

ZSU.2023.170
(SZ.2023.20)
Art. 142

Entscheid vom 25. Oktober 2023

Besetzung	Oberrichter Richli, Präsident Oberrichter Egloff Oberrichterin Plüss Gerichtsschreiber Gasser
Klägerin	A. _____, [...] vertreten durch lic. iur. Martin Kuhn, Rechtsanwalt, [...]
Beklagte 1	C. ____ AG , [...] vertreten durch Dr. iur. Urs Oswald, Rechtsanwalt, [...]
Beklagte 2	E. ____ AG , [...] vertreten durch Dr. iur. Urs Oswald, Rechtsanwalt, [...]
Beklagter 3	F. _____, [...] vertreten durch Dr. iur. Urs Oswald, Rechtsanwalt, [...]
Gegenstand	Mietausweisung

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

A._____ (Klägerin) als Vermieterin schloss mit der C._____ AG (Beklagte 1) einen Mietvertrag über eine Lagerhalle mit Büro und Werkstatt an der Q-Strasse in R._____ ab.

1.2.

Mit amtlichem Formular vom 27. August 2018 wurde das Mietverhältnis durch die Klägerin ordentlich per 31. März 2019 gekündigt.

1.3.

Mit Klage vom 10. Juli 2019 beantragte die Beklagte 1 beim Bezirksgericht Zurzach, dass die Kündigung aufzuheben und für nichtig zu erklären sei, eventualiter sei das Mietverhältnis für die Dauer von drei Jahren zu erstrecken.

1.4.

Mit Entscheid des Präsidenten des Bezirksgerichts Zurzach vom 26. Juni 2020 wurde das Mietverhältnis in teilweiser Gutheissung der Klage der Beklagten 1 vom 10. Juli 2019 für die Dauer von zwei Jahren bis am 31. März 2021 erstreckt. Im Übrigen wurde die Klage abgewiesen.

1.5.

Mit einem anlässlich der Verhandlung vor der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirks Zurzach geschlossenen Vergleich vom 12. März 2021 vereinbarten die Klägerin und die Beklagte 1, das Mietverhältnis bis längstens am 31. März 2022 zu erstrecken.

2.

2.1.

Die Klägerin beantragte beim Bezirksgericht Zurzach mit Klage vom 12. April 2023 die Ausweisung der Beklagten 1, der E._____ AG (Beklagte 2) und von F._____ (Beklagter 3).

2.2.

Die Beklagten 1-3 ersuchten mit Stellungnahme vom 5. Juni 2023 darum, auf die Klage nicht einzutreten, eventualiter sei die Klage abzuweisen.

2.3.

Mit Replik vom 13. Juni 2023 hielt die Klägerin an ihren mit Klage vom 12. April 2023 gestellten Anträgen fest und richtete ihre Klage zusätzlich gegen die G._____ GmbH.

2.4.

Der Präsident des Bezirksgerichts Zurzach entschied am 17. Juli 2023:

" 1.

Auf das Gesuch der Gesuchstellerin betreffend die Gesuchsgegnerin 4 wird nicht eingetreten.

2.

2.1.

Es wird festgestellt, dass das Mietverhältnis der Gesuchstellerin mit der Gesuchsgegnerin 1 für die Lagerhalle mit Büro und Werkstatt sowie Umgelände, Q-Strasse, R._____, seit dem 1. April 2022 aufgelöst ist.

2.2.

Es wird festgestellt, dass eine allfällige Mitnutzung des Mietobjekts gemäss Dispositiv-Ziff. 2.1 hiervor durch die Gesuchsgegner 2 und 3 widerrechtlich ist bzw. diesen keinerlei andauernder Nutzungsanspruch zusteht.

3.

Die Gesuchsgegner 1-3 werden verpflichtet, das Mietobjekt gemäss Dispositiv-Ziff. 2.1 bis spätestens am 31. Dezember 2023 zu räumen und zu verlassen sowie in vertragsgemäsem Zustand inkl. sämtlicher Schlüssel (und Zugangscodes etc.) zu übergeben, unter Androhung des polizeilichen Vollzugs im Unterlassungsfall (Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO). Im Unterlassungsfall würden sie auf Begehren der Gesuchstellerin durch das Gerichtspräsidium Zurzach polizeilich ausgewiesen.

4.

Die Kosten eines allfälligen polizeilichen Vollzugs gehen unter solidarischer Haftbarkeit zulasten der Gesuchsgegner 1-3. Die Gesuchstellerin hat nach Anweisung der zuständigen Regional-/Kantonspolizeistelle einen Kostenvorschuss zur Sicherstellung der Vollzugskosten zu leisten.

5.

Die Entscheidgebühr von CHF 2'000.00 wird den Gesuchsgegnern 1-3 unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt. Sie wird mit dem Vorschuss der Gesuchstellerin von CHF 2'000.00 verrechnet, so dass die Gesuchsgegner 1-3 der Gesuchstellerin CHF 2'000.00 direkt zu ersetzen haben.

6.

Die Gesuchsgegner 1-3 werden unter solidarischer Haftbarkeit verpflichtet, der Gesuchstellerin eine Parteientschädigung von CHF 2'403.35 (Honorar inkl. Auslagen und MWST von lic. iur. Martin Kuhn, Rechtsanwalt, [...]) zu bezahlen."

3.

3.1.

Gegen diesen ihnen am 21. Juli 2023 zugestellten Entscheid erhoben die Beklagten 1-3 mit Eingabe vom 31. Juli 2023 Berufung und beantragten, dass auf die Klage der Klägerin vom 12. April 2023 nicht einzutreten sei. Eventualiter sei die Klage abzuweisen und im Falle der Gutheissung der Klage sei subeventualiter die Frist zur Räumung des Mietobjekts auf mindestens ein Jahr ab Rechtskraft des Entscheids vom 17. Juli 2023 anzusetzen. Alles unter Kostenfolgen.

3.2.

Die Klägerin beantragte mit Berufungsantwort vom 28. August 2023 die Abweisung der Berufung unter Kostenfolgen.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

Das zulässige Rechtsmittel gegen den vorliegenden, im summarischen Verfahren ergangenen Ausweisungsentscheid mit einem Fr. 10'000.00 übersteigenden Streitwert ist die Berufung (Art. 308 Abs. 2 ZPO; BGE 144 III 346 E. 1.2.1).

Mit der Berufung können die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Neue Tatsachen und Beweismittel werden nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO).

Nicht angefochten und in Rechtskraft erwachsen ist Dispositivziffer 1 des vorinstanzlichen Entscheids (Nichteintreten auf die Klage der Klägerin betreffend die G._____ GmbH), womit dieser Punkt nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bildet und nicht zu prüfen ist.

2.

2.1.

Die Vorinstanz hat das Gesuch der Klägerin um Rechtsschutz in klaren Fällen hinsichtlich der Beklagten 1-3 gutgeheissen und diese verpflichtet, das Mietobjekt bis spätestens am 31. Dezember 2023 zu räumen. Zur Begründung führte die Vorinstanz im Wesentlichen aus, dass die Klägerin ihr Ausweisungsbegehren gegen die drei verschiedenen Beklagten eingereicht habe, wobei diese alle miteinander verflochten seien. Für die Klägerin bestehe zunächst die Möglichkeit, gegen die Beklagte 1 als Mietpartei vorzugehen und jene im Rahmen ihrer Rückgabepflicht des Mietobjekts zu verpflichten, darum besorgt zu sein, dass auch Drittpersonen, denen sie Zugang zum Mietobjekt verschafft habe, dieses termingerecht verlassen würden. Im Weiteren könne die Klägerin als Eigentümerin des streitgegenständlichen Mietobjekts gegen sämtliche Beklagten gestützt auf einen dinglichen Anspruch die Ausweisung verlangen. Mit dem vor der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirks Surzach geschlossenen Vergleich vom 12. März 2021 sei das Mietverhältnis zwischen der Klägerin und der Beklagten 1 per 31. März 2022 endgültig beendet worden. Der gerichtliche Vergleich habe die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids und könne daher nur mittels Revision geändert werden. Revisionsgründe seien weder

ersichtlich noch würden solche geltend gemacht, womit eine Revision ausgeschlossen sei. Da im vor der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirks Zurzach geschlossenen Vergleich bereits eine zweite und letztmalige Erstreckung vereinbart worden sei, sei eine weitere Erstreckung ausgeschlossen. Die Klägerin habe entgegen den Beklagten 1-3 auch nicht rechtsmissbräuchlich gehandelt. Die Klägerin habe das Mietverhältnis mit der Beklagten 1 bereits gültig auf den 31. März 2019 gekündigt, bevor es anschliessend zweimal erstreckt worden sei. Die Klägerin sei Alleineigentümerin des Mietobjekts und habe nach eigenen Angaben Aus- und Umbaupläne, weshalb das Festhalten am Endtermin nicht zweckwidrig sei und daran berechnete Interessen bestünden. Inwiefern die Beklagte 1 auf ein bestimmtes Verhalten der Klägerin vertraut und gestützt darauf nachteilige Dispositionen getroffen habe, habe sie weder behauptet noch sei dies erkennbar. Dies gelte auch für den Umstand, dass die Klägerin mit der Einreichung ihres Mietausweisungsbegehrens ein Jahr zugewartet habe, wodurch die Vermutung hätte begründet werden können, das Mietverhältnis sei weitergeführt bzw. ein neuer Mietvertrag sei abgeschlossen worden. Dies sei nicht der Fall, da sich die Klägerin seit dem 1. April 2022 immer wieder auf den Standpunkt gestellt habe, dass das Mietverhältnis beendet sei und kein Nutzungsanspruch seitens der Beklagten 1 bestehe. Daran ändere auch nichts, dass die Klägerin nach Beendigung des Mietverhältnisses jeden Monat den ursprünglich vereinbarten Mietzins von Fr. 5'000.00 entgegengenommen habe. Dies habe sie gerade nicht widerspruchslös und ohne jegliche Vorbehalte getan, sondern habe sie immer wieder auf das beendete Mietverhältnis und den Umstand, dass die Beklagte 1 das Mietobjekt längst hätte verlassen müssen, hingewiesen. In Bezug auf den Endtermin des umstrittenen Mietverhältnisses bestehe demnach eine klare Sachverhalts- und Rechtslage. Wenn die Beklagte 1 als ehemalige Mietpartei aus dem Mietvertrag seit Beendigung des Mietverhältnisses per 31. März 2022 kein Recht mehr habe, das Mietobjekt zu nutzen, gelte dies umso mehr für die Beklagten 2 und 3, die nicht Partei des Mietvertrags gewesen seien und mit denen auch nie ein neuer Mietvertrag zustande gekommen sei. Es sei somit festzustellen, dass eine allfällige Mitnutzung des Mietobjekts durch die Beklagten 2 und 3 widerrechtlich sei bzw. diesen keinerlei andauernder Nutzungsanspruch zustehe.

2.2.

Die Beklagten 1-3 machen mit Berufung geltend, dass die Vorinstanz korrekterweise nicht auf die Klage betreffend die Beklagte 4 eingetreten sei. Eine Feststellung, dass die Mitnutzung des Mietobjekts durch die Beklagte 4 widerrechtlich sei bzw. dieser kein andauernder Nutzungsanspruch zustehe, enthalte der angefochtene Entscheid somit nicht. Gegen die Beklagte 4 könne folglich keine Ausweisung durchgesetzt werden. Eine polizeiliche Räumung des Mietobjekts sei somit nicht möglich. Bei jedem zu räumenden Gegenstand irgendwelcher Art müsse untersucht werden, wer an diesem Gegenstand berechtigt sei. Eine Räumung von Gegenständen,

an denen die Beklagte 4 in irgendeiner Form berechtigt sei, wäre mangels eines entsprechenden Ausweisungsentscheids nicht zulässig. Die Klägerin habe die Problematik selber verschuldet, habe sie doch ihr [ursprüngliches] Begehren auf die Beklagten 1-3 beschränkt. Von einem klaren Fall i.S.v. Art. 257 ZPO könne nicht ausgegangen werden. Ferner habe die Klägerin mit Klage vom 12. April 2023 die "Gesamte Korrespondenz RA Kuhn/ RA Oswald vom 22.06.2022 bis 28.03.2023" als Beilage eingereicht. Es sei nicht zulässig, Unterlagen und die Korrespondenz über vorprozessuale Vergleichsbemühungen in einen Prozess einzubringen. Die Klägerin habe es versäumt, in ihrer Klage aufzuzeigen, weshalb der Briefwechsel unter den Anwälten gegen das Zustandekommen eines Mietverhältnisses spreche. Es sei keinesfalls zulässig, vertrauliche vorprozessuale Vergleichsbemühungen der Parteien in einem gerichtlichen Verfahren beweismässig zu verwerten. Es sei von einem gravierenden Verstoss gegen die Bestimmungen von Art. 6 BGFA auszugehen. Die Vorinstanz hätte die unzulässig eingereichte Anwaltskorrespondenz keinesfalls verwerten dürfen. Die Beweisabnahme gefährde die schutzwürdigen Interessen i.S.v. Art. 156 ZPO der Beklagten 1-3 wie auch des Rechtsvertreters. Auf die mit Klagebeilage 7 eingereichte Anwaltskorrespondenz dürfe nicht abgestellt werden. Ferner liege in Bezug auf den Endtermin keine klare Sachverhaltslage vor. Die Klägerin habe mit der Einreichung des Mietausweisungsbegehrens ein Jahr zugewartet. Während dieser langen Zeit habe sie monatlich die Mietzinse entgegengenommen. Dadurch sei von einer Fortdauer des Mietverhältnisses auszugehen. Das weitergeführte Mietverhältnis sei bis anhin nicht gekündigt worden. Das Mietausweisungsbegehren erweise sich als offensichtlich rechtsmissbräuchlich. Der Klägerin gehe es nur darum, ihre familiäre Position durchzusetzen. In erster Linie wolle sie dem geschiedenen Ehemann J._____ das Leben "schwer machen". Sie zerstöre aber auch das Verhältnis zu den Söhnen K._____ und L._____. Hinzu komme die Tatsache, dass die Klägerin zu 50% Eigentümerin der Beklagten 1 sei. Mit anderen Worten gehe die Klägerin gegen sich selber vor und füge sich selber Schaden zu. Der Rechtsmissbrauch springe hier geradezu in die Augen.

3.

3.1.

Gemäss Art. 257 Abs. 1 ZPO gewährt das Gericht Rechtsschutz im summarischen Verfahren, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar und die Rechtslage klar ist (sog. Rechtsschutz in klaren Fällen). Ausgeschlossen ist dieser Rechtsschutz, wenn die Angelegenheit dem Offizialgrundsatz unterliegt (Art. 257 Abs. 2 ZPO), was im vorliegenden Fall jedoch nicht zutrifft. Kann dieser Rechtsschutz nicht gewährt werden, so tritt das Gericht auf das Gesuch nicht ein (Art. 257 Abs. 3 ZPO).

3.2.

Ein Sachverhalt ist dann sofort beweisbar i.S.v. Art. 257 Abs. 1 lit. a ZPO, wenn er ohne zeitliche Verzögerung und ohne besonderen Aufwand nachgewiesen werden kann. Der Beweis ist in der Regel durch Urkunden zu erbringen. Der Rechtsschutz in klaren Fällen unterliegt keiner Beweisstrengebeschränkung. Blosses Glaubhaftmachen genügt für die Geltendmachung des Anspruchs nicht, sondern der Kläger hat den vollen Beweis der anspruchsbegründenden Tatsachen zu erbringen. Bestreitet die Gegenpartei die Tatsachen glaubhaft, kann der schnelle Rechtsschutz in klaren Fällen nicht gewährt werden, da kein liquider Sachverhalt vorliegt. Anders als eine glaubhafte Bestreitung genügen nach Rechtsprechung und einhelliger Lehre offensichtlich unbegründete oder haltlose Bestreitungen, über die sofort entschieden werden kann, nicht, um einen klaren Fall auszuschliessen. Demnach muss es für die Verneinung eines klaren Falls genügen, dass der Beklagte substantiiert und schlüssig Einwendungen vorträgt, die in tatsächlicher Hinsicht nicht sofort widerlegt werden können und die geeignet sind, die bereits gebildete richterliche Überzeugung zu erschüttern. Demgegenüber ist ein klarer Fall zu bejahen, wenn das Gericht aufgrund der Aktenlage zur Überzeugung gelangt, der Anspruch des Klägers sei ausgewiesen und eine eingehende Abklärung der Einwände des Beklagten könne daran nichts ändern. Nach der Regel von Art. 8 ZGB würde der Beklagte, der Einreden oder Einwendungen vorbringt, dafür an sich die Beweislast tragen. Im Verfahren nach Art. 257 ZPO ist es ihm aber unter Umständen nicht möglich, seine Einwände unter den darin geltenden Beweismittelbeschränkungen (Art. 254 ZPO) bzw. mit sofort verfügbaren Beweismitteln glaubhaft zu machen, während ihm der Beweis in einem einlässlichen ordentlichen Verfahren gelingen könnte. Würde ungeachtet substantiiert und schlüssig vorgetragener, erheblicher Einwände ein klarer Fall bejaht und im Verfahren nach Art. 257 ZPO ein rechtskräftiger Entscheid zu Ungunsten des Beklagten gefällt, blieben dessen Einreden für immer unberücksichtigt, ohne dass er jemals zum ordentlichen Beweis derselben zugelassen würde. Die Rechtslage, nach welcher der Kläger die anspruchsbegründenden Tatsachen voll zu beweisen hat und sich der Beklagte mit substantiierten und schlüssigen Einwendungen begnügen kann, führt dazu, dass der Kläger auch den Beweis für den Nichtbestand des diesen zugrunde gelegten Tatsachenfundaments erbringen muss, wenn er liquide Verhältnisse schaffen will (BGE 138 III 620 E. 5.1.1 und 6.2; THOMAS SUTTER-SOMM/CORDULA LÖTSCHER, in: THOMAS SUTTER-SOMM/FRANZ HASENBÖHLER/CHRISTOPH LEUENBERGER [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2016, N. 5 ff. zu Art. 257 ZPO; DIETER HOFMANN, in: Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2017, N. 10 ff. zu Art. 257 ZPO).

4.

4.1.

Die Beklagten 1-3 machen mit Berufung zunächst geltend, dass die im vorinstanzlichen Verfahren mit Klagebeilage 7 eingereichte Anwaltskorrespondenz nicht berücksichtigt werden dürfe bzw. nicht verwertbar sei (Berufung, Ziff. 4 S. 5 f.).

Hinsichtlich der (mit Klagebeilage 7) eingereichten Anwaltskorrespondenz ist nicht ersichtlich, inwiefern ein Anwendungsfall von Art. 156 ZPO vorliegen soll. Die Schutzmassnahmen nach Art. 156 ZPO beziehen sich auf eine Beschränkung des Informationsflusses zwischen den Parteien (und Dritten) während des Verfahrens. Die eingereichte Anwaltskorrespondenz erfolgte zwischen der Klägerin und der Beklagten 1, womit den Parteien des Verfahrens der Inhalt der entsprechenden Anwaltskorrespondenz ohnehin bereits bekannt war und somit kein schutzwürdiges Interesse an einer Geheimhaltung bestand. Dies trifft im Übrigen auch auf die Beklagten 2 und 3 zu, da sie während des gesamten Verfahrens durch den selben Rechtsanwalt wie die Beklagte 1 vertreten wurden. Nachdem es sich bei der Anwaltskorrespondenz augenscheinlich nicht um formell rechtswidrig beschaffte Beweismittel i.S.v. Art. 152 Abs. 2 ZPO handelt und bei allfälligen Verstössen gegen das Anwaltsgesetz (BGFA) insbesondere Disziplinarmassnahmen im Vordergrund stehen, woraus sich in zivilprozessualer Hinsicht kein Beweisverwertungsverbot ableiten lässt, kann im Ergebnis auf die entsprechende Anwaltskorrespondenz abgestellt werden. Weitere Rechtsgrundlagen für ein Beweisverwertungsverbot werden nicht geltend gemacht und sind nicht ersichtlich.

4.2.

4.2.1.

Im Weiteren machen die Beklagten 1-3 mit Berufung geltend, dass hinsichtlich der Beklagten 1 von einer Fortdauer des Mietverhältnisses mit der Klägerin auszugehen und das weitergeführte Mietverhältnis bis anhin nicht gekündigt worden sei. Zudem verhalte sich die Klägerin rechtsmissbräuchlich (Berufung, Ziff. 1 und 2 S. 7 f.).

4.2.2.

Ein unbefristetes Mietverhältnis können die Parteien unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen und Termine kündigen, sofern sie keine längere Frist oder keinen anderen Termin vereinbart haben (Art. 266a Abs. 1 OR). Bei der Miete von Geschäftsräumen können die Parteien mit einer Frist von sechs Monaten auf einen ortsüblichen Termin oder, wenn es keinen Ortsgebrauch gibt, auf das Ende einer dreimonatigen Mietdauer kündigen (Art. 266d OR). Vermieter und Mieter von Geschäftsräumen müssen schriftlich kündigen, wobei der Vermieter ein amtliches Formular zu verwenden hat (Art. 266l Abs. 1 und 2 OR). Der Mieter kann die Erstreckung eines befristeten oder unbefristeten Mietverhältnisses verlangen, wenn die

Beendigung der Miete für ihn oder seine Familie eine Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre (Art. 272 Abs. 1 OR). Das Mietverhältnis kann für Geschäftsräume um höchstens sechs Jahre erstreckt werden. Im Rahmen der Höchstdauer können eine oder zwei Erstreckungen gewährt werden (Art. 272b Abs. 1 OR). Jedermann hat in der Ausübung seiner Rechte und in der Erfüllung seiner Pflichten nach Treu und Glauben zu handeln. Der offenbare Missbrauch seines Rechtes findet keinen Rechtsschutz (Art. 2 Abs. 1 und 2 ZGB).

4.2.3.

Es ist unbestritten, dass die Klägerin und die Beklagte 1 einen Mietvertrag über eine Lagerhalle mit Büro und Werkstatt an der Q-Strasse in R. _____ abschlossen. Im unangefochten gebliebenen Entscheid des Präsidenten des Bezirksgerichts Zurzach vom 26. Juni 2020 (VZ.2019.22 [E. 3.3.2.]) wurde festgehalten, dass die Klägerin das Mietverhältnis mit der Beklagten 1 per 31. März 2019 rechtmässig gekündigt hat, wobei das Mietverhältnis in der Folge bis am 31. März 2021 erstreckt wurde. Mit vor der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirks Zurzach geschlossenem Vergleich vom 12. März 2021 vereinbarten die Klägerin und die Beklagte 1 eine zweite und letzte Erstreckung des Mietverhältnisses bis am 31. März 2022. Das Mietverhältnis zwischen der Klägerin und der Beklagten endete somit am 31. März 2022, zumal eine dritte Erstreckung von Gesetzes wegen ausgeschlossen war. Ab diesem Zeitpunkt konnte durch die Klägerin das Mietausweisungsverfahren eingeleitet werden. Grundsätzlich darf die Klägerin mit dem Mietausweisungsverfahren zuwarten und der Zeitraum zwischen Beendigung des Vertrags und der Einreichung des Ausweisungsbegehrens ist nicht alleine massgebend für die Frage, ob eine stillschweigende Weiterführung des Mietverhältnisses vorliegt. Hierfür ist auf alle Umstände des Einzelfalls abzustellen.

Diesbezüglich ergibt sich aus der zwischen den Parteien geführten Korrespondenz das Folgende: Mit Schreiben vom 27. Mai 2022 brachte die Klägerin gegenüber der Beklagten 1 zum Ausdruck, dass das Mietverhältnis erloschen sei und die Beklagte 1 das Mietobjekt weder geräumt noch zurückgegeben habe, sondern weiterhin nutze, was widerrechtlich sei. Die Klägerin unterbreitete der Beklagten 1 ferner ein Angebot zum Abschluss eines neuen Mietvertrags und nannte die entsprechenden Konditionen. Die Klägerin ersuchte gleichzeitig um Mitteilung bis spätestens am 20. Juni 2022, ob die Beklagte 1 mit dem Abschluss eines neuen Mietvertrags mit den angebotenen Konditionen einverstanden sei, andernfalls sie die Liegenschaft bis spätestens am 30. Juni 2022 zu räumen habe. Mit Schreiben vom 22. Juni 2022 teilte die Beklagte 1 mit, dass sie zum Abschluss eines neuen Mietvertrags bereit wäre, jedoch nur nach den bisherigen (und nicht nach den neuen) Konditionen. Mit Schreiben vom 19. Juli 2022 teilte die Klägerin der Beklagten 1 mit, dass die Verhandlungen über einen neuen

Mietvertrag gescheitert seien und sie das Mietobjekt bis am 30. September 2022 zu räumen habe. Mit Schreiben vom 20. September 2022 teilte die Beklagte 1 mit, dass der Beklagte 3 eine eigene Gesellschaft gegründet habe und diese mit der Klägerin einen neuen Mietvertrag eingehe, womit die Beklagte 1 als Vertragspartnerin ausscheide. Mit Schreiben vom 26. September 2022 teilte die Klägerin der Beklagten 1 mit, dass über die Absichten des Beklagten 3, die Räumlichkeiten zu mieten, nichts bekannt sei. Die Räumlichkeiten seien bis am 30. September 2022 zu räumen. Mit Schreiben vom 30. September 2022 teilte die Beklagte 1 der Klägerin mit, dass eine Räumung bis Ende März 2023, nicht aber bis am 30. September 2022 möglich sei. Mit Schreiben vom 10. Oktober 2022 teilte die Klägerin der Beklagten 1 mit, dass gestützt auf die Zusicherung einer Rückgabe und Räumung bis Ende März 2023 auf eine Zwangsräumung verzichtet werde, sofern ein Mietzins von monatlich Fr. 5'000.00 bezahlt werde. Mit Schreiben vom 10. März 2023 verlangte die Klägerin von der Beklagten 1 die Räumung und Übergabe des Mietobjekts per 31. März 2023. Der Korrespondenz zwischen den Parteien ist zu entnehmen, dass die Klägerin in ihrem ersten Schreiben zwar noch den Abschluss eines neuen Mietvertrags anbot, jedoch bereits unmissverständlich festhielt, dass das Mietverhältnis erloschen und die Weiterbenutzung widerrechtlich sei. Das Angebot hinsichtlich eines neuen Mietvertrags der Klägerin umfasste denn auch neue Konditionen, namentlich einen höheren Mietzins. Bereits daraus lässt sich schliessen, dass (mangels Konsens) weder von einer Fortführung des bisherigen Mietverhältnisses noch von einem neuen konkludent geschlossenen Mietvertrag ausgegangen werden konnte, zumal die Beklagte 1 die neuen Bedingungen ausdrücklich ablehnte und die Klägerin in ihrem Schreiben vom 19. Juli 2022 festhielt, dass die Vertragsverhandlungen gescheitert seien. Losgelöst vom vorliegenden Sachverhalt ist an dieser Stelle festzuhalten, dass es den Parteien nach Beendigung eines Mietverhältnisses möglich sein muss, Vertragsverhandlungen über ein neues Mietverhältnis zu führen, ohne dass sogleich auf eine Fortführung des Mietverhältnisses oder den Abschluss eines neuen konkludenten Mietvertrags geschlossen wird. Andernfalls hätte die Vermieterschaft bereits zu Beginn allfälliger Vertragsverhandlungen zu befürchten, dass (ohne gleichzeitige und umgehende Einleitung eines Mietausweisungsverfahrens) von einer Fortführung des Mietverhältnisses oder vom Abschluss eines konkludenten Mietvertrags ausgegangen wird, was zielführende Vertragsverhandlungen verunmöglichen würde und damit nicht angehen kann.

Auch in den weiteren Schreiben der Klägerin wurde die Beklagte 1 mehrfach unter Fristansetzung aufgefordert, die Mieträume zu verlassen. Dass die Beklagte 1 diesen Aufforderungen nicht nachkam und die Klägerin nicht umgehend das Mietausweisungsverfahren anstrebte, kann nicht zum Nachteil der Klägerin gehen, zumal dieser Umstand primär dem Verhalten der Beklagten 1 geschuldet ist. So ersuchte die Beklagte 1 mit Schreiben vom 30. August 2022 um eine Verlängerung der Frist für eine

Stellungnahme und teilte mit Schreiben vom 20. September 2022 mit, dass der Beklagte 3 eine Gesellschaft gegründet habe und einen neuen Mietvertrag mit der Klägerin abschliessen werde. Darauf folgend stellte die Klägerin klar, dass diese Absicht völlig unbekannt und die Liegenschaft zu räumen sei. Mit Schreiben vom 30. September 2022 teilte die Beklagte 1 schliesslich mit, dass eine Räumung erst Ende März 2023 möglich sei. Aus der Korrespondenz ergibt sich, dass die Klägerin die Beklagte 1 mehrfach und unmissverständlich aufgefordert hat, die Liegenschaft zu verlassen, die Beklagte 1 die Räumung der Liegenschaft durch Hinhalten der Klägerin aber hinauszögerte. Mit Schreiben vom 10. Oktober 2022 erklärte sich die Klägerin gestützt auf eine Zusicherung durch die Beklagte 1, dass die Liegenschaft bis Ende März 2023 geräumt werde und monatliche Zahlungen von Fr. 5'000.00 erfolgen würden, schliesslich bereit, auf die Einleitung eines Mietausweisungsverfahrens (bis Ende März 2023) zu verzichten. Nachdem sich die Beklagte 1 zunächst nicht hat vernehmen lassen, teilte sie schliesslich (auf Nachfrage der Klägerin mit Schreiben vom 10. März 2023) am 24. März 2023 mit, dass sie keine Zusicherung gebe, da das Mietverhältnis einvernehmlich weitergeführt worden sei. Nach dem Dargelegten, insbesondere unter Berücksichtigung, dass die Klägerin mehrfach unmissverständlich festgehalten hat, dass die Liegenschaft zu räumen sei und vergleichsweise und zu Gunsten der Beklagten 1 anbot, sich - bei Vorliegen einer entsprechenden Zusicherung - mit einer Räumung Ende März 2023 einverstanden zu erklären, erscheint der Standpunkt der Beklagten 1 (wonach von einer Weiterführung des Mietverhältnisses auszugehen sei) rechtsmissbräuchlich, weshalb ihr auch aus diesem Grund ein Anspruch auf Rechtsschutz zu verwehren ist. Jedenfalls steht fest, dass aufgrund des Zuwartens der Klägerin mit der Einleitung des Mietausweisungsverfahrens weder ein neuer konkludenter Mietvertrag geschlossen, noch das ursprüngliche Mietverhältnis weitergeführt wurde. Der Umstand, dass die Beklagte 1 weiterhin Zahlungen in der Höhe des ursprünglichen Mietzinses von Fr. 5'000.00 leistete, vermag am Gesagten nichts zu ändern. Die Liegenschaft konnte durch die Klägerin nicht an eine neue Partei vermietet oder selber genutzt werden, womit ihr ein finanzieller Schaden entstand, welcher durch die Zahlung der Beklagten 1 minimiert werden konnte. Dies erlaubte es der Klägerin, auf die Anliegen der Beklagten 1 (dass eine Räumung innert Frist nicht möglich sei, da dies zu einem Notverkauf der eingelagerten Materialien führen würde [Schreiben der Beklagten 1 vom 30. September 2022]) Rücksicht zu nehmen und mit dem Mietausweisungsverfahren bis Ende März 2023 zuzuwarten. Im vorliegenden Fall wurde weder ein neuer konkludenter Mietvertrag geschlossen noch wurde das Mietverhältnis fortgeführt. Vielmehr haben die durch die Beklagte 1 gemachten widersprüchlichen Stellungnahmen eine Verzögerung verursacht, welche dazu führte, dass die Klägerin mit der Einleitung des Mietausweisungsverfahrens zugewartet hat, da sie während dieser Zeitspanne noch davon ausgehen durfte, dass eine Räumung der Liegenschaft auch ohne gerichtliches Ver-

fahren erfolgen wird. Sobald feststand, dass die von der Beklagten 1 abermals in Aussicht gestellte Räumung bis Ende März 2023 nicht erfolgen wird, leitete die Klägerin schliesslich mit Klage vom 12. April 2023 das Mietausweisungsverfahren ein.

4.2.4.

Soweit die Beklagten 1-3 geltend machen, es gehe der Klägerin nur darum, ihre "familiäre Position" durchzusetzen, womit ihr Verhalten rechtsmissbräuchlich sei, kann ihnen nicht gefolgt werden. Dass die Klägerin J. _____ "das Leben schwer machen will" und sie ihr Verhältnis zu den Söhnen K. _____ und L. _____ "zerstöre", spielt für die Beurteilung der vorliegenden Angelegenheit in rechtlicher Hinsicht keine Rolle. Insbesondere vermag es nichts daran zu ändern, dass das Mietverhältnis zwischen den Parteien rechtswirksam aufgelöst wurde und die Beklagte 1 keinen Rechtsanspruch hat, weiterhin in der Liegenschaft zu verbleiben (vgl. E. 4.2.3. hiavor). Ebenfalls unbeachtlich ist in diesem Zusammenhang, dass die Klägerin mit 50% an der Beklagten 1 beteiligt sein soll. Inwiefern sich die Klägerin rechtsmissbräuchlich verhalten haben soll, ist nicht ersichtlich und wird in der Berufung nicht (ausreichend) dargelegt.

4.2.5.

Zusammenfassend hat die Vorinstanz zutreffend erkannt, dass die Voraussetzungen für die Mietausweisung der Beklagten 1 aus den von der Klägerin vermieteten Geschäftsräumen in der Liegenschaft Q-Strasse in R. _____ erfüllt sind. Die Berufung ist in diesem Punkt abzuweisen.

4.3.

Die Vorinstanz hat ferner festgestellt, dass den Beklagten 2 und 3 kein Nutzungsanspruch für die Lagerhalle mit Büro und Werkstatt sowie Umgelände an der Q-Strasse in R. _____ zustehe. Die Beklagten 1-3 beantragen diesbezüglich mit Berufung zwar die Aufhebung der Dispositivziffern 2.2. und 3 des vorinstanzlichen Entscheids, legen aber nicht substantiiert dar, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid unrichtig sein soll und warum er geändert werden müsste. Die Beklagten 1-3 hätten in der Berufung darzulegen gehabt, wo und wie die Vorinstanz das Recht unrichtig angewendet oder den Sachverhalt unrichtig festgestellt haben soll (vgl. KARL SPÜHLER, in: Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2017, N. 15 zu Art. 311 ZPO). Auf diesen Punkt der Berufung ist folglich nicht einzutreten, womit es beim vorinstanzlichen Entscheid sein Bewenden hat. Die Beklagten 2 und 3 haben die Liegenschaft innert der vorinstanzlich angesetzten Frist bis am 31. Dezember 2023 (vgl. E. 4.4.) zu verlassen. Entsprechend ist auf das Vorbringen der Beklagten 1-3, wonach nicht eruiert werden könne, wer am jeweiligen in der Liegenschaft befindlichen Gegenstand berechtigt sei, nicht weiter einzugehen, zumal die "Gesuchsgegnerin 4" nicht Gegenstand des vorliegenden Berufungsverfahrens ist (vgl. E. 1).

4.4.

Soweit die Beklagten 1-3 in ihrem Subeventualantrag eine Frist für die Räumung des Mietobjekts von "mindestens 1 Jahr" ab Rechtskraft des Ausweisungsentscheids beantragten, ist darauf mangels Begründung nicht einzutreten.

5.

Bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens haben die Beklagten 1-3 die obergerichtliche Entscheidgebühr zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) und ihre eigenen Parteikosten selbst zu tragen.

Die anwaltlich vertretene Klägerin hat gegenüber den Beklagten 1-3 Anspruch auf Ausrichtung einer Parteientschädigung (Art. 106 Abs. 1 ZPO i.V.m. Art. 95 Abs. 1 lit. b und Abs. 3 lit. b ZPO). Gemäss § 8 AnwT beträgt die Entschädigung des Anwalts im Rechtsmittelverfahren je nach Aufwand 50 bis 100 % des nach den Regeln für das erstinstanzliche Verfahren berechneten Betrags. Bei einem Streitwert von Fr. 30'000.00 (vgl. zur Berechnung BGE 144 III 346 E. 1.2.1.) ergibt sich eine Grundentschädigung von Fr. 6'190.00, die um 50 % auf Fr. 3'095.00 zu reduzieren ist, weil es sich um ein summarisches Verfahren handelt (§ 3 Abs. 1 und 2 AnwT). Aufgrund des i.S.v. § 6 Abs. 2 AnwT unvollständig durchgeführten Verfahrens (keine Verhandlung) ist davon ein Abzug von 20 % auf Fr. 2'476.00 vorzunehmen. Der Rechtsmittelabzug beträgt 50 %, was eine Entschädigung von Fr. 1'238.00 ergibt. Hinzu kommen die Auslagenpauschale von 3 % (ausmachend Fr. 37.15) und 7,7 % MWSt auf Fr. 1'275.15 (ausmachend Fr. 98.20), womit die Parteientschädigung total Fr. 1'373.35 beträgt.

Das Obergericht erkennt:

1.

Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 800.00 wird den Beklagten 1-3 in solidarischer Haftbarkeit auferlegt.

3.

Die Beklagten 1-3 werden in solidarischer Haftbarkeit verpflichtet, der Klägerin für das Berufungsverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 1'373.35 (inkl. Auslagen und MWST) zu bezahlen.

Zustellung an:

[...]

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

Gegen Entscheide, die das Verfahren abschliessen, kann **innert 30 Tagen**, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die Beschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden. In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Beschwerde nur zulässig, wenn der Streitwert in arbeits- und mietrechtlichen Fällen mindestens Fr. 15'000.00 bzw. in allen übrigen Fällen mindestens Fr. 30'000.00 beträgt, es sei denn, es stelle sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung oder es handle sich um einen Entscheid des Konkurs- und Nachlassrichters (Art. 44 Abs. 1, Art. 72, Art. 74, Art. 90, Art. 100 Abs. 1 und Art. 112 Abs. 1 BGG).

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

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

Aarau, 25. Oktober 2023

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Richli

Gasser