Juli 2018 einen unbefristeten Mietvertrag für ein Ladenlokal an der [...], ab 1. September 2018 (mit einer 6-monatigen Kündigungsfrist auf die ortsüblichen Kündigungstermine 31. März, 30. Juni und 30. September) und im August 2020 eine Zusatzvereinbarung abgeschlossen (Klageantwortbeilagen 1 und 2). Mit Entscheid vom 7. April 2022 hat das Bezirksgericht Bremgarten für die vom Beklagten gestützt darauf in Betreuung gesetzte Forderung von Fr. 8'960.00 (Mietzinse Juli 2021 bis Januar 2022) die provisorische Rechtsöffnung erteilt.

Im vorinstanzlichen Aberkennungsverfahren erhob die Klägerin gegen diese Forderung zwei (rechtsaufhebende) Einwendungen. Erstens wandte sie ein, sie habe den Mietvertrag ausserordentlich auf den 31. Juli 2021 gekündigt (vgl. act. 2 ff. und act. 54 ff.). Zweitens habe sie die für Juli 2021 fällige Monatsmiete mit zu hohen Akontozahlungen infolge falscher Nebenkostenabrechnungen verrechnet (vgl. act. 57).

3.2.

Zur Begründung ihres die Klage abweisenden Entscheids führte die Vorinstanz aus, entgegen der Ansicht der Klägerin sei eine Kündigung, welche die Voraussetzungen von Art. 259b lit. a bzw. Art. 266g Abs. 1 OR nicht erfülle, nicht nur anfechtbar, sondern nichtig. Der Kündigungsempfänger sei bei einer nichtigen Kündigung nicht zur Anfechtung verpflichtet. Eine nichtige Kündigung entfalte mithin auch nach Ablauf der 30-tägigen Verwirkungsfrist keine Gültigkeit. Die Nichtigkeit könne jederzeit geltend gemacht werden, weshalb es dem Beklagten nicht verwehrt gewesen sei, die Nichtigkeit der Kündigung im Aberkennungsverfahren geltend zu machen (E. IV./2.4 des angefochtenen Entscheids).

Art. 259b lit. a OR setze einen schwerwiegenden Mangel voraus, wodurch die Weiterführung des Mietverhältnisses unzumutbar sei. Ein schwerer Mangel sei zu bejahen, wenn die Gesundheit des Mieters gefährdet werde oder wenn wesentliche Räume des Mietobjekts unbenutzbar würden. Das längere Zuwarten mit der Kündigung könne ein Indiz dafür bilden, dass der Mangel nicht schwerwiegend und die Weiterführung des Mietverhältnisses somit zumutbar sei. Art. 266g Abs. 1 OR setze einen wichtigen Grund voraus, der die Fortsetzung des Mietverhältnisses ebenfalls unzumutbar mache. Als wichtige Gründe kämen ausschliesslich im Moment des Vertragsschlusses unbekannte, nicht voraussehbare und ausserordentlich schwerwiegende Umstände in Betracht. Es werde auch hier verlangt, dass die Kündigung umgehend nach Eintritt des Kündigungsgrunds erfolge, andernfalls die Wichtigkeit des Kündigungsgrunds bzw. die Unzumutbarkeit der Vertragsfortführung nicht mehr plausibel sei. Die Klägerin sei diesbezüglich ihrer Behauptungs- und Substantiierungslast nicht nachgekommen. Insbesondere habe sie nicht dargetan, welche Mängel in welchem Ausmass einen derart schwerwiegenden Mangel darstellen würden, der die Weiterführung des Mietverhältnisses unzumutbar gemacht hätte. Als Kündigungsgrund nenne die Klägerin, dass die Benutzung des Mietobjekts infolge gravierender Emissionen für den vertraglich vereinbarten Gebrauch als Kosmetik- und Therapiebetrieb völlig untauglich geworden sei, bedingt durch den Einzug einer Autowerkstätte in der angrenzenden Garage, die auch Spengler- und Spritzarbeiten ausführe. Das Mietverhältnis sei nach Ansicht der Klägerin aufgrund massiver Lärm- und Geruchsbelästigungen nicht mehr zumutbar. Daneben erwähne die Klägerin weitere Mängel wie eine defekte Heizung sowie Schwierigkeiten beim Einzug betreffend Kautions-, Sauberkeit und Abfluss. Die Klägerin habe die geltend gemachten Mängel auch auf Befragung und Belehrung hin nicht ausreichend behauptet bzw. substantiiert. Die Klägerin hätte ihre pauschalen Behauptungen in Einzeltatsachen zergliedern und darlegen müssen, dass tatsächlich Immissionen vorlägen und dass diese Immissionen die Tauglichkeit des Mietobjekts zum vorausgesetzten Gebrauch ausgeschlossen oder erheblich beeinträchtigt hätten. Selbst wenn die Klägerin ihrer Behauptungs- und Substantiierungslast nachgekommen wäre, hätten die geltend gemachten Immissionen nicht zur ausserordentlichen Kündigung berechtigt. Dies zeige sich insbesondere dadurch, dass die Klägerin mit der Kündigung und dem Auszug über mehrere Monate zugewartet habe. Es sei infolgedessen davon auszugehen, dass die angeblichen Mängel nicht schwerwiegend seien. Ausserdem habe die Klägerin damit rechnen müssen, dass die Garageräumlichkeiten (inkl. Tanksäulen und Garagentor) an eine Autowerkstatt vermietet würden, womit die fehlende Voraussehbarkeit der damit verbundenen Emissionen zu verneinen sei. Ob die Emissionen ein unvorausehbares Ausmass angenommen hätten, könne aufgrund der fehlenden Substantiierung nicht beurteilt werden. Mangels Nachweises eines ausserordentlichen Kündigungsgrunds i.S.v. Art. 259b lit. a oder Art. 266g

Abs. 1 OR sei die Kündigung daher nichtig (E. IV./2.5 und IV./2.6 des angefochtenen Entscheids).

Mangels hinreichender Substantiierung sei über das angebliche Vorliegen eines schwerwiegenden Mangels nicht Beweis abzunehmen. Ein unzureichender Tatsachenvortrag könne nicht durch Zeugenbefragung vervollständigt werden. Auf die Zeugenbefragung der Kundinnen könne in antizipierter Beweiswürdigung verzichtet werden. Es sei zu berücksichtigen, dass sich im gleichen Gebäude der Autogarage vergleichbare Betriebe (z.B. Coiffeursalon, Massagesalon, Café, Bäckerei) befinden würden. Dass diese Betriebe trotz Einzug der Autogarage ihr Gewerbe fortführten, lasse darauf schliessen, dass die allfälligen Immissionen keine schwerwiegenden Mängel darstellten. Es sei nicht zu erwarten, dass Zeugenaussagen der Kundinnen als sporadische Momentaufnahmen diese Überzeugungen zu erschüttern vermöchten. Ein Augenschein sei nicht abzunehmen, da dieser die Situation im Juni 2021 nicht aufzeigen könne (E. IV./2.7 des angefochtenen Entscheids).

Zur Einrede der Verrechnung hielt die Vorinstanz fest, die Klägerin habe weder ihre Verrechnungsforderung beziffert noch schlüssig vorgetragen, weshalb die geleisteten Akontozahlungen zu hoch seien. Sie habe auch nicht dargelegt, inwiefern der Beklagte seiner Pflicht zur Offenlegung der Nebenkostenabrechnung nicht nachgekommen sei (E. IV./3.3 des angefochtenen Entscheids).

Zusammenfassend habe die Klägerin keine Einreden gegen die geltend gemachte Forderung von Fr. 8'960.00 nachweisen können (E. IV./3.4 des angefochtenen Entscheids).

3.3.

Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens ist die Frage, ob die Vorinstanz zu Recht die (rechtsaufhebenden) Einwendungen der Klägerin (zulässige ausserordentliche Kündigung einerseits [dazu nachfolgende E. 4] und Verrechnung [dazu nachfolgende E. 5]) als unbegründet erachtete, womit die in der Betreibung Nr. [...] geltend gemachte Forderung Bestand hätte.

4.

4.1.

Die Klägerin machte (und macht) im Wesentlichen geltend, sie habe den Mietvertrag gemäss Art. 259b lit. a OR und Art. 266g Abs. 1 OR ausserordentlich gekündigt. Vor der Vorinstanz brachte sie vor, das Geschäftslokal habe bereits bei der Übernahme eine Reihe von Mängeln aufgewiesen (z.B. eine defekte Heizung). Anlass für die Kündigung seien "massive Lärm- und Geruchsbelästigungen" von der als Autoreparatur-Werkstätte vermieteten Garage nebenan gewesen, die jahrelang leer gestanden habe,

worauf ihre Kundinnen ihre Termine storniert hätten (act. 2 f. und act. 53). Infolge der "gravierenden Emissionen der Werkstätte" sei das Lokal für den vertraglich vereinbarten Gebrauch, nämlich als Kosmetikstudio, "untauglich" und "endgültig unbenutzbar" geworden (act. 5 und act. 53, vgl. nun auch Beschwerde S. 5 Rz. 13, wo die Klägerin ihre damalige Situation als "existenzbedrohend" bezeichnet).

4.2.

Art. 259b lit. a OR sieht die fristlose Kündigung durch den Mieter unter bestimmten Voraussetzungen vor, zu denen das Vorliegen eines Mangels an der Mietsache und die fehlende Beseitigung dieses Mangels innert angemessener Frist gehört. Der Mangel muss die Tauglichkeit der Mietsache zum vorausgesetzten Gebrauch ausschliessen oder erheblich beeinträchtigen. Bei der Immobiliarmiete müssen Beeinträchtigungen vorliegen, die vitale Interessen, namentlich die Gesundheit des Mieters und seiner Familie gefährden, oder Mängel, welche die Nutzung wesentlicher Teile der Sache für eine gewisse Zeit verunmöglichen (WEBER, in: Basler Kommentar, 7. Aufl. 2020, N. 5 zu Art. 259b OR mit Verweis auf BGE 4C.384/2005 E. 3.1 und BGE 4A_11/2013 E. 3.1). Das längere Zuwarten einer Mängelrüge spricht dabei gegen die Schwere und Unzumutbarkeit des Mangels (BGE 4A_11/2013 E. 3.4).

Gemäss Art. 266g Abs. 1 OR können die Parteien aus wichtigen Gründen, welche die Vertragserfüllung für sie unzumutbar machen, das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Frist auf einen beliebigen Zeitpunkt kündigen. Als wichtige Gründe kommen ausschliesslich im Moment des Vertragsschlusses unbekannte, nicht voraussehbare und ausserordentlich schwerwiegende Umstände in Betracht (BGE 122 III 262 E. 2a/aa). Verlangt werden objektive Gründe wie Krieg, Wirtschaftskrisen oder Naturkatastrophen. Subjektive Unzumutbarkeitsvorstellungen einer Partei, bloss wirtschaftliche (finanzielle) Einbussen, wie sie allenthalben vorkommen (sog. "schlechtes Geschäft"), das Entgehen von Verdienst- oder Gewinnchancen oder persönlich empfundene Ungelegenheiten sind unerheblich (HIGI/BÜHLMANN/WILDISEN, in: Zürcher Kommentar, 5. Aufl. 2020, N. 45 zu Art. 266g OR; vgl. auch BGE 4A_594/2010 E. 2). Immissionen wie Lärmstörungen können wichtige Gründe sein, wenn sie übermässig sind, etwa durch Veränderung der Strassenverkehrsführung oder der An- und Abflugrouten von Flughäfen (HIGI/BÜHLMANN/WILDISEN, a.a.O., N. 45 zu Art. 266g OR; MÜLLER, Das schweizerische Mietrecht, 4. Aufl. 2018, N. 22 f. zu Art. 266g OR).

Die Beweislast für die Voraussetzungen trägt wie bei allen ausserordentlichen Kündigungen die kündigende Partei, hier also die Mieterin (WEBER, a.a.O., N. 9 zu Art. 259b OR). Zu den Beweisgrundsätzen kann im Weiteren auf die Ausführungen im angefochtenen Entscheid (E. II./1) verwiesen werden.

Erfüllt die Kündigung die formellen und materiell-rechtlichen Voraussetzungen von Art. 259b lit. a bzw. Art. 266g Abs. 1 OR nicht, so ist sie nichtig und nicht nur anfechtbar. Eine Anfechtung der Kündigung innert der 30-tägigen Verwirkungsfrist nach Art. 273 Abs. 1 OR ist nicht erforderlich (vgl. BGE 121 III 156 E. 1/bb; WEBER, a.a.O., N. 9 zu Art. 259b OR, N. 7 zu Art. 266g OR und N. 3b zu Art. 273 OR; HIGI/BÜHLMANN/WILDISEN, a.a.O., N. 67 ff. zu Art. 266g OR).

4.3.

4.3.1.

In ihrer Beschwerde setzt sich die Klägerin mit den vorinstanzlichen Erwägungen, wonach sie allfällige Mängel der Mietsache nicht substantiiert behauptet habe und somit einen Grund für eine ausserordentliche Kündigung nach Art. 259b lit. a oder Art. 266g Abs. 1 OR nicht aufzuzeigen vermocht habe (E. IV./2.5 und 2.6 des angefochtenen Entscheids), nicht – ausreichend – auseinander (zu ihrem Einwand, die Vorinstanz habe sich in un-nachvollziehbarer und willkürlicher Weise geweigert, einen Augenschein vorzunehmen und die angebotenen Zeugen anzuhören, vgl. nachfolgende E. 4.4). Stattdessen rügt sie in erster Linie, dass die Vorinstanz die Kündigung fälschlicherweise als nichtig erachtet habe. Die Kündigung sei ein einseitiges, unwiderrufliches Rechtsgeschäft. Nichtig sei eine Kündigung nur, wenn sie den formellen Anforderungen nicht entspreche. Eine inhaltlich missbräuchliche Kündigung sei anfechtbar. Der Empfänger könne die Kündigung nicht einfach für unwirksam oder ungültig erklären, sondern müsse sie innert der 30-tägigen Verwirkungsfrist bei der Schlichtungsstelle anfechten und die Nichtigkeit nachweisen, was der Beklagte vorliegend unterlassen habe. Die kündigende Partei müsse zudem Gewissheit haben, ob die Kündigung angefochten worden sei. Nach unbenutzter Frist könne die Nichtigkeitseinrede nicht mehr erhoben werden. Überdies sei der Vorwurf der Vorinstanz, dass die Klägerin mit der Kündigung zu lange zugewartet habe, lebensfremd und trage der existenzbedrohenden Situation, in welcher sich die Klägerin infolge der gerügten Mängel befunden habe, nicht Rechnung (Beschwerde S. 4 f. Rz. 8 ff.).

4.3.2.

Diese Argumentation erweist sich im Lichte der vorstehenden Ausführungen ohne Weiteres als verfehlt: Erfüllt die Kündigung die formellen, aber auch materiell-rechtlichen Voraussetzungen von Art. 259b lit. a bzw. Art. 266g Abs. 1 OR nicht, ist sie nichtig. Die Anfechtung einer nichtigen Kündigung gemäss Art. 273 Abs. 1 OR ist nicht erforderlich (vgl. vorstehende E. 4.2 letzter Absatz).

4.3.3.

Die Vorinstanz hat im Übrigen zutreffend festgestellt, dass die Klägerin ihrer Behauptungs- und Substantiierungslast nicht genügend nachgekommen ist. Die Klägerin machte zwar im vorinstanzlichen Verfahren gewisse

Mängel geltend, namentlich "massive Lärm- und Geruchsbelästigungen" und "gravierende Emissionen". Sie hat jedoch im vorliegenden Verfahren nie substantiiert, inwiefern diese allfälligen Mängel derart schwerwiegend oder "existenzbedrohend" gewesen sein sollen, sodass sie eine ausserordentliche Kündigung gerechtfertigt hätten, dies obwohl die Klägerin vorgängig der Replik von der Gerichtspräsidentin mit Blick auf die vor Vorinstanz anwendbare soziale Untersuchungsmaxime (Art. 247 Abs. 2 lit. b Ziff. 1 ZPO) auf die Substanziierungslast aufmerksam gemacht worden war (vgl. Protokoll der Hauptverhandlung, act. 61). Die Substantiierungslast auferlegt es einer beweisbelasteten Partei, die von ihr behaupteten Tatsachen, soweit sie bestritten sind, in den Grundzügen, sondern in Einzeltatsachen zergliedert so umfassend und klar darzulegen, dass darüber Beweis abgenommen oder dagegen der Gegenbeweis angetreten werden kann (BGE 4A_252/2016 E. 2.2. mit Hinweisen; vgl. auch BGE 5P.210/2005 E. 4.1).

Selbst wenn die Klägerin die allfälligen Mängel ausreichend substantiiert hätte, ist fraglich, ob diese derart schwerwiegend gewesen wären, dass die Tauglichkeit des Geschäftslokals zum vorausgesetzten Gebrauch ausgeschlossen oder erheblich beeinträchtigt (vgl. Art. 259b lit. a OR) oder die Vertragserfüllung unzumutbar gewesen wäre (Art. 266g Abs. 1 OR), etwa weil die Immissionen so übermässig gewesen wären, dass sie vitale Interessen der Klägerin gefährdeten, oder den Betrieb des Kosmetikstudios anderweitig verunmöglicht hätten (vgl. oben E. 4.1 f.). Vielmehr scheint die Klägerin trotz dieser Immissionen mit der Kündigung und dem Auszug aus dem Mietobjekt zugewartet und während dieser Zeit das Kosmetikstudio weiterhin betrieben zu haben. Diesen Umstand hat die Vorinstanz zutreffend als Indiz gegen die Unzumutbarkeit der Fortsetzung des (ordentlich kündbaren) Mietverhältnisses bewertet. Bei den allfälligen Emissionen scheint es sich um subjektive Ungelegenheiten und Unzumutbarkeitsvorstellungen infolge finanzieller Einbussen zu handeln, etwa weil die Kundinnen ihre Termine storniert haben. Damit ist kein ausserordentlicher Kündigungsgrund i.S.v. Art. 259b lit. a oder Art. 266g Abs. 1 OR gegeben.

4.4.

4.4.1.

Die Klägerin rügt weiter, die Vorinstanz habe sich in unnachvollziehbarer und willkürlicher Weise geweigert, einen Augenschein vorzunehmen und die angebotenen Zeugen anzuhören, weshalb die Schwere der geltend gemachten Mängel nicht habe nachgewiesen werden können (Beschwerde S. 7 Rz. 20). Zudem habe die Vorinstanz die Adressen ihrer Kundinnen unerlaubt freigegeben, womit sowohl Geschäftsgeheimnisse der Klägerin als auch die Privatsphäre der Kundinnen verletzt worden seien (Beschwerde S. 7 f. Rz. 22 f.).

Der Beklagte wendet dagegen ein, dass die Behauptungen der Klägerin zu den angeblichen Mängeln trotz mehrfachem Nachfragen durch das Gericht

dermassen vage geblieben seien, dass eine Beweisabnahme schlicht nicht möglich gewesen sei. Ohnehin wären der verlangte Augenschein und die Zeugenbefragung gemäss dem Beklagten nicht tauglich gewesen, um die angeblichen Mängel zu erhärten. Hinsichtlich der Kundenlisten verkenne die Klägerin das Prinzip der Parteiöffentlichkeit angesichts der Tatsache, dass sie die Kundenlisten selber ins Recht gelegt habe (Beschwerdeantwort S. 8 Rz. 26 f.).

4.4.2.

Jede Partei hat das Recht, dass das Gericht die von ihr form- und fristgerecht angebotenen Beweismittel abnimmt (Art. 152 Abs. 1 ZPO). Abgenommen werden müssen jedoch nur taugliche Beweismittel (Art. 152 Abs. 1 ZPO). Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist indes eine ausreichende Substantiierung Voraussetzung für den Beweisführungsanspruch (BGE 4A_252/2016 E. 2.2; zur Substantiierung vgl. vorstehende E. 4.3.3 erster Absatz). Mit anderen Worten dient ein Beweisverfahren grundsätzlich nur dazu, streitige (Art. 150 Abs. 1 ZPO) substantiierte Behauptungen zu erstellen, nicht aber den rechtserheblichen Sachverhalt ohne entsprechende substantiierte Behauptungen zu ermitteln. Dies muss auch für Verfahren gelten, die wie das vorliegende (erstinstanzlich) von der einfachen bzw. sozialen Untersuchungsmaxime beherrscht sind. Denn dass in diesem Fall der Sachverhalt von Amtes wegen festzustellen ist (Art. 247 Abs. 2 lit. b Ziff. 1 ZPO), impliziert keine Verpflichtung des Gerichts, von sich aus alle erforderlichen Beweise zu erheben; vielmehr obliegt es auch in solchen Verfahren grundsätzlich den Parteien, Beweisanträge zu stellen, wobei es Sache des Gerichts ist, durch geeignete Befragung der Parteien weitere Beweismittel in Erfahrung zu bringen (vgl. HASENBÖHLER, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, [ZPO-Kommentar], 3. Aufl., 2016, N. 16a ff. [insbesondere N. 20 mit Hinwies auf BGE 125 III 231 E. 4a] zu Art. 150 ZPO). Da aber Beweismittel zu – streitigen (Art. 150 Abs. 1 ZPO) – Tatsachen überhaupt erst dann abgenommen werden können, wenn substantiierte Behauptungen vorliegen (d.h. eben Behauptungen, die so klar sind, dass darüber Beweis abgenommen oder dagegen der Gegenbeweis angetreten werden kann; vgl. vorstehende E. 4.3.3 erster Absatz), kann (und muss) der Beweis unterbleiben, wenn die beweisbelastete Partei schon substantiierte Behauptungen schuldig bleibt. Wie bereits erwähnt, wurde die Klägerin anlässlich der Hauptverhandlung (act. 61) vor Erstattung der Replik von der Gerichtspräsidentin auf die Substantiierungspflicht aufmerksam gemacht. Wie vorangehend (vgl. vorstehende E. 4.3.3) und im angefochtenen Entscheid (E. IV./2.5 und IV./2.6) aufgezeigt, ist aber die Klägerin trotz diesem Hinweis ihrer Substantiierungslast hinsichtlich der geltend gemachten Mängel nicht nachgekommen. Die Rüge erweist sich damit als unbegründet.

4.5.

Die Vorinstanz kam somit zu Recht zum Schluss, dass die Kündigung mangels Nachweises eines ausserordentlichen Kündigungsgrunds nichtig ist.

5.

5.1.

Die Klägerin bringt in ihrer Beschwerde (S. 5 Rz. 14) vor, sie habe nie behauptet, den Mietzins für den Monat Juli 2021 verrechnet zu haben. Dazu sei sie gar nicht in der Lage, bis der Beklagte eine transparente und nachvollziehbare Nebenkostenabrechnung vorlegen würde. Hingegen habe sie den Mietzins für den Monat Juli 2021 zurückbehalten, mit der Begründung, diesen bei Vorliegen der verlangten Abrechnung mit den bereits zu viel bezahlten Beträgen zu verrechnen.

Der Beklagte nimmt zur Kenntnis, dass die Klägerin keine Verrechnung erklären möchte und erwidert, eine rechtskonforme Mietzinshinterlegung sei nie erfolgt (Beschwerdeantwort S. 7 f. Rz. 23).

5.2.

Mit ihrem jetzigen Vorbringen, sie habe nie behauptet, den Mietzins für den Monat Juli 2021 verrechnet zu haben, sondern sie habe diesen zurückbehalten, widerspricht die Klägerin ihren bisherigen Behauptungen. Vor Vorinstanz hatte sie geltend gemacht, Verrechnung mit den während der gesamten Mietdauer geleisteten zu hohen Akontozahlungen erklärt zu haben (vgl. act. 57 und 64). Damit gesteht die Klägerin selber zu, dass die noch vor Vorinstanz erhobene Einwendung (Tilgung durch Verrechnung) zu Unrecht erfolgte.

Der Vollständigkeit halber sei angemerkt, dass weder offensichtlich ist noch von der Klägerin (rechtzeitig) aufgezeigt wurde, dass die Voraussetzungen für eine Mietzinshinterlegung gemäss Art. 259g OR erfüllt wären. Gemäss besagter Bestimmung muss der Mieter einer unbeweglichen Sache, der die Beseitigung eines Mangels vom Vermieter verlangt, diesem dazu schriftlich eine angemessene Frist setzen und kann ihm androhen, dass er bei unbenütztem Ablauf der Frist Mietzinse, die künftig fällig werden, bei einer vom Kanton bezeichneten Stelle hinterlegen wird; er muss auch die Hinterlegung dem Vermieter schriftlich ankündigen.

6.

Neu im Beschwerdeverfahren ist das Vorbringen der Klägerin, im vom Beklagten geforderten Betrag seien pro Monat jeweils Fr. 130.00 für Nebenkosten enthalten. Diese seien aber nicht fällig geworden, da die Lokalität von der Klägerin nach dem 30. Juni 2021 und der Schlüsselabgabe nicht mehr benutzt worden sei (vgl. Beschwerde S. 10 Rz. 31). Dies kann entsprechend im Beschwerdeverfahren nicht mehr berücksichtigt werden (vgl. Art. 326 Abs. 1 ZPO).

7.

Zusammenfassend vermag die Klägerin keine Einwendungen gegen den Bestand der in Betreuung gesetzten Forderung des Beklagten zu beweisen. Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen.

8.

Die Kosten des obergerichtlichen Verfahrens sind ausgangsgemäss der Klägerin aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Gerichtskosten werden bei einem Streitwert von Fr. 8'960.00 gestützt auf Art. 96 ZPO i.V.m. § 7 Abs. 1 VKD auf Fr. 1'780.00 festgesetzt. Im Übrigen hat die Klägerin dem anwaltlich vertretenen Beklagten dessen angemessene Parteikosten für das Beschwerdeverfahren zu ersetzen. Diese Parteientschädigung ist ausgehend von einer beim erwähnten Streitwert resultierenden Grundentschädigung von Fr. 3'022.00 (§ 3 Abs. 1 lit. a Ziff. 4 AnwT) unter Berücksichtigung eines Abzugs von 20 % wegen fehlender Verhandlung (vgl. § 6 Abs. 1 AnwT), eines Rechtsmittelabzugs von 25 % (§ 8 AnwT), Auslagen von pauschal Fr. 30.00 (§ 13 Abs. 1 AnwT) und 7.7 % Mehrwertsteuer auf Fr. 1'985.10 (= [Fr. 3'022.00 x 0.8 x 0.75 + Fr. 30.00] x 1.077) festzulegen.

Das Obergericht erkennt:

1.

Die Beschwerde der Klägerin wird abgewiesen.

2.

Die Gerichtsgebühr von Fr. 1'780.00 für das obergerichtliche Verfahren wird der Klägerin auferlegt.

3.

Die Klägerin wird verpflichtet, dem Beklagten eine Parteientschädigung von Fr. 1'985.10 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu bezahlen.

Zustellung an:
[...]

Rechtsmittelbelehrung für die Beschwerde in Zivilsachen (Art. 72 ff., Art. 90 ff. BGG)

Gegen Entscheide, die das Verfahren abschliessen, kann **innert 30 Tagen**, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die Beschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden. In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Beschwerde nur zulässig, wenn der Streitwert in arbeits- und mietrechtlichen Fällen mindestens Fr. 15'000.00 bzw. in allen übrigen Fällen mindestens Fr.

30'000.00 beträgt, es sei denn, es stelle sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung oder es handle sich um einen Entscheid des Konkurs- und Nachlassrichters (Art. 44 Abs. 1, Art. 72, Art. 74, Art. 90, Art. 100 Abs. 1 und Art. 112 Abs. 1 BGG).

Die Beschwerde ist schriftlich oder in elektronischer Form beim Schweizerischen Bundesgericht einzureichen (Art. 42 BGG).

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschriften bzw. eine anerkannte elektronische Signatur zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht (Art. 95 ff. BGG) verletzt. Ist eine Beschwerde nur unter der Voraussetzung zulässig, dass sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt, ist auszuführen, warum diese Voraussetzung erfüllt ist. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in den Händen hat; ebenso ist der angefochtene Entscheid beizulegen (Art. 42 BGG).

Der **Streitwert** des kantonalen Verfahrens beträgt **Fr. 8'960.00**.

Rechtsmittelbelehrung für die subsidiäre Verfassungsbeschwerde (Art. 113 ff. BGG)

Gegen Entscheide, die das Verfahren abschliessen, kann **innert 30 Tagen**, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die subsidiäre Verfassungsbeschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden, soweit keine Beschwerde nach den Artikeln 72 - 89 BGG zulässig ist (Art. 44 Abs. 1, Art. 90, Art. 100 Abs. 1 und Art. 112 Abs. 1, Art. 113, Art. 117 BGG).

Die Beschwerde ist schriftlich oder in elektronischer Form beim Schweizerischen Bundesgericht einzureichen (Art. 42 BGG).

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschriften bzw. eine anerkannte elektronische Signatur zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid verfassungsmässige Rechte (Art. 116 BGG) verletzt. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in den Händen hat; ebenso ist der angefochtene Entscheid beizulegen (Art. 42 BGG). Wird gegen einen Entscheid sowohl ordentliche Beschwerde als auch Verfassungsbeschwerde geführt, sind beide Rechtsmittel in der gleichen Rechtsschrift einzureichen (Art. 119 Abs. 1 BGG).

Aarau, 14. Februar 2023

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 1. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Brunner

Tognella