

Selon l'art. 76 al. 1 let. b LTF, la **qualité pour recourir suppose que la partie recourante dispose d'un intérêt digne de protection à son annulation ou sa modification**. Il doit s'agir d'un intérêt pratique et actuel. S'il fait défaut au moment du dépôt du recours, le Tribunal fédéral n'entre pas en matière ; s'il disparaît en cours de procédure, le recours devient sans objet et l'affaire est classée. La partie recourante doit exposer en quoi les conditions de l'art. 76 al. 1 LTF sont remplies (consid. 2.1).

L'intérêt digne de protection est également une condition de recevabilité d'une demande ou d'une requête au sens du CPC (art. 59 al. 2 let. a CPC) (consid. 3).

L'intérêt digne de protection **fait défaut lorsque le recourant est un locataire qui, après avoir été expulsé de son logement, agit en constatation de la nullité ou en annulation de la résiliation du contrat de bail** (consid. 3).

Besetzung

Bundesrichterin Jametti, Präsidentin,
Bundesrichterinnen Kiss, May Canellas,
Gerichtsschreiber Leemann.

Verfahrensbeteiligte

A. AG,
Beschwerdeführerin,

gegen

B. AG,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Oliver Bucher und Rechtsanwältin Carole Schenkel,
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand

Mietvertrag,

Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts
des Kantons Aargau, Zivilgericht, 2. Kammer,
vom 12. Oktober 2023 (ZVE.2022.36).

Erwägungen:

1.

1.1. Die A. AG (Mieterin, Klägerin, Beschwerdeführerin) war seit dem 1. Januar 2015 Mieterin eines Laden- und Restaurantlokals der B. AG (Vermieterin, Beklagte, Beschwerdegegnerin) an der U.strasse in V.

Am 23. November 2019 kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis unter Verwendung des amtlichen Formulars infolge Zahlungsverzugs der Mieterin per 31. Dezember 2019.

Auf Ersuchen der Vermieterin ordnete das Handelsgericht des Kantons Aargau mit Entscheid vom 3. April 2020 die Ausweisung der Mieterin aus dem Mietobjekt an. Mit Urteil 4A_175/2020 vom 30. Juni 2020 wies das Bundesgericht eine von der Mieterin gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde ab, soweit es darauf eintrat.

1.2. Am 3. Juli 2020 klagte die Mieterin beim Bezirksgericht Lenzburg gegen die Vermieterin mit den folgenden (im Laufe des Verfahrens angepassten) Rechtsbegehren:

"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. 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.

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."

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, wobei dieses als ausserordentliche Vertretung und im Namen des örtlich zuständigen Bezirksgerichts Lenzburg handelte.

Am 19. Mai 2022 fällte das Bezirksgericht 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 nachzahlen 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."

1.3. Beide Parteien fochten den bezirksgerichtlichen Entscheid vom 19. Mai 2022 beim Obergericht des Kantons Aargau mit Berufung an, die Mieterin erhob zudem Anschlussberufung.

Mit Urteil vom 12. Oktober 2023 wies das Obergericht die Berufung sowie die Anschlussberufung der Mieterin ab (Dispositiv-Ziff. 1). In Gutheissung der Berufung der Beklagten hob es Dispositiv-Ziffern 2 - 4 des bezirksgerichtlichen Urteils auf und fasste diese wie folgt neu (Dispositiv-Ziff. 2) :

"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."

Zudem wies das Obergericht die Mietschlichtungsstelle des Bezirks Lenzburg an, 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 (Dispositiv-Ziff. 4).

1.4. Die Mieterin erhebt gegen das Urteil des Obergerichts vom 12. Oktober 2023 Beschwerde in Zivilsachen mit den Anträgen, es sei das angefochtene Urteil aufzuheben, auf ihre Klagebegehren Ziff. 1 und 2 sei einzutreten und die Sache sei zur materiellen Beurteilung an die Vorinstanz resp. die Erstinstanz zurückzuweisen (Antrags-Ziff. 1); eventualiter sei die Sache zur Beurteilung des Eintretens an die Vor- resp. Erstinstanz zurückzuweisen (Antrags-Ziff. 2). Zudem sei "in Anbetracht der Rechtsweggarantie nach Art. 29a BV und Art. 30 Abs. 1 BV, des Rechtsverweigerungs- und Rechtsverzögerungsverbots nach Art. 319 lit. c. ZPO, Art. 29 Abs. 1 und 2 BV sowie Art. 6 Ziff. 1 EMRK die Vorinstanz respektive die Erstinstanz anzuweisen, das Verfahren ohne jeden weiteren Verzug an die Hand zu nehmen und unverzüglich der notwendigen Entscheidung zuzuführen" (Antrags-Ziff. 3). Es wurden keine Vernehmlassungen eingeholt.

2.

Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist (Art. 29 Abs. 1 BGG; BGE 148 IV 155 E. 1.1; 145 I 121 E. 1; 143 III 140 E. 1).

2.1. Auf eine Beschwerde kann nur eingetreten werden, wenn die beschwerdeführende Partei durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat (Art. 76 Abs. 1 lit. b BGG). Dabei muss es sich um ein aktuelles und praktisches Rechtsschutzinteresse handeln. Dieses muss nicht nur bei der Beschwerdeeinreichung, sondern auch noch im Zeitpunkt der Urteilsfällung aktuell und praktisch sein. **Fehlte es schon bei Beschwerdeeinreichung, tritt das Bundesgericht auf die Beschwerde nicht ein. Fällt das schutzwürdige Interesse demgegenüber im Verlaufe des Verfahrens dahin, wird die Beschwerde nach Art. 71 BGG i.V.m. Art. 72 BZP (SR 273) als gegenstandslos abgeschrieben (BGE 142 I 135 E. 1.3.1; 136 III 497 E. 2.1; Urteile 4A_240/2023 vom 23. November 2023 E. 4.1; 4A_287/2019 vom 6. Januar 2020 E. 5.3.1; 4A_56/2018 vom 30. Januar 2019 E. 4.1). Ausnahmsweise tritt das Bundesgericht unter Verzicht auf das Erfordernis des aktuellen praktischen Interesses auf eine Beschwerde ein, wenn sich die aufgeworfenen Fragen unter gleichen oder ähnlichen Umständen jederzeit wieder stellen können, eine rechtzeitige Überprüfung im Einzelfall kaum je möglich wäre und die Beantwortung wegen deren grundsätzlicher Bedeutung im öffentlichen Interesse liegt (BGE 142 I 135 E. 1.3.1; Urteil 4A_287/2019 vom 6. Januar 2020 E. 5.3.1; je mit Hinweisen).**

Das Bundesgericht prüft grundsätzlich von Amtes wegen, ob auf eine Beschwerde eingetreten werden kann (Art. 29 Abs. 1 BGG). Immerhin ist die Beschwerde hinreichend zu begründen (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG), **wobei die beschwerdeführende Partei auch darzulegen hat, dass die gesetzlichen Voraussetzungen des Beschwerderechts nach Art. 76 Abs. 1 BGG gegeben sind.** Soweit diese nicht ohne Weiteres ersichtlich sind, ist es nicht Aufgabe des Bundesgerichts, anhand der Akten oder weiterer, noch beizuziehender Unterlagen nachzuforschen, ob und inwiefern die Beschwerde zulässig ist (BGE 138 III 537 E. 1.2; 135 III 46 E. 4; 133 II 353 E. 1; Urteile 4A_240/2023 vom 23. November 2023 E. 4.1; 4A_284/2021 vom 4. August 2021 E. 2.1; 4A_226/2021 vom 12. Juli 2021 E. 2.1).

2.2. Beschwerden an das Bundesgericht sind hinreichend zu begründen, ansonsten darauf nicht eingetreten werden kann. Dazu muss in der Beschwerdeschrift unter Bezugnahme auf die Erwägungen des angefochtenen Entscheids dargelegt werden, inwiefern dieser Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG; BGE 140 III 86 E. 2, 115 E. 2). Eine allfällige Verletzung von Grundrechten wird vom Bundesgericht nicht von Amtes wegen geprüft, sondern nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG).

Unerlässlich ist im Hinblick auf Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG, dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Rechtsverletzung liegt. Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerdeschrift nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im vorinstanzlichen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (BGE 140 III 86 E. 2, 115 E. 2). Die Begründung hat ferner in der Beschwerdeschrift selbst zu erfolgen und der blosser Verweis auf Ausführungen in anderen Rechtsschriften oder auf die Akten reicht nicht aus (BGE 143 II 283 E. 1.2.3; 140 III 115 E. 2). Stützt sich der angefochtene Entscheid auf mehrere selbstständige Begründungen, so muss sich die Beschwerde mit jeder einzelnen auseinandersetzen, sonst wird darauf nicht eingetreten (BGE 142 III 364 E. 2.4 mit Hinweisen; vgl. auch BGE 143 IV 40 E. 3.4).

2.3. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Dazu gehören sowohl die Feststellungen über den streitgegenständlichen Lebenssachverhalt als auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen). Es kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 Abs. 2 BGG). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können (Art. 97 Abs. 1 BGG). Neue Tatsachen und Beweismittel sind grundsätzlich ausgeschlossen (Art. 99 Abs. 1 BGG).

Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern diese Voraussetzungen erfüllt sein sollen (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen). Wenn sie den Sachverhalt ergänzen will, hat sie zudem mit präzisen Aktenhinweisen darzulegen, dass sie entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat (BGE 140 III 86 E. 2).

2.4. Die Beschwerdeführerin verkennt diese Anforderungen über weite Strecken. Sie setzt sich grösstenteils nicht mit den konkreten Erwägungen des angefochtenen Entscheids auseinander und legt nicht dar, inwiefern der Vorinstanz eine Verletzung von Bundesrecht vorzuwerfen wäre, sondern unterbreitet dem Bundesgericht losgelöst von den vorinstanzlichen Erwägungen und unter Berufung auf die Vorakten sowie zahlreiche Beilagen ihre Ansicht zum Rechtsstreit zwischen den Parteien, als ob das Bundesgericht diesen von Grund auf neu beurteilen könnte.

Da die Beschwerdeschrift in unzulässiger Weise tatsächliche und rechtliche Vorbringen vermengt, ist kaum mehr erkennbar, welche Bundesrechtssätze und inwiefern sie durch den angefochtenen Entscheid verletzt sein sollen, wenn die verbindlichen Feststellungen im angefochtenen Entscheid zugrunde gelegt werden (Art. 105 Abs. 1 BGG).

Zudem erwähnt die Beschwerdeführerin zahlreiche Bestimmungen der Bundesverfassung wie auch der EMRK und bezeichnet den angefochtenen Entscheid verschiedentlich als willkürlich, zeigt jedoch nicht hinreichend auf, inwiefern die Vorinstanz das Willkürverbot (Art. 9 BV) oder die weiteren ins Feld geführten Bestimmungen verletzt haben soll.

3.

Die Vorinstanz stellte in tatsächlicher Hinsicht fest, dass die gerichtlich angeordnete Ausweisung der Beschwerdeführerin im Zeitpunkt der Berufungserhebung bereits vollzogen und das Mietobjekt der Beschwerdegegnerin zurückgegeben worden war. Nachdem die Beschwerdeführerin die Abweisung der von der Vorinstanz materiell beurteilten Klagebegehren (Dispositiv-Ziff. 2) vor Bundesgericht nicht anfecht, sie bereits rechtskräftig aus dem Mietobjekt ausgewiesen worden war und dieses verlassen hatte, ist nicht ersichtlich, welches aktuelle und praktische Rechtsschutzinteresse sie an der Aufhebung des angefochtenen Entscheids hinsichtlich der beiden Klagebegehren Ziff. 1 und 2 noch hat (Art. 76 Abs. 1 lit. b BGG).

Jedenfalls hat bereits die Vorinstanz zutreffend erwogen, dass angesichts der inzwischen vollzogenen Ausweisung hinsichtlich der beantragten Feststellung der Nichtigkeit bzw. Ungültigkeit der Kündigung (Klagebegehren Ziff. 1 und 2) kein Rechtsschutzinteresse mehr bestand. Sie hat zudem bundesrechtskonform darauf hingewiesen, dass **im Unterschied zur Frage der Gültigkeit der Kündigung über diejenige des Rückgabeanspruchs der Beschwerdegegnerin und damit die Rechtmässigkeit der Ausweisung bereits rechtskräftig entschieden worden ist, weshalb ein Schadenersatzprozess wegen ungerechtfertigter Ausweisung nicht mehr möglich ist** (dazu EVA BACHOFNER, Die Mieterausweisung, 2019, Rz. 371, 731). Inwiefern die Beschwerdeführerin im Berufungsverfahren andere konkrete Gründe für ein weiter bestehendes Rechtsschutzinteresse ins Feld geführt hätte, geht aus den Sachverhaltsfeststellungen im angefochtenen Entscheid nicht hervor. **Der angefochtene Entscheid ist demnach nicht zu beanstanden, indem er der Beschwerdeführerin ein Rechtsschutzinteresse an der Beurteilung der Klagebegehren Ziff. 1 und 2 abgesprochen und den erstinstanzlichen Nichteintretensentscheid im Ergebnis geschützt hat. Fehlt es an einem schutzwürdigen Interesse, ist auf die Klage nach Art. 59 Abs. 1 und 2 lit. a ZPO nicht einzutreten.** Entgegen den Vorbringen in der Beschwerde kann darin weder eine Verletzung der Rechtsweggarantie nach Art. 29a und Art. 30 Abs. 1 BV noch des "Rechtsverweigerungs- und Rechtsverzögerungsverbots nach Art. 319 lit. c ZPO, Art. 29 Abs. 1 und 2 BV sowie Art. 6 Ziff. 1 EMRK" erblickt werden. Vielmehr ist dieser Prozessausgang folgerichtig auf die fehlende Prozessvoraussetzung zurückzuführen und entspricht einer zutreffenden Anwendung zivilprozessualer Grundsätze.

4.

Die Beschwerde erweist sich als offensichtlich unbegründet und ist im Verfahren nach Art. 109 Abs. 2 lit. a BGG abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Der Beschwerdegegnerin steht keine Parteientschädigung zu, da ihr im bundesgerichtlichen Verfahren kein Aufwand entstanden ist (Art. 68 Abs. 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 4'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Aargau, Zivilgericht, 2. Kammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 18. Januar 2024

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Jametti

Der Gerichtsschreiber: Leemann