

ZVE.2021.60
(VZ.2020.18)
Art. 79

Entscheid vom 22. Juli 2022

Besetzung Oberrichter Richli, Präsident
 Oberrichter Lienhard
 Oberrichter Egloff
 Gerichtsschreiberin Ackermann

Klägerin **A. _____ AG,**
 [...]
 vertreten durch Rechtsanwalt Hüsnü Yilmaz,
 avenue de Rumine 17, case postale, 1002 Lausanne

Beklagte **B. _____,**
 [...]
 vertreten durch Rechtsanwältin Nicole Schätti Vonäsch,
 Weiherstrasse 1, 4800 Zofingen

Gegenstand Mietvertragskündigung

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

Die Beklagte schloss am 11. Juni 2010 mit dem Rechtsvorgänger der Klägerin einen Mietvertrag für Büroräume im 1. OG an der X-Strasse in P. zur Benützung als Gruppenraum für Kurse in [...] etc. und als Praxis für Komplementärmedizin ab dem 1. September 2010 zu einem Preis von monatlich Fr. 2'370.00 (Fr. 2'000.00 Nettomietzins und Fr. 370.00 Nebenkosten). Der Nettomietzins wurde per 1. Februar 2018 in einem Vergleich vor der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirks Zofingen vom 18. September 2017 auf Fr. 1'750.00 gesenkt.

1.2.

Am 20. Mai 2020 (datiert vom 20. März 2020) wandte sich die Beklagte an die Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirks Zofingen mit einem Mietzinsherabsetzungsgesuch infolge Senkung des Referenzzinssatzes (Verfahren MI.2020.62). Dieses Gesuch wurde der Klägerin am 25. Mai 2020 zugestellt.

1.3.

Am 26. Juni 2020 kündigte die Klägerin den Mietvertrag vom 11. Juni 2010 mit der Beklagten.

1.4.

Mit Eingabe vom 14. Juli 2020 gelangte die Beklagte an die Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirks Zofingen mit dem Begehren, die Kündigung vom 26. Juni 2020 als ungültig und missbräuchlich aufzuheben, eventualiter sei das Mietverhältnis zu erstrecken (Verfahren MI.2020.83). An der Schlichtungsverhandlung vom 27. Juli 2020 (Verfahren MI.2020.62 und MI.2020.83) blieb die Beklagte säumig, woraufhin die Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirks Zofingen gleichentags je einen Urteilsvorschlag erliess.

1.5.

Mit Eingabe vom 21. August 2020 lehnte die Klägerin den vorliegend allein interessierenden Urteilsvorschlag der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirks Zofingen im Verfahren MI.2020.83 ab, woraufhin ihr mit Datum vom 31. August 2020 die Klagebewilligung ausgestellt wurde.

2.

2.1.

Mit Klage vom 30. September 2020 beantragte die Klägerin vor dem Gerichtspräsidium Zofingen, es sei festzustellen, dass die Kündigung vom 26. Juni 2020 betreffend den Mietvertrag über die Büroräume, 1. OG, X-Strasse, P., nicht missbräuchlich und somit gültig sei. Ferner sei das

Mietverhältnis nicht zu erstrecken, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

2.2.

Mit Klageantwort vom 6. Januar 2021 beantragte die Beklagte, die Klage sei abzuweisen, soweit auf diese einzutreten sei. Es sei festzustellen, dass die Kündigung vom 26. Juni 2020 ungültig sei, evtl. sei festzustellen, dass die Kündigung vom 26. Juni 2020 erst auf den 31. Januar 2021 Wirkung entfalte und es sei das Mietverhältnis um 4 Jahre zu erstrecken, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

2.3.

An der Hauptverhandlung vom 7. Mai 2021 wurden Replik und Duplik erstattet und die Beklagte befragt.

2.4.

Mit Entscheid vom 7. Mai 2021 erkannte das Gerichtspräsidium Zofingen wie folgt:

" 1.

Die Klage wird abgewiesen.

2.

Die Entscheidgebühr von Fr. 7'000.00 (inkl. Begründung des Entscheids) wird der Klägerin auferlegt und mit deren Verfahrenskostenvorschuss von Fr. 5'200.00 verrechnet. Die Klägerin hat dem Gericht somit Fr. 1'800.00 nachzuzahlen.

3.

Die Klägerin wird verpflichtet, der Beklagten eine Parteientschädigung im Umfang ihrer richterlich genehmigten Anwaltskosten von Fr. 13'220.55 (inkl. Fr. 930.45 MWSt) zu bezahlen."

3.

3.1.

Gegen diesen ihr am 26. Oktober 2021 zugestellten Entscheid erhob die Klägerin mit Eingabe vom 23. November 2021 Berufung mit folgenden Rechtsbegehren:

" 1.

Es sei der Entscheid des Präsidiums des Zivilgerichts Zofingen VZ.2020.18 vom 7. Mai 2021 aufzuheben.

2.

Es sei festzustellen, dass die Kündigung vom 26. Juni 2020 betreffend den Mietvertrag über die Büroräume, 1. OG, X-Strasse, P. nicht missbräuchlich und somit gültig sei.

3.

Es sei das Mietverhältnis nicht zu erstrecken.

4.
Eventualiter sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

5.
Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. MwSt. und Auslagen."

3.2.

Mit Berufungsantwort vom 26. Januar 2022 beantragte die Beklagte die Abweisung der Berufung, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

3.3.

Mit Eingabe vom 15. Februar 2022 liess sich die Klägerin replizierend vernehmen.

3.4.

Mit Eingabe vom 1. März 2022 liess sich die Beklagte dazu vernehmen.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Mit Berufung anfechtbar sind erstinstanzliche Endentscheide und Zwischenentscheide (Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO). In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung nur zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrecht erhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.00 beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Bei einem aktuellen Mietzins von Fr. 1'750.00 zuzüglich pauschaler Nebenkosten von Fr. 370.00, insgesamt Fr. 2'120.00, und einer sechsmonatigen Kündigungsfrist beträgt der Streitwert für drei Jahre und sechs Monate unbestrittenermassen Fr. 89'040.00. Damit ist die Berufung das zulässige Rechtsmittel.

1.2.

Mit der Berufung können die unrichtige Rechtsanwendung sowie die unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Sie ist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO), d.h. sie hat einen grundsätzlich reformatorischen Antrag sowie eine Begründung zu enthalten, in welcher angegeben wird, inwiefern der angefochtene Entscheid bezüglich der Rechtsanwendung und/oder der Feststellung des Sachverhalts unrichtig und daher aufzuheben bzw. abzuändern sei (REETZ/THEILER, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. A. 2016, N. 36 zu Art. 311 ZPO). Die Berufung erfüllt diese Voraussetzungen, so dass darauf einzutreten ist.

2.

2.1.

Im vorliegenden Verfahren stellte die Vorinstanz fest, dass die Kündigung vom 26. Juni 2020 innerhalb der dreijährigen Sperrfrist seit dem Vergleich vor der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirks Zofingen vom 18. September 2017 ergangen sei, mit welchem der Nettomietzins aufgrund der Senkung des Referenzzinssatzes auf Fr. 1'750.00 pro Monat reduziert worden sei. Zudem sei die Kündigung nach dem Gesuch der Beklagten an die Schlichtungsbehörde vom 20. Mai 2020 wegen Senkung des Referenzzinssatzes ergangen. Damit sei die Kündigung des Mietverhältnisses durch die Klägerin vom 26. Juni 2020 einerseits während des von der Beklagten am 20. Mai 2020 nicht missbräuchlich eingeleiteten Schlichtungsverfahrens und anderseits vor Ablauf von drei Jahren seit dem Abschluss eines Vergleichs zwischen den Parteien vor der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirks Zofingen vom 18. September 2017 erfolgt (Art. 271a Abs. 1 lit. d und Art. 271a Abs. 1 lit. e Ziff. 4 OR).

Nicht anwendbar seien die obgenannten Bestimmungen über die Anfechtbarkeit der Kündigung des Vermieters indes bei Kündigungen wegen schwerer Verletzung der Pflicht des Mieters zur Sorgfalt und Rücksichtnahme gemäss Art. 257f Abs. 3 und 4 OR oder aus wichtigen Gründen gemäss Art. 226g OR (Art. 271a Abs. 3 lit. c und e OR), was zu prüfen sei.

Diese beschränkte Kündbarkeit ist in der Berufung unbestritten geblieben.

2.2.

Die Klägerin machte mit Klage geltend, die Beklagte habe ihre Pflichten als Mieterin schwer verletzt, indem sie einerseits die Schlüssel zum Zugang der Liegenschaft ungesichert im Milchkasten des Mietobjekts deponiert habe und anderseits einen knapp hälftigen Anteil der gemieteten Fläche tage- und halbtagesweise unbewilligt zur Untermiete zu einem Preis angeboten habe, der bei Auslastung ein Mehrfaches an Erlös ausgemacht habe als die Hauptmiete betrage (Klage Rz. 26). Die Anfechtbarkeit der Kündigung gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. d und e OR sei deshalb nicht gegeben.

2.3.

Die Vorinstanz stellte dazu fest, die in der Klage als Kündigungsgründe genannten Vertragsverletzungen (die Deponierung eines Schlüssels im Milchkasten als Sicherheitsrisiko für die Liegenschaft und die unbewilligte Untermiete mit einem missbräuchlichen Ertrag im Verhältnis zum Hauptvertrag) seien vor der Kündigung vom 26. Juni 2020 nie abgemahnt worden. Die in Art. 271a Abs. 3 lit. c OR erwähnte, den Kündigungsschutz ausschliessende ausserordentliche Vermieterkündigung gemäss Art. 257f Abs. 3 OR setze eine nach der schriftlichen Mahnung erfolgende oder andauernde Pflichtverletzung des Mieters voraus, die eine gewisse objektive

Schwere aufweise, so dass dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zuzumuten sei. Auch bei der in Art. 271a Abs. 3 lit. e OR erwähnten, den Kündigungsschutz ausschliessenden Vermieterkündigung aus wichtigen Gründen gemäss Art. 266g OR müssten die Umstände derart gravierend sein, dass sie der Klägerin als Vermieterin die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum ordentlichen Kündigungstermin in objektiver und subjektiver Hinsicht unzumutbar machen. Indem die Klägerin unter Einhaltung der vereinbarten Kündigungsfrist von sechs Monaten per 31. Dezember 2020 und somit ordentlich gekündigt habe, habe sie selber unmissverständlich zum Ausdruck gebracht, dass für sie keine Unzumutbarkeit begründenden Umstände vorgelegen hätten. Die Klägerin könne sich daher nicht auf Art. 271a Abs. 3 lit. c und e OR berufen. Es lasse sich aus der die Begründung der Kündigung enthaltenden Eingabe der Klägerin bei der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirks Zofingen vom 22. Juli 2020 denn auch nicht entnehmen, dass sich die Klägerin auf die ausserordentlichen Gründe gemäss Art. 271a Abs. 3 lit. c und e OR berufen hätte. Es sei aufgrund der gesamten Umstände davon auszugehen, dass die in der Klage genannten Kündigungsgründe vorgeschoben seien.

2.4.

Die Klägerin führte dazu in der Berufung aus, eine Aufforderung zur Löschung des Inserats zur Untervermietung sei bereits früher ergangen, was die Beklagte an der vorinstanzlichen Verhandlung anerkannt habe. Die Beklagte sei dieser Aufforderung nicht nachgekommen, weil sie diese Aufforderung als nicht korrekt betrachtet habe. Es fehle damit nicht an einer Abmahnung. Insgesamt seien die Pflichtwidrigkeiten durch Deponierung des Schlüssels im Milchkasten und die unbewilligte Untervermietung mit missbräuchlichem Ertrag schwerwiegend. Letztere vermöge zudem einen wichtigen Grund für eine Kündigung im Sinne von Art. 266g OR zu begründen, weshalb aufgrund von Art. 271a Abs. 3 lit. c und e OR der zeitliche Kündigungsschutz nicht anwendbar sei.

3.

3.1.

Steht wie vorliegend fest, dass eine Sperrfrist im Sinne von Art. 271a Abs. 1 lit. d und e OR vorliegt, ist eine Kündigung bloss unter den Voraussetzungen von Art. 271a Abs. 3 OR möglich. Die Klägerin macht dabei die schwere Verletzung der Pflicht des Mieters zu Sorgfalt und Rücksichtnahme im Sinne von Art. 271a Abs. 3 lit. c OR sowie die Kündigung aus wichtigen Gründen im Sinne von Art. 271a Abs. 3 lit. e OR geltend.

Die Kündigung wegen schwerer Verletzung der Pflicht des Mieters zu Sorgfalt und Rücksichtnahme gemäss Art. 271a Abs. 3 lit. c OR verweist auf Art. 257f Abs. 3 und 4 OR und setzt damit entweder eine sehr schwere Pflichtwidrigkeit (Art. 257f Abs. 4 OR) voraus oder aber eine andauernde Pflichtverletzung trotz schriftlicher Abmahnung (Art. 257f Abs. 3 OR). Für

eine andauernde Pflichtverletzung trotz schriftlicher Abmahnung ist die schriftliche Abmahnung daher erste gesetzliche Voraussetzung (HIGI/BÜHLMANN/WILDISEN: Zürcher Kommentar, Die Miete, 5. A. 2019, N. 50 zu Art. 257f OR; WEBER, in: Basler Kommentar OR I, 7.A. 2020, N. 4 zu Art. 257f OR).

3.2.

3.2.1.

Soweit eine Pflichtwidrigkeit durch Deponierung eines Schlüssels im Milchkasten gerügt wird, ist festzustellen, dass hier eine schriftliche Abmahnung weder behauptet noch nachgewiesen ist. Die Beklagte führte denn auch in der vorinstanzlichen Verhandlung an, sie habe erstmals in der Klageschrift von diesem Vorwurf erfahren (act. 71). Von einer sehr schweren Pflichtwidrigkeit im Sinne von Art. 257f Abs. 4 OR (vorsätzliche Zufügung eines schweren Schadens) kann zudem bei diesem Verhalten keine Rede sein. Mit der Deponierung des Schlüssels im Milchkasten während einer begrenzten und angekündigten Tageszeit für Kursbesucher gefährdet die Beklagte denn auch weniger die Mietimmobilie an sich, sondern allenfalls das Mobiliar und allfällige sich im Mietobjekt befindende und im Eigentum der Mieterin stehende Wertsachen. Das Schlüsseldeponieren gefährdet mithin weniger die Interessen der Vermieterin, sondern die eigenen Interessen der Beklagten, weshalb ein derartiges Verhalten wohl selbst bei schriftlicher Abmahnung nicht geeignet wäre, eine Kündigung wegen schwerer Verletzung der Pflichten als Mieterin innert einer Kündigungs-sperrfrist zu rechtfertigen.

3.2.2.

3.2.2.1.

Eine Untermiete des ganzen oder eines Teils des Mietobjekts ist von Gesetzes wegen mit Zustimmung des Vermieters zulässig (Art. 262 Abs. 1 OR), wobei innerhalb des gleichartigen Gebrauchs der Mietsache wie im Hauptmietverhältnis und ohne wesentliche Nachteile zu Lasten des Vermieters eine Verweigerung der Zustimmung nur möglich ist, wenn die Bedingungen der Untermiete nicht bekannt gegeben werden oder die Bedingungen im Vergleich zum Hauptmietvertrag missbräuchlich sind. Es ist zulässig, vertraglich zu vereinbaren, dass die Mietpartei immer die Untermietverhältnisse dem Vermieter zu melden hat, wie dies vorliegend der Fall war (HIGI/BÜHLMANN/WILDISEN, a.a.O., N. 20 zu Art. 262 OR). Eine Untervermietung ohne Einholung der Zustimmung der Vermieterin bei bestehenden Verweigerungsgründen kann eine Pflichtverletzung darstellen, welche einen ausserordentlichen Kündigungsgrund gemäss Art. 257f OR bilden kann (WEBER, a.a.O., N. 4a zu Art. 262 OR m.w.H.; ROHRER, in: SVIT-Kommentar, Das schweizerische Mietrecht, 4. A. 2018, N. 39 zu Art. 262 OR m.w.H.). Der Hauptmietvertrag konkretisiert in Ziff. 5 der Zusatzvereinbarung (Klagebeilage 2) die grundsätzliche Zustimmung zur Untermiete dahingehend, dass Bedingungen und Namen mit Tätigkeit der Untermieter

vor Abschluss des Untermietvertrags dem Vermieter schriftlich bekannt zu geben seien. Eine Einschränkung der Untermiete wurde damit aber nicht verbunden, vielmehr ist damit die Untermiete im Grundsatz bewilligt worden. Ob – abgesehen vom ersten Untermietverhältnis (vgl. Beilage 11 zur Eingabe der Beklagten vom 30. April 2021) – Namen und Tätigkeit der einzelnen Untermieter jeweils vorgängig der Klägerin als Vermieterin gemeldet worden sind, ist aufgrund der vagen Antwort der Beklagten beweislos geblieben. Eine vor der Kündigung ergangene Abmahnung dahingehend, dass die konkreten Untermietverhältnisse als schwere mietrechtliche Pflichtverletzung neu nicht mehr erlaubt seien, fehlt jedenfalls auch hier.

3.2.2.2.

Wenn die Beklagte in der Hauptverhandlung ausgesagt hat, "eine Aufforderung, das Inserat (mit dem Angebot der Untermiete) auf der Homepage zu löschen, sei einmal gekommen" (act. 71), ist dies entgegen der Meinung der Klägerin nicht als Anerkennung zu werten, dass eine Abmahnung vor der Kündigung vom 26. Juni 2020 erfolgt sei. Vielmehr stand diese Antwort im Kontext der Frage, dass die Klägerin erstmals mit der Klage die Untervermietung in Frage gestellt habe und in der Folge entsprechende Abmahnungen erfolgt seien. Eine diesbezügliche Korrespondenz, die als Einwand gegen die Untervermietung hätte betrachtet werden können, ist erst mit E-Mail der Klägerin vom 23. September 2020 und damit nach der Kündigung und nach Einreichung eines Schlichtungsverfahrens durch die Beklagte nachgewiesen (Klageantwortbeilage 9). Dazu kommt, dass eine Untervermietungsabsicht mit einem Angebot auf der Homepage als blosser Offerte für eine Untermiete kein Nachweis dafür bildet, dass eine Untermiete entgegen den gesetzlichen und vertraglichen Untermietbedingungen tatsächlich erfolgt ist.

3.2.2.3.

Selbst wenn die Beklagte es vereinzelt versäumt hätte, bei der grundsätzlichen Zustimmung von stunden- und tageweisen Vermietungen des Gruppenraums die einzelnen Untermieter mit Namen und Tätigkeit zu melden, wäre dies als blosser Ordnungswidrigkeit keinesfalls als Weigerung zu betrachten, vertragsgemäss Namen und Tätigkeit der Untermieter bekannt zu geben, zumal die Grundverhältnisse der Untermiete der früheren Vermieterschaft bekannt gegeben worden sind. Irgendwelche Abmahnungen diesbezüglich sind nicht nachgewiesen worden.

3.2.2.4.

Des Weiteren liegt kein Nachweis vor, wonach Untermietverhältnisse zu einem missbräuchlichen Ertrag im Verhältnis zum Hauptmietvertrag führen würden, was die Klägerin zu einer Verweigerung der Zustimmung berechtigen könnte. Wenn die Klägerin die ausgeschriebenen Tagespauschalen aufrechnet, wie wenn die Vermietung zu diesem Preis regelmässig und über die ganzen Wochen erfolgt wäre, ist das nicht zulässig. Die Beklagte

hat ausgeführt, dass neben der Dauervermietung einer einzelnen Stunde die Tagesvermietungen bloss einzelne Male pro Jahr erfolgt sind und damit eine regelmässige und einträgliche Untervermietung mehr Wunsch als Realität gewesen sei. Damit führte der durch allfällige Untervermietungen erzielte Ertrag keinesfalls zu einem missbräuchlichen Verhältnis zum Grundmietzins.

3.2.2.5.

Mit der Vorinstanz ist sodann festzustellen, dass die Klägerin unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfrist von sechs Monaten zum ordentlichen Termin per 31. Dezember 2020 gekündigt hat und damit selbst zum Ausdruck brachte, dass keine Anwendung von Art. 257f Abs. 4 OR – und damit die Ausnahme von der Abmahnungsregelung – vorliegen konnte.

3.3.

Bei der Kündigung aus wichtigen Gründen verweist Art. 271a Abs. 3 lit. e OR auf Art. 266g OR. Nach dieser Bestimmung können die Parteien aus wichtigen Gründen, welche die Vertragserfüllung für sie unzumutbar machen, das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Frist auf einen beliebigen Zeitpunkt kündigen (Abs. 1). Als wichtige Gründe kommen ausschliesslich im Moment des Vertragsschlusses unbekannte, nicht voraussehbare und ausserordentlich schwerwiegende Umstände in Betracht (WEBER, a.a.O., N. 5 zu Art. 266g OR m.w.H.). Liegt der wichtige Grund in einem Verhalten oder einer Eigenschaft der Gegenpartei, so ist nach allgemeinen Regeln vor der Kündigung eine Abmahnung erforderlich, es sei denn, dies verspreche von vornherein keinen Erfolg oder der Grund erweise sich als besonders schwerwiegend (WEBER, a.a.O., N. 5a zu Art. 266g OR m.w.H.). Dass keine Abmahnung erfolgte, steht nach dem Gesagten fest. Die Klägerin bringt nicht vor und es ist nicht ersichtlich, wann sie von den ihrer Ansicht nach unzulässigen Untervermietungen Kenntnis erlangt hatte und inwiefern sie gleich daraufhin und aufgrund dieser Kenntnisnahme die Kündigung aussprach. Im Schreiben der Klägerin an die Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirks Zofingen vom 22. Juli 2020 (Klagebeilage 16) hält diese fest, dass die die Beklagte "durch ihr Verhalten bereits noch vor der käuflichen Übernahme der Liegenschaft das anschliessend weitergeführte Mietverhältnis bis hier und heute derart belastet (u.a. anlässlich des Jahrhundertereignisses vom 08.08.2017 und auch anlässlich der ausserordentlichen Lage), sodass die Eigentümerschaft das Mietverhältnis zwischenzeitlich mittels amtlichem Formular gekündigt hat". Sie macht weitere Gründe geltend, welche auf ein angespanntes Verhältnis zwischen Klägerin und der Beklagten über einen längeren Zeitraum hindeuten. Dabei verweist sie auch auf den Link auf der Homepage der Beklagten betreffend die Raumvermietung, nennt diesen Grund aber weder als ausschlaggebend für die Kündigung noch macht sie Angaben zur diesbezüglichen Unzumutbarkeit. Die Kündigung selbst erfolgte ohne Angabe von Gründen (Klagebei-

lage 14). Von ausserordentlich schwerwiegenden Umständen kann hier- nach weder objektiv noch subjektiv die Rede sein. Es erhärtet sich deshalb der Eindruck, dass die Klägerin die angeblichen Untermietverhältnisse der Beklagten als wichtigen Grund für die Kündigung erst später nachschob. Mit der Vorinstanz ist festzustellen, dass keine wichtigen Gründe für eine Kündigung im Sinne von Art. 266g OR vorlagen.

3.4.

Nachdem weder eine Abmahnung erfolgt ist, noch ein wichtiger Grund für eine Kündigung vorlag, erübrigt sich die Edition weiterer Jahresrechnungen bei der Beklagten.

4.

Zusammenfassend fehlt es an einem Grund, der ausnahmsweise eine Kün- digung während einer laufenden Sperrfrist erlaubt, sodass die am 26. Juni 2020 ausgesprochene Kündigung als missbräuchlich keine Gültigkeit ent- faltet. Die Berufung ist folglich abzuweisen.

5.

5.1.

Im Entscheid AGVE 2015 Nr. 57 S. 320 wird zur Verhinderung prohibitiver Gerichts- und Parteikosten im vereinfachten Verfahren in Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen die angemessene Be- rücksichtigung der gesetzlich vorgesehenen Verminderung der Grundan- sätze zufolge geringer Aufwendungen (§ 7 Abs. 3 VKD; § 7 Abs. 2 AnwT) angemahnt.

Die erstinstanzliche Entscheidgebühr wurde von der Vorinstanz ausgehend vom Streitwert von Fr. 89'040.00 gestützt auf § 7 Abs. 1 VKD mit Fr. 7'000.00 veranschlagt. Diese Festsetzung in einem Verfahren mit bloss einfachem Schriftenwechsel und einer Verhandlung ohne Zeugenbefra- gung trägt der in AGVE 2015 Nr. 57 S. 320 publizierten Rechtsprechung des Obergerichts zu wenig Rechnung. Da bezüglich der Gerichtskosten die Oficialmaxime gilt (Art. 105 Abs. 1 ZPO), ist sie von Amtes wegen auf Fr. 3'500.00 herabzusetzen (§ 7 Abs. 1 und 3 VKD).

Bezüglich der erstinstanzlichen Parteientschädigung gilt dagegen die Dis- positionsmaxime (Art. 105 Abs. 2 ZPO; BGE 139 III 334 E. 4.3), sodass die in AGVE 2003 Nr. 15 S. 61 publizierte Rechtsprechung des Obergerichts unter der Geltung der Schweizerischen Zivilprozessordnung nicht mehr an- wendbar ist und es bei der von der Vorinstanz festgesetzten Parteientschä- digung sein Bewenden haben muss.

5.2.

Die Klägerin hat ausgangsgemäss die obergerichtliche Entscheidgebühr zu tragen und der Beklagten die obergerichtlichen Parteikosten zu ersetzen

(Art. 106 Abs. 1 i.V.m. Art. 95 Abs. 1 ZPO). Die obergerichtliche Entscheidgebühr ist auf Fr. 3'500.00 festzusetzen (§ 7 Abs. 1 und 3 VKD).

Die Beklagte beantragt die Zusprechung einer Parteientschädigung gemäss Honorarnote vom 26. Januar 2022. Für diese ist gemäss § 3 Abs. 1 lit. a AnwT von einer Grundentschädigung von Fr. 12'083.60 auszugehen. Aufgrund des im Sinne von § 6 Abs. 2 AnwT unvollständig durchgeführten Verfahrens (keine Verhandlung) ist davon ein Abzug von 20 %, ausmachend Fr. 2'416.70, vorzunehmen. Aufgrund geringer Aufwendungen ist ein weiterer Abzug von 20%, ausmachend Fr. 1'933.40, vorzunehmen (§ 7 Abs. 2 AnwT). Dem Rechtsmittelverfahren wird mit einem Abzug von 25 %, ausmachend Fr. 1'933.40, Rechnung getragen, was eine Entschädigung von Fr. 5'800.10 ergibt (§ 8 AnwT). Hinzu kommen die Auslagen von Fr. 20.30 (§ 13 Abs. 1 AnwT) und 7.7 % MWSt auf Fr. 5'820.40, ausmachend Fr. 448.15, womit die von der Klägerin an die Beklagte auszurichtende Parteientschädigung insgesamt Fr. 6'268.55 beträgt.

Das Obergericht erkennt:

1.

Die Berufung wird abgewiesen.

2.

Von Amtes wegen wird die Entscheidgebühr der Vorinstanz von Fr. 7'000.00 auf Fr. 3'500.00 festgesetzt.

3.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 3'500.00 wird der Klägerin auferlegt.

4.

Die Klägerin hat der Beklagten eine Parteientschädigung für das obergerichtliche Verfahren von Fr. 6'268.55 zu bezahlen.

Zustellung an:

die Klägerin (Vertreter)

die Beklagte (Vertreterin)

die Vorinstanz

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. 89'040.00**.

Aarau, 22. Juli 2022

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Richli

Ackermann