

ZVE.2022.36
(VZ.2020.56)

Urteil vom 12. Oktober 2023

Besetzung Oberrichter Six, Präsident
 Oberrichterin Vasvary
 Oberrichter Giese
 Gerichtsschreiberin Albert

Klägerin **A._____ AG,**
 [...]
 vertreten durch Rechtsanwalt Peter Schatz,
 [...]

Beklagte **B._____ AG,**
 [...]
 vertreten durch Rechtsanwälte Carole Schenkel und Oliver Bucher,
 [...]

Gegenstand Forderung

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

Die Klägerin war seit dem 1. Januar 2015 Mieterin eines Laden- und Restaurantlokals der Beklagten an der Q-Strasse in R._____. Unter Verwendung des amtlichen Formulars kündigte die Beklagte das Mietverhältnis am 23. November 2019 mit der Begründung, die Klägerin habe trotz schriftlicher sowie eingeschriebener Aufforderung den Mietzins des Monats Juli 2019 nicht bezahlt. Auf Ersuchen der Beklagten ordnete das Handelsgericht des Kantons Aargau mit Entscheid vom 3. April 2020 die Ausweisung der Klägerin aus dem Mietobjekt an (HSU.2020.4), was das Bundesgericht mit Urteil vom 30. Juni 2020 (4A_175/2020) schützte.

2.

2.1.

Mit Klage vom 3. Juli 2020 stellte die Klägerin dem Bezirksgericht R._____ die folgenden Rechtsbegehren:

1.

Anfechtung der Kündigung vom 23. November 2019 per 31. Dezember 2019 gemäss Art. 271a OR. Es sei festzustellen, dass die Kündigung vom 23. November 2019 missbräuchlich, unwirksam und nichtig sei.

2.

Die Beklagte sei zu verurteilen, der A._____ AG den Schaden sowie sämtliche Kosten wegen der missbräuchlichen Kündigung vollumfänglich in angemessener Höhe zu ersetzen.

3.

Die Beklagte sei zu verurteilen, vorliegende Mängel zu beseitigen, Forderungen zu begleichen und Unterlagen herauszugeben.

4.

Der Rechtsvorschlag in der Betreuung Nr. aaa des Betreibungsamtes S._____ sei zu beseitigen.

5.

Die hinterlegten Mietzinsen bei der Gerichtskasse R._____ (Dezember 2019, Januar 2020 und Februar 2020) seien zu Gunsten der Klägerin/ Mieterin freizugeben.

6.

Es sei der Mietzins angemessen um 100 % herabzusetzen in Folge COVID-19.

7.

Mit Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten/ Vermieterin.

2.2.

Mit Entscheid des Präsidiums der Justizleitung der Gerichte des Kantons Aargau vom 2. September 2020 wurde das Verfahren zur Behandlung und Beurteilung an das Bezirksgericht Aarau überwiesen, als dass dieses als

ausserordentliche Vertretung und im Namen des örtlich zuständigen Bezirksgerichts R. _____ handle.

2.3.

Mit Eingabe vom 14. Oktober 2020 ergänzte bzw. modifizierte die Klägerin ihre mit Klage vom 3. Juli 2020 gestellten Rechtbegehren wie folgt:

1.
Es sei festzustellen, dass die von der Beklagten am 23. November 2019 und mit Wirkung per 31. Dezember 2019 ausgesprochene Kündigung unwirksam ist.
2.
Eventualiter zu Ziff. 1 sei die am 23. November 2019 und mit Wirkung per 31. Dezember 2019 ausgesprochene Kündigung für ungültig zu erklären und aufzuheben.
3.
Subeventualiter zu Ziffer 1 und 2 sei die Beklagte zu verpflichten, der Klägerin Fr. 5'421.60 zzgl. 5 % Zins seit 1. Januar 2020 zu bezahlen.
4.
Die Beklagte sei zu verpflichten, der Klägerin Fr. 7'755.50 zzgl. 5 % Zins seit 18. Juli 2018 zu bezahlen.
5.
Es sei der Mietzins aufgrund nicht nutzbarer Mietfläche (Personal WC im Keller) ab 1. Januar 2015 angemessen und mindestens um Fr. 90.90 pro Monat herabzusetzen und es sei die Beklagte zu verpflichten, der Klägerin den bis zum Urteilszeitpunkt aufgelaufenen Betrag der Mietzinsreduktion zuzüglich Zins von 5 % seit 1. Juli 2017 zurückzuerstatten.
6.
Es sei der Mietzins aufgrund defektem Warenlift zwischen 18. Januar 2019 bis 11. März 2019 angemessen und mindestens um Fr. 2'801.20 herabzusetzen und es sei die Beklagte zu verpflichten, der Klägerin den Betrag der Mietzinsreduktion zuzüglich Zins zu 5 % seit 14. Februar 2019 zurückzuerstatten.
7.
Es sei der Mietzins für die Parkplätze Nr. 2 bis 5 aufgrund fehlender Zuweisung der Mehrfachnutzung gemäss Baubewilligung ab 1. Januar 2015 angemessen und mindestens um Fr. 180.00 pro Monat herabzusetzen und es sei die Beklagte zu verpflichten, der Klägerin den bis zum Urteilszeitpunkt aufgelaufenen Betrag der Mietzinsreduktion zuzüglich Zins von 5 % seit 1. Juli 2017 zurückzuerstatten.
8.
Es sei der Mietzins aufgrund fehlender Fahrradabstellplätze gemäss Ziffer 5 der Zusätze und Beilagen des Mietvertrages ab 1. Januar 2015 angemessen und mindestens um Fr. 270.00 pro Monat herabzusetzen und es sei die Beklagte zu verpflichten, der Klägerin den bis zum Urteilszeitpunkt aufgelaufenen Betrag der Mietzinsreduktion zuzüglich Zins von 5 % seit 1. Juli 2017 zurückzuerstatten.
9.
Es sei der Mietzins aufgrund sechs nicht benutzbarer Aussenparkplätze zwischen 31. Januar 2017 bis 31. Oktober 2017 angemessen und mindestens um Fr. 4'320.00 herabzusetzen und es sei die Beklagte zu verpflichten, der Klägerin den Betrag der Mietzinsreduktion zzgl. Zins von 5 % seit 15. Mai 2017 zurückzuerstatten.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. MwSt.) zu Lasten der Beklagten.

2.4.

Mit Verfügung der Gerichtspräsidentin vom 4. Dezember 2020 wurde das Verfahren vom ordentlichen ins vereinfachte Verfahren überführt.

2.5.

Mit Klageantwort vom 15. März 2021 beantragte die Beklagte, die Klage sowie die Eingabe vom 14. Oktober 2020 seien zufolge Gegenstandslosigkeit abzuschreiben, eventualiter sei darauf nicht einzutreten, subeventualiter seien die Klage sowie die Eingabe vom 14. Oktober 2020 vollumfänglich abzuweisen.

2.6.

Am 23. Juni 2021 reichte die Klägerin die Replik ein, hielt darin an den mit Eingabe vom 14. Oktober 2020 gestellten Rechtsbegehren fest und präzierte Rechtsbegehren Ziff. 7 dahingehend, als dass der Mietzins für die Parkplätze aufgrund der fehlenden Zuweisung der Mehrfachnutzung gemäss Baubewilligung ab dem 1. Januar 2015 angemessen und mindestens um Fr. 180.00 pro Monat herabzusetzen und die Beklagte zu verpflichten sei, der Klägerin den bis zum Urteilszeitpunkt aufgelaufenen Betrag der Mietzinsreduktion zuzüglich Zins von 5 % seit dem 1. Juli 2017 zurückzuerstatten.

2.7.

Mit Duplik vom 15. Oktober 2021 hielt die Beklagte grundsätzlich an den mit Klageantwort gestellten Rechtsbegehren fest. Zusätzlich beantragte sie, dass die bei der Gerichtskasse R._____ im Schlichtungsverfahren MI.2019.128 hinterlegten Beträge der Beklagten zuzusprechen und die Gerichtskasse anzuweisen sei, die Beträge samt Zinsen auf das Konto der Beklagten zu überweisen seien.

2.8.

Mit Eingabe vom 17. Dezember 2021 reichte die Beklagte den Entscheid des Obergerichts des Kantons Aargau vom 9. Dezember 2021 ein und führte dazu im Wesentlichen aus, das Obergericht teile ihre Auffassung, wonach die Beendigung des Mietverhältnisses zwischen den Parteien durch den Mietausweisungsentscheid des Handelsgerichts vom 3. April 2020 bereits rechtskräftig entschieden worden sei.

2.9.

Am 26. Januar 2022 fand vor dem Präsidium des Bezirksgerichts Aarau die Verhandlung mit Parteibefragung statt.

2.10.

Mit Eingabe vom 8. Februar 2020 bzw. Stellungnahme vom 21. Februar 2020 reichten die Parteien weitere Unterlagen ein bzw. bezogen dazu Stellung.

2.11.

Am 19. Mai 2022 fällte das Präsidium des Bezirksgerichts Aarau folgendes Urteil:

1.

Auf die Rechtsbegehren-Ziffern 1, 2 und 3 wird nicht eingetreten.

2.

Die Beklagte wird in teilweiser Gutheissung der Klage verpflichtet, der Klägerin den Betrag von Fr. 3'863.35 zzgl. Zins auf Fr. 875.60 seit dem 14. Februar 2019 zu bezahlen.

3.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

4.

4.1.

Die Gerichtskosten, bestehend aus der Entscheidgebühr von Fr. 15'580.00, werden der Klägerin auferlegt.

Diese werden mit dem Vorschuss der Klägerin von Fr. 14'500.00 verrechnet, so dass die Klägerin dem Gericht Fr. 1'080.00 nachzuzahlen hat.

4.2.

Die Klägerin wird verpflichtet, der Beklagten eine Parteientschädigung von Fr. 33'408.25 (inkl. 3 % Auslagen [Fr. 903.50] und 7.7 % MwSt. [Fr. 2'388.50] zu bezahlen.

3.

3.1.

Das schriftlich begründete Urteil wurde den Parteien am 3. Juni 2022 zugestellt.

3.2.

Mit Berufung vom 4. Juli 2022 stellte die Klägerin folgenden Antrag:

Urteilsdispositiv Ziffern 1 (und Ziffer 4) des Entscheides vom 19. Mai 2022 sei hinsichtlich der Rechtsbegehren Ziffer 1 und 2 aufzuheben, der dagegen vorgebrachte Einwand der res iudicata sei abzuweisen und auf die Ziffern 1 und 2 der Klage vom 3. Juli/14. Oktober 2020 sei einzutreten; eventualiter sei die Sache zum Eintreten (subeventualiter: zur Neuurteilung) an das Bezirksgericht Aarau zurückzuweisen; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagte[n].

3.3.

Ebenfalls mit Berufung vom 4. Juli 2022 stellte die Beklagte folgende Anträge:

1.

Hauptrechtsbegehren

1.1.

Die Dispositiv-Ziffer 2 des Entscheids des Bezirksgerichts Aarau vom 19. Mai 2022 (Verfahren VZ.2020.56) sei aufzuheben und auf die Klage vom 3. Juli 2020 sowie die Eingabe vom 14. Oktober 2020 sei vollumfänglich nicht einzutreten; eventualiter seien die Klage vom 3. Juli 2020 sowie die Eingabe vom 14. Oktober 2020 vollumfänglich abzuweisen.

1.2.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zzgl. MWST) zulasten der Berufungsbeklagten).

2.

Eventualbegehren

2.1.

Eventualiter (zu vorstehender Ziff. 1) sei die Dispositiv-Ziffer 2 des Entscheids des Bezirksgerichts Aarau vom 19. Mai 2022 (Verfahren VZ.2020.56) aufzuheben und die Streitsache sei zur neuen Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

2.2.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zzgl. MWST) zulasten der Berufungsbeklagten).

3.4.

Mit Noveneingabe vom 8. September 2020 reichte die Beklagte den rechtskräftigen Entscheid des Bezirksgerichts Bremgarten vom 6. Juli 2022 im Verfahren VZ.2021.18 ein.

3.5.

Mit Berufungsantwort vom 20. September 2022 beantragte die Beklagte die Abweisung der Berufung der Klägerin.

3.6.

Mit Berufungsantwort bzw. Anschlussberufung vom 23. September 2022 beantragte die Klägerin, die Berufung der Beklagten sei abzuweisen. Anstelle der bisherigen Urteilsziffer 2 sei die Beklagte (unter entsprechender Anpassung von Urteilsziffer 4) zu verpflichten, der Klägerin folgende zwei Beträge zu bezahlen: Fr. 7'755.50 nebst Zins zu 5 % seit dem 27. September 2019 sowie Fr. 875.60 nebst Zins zu 5 % seit dem 14. Februar 2019. Alles unter Kosten und Entschädigungsfolgen zulasten der Beklagten.

3.7.

Am 10. Oktober 2022 reichte die Klägerin eine Stellungnahme zur Berufungsantwort der Beklagten ein.

3.8.

Am 28. Oktober 2022 reichte die Beklagte die Berufungsantwort zur Anschlussberufung der Klägerin ein.

3.9.

Am 14. November 2022 reichte die Klägerin eine Stellungnahme zur Anschlussberufungsantwort der Beklagten ein.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

Gemäss Art. 308 Abs. 1 und 2 ZPO sind erstinstanzliche Entscheide in vermögensrechtlichen Angelegenheiten mit Berufung anfechtbar, sofern der Streitwert des zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehrens mindestens Fr. 10'000.00 beträgt. Die Berufung ist bei der Rechtsmittelinstanz innert 30 Tagen seit der Zustellung des begründeten Entscheids schriftlich und begründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO).

Die Berufung hat darüber hinaus einen Antrag zu enthalten (BGE 137 III 617 Regeste). Wendet sich die Berufung indessen – wie jene der Klägerin – gegen einen Nichteintretensentscheid, so kann entgegen den Vorbringen der Beklagten mit Berufung nur die Aufhebung dieses Entscheids und die Rückweisung an den erstinstanzlichen Richter beantragt werden, wie es die Klägerin eventualiter verlangt (vgl. BGE 146 III 413 E. 3.2 = Pra 111 (2022) Nr. 5). Im Übrigen sind Rechtsbegehren im Lichte ihrer Begründung auszulegen (BGE 137 III 617 E. 6.2). Aus den Ausführungen der Klägerin in der Berufungsbegründung geht hervor, dass sie mit ihrer Berufung primär die Gutheissung der mit Klage gestellten Rechtsbegehren Ziff. 1 und 2 verlangt (vgl. Berufung der Klägerin Rz. 6), so dass ein Nichteintreten auf das Rechtsmittel mangels Antrags einem überspitzten Formalismus gleichkäme.

2.

Gegenstand des vorliegenden Berufungsverfahrens bildet einerseits die Anfechtung der durch die Beklagte ausgesprochenen Kündigung des Mietverhältnisses vom 23. November 2019 (vgl. Rechtsbegehren Ziff. 1 und 2 der Klage), andererseits geht es um diverse Ansprüche der Klägerin infolge Mängel am Mietobjekt (vgl. Rechtsbegehren Ziff. 3 der Klage, präzisiert in den Rechtsbegehren Ziff. 4-9 der Eingabe vom 14. Oktober 2020).

Verschiedene mit Klage anhängig gemachte Rechtsbegehren wurden bereits mit Eingabe vom 14. Oktober 2020 zurückgezogen (Rechtsbegehren Ziff. 4-6 sowie die in der Begründung aufgeführten Begehren Ziff. 4.7-4.10.3 der Klage, vgl. dazu vorinstanzliches Urteil E. 1.1.3) und deshalb durch die Vorinstanz von der Kontrolle abgeschrieben. Diesbezüglich sowie in dem Umfang, in dem die Vorinstanz die Klage abgewiesen hat (Rechtsbegehren Ziff. 5 und 7-9 der Eingabe vom 14. Oktober 2020) hat die dadurch beschwerte Klägerin weder Berufung noch Anschlussberufung erhoben, sodass der vorinstanzliche Entscheid insoweit in Rechtskraft erwachsen ist (Art. 315 Abs. 1 ZPO).

3.

Die Parteien bringen verschiedene Rügen formeller Natur vor, die vorab zu behandeln sind.

3.1.

3.1.1.

Die Klägerin wendet sich mit Berufung gegen den vorinstanzlichen Nicht-eintretensentscheid auf die Rechtsbegehren Ziff. 1 und 2 der Klage. Die Vorinstanz erwog dazu, dass sowohl das Handelsgericht als auch das Bundesgericht im Mieterausweisungsverfahren die Gültigkeit der Kündigung des Mietvertrages durch die Beklagte bereits geprüft und bestätigt hätten. Da dem Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen bei Gutheissung volle Rechtskraftwirkung zukomme, sei die Frage der Gültigkeit der Kündigung bereits rechtskräftig entschieden, weshalb hinsichtlich der Kündigungsanfechtung und der gestützt darauf geltend gemachten Schadenersatzforderung (Rechtsbegehren Ziff. 1 und 2 sowie Rechtsbegehren Ziff. 3 der Eingabe vom 14. Oktober 2020) eine bereits rechtskräftig abgeurteilte Sache i.S.v. Art. 59 Abs. 2 lit. e ZPO vorliege und darauf in Ermangelung der Prozessvoraussetzungen nicht einzutreten sei (vgl. vorinstanzliches Urteil E. 1.3.1.1.3 S. 21 [unten] sowie Dispositiv-Ziff. 1).

Die Klägerin beantragt mit Berufung, Dispositiv Ziff. 1 des vorinstanzlichen Entscheids sei aufzuheben und auf die Rechtsbegehren Ziff. 1 und 2 der Klage sei einzutreten, eventualiter sei die Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Zur Begründung führt sie im Wesentlichen aus, dass im Ausweisungsverfahren die Gültigkeit der Kündigung nur vorfrageweise geprüft worden sei. Da jedoch nur das Dispositiv eines Entscheids, nicht auch die in den Erwägungen geprüften Vorfragen der Rechtskraft zugänglich seien, liege keine rechtskräftig beurteilte Sache vor, weshalb die Gültigkeit der Kündigung als Hauptfrage des vorliegenden Prozesses zu beurteilen sei (vgl. Berufung der Klägerin Rz. 9 ff.).

3.1.2.

Das Gericht tritt auf eine Klage ein, sofern die Prozessvoraussetzungen erfüllt sind. Prozessvoraussetzung ist unter anderem, dass die klagende oder gesuchstellende Partei ein schutzwürdiges Interesse an der Beurteilung ihres Begehrens hat und dass die Sache noch nicht rechtskräftig entschieden worden ist (vgl. Art. 59 Abs. 2 lit. a und e ZPO).

Im Ergebnis gelangt das Obergericht mit der Vorinstanz zur Auffassung, dass auf das klägerische Begehren betreffend Kündigungsanfechtung nicht eingetreten werden kann. Der Klägerin ist insofern zuzustimmen, als dass die Frage, ob die Beklagte das Mietverhältnis rechtmässig gekündigt hat, weder vom Handelsgericht noch anschliessend vom Bundesgericht rechtskräftig entschieden worden ist. Zwar haben beide Instanzen die Gültigkeit der Kündigung geprüft, indessen handelt es sich dabei lediglich um eine

Vorfrage der Mieterausweisung, welche im Urteilsdispositiv nicht zum Ausdruck gelangt und deshalb für sich allein nicht in Rechtskraft erwächst (vgl. dazu BGE 144 III 346 E. 1.2; BGE 121 III 474 E. 4a m.w.H.). In diesem Sinne hat auch das Bundesgericht festgehalten, dass ein Begehren um Ausweisung des Mieters im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen nach Art. 257 ZPO grundsätzlich auch dann zulässig ist, wenn der Mieter die Kündigung gerichtlich angefochten hat, weil kein identischer Streitgegenstand vorliege (BGE 141 III 262 E. 3.2). Daraus folgt, dass dem Entscheid des Handelsgerichts bzw. des Bundesgerichts über die Gültigkeit der Kündigung im vorliegenden Verfahren, in welchem diese als Hauptfrage zu beurteilen ist, keine Wirkung zukommt (vgl. dazu Urteil des Bundesgerichts 4A_576/2014 vom 25. März 2015 E. 1.3.3.; BACHOFNER, Die Mieterausweisung – Rechtsschutz in klaren und weniger klaren Fällen, 2019, Rz. 370 m.w.H.).

Damit liegt in Bezug auf die Frage der Rechtmässigkeit der Kündigung zwar keine *res iudicata* vor, die einer neuerlichen Beurteilung im vorliegenden Verfahren entgegenstehen würde. Indessen ist unbestritten, dass die Ausweisung zwischenzeitlich vollzogen und das Mietobjekt an die Beklagte zurückgegeben wurde (vgl. Berufung der Klägerin Rz. 12; Berufungsantwort der Beklagten Rz. 6). Angesichts der vollzogenen Ausweisung besteht hinsichtlich der beantragten Feststellung der Nichtigkeit bzw. Ungültigkeit der Kündigung kein Rechtsschutzinteresse mehr (vgl. Rechtsbegehren Ziff. 1 der Klage, Urteil des Bundesgerichts 4A_622/2013 vom 26. Mai 2014 E. 1; Urteil des Bundesgerichts 4A_576/2014 vom 25. März 2015 E. 1.3). Ein solches bestünde zwar noch hinsichtlich der geltend gemachten Schadenersatzforderung (vgl. Rechtsbegehren Ziff. 2 der Klage bzw. Ziff. 3 der Eingabe vom 14. Oktober 2020). Auch darauf kann jedoch nicht eingetreten werden, weil im Unterschied zur Frage der Gültigkeit der Kündigung über jene des Rückgabeanspruchs der Beklagten und damit die Rechtmässigkeit der Ausweisung bereits rechtskräftig entschieden worden ist, mithin ein Schadenersatzprozess wegen ungerechtfertigter Ausweisung nicht mehr möglich ist (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_576/2014 vom 25. März 2015 E. 1.3.3 sowie zum Ganzen BACHOFNER, a.a.O., Rz. 371 und 729 ff.). Deshalb ist im Ergebnis mit der Vorinstanz auf die Rechtsbegehren Ziff. 1 und 2 der Klage sowie Ziff. 3 der Eingabe vom 14. Oktober 2014 nicht einzutreten. Die Berufung der Klägerin erweist sich in diesem Punkt somit als unbegründet.

3.2.

3.2.1.

Die Beklagte macht mit Berufung geltend, die Vorinstanz hätte auch auf die übrigen Rechtsbegehren der Klägerin mangels sachlicher Zuständigkeit nicht eintreten dürfen. Die Klägerin verlange mit der Eingabe vom 14. Oktober 2020 sowie mit der Replik – im Gegensatz zur Klage – nur noch eine Mietzinsherabsetzung bzw. Schadenersatz und habe nicht am angeblichen

Mängelbeseitigungsanspruch festgehalten, was zur Unzulässigkeit der Hinterlegung sowie zur Anwendbarkeit des ordentlichen Verfahrens und damit zur sachlichen Zuständigkeit des Handelsgerichts führe (Duplik Rz. 15 ff.; Berufung der Beklagten Rz. 6 ff.).

3.2.2.

3.2.2.1.

Gemäss Art. 90 ZPO kann die klagende Partei mehrere Ansprüche gegen dieselbe Person in einer Klage vereinen, sofern für die einzelnen Ansprüche das gleiche Gericht sachlich zuständig und dieselbe Verfahrensart anwendbar ist. In mietrechtlichen Verfahren gilt das vereinfachte Verfahren unabhängig vom Streitwert bei besonderen Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen sowie aus landwirtschaftlicher Pacht, sofern namentlich die Hinterlegung von Miet- oder Pachtzinsen betroffen ist (vgl. Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO), sowie bei allen übrigen mietrechtlichen Streitigkeiten bis zu einem Streitwert von Fr. 30'000.00 (Art. 243 Abs. 1 ZPO); in Streitigkeiten vor dem Handelsgericht nach Art. 6 ZPO findet das vereinfachte Verfahren keine Anwendung (Abs. 3). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung geht die Regelung der Verfahrensart jener über die sachliche Zuständigkeit des Handelsgerichts vor. Gilt für eine Streitigkeit nach Art. 243 Abs. 1 oder 2 ZPO das vereinfachte Verfahren, ist somit das Handelsgericht nicht zuständig (BGE 143 III 137 Regeste und E. 2.2; BGE 139 III 457 E. 4.4.3).

3.2.2.2.

Entgegen den Vorbringen der Beklagten sind sämtliche Ansprüche vorliegend im vereinfachten Verfahren zu behandeln, weshalb erstinstanzlich das Bezirksgericht und nicht das Handelsgericht zuständig war.

In tatsächlicher Hinsicht ist aufgrund der Akten erstellt und unbestritten geblieben, dass die Klägerin am 12. Dezember 2018, am 8. Januar 2020 sowie am 4. Februar 2020 wegen angeblicher Mängel am Mietobjekt Mietzinsen in Höhe von gesamthaft Fr. 29'082.90 hinterlegt hat (vgl. Klagebeilage [KB] 2 S. 4; Berufung Beklagte Rz. 35). In Prosequierung des in diesem Zusammenhang erfolglos durchgeführten Schlichtungsverfahrens hat die Klägerin mit Klage vom 3. Juli 2020 von der Beklagten unter anderem die Beseitigung von Mängeln, Schadenersatz sowie eine Mietzinsherabsetzung verlangt (vgl. Klage Rechtsbegehren Ziff. 3), während die Beklagte die Herausgabe des hinterlegten Betrages an sich verlangte (vgl. Duplik Rechtsbegehren Ziff. 4). Mit Eingabe vom 14. Oktober 2020 zog die Klägerin die Klage indessen im Umfang des Mängelbeseitigungsbegehrens zurück (vgl. dazu das vorinstanzliche Urteil E. 1.1.3 S. 15). Dieser Rückzug des Begehrens auf Mängelbeseitigung bedeutet indessen entgegen den Vorbringen der Beklagten nicht, dass keine Streitigkeit über die Hinterlegung von Mietzinsen im Sinne von Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO mehr vorliegen würde. Vielmehr ist nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung von einem

weiten Verständnis der Hinterlegung auszugehen, welche dem Mieter nicht nur als Druckmittel zur Durchsetzung des Beseitigungsanspruchs, sondern darüber hinaus auch der weiteren Mängelrechte gemäss Art. 259a OR diene. Soweit also die Parteien im Kontext einer Hinterlegung Beseitigungs-, Minderungs- oder Schadenersatzansprüche geltend machen, findet der Prozess unabhängig vom Streitwert im vereinfachten Verfahren statt (vgl. BGE 146 III 63 E. 4.4; Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich NG150017 vom 13. November 2015 E. 4.4.3).

Daran vermag entgegen den Vorbringen der Beklagten auch der Umstand nichts zu ändern, dass die Klägerin am Mängelbeseitigungsanspruch im vorinstanzlichen Verfahren nicht länger festgehalten hat. Das ergibt sich bereits aus dem Umstand, dass nach Beendigung des Mietverhältnisses die Mängelbeseitigung ausgeschlossen ist, während Mietzinsherabsetzung sowie Schadenersatz nach wie vor verlangt werden können (vgl. BGE 142 III 557 E. 8). Der Beklagten ist zwar insofern zuzustimmen, als dass in dieser Konstellation der zur Hinterlegung berechtigende Beseitigungsanspruch nicht mehr besteht (vgl. Berufung der Beklagten Rz. 19). Indessen ist auch eine – wenn auch noch so offensichtliche – fehlende Berechtigung zur Hinterlegung kein Grund zur Aufhebung der Hinterlegung. Die fehlende Berechtigung zur Hinterlegung lässt zwar die Wirkung von Art. 259a Abs. 2 OR nicht eintreten, die Hinterlegung an sich berührt sie jedoch nicht, weil der Mieter auf eigenes Risiko hinterlegt und die Hinterlegungsstelle die Berechtigung nicht zu überprüfen hat (vgl. HIGI/WILDISSEN, in: Zürcher Kommentar, Die Miete, 5. Aufl. 2019 N. 65 zu Art. 259g OR). Daraus folgt, dass die von der Klägerin geltend gemachten Mängelansprüche streitwertunabhängig im vereinfachten Verfahren zu behandeln sind, und zwar unabhängig davon, ob die Hinterlegung – sei es wegen eines nachträglich weggefallenen Beseitigungsanspruchs oder wegen eines anderen von der Beklagten gerügten Mangels (vgl. Berufung der Beklagten Rz. 15) – gerechtfertigt war oder nicht (vgl. Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich NG150017 vom 13. November 2015 E. 4.4.3). Im Ergebnis ist die Vorinstanz daher zu Recht auf die entsprechenden Rechtsbegehren eingetreten.

4. Forderung der Klägerin

4.1.

In der Sache hat die Vorinstanz die klägerischen Rechtsbegehren Ziff. 4 mit Fr. 7'755.50 vollumfänglich sowie Rechtsbegehren Ziff. 6 im Umfang von Fr. 875.60, d.h. gesamthaft Fr. 8'631.10 grundsätzlich gutgeheissen. Im Umfang von Fr. 4'767.75 hiess sie indessen verrechnungsweise von der Beklagten geltend gemachte Forderungen gut, so dass der Klägerin letztlich gesamthaft Fr. 3'863.35 zugesprochen wurden (vgl. vorinstanzliches Urteil E. 2.2.2 f. und E. 2.3.2.3.2; Dispositiv-Ziff. 2).

Die Beklagte beantragt mit Berufung die vollumfängliche Abweisung der Klage, während die Klägerin mit Anschlussberufung verlangt, die Beklagte sei zur Zahlung von Fr. 7'755.50 zuzüglich Zins von 5 % seit dem 27. September 2019 für den Einbau der Brandschutzwand sowie von Fr. 875.60 zuzüglich Zins von 5 % seit dem 14. Februar 2019 als Mietzinsreduktion für den defekten Warenlift zu verpflichten.

4.2. Forderung betreffend Brandschutzwand

4.2.1.

Hinsichtlich Rechtsbegehren Ziff. 4 erwog die Vorinstanz zusammengefasst, dass es sich bei der fehlenden Brandschutzwand im ersten Untergeschoss um einen Mangel an der Mietsache handle, welcher es der Klägerin verunmöglicht habe, den dadurch abgetrennten Raum als (Wasch-)Küche zu nutzen. Da der Beklagten diese Nutzung spätestens seit der Begehung der Liegenschaft mit der Stadt R._____ und der Aargauischen Gebäudeversicherung am 8. Februar 2017 bekannt und die Beklagte darüber hinaus gemäss Mietvertrag verpflichtet gewesen sei, sämtliche notwendigen Wände, welche die allgemeine Fläche von der von der Klägerin gemieteten abtrennen, zu erstellen, habe die Beklagte die Kosten für die Erstellung dieser Wand in Höhe von Fr. 7'755.50 zu tragen (vgl. vorinstanzliches Urteil E. 2.2.2.3.2).

Die Beklagte bringt dagegen mit Berufung vor, die Vorinstanz habe in der fehlenden Brandschutzwand zu Unrecht einen Mangel am Mietobjekt erkannt. Die entsprechende Fläche sei im Mietvertrag als Vorraum/Korridor ausgewiesen und die von der Klägerin vorgenommene Nutzung sei von der Beklagten nicht genehmigt worden. Entsprechend bestehe kein Anspruch auf Ersatz der Kosten für die von der Klägerin selbständig eingebaute Brandschutzwand (vgl. Berufung der Beklagten Rz. 39 ff.).

4.2.2.

Übergibt der Vermieter die Sache nicht zum vereinbarten Zeitpunkt oder mit Mängeln, welche die Tauglichkeit zum vorausgesetzten Gebrauch ausschliessen oder erheblich beeinträchtigen, so kann der Mieter nach Art. 107-109 OR über die Nichterfüllung von Verträgen vorgehen (Art. 258 Abs. 1 OR). Übernimmt der Mieter die Sache trotz dieser Mängel und beharrt er auf gehöriger Erfüllung des Vertrags, so kann er nur die Ansprüche geltend machen, die ihm bei Entstehung von Mängeln während der Mietdauer zustünden (Art. 258 Abs. 1 OR). Entstehen an der Sache Mängel, die der Mieter weder zu verantworten noch auf eigene Kosten zu beseitigen hat, oder wird der Mieter im vertragsgemässen Gebrauch der Sache gestört, so kann er verlangen, dass der Vermieter den Mangel beseitigt, den Mietzins verhältnismässig herabsetzt, Schadenersatz leistet, den Rechtsstreit mit einem Dritten übernimmt (Art. 259a Abs. 1 OR). Der Mieter einer unbeweglichen Sache kann zudem den Mietzins hinterlegen (Art. 259a Abs. 2 OR).

4.2.3.

In tatsächlicher Hinsicht ist zwischen den Parteien unbestritten und damit erstellt, dass die Klägerin im Untergeschoss des Mietobjekts eine Brandschutzwand hat einbauen lassen, nachdem sie im Anschluss an eine Begehung des Mietobjekts am 8. Februar 2017 mit der Aargauischen Gebäudeversicherung zur Errichtung derselben verpflichtet worden war. Die Brandschutzwand trennt den von der Klägerin gemieteten Vorraum vor den ebenfalls gemieteten Garderoben vom nicht gemieteten Korridor ab (vgl. Klageantwort Rz. 62; Replik Rz. 93; Replikbeilage 12 S. 5).

Zwischen den Parteien ist indessen strittig, weshalb die Brandschutzwand nachträglich eingebaut werden musste. Während die Klägerin die Meinung vertritt, dass diese bereits zu Beginn des Mietverhältnisses hätte erstellt werden müssen, stellt sich die Beklagte auf den Standpunkt, der Einbau sei erst aufgrund einer im Baugesuch sowie zum Zeitpunkt des Vertragschlusses mit der Klägerin nicht vorgesehenen Umnutzung des Vorraums als (Wasch-)küche erforderlich geworden (vgl. Replik Rz. 93; Klageantwort Rz. 62).

4.2.4.

Mit der Vorinstanz (vgl. vorinstanzliches Urteil E. 2.2.2.3.1) gelangt auch das Obergericht zur Auffassung, dass erst die Umnutzung des Vorraums als (Wasch-)Küche die Notwendigkeit des Einbaus einer Brandschutzwand verursacht hat.

Die Parteien haben am 10. Oktober 2014 einen Mietvertrag geschlossen (vgl. Klage Ziff. 3; Klageantwort Rz. 5; KB 3). Bestandteil dieses Mietvertrages bildet auch die Vereinbarung «Zusätze und Beilagen zum Mietvertrag vom 10.10.2014 für die Geschäftsräume Q-Strasse in R. _____», in welcher die Parteien die Mietflächen und Räumlichkeiten der Klägerin zur alleinigen sowie zur Mitbenutzung aufgelistet und anhand der Grundrisse bildlich dargestellt haben (vgl. KB 3, Zusätze und Beilagen zum Mietvertrag, S. 2 und 8 ff.). Daraus geht hervor, dass die Mietfläche der Klägerin im 1. Untergeschoss unter anderem aus dem «Vorraum Demoraum» besteht, womit der neu durch die Brandschutzwand abgetrennte Bereich gemeint sein muss. Eine Nutzung desselben als Waschküche – wie von der Klägerin behauptet (vgl. Replik Rz. 93) – ist indessen weder in der Auflistung der Mietflächen noch auf dem Grundrissplan ersichtlich. Vielmehr ist auf dem Grundrissplan eine vormals noch vorhandene Küche an der Wand links vom Treppenhaus zum Abriss gekennzeichnet (vgl. KB 3, Zusätze und Beilagen zum Mietvertrag S. 8). Entsprechend ist davon auszugehen, dass der fragliche Bereich ursprünglich als Vorraum vorgesehen war und auch so vermietet wurde.

Dass die inzwischen eingezogene Brandschutzwand nicht bereits zu Beginn des Mietverhältnisses, sondern erst durch eine spätere Umnutzung des Bereiches durch die Klägerin notwendig wurde, ergibt sich entgegen den Behauptungen der Klägerin bereits aus dem Protokoll zur Begehung der Mietliegenschaft vom 8. Februar 2017. Darin wurde festgehalten, dass der Vorraum bei der Bewilligung als Teil des Fluchttreppenhauses betrachtet wurde und die Nutzung als Aufenthaltsraum mit Ausgusskombination und Möblierung nicht Gegenstand des bewilligten Projekts gewesen sei (vgl. Replikbeilage 11 S. 2). Unabhängig davon, zu welchem Zweck die Klägerin den Raum nun konkret verwendet hat, ist gestützt darauf erstellt, dass erst die von der Klägerin vorgenommenen Veränderungen an der Innenausstattung die Abtrennung des entsprechenden Bereichs durch eine Brandschutzwand erforderlich machten.

4.2.5.

Ist jedoch davon auszugehen, dass die Notwendigkeit für den Einbau der Brandschutzwand auf die nachträgliche Umnutzung zurückzuführen ist, ist entgegen den Ausführungen der Vorinstanz nicht von einem Mangel an der Mietsache auszugehen:

Gegenstand des vorliegenden Mietverhältnisses war die Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten für den Betrieb eines Verkaufsladens, Cafés und Restaurants (vgl. KB 3 S. 1). Die Parteien haben zu diesem Zweck eine Rohbaumiete vereinbart (vgl. Zusatz zum Mietvertrag in KB 3 S. 4). Dabei übernimmt der Mieter die Sache in unausgebautem Zustand und baut das Objekt auf eigene Kosten selbst aus oder um. Im Innenbereich weist das Mietobjekt nur gerade die rohen Aussenwände, Böden und Decken sowie die Infrastrukturanschlüsse auf (vgl. WYTTEBACH, in: Mietrecht für die Praxis, 10. Aufl., 2022, Ziff. 32.9.1). In diesem Sinne ist unstrittig sowie durch den entsprechenden Zusatz zum Mietvertrag belegt, dass die Klägerin das Mietobjekt im bestehendem Zustand übernommen hat und sie namentlich selbst zuständig war für sämtliche Ausbauarbeiten, Einrichtungen, Anpassungen, Installationen etc. im Zusammenhang mit dem Umbau für ihre Nutzung und zu ihrem Mietzweck. Für die entsprechend eingebauten Anlagen und Elemente ist sie zu 100 % kostenpflichtig und hat keinen Anspruch auf Ersatz oder Rückerstattung. Ausgenommen davon ist das Erstellen von Wänden und Türen, welche den allgemeinen Bereich von der durch die Mieterin alleine beanspruchten Fläche trennt (vgl. KB 3, Zusätze und Beilagen zum Mietvertrag, S. 4 Ziff. 5).

Zwar ist der Vorinstanz und der Klägerin dahingehend beizupflichten, dass der Vermieter auch bei einer Rohbaumiete grundsätzlich dazu verpflichtet ist, dass das Mietobjekt den feuerpolizeilichen Vorschriften entspricht. Andernfalls wäre von einem Mangel in Sinne von Art. 259a OR auszugehen (vgl. Urteil des Kantonsgerichts Jura vom 9. November 1994, in: CdB 1995 S. 86). Wie vorstehend aufgezeigt, wurde der Einbau der Brandschutzwand

jedoch erst durch die Umnutzung und den entsprechenden Ausbau des Vorraums durch die Klägerin erforderlich, während der Vorraum im bewilligten Bauprojekt sowie in den entsprechenden Plänen des Mietvertrags als Teil des Fluchttreppenhauses betrachtet worden war (vgl. Replikbeilage 11 S. 2). Hat das Mietobjekt aber im Zeitpunkt der Übergabe die feuerpolizeilichen Vorgaben erfüllt, kann nicht von einem anfänglichen Mangel gesprochen werden. Bei den Kosten für den nachträglichen Einbau der Brandschutzwand handelt es sich vielmehr um eine Konsequenz der durch die Klägerin vorgenommenen innenausbaulichen Veränderungen im Hinblick auf ihre individuelle Nutzung, für welche sie selbst gestützt auf Ziff. 5 der Vereinbarung in Anhang zum Mietvertrag die Kosten trägt, zumal es sich nicht um eine Wand handelt, welche die von der Klägerin gemieteten Flächen von den gemeinschaftlich genutzten Flächen abtrennt.

Nach dem Gesagten liegt kein Mangel vor, für dessen Behebung die Klägerin von der Beklagten Ersatz beanspruchen könnte und die Berufung der Beklagten ist in diesem Punkt gutzuheissen. Da der Klägerin unter diesem Titel kein Anspruch zusteht, erübrigt sich an dieser Stelle die Prüfung der Anschlussberufung der Klägerin, mit der sie zusätzlich zum vorinstanzlich zugesprochenen Betrag von Fr. 7'755.50 die Zahlung von 5 % Zins seit dem 14. Februar 2019 verlangt (vgl. Anschlussberufung der Klägerin Rz. 9).

4.3. Forderung betreffend Mietzinsreduktion aufgrund des Warenlifts

4.3.1.

Hinsichtlich Rechtsbegehren Ziff. 6 erachtete es die Vorinstanz als erstellt, dass der zum Mietobjekt gehörende Warenlift vom 18. Januar 2019 bis zum 11. März 2019 ausser Betrieb gewesen sei und die Beklagte der Klägerin dafür eine Mietzinsreduktion im Umfang von 5 % in Aussicht gestellt habe, welche der Klägerin indessen nie erstattet worden sei. Da die Klägerin erst mit Schreiben vom 13. September 2019 und damit rund neun Monate später eine Mietzinsreduktion im Umfang von 20 % verlangt habe, sei die Beklagte in ihrem Vertrauen, die Klägerin sei mit einer Reduktion von 5 % einverstanden gewesen, zu schützen. Ausgehend von einem monatlichen Mietzins von Fr. 9'694.00 stehe der Klägerin für die Dauer vom 18. Januar 2019 bis zum 11. März 2019 eine Mietzinsreduktion in Höhe von gesamthaft Fr. 875.60 zu (vgl. vorinstanzliches Urteil E. 2.2.3.3).

Die Beklagte bringt dagegen mit Berufung vor, die Mietzinsherabsetzung von 5 % habe sie der Klägerin aus Kulanz gewährt. Da die Angelegenheit nun im Streit liege, sei sie nicht länger zu Kulanzleistungen bereit. Darüber hinaus habe sie im vorinstanzlichen Verfahren bestritten, dass der Warenlift mangelhaft gewesen sei oder die Klägerin eine Einschränkung erfahren habe, so dass der Klägerin unter diesem Titel nichts zuzusprechen sei (vgl. Berufung der Beklagten Rz. 44).

4.3.2.

In tatsächlicher Hinsicht ist gestützt auf den eingereichten Mietvertrag erstellt, dass im Mietobjekt ein Warenlift integriert war, an welchem der Klägerin ein Mitbenutzungsrecht zustand (vgl. KB 3 Zusätze und Beilagen zum Mietvertrag, S. 2 f.). Gestützt auf die von der Klägerin ins Recht gelegten Schreiben der Beklagten an die Klägerin (KB 17 und Replikbeilage 19) sowie die Parteiaussage der Beklagten anlässlich der vorinstanzlichen Hauptverhandlung (GA act. 272) ist sodann erstellt, dass der fragliche Warenlift wegen Erneuerungsarbeiten ab dem 18. Januar 2019 bis zum 11. März 2019 ausser Betrieb gesetzt und deshalb für die Klägerin nicht nutzbar war. Ebenfalls unbestritten und deshalb erstellt ist, dass die Beklagte der Klägerin dafür mit Schreiben vom 1. Dezember 2018 (KB 17) eine Mietzinsreduktion von 5 % in Aussicht gestellt, diese jedoch bisher nie ausbezahlt hat (GA act. 272; Berufung der Beklagten Rz. 44). Mit Schreiben vom 13. September 2019 zeigte die Klägerin der Beklagten indessen an, dass sie mit einer Reduktion um lediglich 5 % nicht einverstanden sei (KB 38).

4.3.3.

Mit der Vorinstanz (vgl. vorinstanzliches Urteil E. 2.2.3.3) erachtet auch das Obergericht eine Mietzinsreduktion von 5 % für die Dauer der Einschränkung des Warenlifts als gerechtfertigt.

Der Klägerin steht gemäss Mietvertrag ein Mitbenutzungsrecht am fraglichen Warenlift zu. Entsprechend war sie auch verpflichtet, sich über die Nebenkosten an den Wartungskosten zu beteiligen (vgl. KB 3; Zusätze und Beilagen zum Mietvertrag, S. 2 f.). Vor dem Hintergrund, dass die Lagerräume der Klägerin im Untergeschoss, die Produktions- und Verkaufsfläche indessen im Erdgeschoss angesiedelt waren, ist der Klägerin für den Transport von Waren von der einen zur anderen Etage wegen des Ausfalls des Warenlifts durchaus ein Mehraufwand entstanden. Dieser Umstand war auch der Beklagten bewusst, hätte sie der Klägerin andernfalls nicht von sich aus eine Mietzinsreduktion in Aussicht gestellt. Der zeitweise Ausfall des Warenlifts stellt vor diesem Hintergrund eine mehr als nur unwesentliche negative Abweichung vom vertraglich vereinbarten Zustand des Mietobjekts im Sinne von Art. 259d OR dar und berechtigt die Klägerin deshalb zu einer Mietzinsherabsetzung pro rata temporis (vgl. dazu RICHARD, in: Orell Füssli Kommentar, Mietrecht, 2. Aufl., 2019, N. 6 zu Art. 259d mit Hinweis auf das Urteil des Appellationsgerichts des Kantons Basel-Stadt vom 26. Januar 1990, wonach dem Kläger für einen defekten Warenlift eine Mietzinsreduktion in Höhe von Fr. 100.00 zugesprochen wurde).

Die dadurch entstandenen Umtriebe erscheinen indessen nicht derart gravierend, als dass deshalb eine von der Klägerin geforderte Mietzinsreduktion von mehr als 5 % gerechtfertigt erschiene. Einerseits waren beide Etagen mit einem Fahrzeug zugänglich, so dass insbesondere schwere Lasten – wenn auch umständlicher als mit dem Warenlift – nötigenfalls verladen

und hoch bzw. hinuntergefahren werden konnten (vgl. Berufung der Beklagten Rz. 44; KB 3). Andererseits stand der Klägerin am fraglichen Warenlift lediglich ein Mitbenutzungsrecht zu (vgl. KB 3; Zusätze und Beilagen zum Mietvertrag, S. 2 f.). Schliesslich ist zu berücksichtigen, dass es der Klägerin zwar ohne Weiteres zusteht, auch nach Behebung des Mangels bzw. sogar nach Beendigung des Mietverhältnisses eine Herabsetzung des Mietzinses zu verlangen (vgl. BGE 142 III 557 Regeste). Entsprechend müsste es zwar grundsätzlich auch möglich sein, eine höhere als vom Vermieter bereits in Aussicht gestellte Reduktion zu verlangen. Dass die Klägerin indessen erst mit Schreiben vom 13. September 2019 und damit rund ein halbes Jahr nach der Inbetriebnahme des neuen Lifts die Mietzinsreduktion als zu gering moniert, ist als weiteres Indiz dafür zu werten, dass die damit verbundenen Einschränkungen nicht derart erheblich waren, als dass eine Reduktion im Umfang der angebotenen 5 % gerechtfertigt wäre.

4.3.4.

Im Ergebnis ist der Klägerin mit der Vorinstanz für den Zeitraum vom 18. Januar 2019 bis zum 11. März 2019 eine Mietzinsreduktion in Höhe von 5 % zuzusprechen, woraus sich ein Anspruch der Klägerin gegenüber der Beklagten in Höhe von Fr. 875.60 ergibt.

5. Verrechnungsforderungen der Beklagten

5.1.

Die Beklagte hat den klägerischen Forderungen im Sinne eines Eventualbegehrens mehrere Verrechnungsforderungen gegenübergestellt (vgl. Klageantwort Rz. 92 ff.). Die Vorinstanz hat in diesem Zusammenhang auf eine Schadenersatzforderung der Beklagten gegenüber der Klägerin im Zusammenhang mit der Mieterausweisung in Höhe von gesamthaft Fr. 4'767.75 erkannt und in diesem Umfang mit den klägerischen Ansprüchen verrechnet. In Bezug auf weitere Forderungen, namentlich im Zusammenhang mit einer angeblich beschädigten Wintermarkise sowie dem angeblich unzulässigen Verbleib im Mietobjekt bzw. dem darüber hinaus geltend gemachten Schadenersatz, erachtete sie die Einwendung als unbegründet (vgl. vorinstanzliches Urteil E. 2.3.2).

5.2. Forderung im Zusammenhang mit der Mieterausweisung

Insofern die Klägerin hinsichtlich der Verrechnungsforderung der Beklagten im Zusammenhang mit der Mieterausweisung einwendet, die Forderung hätte aufgrund der anderweitigen Rechtshängigkeit nicht mehr geprüft werden dürfen, ist auf die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz zu verweisen, wonach gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung in BGE 142 II 626 die Verrechnungseinrede nicht von der Rechtshängigkeit im Sinne von Art. 62 ZPO erfasst werde und deshalb selbst dann erhoben werden kann, wenn die entsprechende Forderung zuvor selbständig eingeklagt wurde (vgl. vorinstanzliches Urteil E. 2.3.2.1). Auch der von der Klä-

gerin im Berufungsverfahren vorgebrachte Einwand der res iudicata verfängt nicht (vgl. Berufungsantwort resp. Anschlussberufung der Klägerin Rz. 15), zumal die Vorinstanz am 19. Mai 2022 und damit noch vor dem Bezirksgericht Bremgarten über die Verrechnungsforderung entschied. Dieser Einwand wäre vielmehr gegen das zeitlich letztere Urteil des Bezirksgerichts Bremgarten vom 6. Juli 2022 – nötigenfalls unter Ergreifung eines Rechtsmittels – vorzubringen gewesen, was die Klägerin jedoch unterlassen hat (vgl. Noveneingabe der Beklagten vom 8. September 2022).

Die Verrechnung mit der Forderung der Beklagten scheitert jedoch letztlich daran, dass die von der Beklagten behauptete Forderung am 8. September 2022 getilgt wurde und deshalb untergegangen ist. Wie die Beklagte in ihrer Noveneingabe vom 8. September 2022 selbst ausführt, hat das Bezirksgericht Bremgarten der Beklagten mit Urteil vom 8. September 2022 die entsprechende Forderung rechtskräftig zugesprochen. Die Klägerin hat dazu in der Berufungsantwort ergänzend ausgeführt, dass das Bezirksgericht Bremgarten hierfür das Mietzinsdepot der Klägerin freigegeben habe und der Beklagten am 8. September 2022 der Betrag von Fr. 30'065.65 ausbezahlt wurde, was sie mit dem Urteil des Bezirksgerichts Bremgarten vom 6. Juli 2022 sowie dem Kontoauszug der Hypothekarbank R._____ belegt (vgl. Beilagen 5 und 6 zur Berufungsantwort bzw. Anschlussberufung der Klägerin). Dabei handelt es sich zwar um neue Tatsachenbehauptungen und Beweismittel, die im Berufungsverfahren nur eingeschränkt zulässig sind (vgl. Art. 317 ZPO). Diese Voraussetzungen sind vorliegend jedoch erfüllt: Einerseits handelt es sich um ein echtes Novum, da die Forderung am 8. September 2022 und damit nach Abschluss des vorinstanzlichen Verfahrens getilgt wurde. Andererseits hat die Klägerin die entsprechenden Tatsachenbehauptungen und Beweismittel mit der Berufungsantwort am 23. September 2022, d.h. während der laufenden Frist für die Erstattung der Berufungsantwort und damit ohne Verzug vorgebracht (vgl. Urteil des Bundesgerichts 5A_790/2016 vom 9. August 2018 E. 3.4, wonach eine separate Noveneingabe während laufender Frist für eine Parteieingabe aus Gründen der Prozessökonomie nicht zwingend erforderlich ist). Damit ist die von der Beklagten zur Verrechnung gestellte Forderung letztlich untergegangen, weshalb eine Verrechnung nicht mehr möglich ist.

5.3. Forderung aufgrund der beschädigten Wintergartenmarkise

5.3.1.

Hinsichtlich der Forderung aufgrund der angeblich durch einen Funkenflug beschädigten Wintergartenmarkise kann zunächst auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen werden (vgl. oben), insofern die Klägerin auch in diesem Zusammenhang den Einwand der vorbestehenden Rechtshängigkeit bzw. der res iudicata erhebt (vgl. Berufungsantwort und Anschlussberufung der Klägerin Rz. 14). Zwar wurde die entsprechende Forderung ebenfalls mit Klage vom 26. April 2021 beim Bezirksgericht Bremgarten anhängig gemacht, im Gegensatz zur Forderung im Zusammenhang mit der

Mieterausweisung jedoch nicht zugesprochen und deshalb auch nicht durch die Auszahlung der Mietzinsdepots getilgt.

5.3.2.

Im Übrigen besteht auch nach Auffassung des Obergerichts kein Schadenersatzanspruch der Beklagten wegen angeblicher Löcher in der Markise. Zwar haftet der Mieter dem Vermieter für Schäden am Mietobjekt, die er aus vertragswidrigem oder unsorgfältigem Gebrauch verursacht hat (vgl. Art. 256a und Art. 267 Abs. 1 OR). Die Beweislast für den geltend gemachten Schaden sowie die adäquat kausale Verursachung obliegt jedoch dem Vermieter (vgl. Art. 8 ZGB). Mit der Vorinstanz ist davon auszugehen, dass der Beklagten bereits der Nachweis der angeblich durch den Funkenflug verursachten und von der Klägerin bestrittenen Brandlöcher in der Wintergartenmarkise und damit des zum Ersatz berechtigenden Schadens nicht gelingt (vgl. Klageantwort Rz. 93; Replik Rz. 129; vorinstanzliches Urteil E. 2.3.2.2.b). Auf den von der Beklagten eingereichten Video- und Bildaufnahmen ist zwar der Funkenflug, nicht jedoch die angeblich beschädigte Markise zu erkennen, geschweige denn etwaige Brandlöcher im Stoff, welche dessen Austausch erforderlich gemacht hätten (vgl. Klageantwortbeilage 24). Entgegen den Vorbringen der Beklagten im Berufungsverfahren war die Vorinstanz nicht gehalten, den hierfür von der Beklagten zusätzlich angebotenen Augenschein oder die Einholung eines Gutachtens als Beweis abzunehmen. Die Beklagte behauptet selbst, dass die angeblich beschädigte Markise sich immer noch am Mietobjekt befinde (vgl. Berufung der Beklagten Rz. 47 ff.). Es wäre deshalb für sie zur Substanziierung ihrer Behauptung ein Leichtes gewesen, zusätzlich zu den eingereichten Aufnahmen Fotos einzureichen, auf welchen die Markise und die Brandlöcher bei Tageslicht zu sehen wären. Das hat sie nicht getan. Mithin konnte sich die Beklagte unter den vorliegenden Umständen nicht mit ungenügend substantiierten Behauptungen begnügen, in der Meinung, die Begründung ihres Standpunktes werde sich aus dem Beweisverfahren ergeben. Werden nämlich die erforderlichen Sachbehauptungen nicht oder ungenügend substantiiert in das Prozessverfahren eingeführt, gelten auch die zugehörigen Beweismittel als formell mangelhaft angeboten (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4P.241/2004 vom 22. März 2005 E. 4). Die Vorinstanz hat deshalb zurecht von einem Augenschein oder der Einholung eines Gutachtens abgesehen, ohne dass die Beklagte daraus etwas zu ihren Gunsten ableiten könnte. Im Ergebnis erachtet daher auch das Obergericht den Nachweis der behaupteten Brandlöcher in der Markise als nicht erbracht. Die geltend gemachte Schadenersatzforderung scheitert daher bereits am Erfordernis des Schadens, weshalb auch die erhobene Verrechnungseinrede nicht verfängt.

5.4. Forderung aufgrund des unberechtigten Verbleibs im Mietobjekt

Hinsichtlich der Forderungen, welche die Beklagte unter dem Titel «Schadenersatz aufgrund unzulässigen Verbleibs im Mietobjekt» zusammenfasst

(vgl. Klageantwort Rz. 100 ff.; Berufung der Beklagten Rz. 52 ff.), gilt es zwischen den geltend gemachten Forderungen für den Rückbau des Mietobjekts einerseits sowie der Mietzinsforderung für den unrechtmässigen Verbleib im Mietobjekt bzw. der Schadenersatzforderung infolge der vorzeitigen Vertragsauflösung andererseits zu unterscheiden.

5.4.1.

Betreffend die Forderungen für den Rückbau der durch die Klägerin vorgenommenen Änderungen am Mietobjekt hat die Vorinstanz zu Recht festgehalten, dass die Beklagte durch die eingereichten Offerten weder behauptet, noch belegt hat, dass ihr dafür bereits Kosten angefallen wären (vgl. vorinstanzliches Urteil E. 2.3.2.4.2.b), was auch im Berufungsverfahren unbestritten geblieben ist. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass die Klägerin gemäss Mietvertrag zum Rückbau des Mietobjekts verpflichtet wäre und diese Kosten – sobald sie anfallen – zu tragen hätte (vgl. KB 3, Zusätze und Beilagen zum Mietvertrag, S. 4). Damit fehlt es bereits an einer fälligen Forderung, mit welcher eine Verrechnung möglich wäre.

5.4.2.

Was den geltend gemachten Mietzins für den unrechtmässigen Verbleib im Mietobjekt sowie den Schadenersatz für den durch die vorzeitige Vertragsauflösung entgangenen Mietzins betrifft, ist die Beklagte aufgrund der Vertragsverletzung durch die Klägerin grundsätzlich berechtigt, von der Klägerin Schadenersatz im Umfang des positiven Interesses zu fordern. Darunter fällt insbesondere der Mietzinsausfall bis maximal zum Zeitpunkt, auf den der Mieter das Mietverhältnis erstmals ordentlich hätte kündigen können. Die Vermieterin trifft indessen eine Schadensminderungspflicht, d.h. sie hat sich nach der Rückgabe des Mietobjekts um dessen Weitervermietung zu bemühen und trägt die Beweislast dafür, dass sie trotz ernsthafter Bemühungen nicht in der Lage war, das Mietobjekt nach der Kündigung weiterzuvermieten (vgl. BGE 127 III 548 E. 5). Weilt der Mieter über den Kündigungstermin hinaus im Mietobjekt, so schuldet er der Vermieterin ab dem Kündigungstermin einen Schadenersatz, der grundsätzlich dem bisher bezahlten Mietzins entspricht (vgl. HIGI/BÜHLMANN, in: Zürcher Kommentar, Die Miete, 5. Aufl. 2019, N. 60 zu Art. 257d mit Hinweis auf BGE 73 III 78).

Das Mietverhältnis wurde per 31. Dezember 2019 durch die Beklagte gültig aufgelöst (vgl. Ziff. 2 hiervor). Da die Klägerin anschliessend im Mietobjekt verblieben ist, bis die Beklagte am 24. April 2020 unter Beizug der Regionalpolizei die Schlösser hat austauschen lassen (vgl. Klage Rz. 3.4.1; Klageantwort Rz. 7), konnte die Beklagte dieses nicht weitervermieten und hat deshalb für die fragliche Dauer Anspruch auf den geltend gemachten Mietzins von Fr. 9'694.30 pro Monat. Dabei ist jedoch wiederum zu beachten, dass die Mietzinsforderungen für die Monate März 2020 und April 2020 durch Auszahlung des Mietzinsdepots an die Beklagte bereits getilgt wurden, nachdem das Bezirksgericht Bremgarten der Beklagten mit Urteil vom

6. Juli 2022 die entsprechenden Beträge zugesprochen hat (vgl. Noveneingabe der Beklagten vom 8. September 2022; Beilage 6 zur Anschlussberufung der Klägerin). Eine Verrechnung ist daher einzig noch mit den Mietzinsen für die Monate Dezember 2019, Januar 2020 und Februar 2020 möglich, welche die Klägerin bei der Mietschlichtungsstelle des Bezirks R._____ hinterlegt hat (Klage Rz. 3.1; Klageantwort Rz. 55). Im Umfang dieser drei Monatsmieten in Höhe von gesamthaft Fr. 29'082.90 steht dem Anspruch der Klägerin von Fr. 875.60 gemäss Ziff. 4.3 hiavor daher eine gegenseitige sowie fällige Geldforderung gegenüber, bezüglich welcher die Beklagte die Verrechnung erklärt hat (vgl. Klageantwort Rz. 101). Die Voraussetzungen einer Verrechnung i.S.v. Art. 120 OR sind dementsprechend erfüllt. Da die Verrechnungsforderung der Beklagten die Hauptforderung der Klägerin bei Weitem übersteigt, kann an dieser Stelle dahingestellt bleiben, ob die Beklagte über den vorgenannten Zeitraum hinaus Schadenersatz für entgangenen Mietzins verlangen könnte.

6.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Klägerin ein Anspruch auf Mietzinsreduktion in Höhe von Fr. 875.60 zusteht, dieser jedoch mit der Mietzinsforderung der Beklagten für die Monate Dezember 2019, Januar 2020 und Februar 2020 zu verrechnen ist. Die bei der Mietschlichtungsstelle des Bezirks T._____ hinterlegten Mietzinsen sind deshalb im Umfang von Fr. 875.60 der Klägerin und im Umfang von Fr. 28'207.30 der Beklagten herauszugeben. Die Mietschlichtungsstelle ist nach Eintritt der Rechtskraft entsprechend anzuweisen.

7.

Die Vorinstanz ist von einem Streitwert von Fr. 396'314.00 ausgegangen und hat die gestützt darauf berechneten Gerichtskosten, bestehend aus einer Entscheidgebühr in Höhe von gesamthaft Fr. 15'580.00 (die Vorinstanz spricht fälschlicherweise von einem Zuschlag von 2.2 %, obwohl es sich dabei um die Berechnung des Grundansatzes für die Gerichtsgebühr geht, vgl. vorinstanzliches Urteil E. 3.2.2.3) der unterlegenen Klägerin auferlegt. Darüber hinaus hat sie der Beklagten eine Parteientschädigung in Höhe von Fr. 33'408.25 zugesprochen.

Vor dem Hintergrund, dass die Berufung der Beklagten gutzuheissen, die Berufung der Klägerin als auch deren Anschlussberufung jedoch abzuweisen sind, bedarf die vorinstanzliche Kostenregelung keiner Korrektur. Im Übrigen hat die anwaltlich vertretene Klägerin die vorinstanzliche Kostenregelung mit Berufung auch nicht angefochten. Sie bemängelt zwar die vorinstanzliche Streitwertberechnung als zu hoch (vgl. Berufung der Klägerin Rz. 24), jedoch ohne diesbezüglich einen Antrag zu stellen bzw. ihr Begehren um Abänderung zu beziffern. Die vorinstanzliche Kostenregelung ist jedoch nur als Konsequenz der Hauptsachenbeurteilung von Amtes wegen zu überprüfen (vgl. HUNGERBÜHLER/BUCHER, in: DIKE Kommentar ZPO, 2.

Aufl. 2016, N. 23 zu Art. 311 ZPO, vgl. auch die Erwägungen in Ziff. 1 hier-
vor). Auf die entsprechenden Einwände ist daher nicht einzutreten. Sie wä-
ren jedoch ohnehin unbegründet, zumal bereits der Streitwert für die Kün-
digungsanfechtung (Rechtsbegehren Ziff. 1 der Klage) den vorinstanzlich
errechneten Gesamtstreitwert bei weitem übersteigt (vgl. BGE 137 III 389
Regeste a; Urteil des Bundesgerichts 4A_22/2015 vom 11. Mai 2015 E.
11.5.15; wonach der Streitwert einer Kündigungsanfechtung dem Mietzins
entspricht, der bis zum Zeitpunkt geschuldet ist, auf den frühestmöglich
eine neue Kündigung ausgesprochen werden könnte, sollte sich die ange-
fochtene Kündigung als ungültig erweisen. Vorliegend war der Mietvertrag
auf den 31. Dezember 2024 befristet, was einen Streitwert von
Fr. 581'658.00 [5 x 12 x Fr. 9'694.30] ergibt).

8.

Die Klägerin unterliegt im Berufungsverfahren vollumfänglich – und zwar
sowohl hinsichtlich der mit Berufung als auch der mit Anschlussberufung
gestellten Anträge, während die Beklagte mit ihren Berufungsanträgen voll-
umfänglich obsiegt. Ausgangsgemäss wird die Klägerin daher für das Be-
rufungsverfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Bei einem Kosten-
streitwert im Berufungsverfahren von Fr. 590'289.10 (Fr. 581'658.00 +
Fr. 8'631.10) sind die Gerichtskosten (Entscheidgebühr) auf gerundet
Fr. 18'520.00 festzusetzen (§ 11 Abs. 1 VKD i.V.m. § 7 Abs. 1 VKD) und
werden mit den geleisteten Kostenvorschüssen von Fr. 9'945.00 (Klägerin)
sowie Fr. 1'325.00 verrechnet (Art. 111 ZPO). Die Klägerin hat der Ober-
gerichtskasse die Differenz von Fr. 7'250.00 nachzuzahlen und der Beklag-
ten Fr. 1'325.00 direkt zu ersetzen (vgl. Art. 111 Abs. 2 ZPO).

Die der Beklagten für das Berufungsverfahren zustehende Parteientschä-
digung ist ausgehend von der streitwertbedingten Grundentschädigung von
Fr. 33'779.55, unter Berücksichtigung eines Abzuges von 20 % für die nicht
stattgefundene Verhandlung sowie eines weiteren Abzuges von 25 % im
Rechtsmittelverfahren und pauschalen Auslagen von 3 % auf gerundet
Fr. 22'483.20 (inkl. 7.7. % MWST) festzusetzen (§ 3 Abs. 1 lit. a, § 6 Abs. 2,
§ 8 und § 13 AnwT).

Das Obergericht erkennt:

1.

Die Berufung sowie die Anschlussberufung der Klägerin werden abgewie-
sen.

2.

In Gutheissung der Berufung der Beklagten werden die Dispositivziffern 2
bis 4 des vorinstanzlichen Urteils aufgehoben und wie folgt neu gefasst:

2.

Die Klage wird abgewiesen.

3.

3.1.

Die Gerichtskosten, bestehend aus der Entscheidgebühr von Fr. 15'580.00, werden der Klägerin auferlegt.

Diese werden mit dem Vorschuss der Klägerin in Höhe von Fr. 14'500.00 verrechnet, so dass die Klägerin dem Gericht Fr. 1'080.00 nachzuzahlen hat.

3.2.

Die Klägerin wird verpflichtet, der Beklagten eine Parteientschädigung von Fr. 33'408.25 zu bezahlen.

3.

Die Mietschlichtungsstelle des Bezirks R._____ wird angewiesen – nach Rechtskraft des Urteils – die von der Klägerin hinterlegten Mietzinse im Umfang von Fr. 875.60 an die Klägerin und im Umfang von Fr. 28'207.30 der Beklagten zu überweisen.

4.

Die Kosten des obergerichtlichen Berufungsverfahrens von Fr. 18'520.00 werden der Klägerin auferlegt und mit den geleisteten Kostenvorschüssen von gesamthaft Fr. 11'270.00 verrechnet. Die Klägerin hat die Differenz von Fr. 7'250.00 der Obergerichtskasse nachzuzahlen und der Beklagten den von ihr geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 1'325.00 direkt zu ersetzen.

5.

Die Klägerin wird verpflichtet, der Beklagten deren zweitinstanzliche Parteikosten von Fr. 22'436.00 zu ersetzen.

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. 590'289.10**.

Aarau, 12. Oktober 2023

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 2. Kammer

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Six

Albert