

ZSU.2024.128 / ik / nk
(SZ.2024.59)
Art. 94

Entscheid vom 19. August 2024

Besetzung Oberrichter Richli, Präsident
 Oberrichterin Plüss
 Oberrichter Hausherr
 Gerichtsschreiberin Kabus

Klägerin **A._____ AG,**
 vertreten durch lic. iur. Caroline Conrad, Rechtsanwältin,
 [...]

Beklagte **B._____ AG,**
 vertreten durch **C._____ AG,**
 [...]

Gegenstand Mietausweisung

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

Am 21. bzw. 25. Februar 2019 schlossen die Klägerin als Vermieterin und die Garage D. _____ als Mieterin per 1. März 2019 einen Mietvertrag über den Einstellplatz, [...], ab. Am 21. bzw. 28. Februar 2020 vereinbarten die Parteien sowie die Garage u.a. die Übertragung dieses Mietverhältnisses per 1. Februar 2020 auf die Beklagte.

1.2.

Die Klägerin sprach gegenüber der Beklagten am 27. Februar 2024 unter Verwendung des amtlichen Formulars per 31. Mai 2024 die Kündigung des Mietverhältnisses aus.

1.3.

Mit Schreiben vom 6. März 2024 kündigte die Beklagte alle bestehenden Mietverhältnisse mit der Klägerin fristlos.

1.4.

Am 12. März 2024 akzeptierte die Klägerin die fristlose Kündigung mit Wirkung ab 7. März 2024 und ersuchte die Beklagte, den Einstellplatz umgehend zu räumen.

2.

2.1.

Nachdem die Beklagte den Einstellplatz nicht geräumt hatte, stellte die Klägerin am 26. April 2024 beim Präsidenten des Bezirksgerichts Zofingen das Ausweisungsbegehren.

2.2.

Mit Stellungnahme vom 11. Mai 2024 beantragte die Beklagte, auf das Mietausweisungsgesuch sei nicht einzutreten.

2.3.

Der Präsident des Bezirksgerichts Zofingen erkannte am 30. Mai 2024 wie folgt:

" 1.

Es wird festgestellt, dass das Mietverhältnis zwischen den Parteien über den Einstellplatz am [...] seit dem 7. März 2024 aufgelöst ist.

2.

Die Gesuchsgegnerin wird verpflichtet, das Mietobjekt **bis spätestens am 28. Juni 2024 zu verlassen und zu räumen.**

Im Unterlassungsfalle würde sie auf Begehren der Gesuchstellerin bei der Regionalpolizei Zofingen polizeilich ausgewiesen.

3.

Die Entscheidgebühr von Fr. 800.00 wird der Gesuchsgegnerin auferlegt. Sie wird mit dem Vorschuss der Gesuchstellerin von Fr. 800.00 verrechnet, so dass die Gesuchsgegnerin der Gesuchstellerin Fr. 800.00 direkt zu ersetzen hat.

4.

Die Gesuchsgegnerin wird verpflichtet, der Gesuchstellerin eine Parteientschädigung von Fr. 675.20 zu bezahlen."

3.

3.1.

Gegen diesen ihr am 5. Juni 2024 zugestellten Entscheid erhob die Beklagte am 14. Juni 2024 (elektronische Aufgabe am 15. Juni 2024) beim Obergericht des Kantons Aargau Beschwerde. Sie beantragte sinngemäss, es sei die Nichtigkeit des Entscheides festzustellen und ihr sei eine Genugtuung sowie Entschädigung zuzusprechen.

3.2.

Es wurde auf die Einholung einer Beschwerdeantwort der Klägerin verzichtet.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Das zulässige Rechtsmittel gegen den vorliegenden, im summarischen Verfahren ergangenen Ausweisungsentscheid mit einem Streitwert von weniger als Fr. 10'000.00 ist die Beschwerde (Art. 308 Abs. 2 i.V.m. Art. 319 lit. a ZPO; BGE 144 III 346 E. 1.2.1). Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Offensichtlich unrichtig bedeutet willkürlich (Urteil des Bundesgerichts 4A_149/2017 vom 28. September 2017 E. 2.2). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO). Das gilt sowohl für echte als auch für unechte Noven, da die Beschwerde nicht der Fortführung des erstinstanzlichen Prozesses, sondern grundsätzlich nur der Rechtskontrolle des erstinstanzlichen Entscheids dient (DIETER FREIBURGHaus/SUSANNE AFHELDT, in: THOMAS SUTTER-SOMM/Franz HASENBÖHLER/CHRISTOPH LEUENBERGER [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2016, N. 3 f. zu Art. 326 ZPO).

1.2.

Soweit die Beklagte beantragt, ihr sei eine Genugtuung und Entschädigung zuzusprechen, so handelt es sich um einen neuen Antrag, der beschwerdeweise ausgeschlossen ist. Diesbezüglich ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.

2.

2.1.

2.1.1.

Die Vorinstanz hielt fest, dass das Mietverhältnis per 7. März 2024 aufgelöst worden sei und verpflichtete die Beklagte, den Einstellplatz zu räumen. Der von der Klägerin ausgeführte Sachverhalt sei erstellt und durch die eingereichten Urkunden bewiesen. Die Beklagte bestreite die sofortige Beweisbarkeit des Sachverhalts, allerdings lege sie nicht konkret dar, welche Elemente bestritten seien. Sie tätige Ausführungen zu einem Schlichtungsverfahren vom 23. Februar 2023 und einer Zwangsräumung vom 4. März 2023. Im beigelegtem Schlichtungsgesuch beziehe die Beklagte sich wiederum auf ein Urteil des Bezirksgerichts Zofingen vom 16. November 2023. Dieses betreffe jedoch andere Mietverhältnisse, nämlich eine Garage / Autowerkstatt, linkes Büro Parterre und Abstellplatz Nr. 1-4, alle [...]. Die Beklagte erkläre selbst, dass sie alle Mietverhältnisse fristlos gekündigt habe. Damit bestätige sie die Ausführungen der Klägerin, wonach das Mietverhältnis per 7. März 2024 aufgrund einer fristlosen Kündigung seitens der Beklagten geendet habe. Mit Schreiben vom 12. März 2024 habe die Klägerin die fristlose Kündigung per 7. März 2024 akzeptiert und um umgehende Räumung ersucht. Die Beklagte habe gegen dieses Schreiben keine Einwände erhoben, weshalb davon ausgegangen werden könne, dass die Parteien das Mietverhältnis einvernehmlich per 7. März 2024 haben beenden wollen. Die Rechtsfolgen der Räumung und Rückgabe des Mietobjektes ergäben sich aus Art. 267 Abs. 1 OR, somit sei die Rechtslage klar.

2.1.2.

Die Beklagte brachte beschwerdeweise dagegen vor, die Inhalte ihrer Eingabe vom 11. Mai 2024 an die Vorinstanz seien verfälscht wiedergegeben worden, um einen Entscheid zugunsten der Klägerin zu erwirken. Der Sachverhalt sei nicht sofort beweisbar und die Rechtslage sei nicht klar. Die Klägerin habe durch ihr Verhalten dazu beigetragen, dass die Beklagte sachfremde materielle und immaterielle Schädigungen sowie eine Mietausweisung erfahre. Die Klägerin habe zusammenhängende Mietverträge separat gekündigt, um das Gesamtkonzept der Beklagten zu zerstören. Es spreche Bände, dass die REPOL Zofingen mit der Klägerin eine Zwangsräumung hinter dem Rücken der Beklagten am 4. März 2024 durchgeführt und einen verbotenen Schlösseraustausch vorgenommen und hierüber nicht Protokoll geführt habe. Dabei seien am 4. März 2024 sowohl das Schlichtungsgesuch vom 23. Februar 2024 als auch das Verfahren vor dem Bundesgericht hängig gewesen. Der Klägerin sei bewusst gewesen, dass die Beklagte das Mietobjekt im genannten Zeitraum gar nicht hätte räumen können, da deren Mitarbeiter auslandabwesend gewesen seien. Die Klägerin habe widerrechtlich die Schlösser am Mietobjekt austauschen lassen und u.a. einen Hausfriedensbruch bzw. eine Nötigung begangen. Daher habe ihr die Beklagte alle Mietverhältnisse fristlos gekündigt und

Strafanzeige eingereicht. Die Voraussetzungen für den Rechtsschutz in klaren Fällen seien nicht gegeben.

2.2.

2.2.1.

Art. 257 Abs. 1 ZPO sieht vor, dass das Gericht Rechtsschutz im summarischen Verfahren gewährt, wenn zum einen der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar (lit. a) und zum anderen die Rechtslage klar ist (lit. b). Kann dieser Rechtsschutz nicht gewährt werden, so tritt das Gericht auf das Gesuch nicht ein (Art. 257 Abs. 3 ZPO). 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 (BGE 138 III 620 E. 5.1.1).

Nach Art. 115 OR kann eine Forderung durch Übereinkunft ganz oder zum Teil auch dann formlos aufgehoben werden, wenn zur Eingehung der Verbindlichkeit eine Form erforderlich oder von den Vertragschliessenden gewählt war.

2.2.2.

Ausweislich der Akten schloss die Klägerin am 21. bzw. 25. Februar 2019 per 1. März 2019 als Vermieterin mit der Garage D. _____ als Mieterin einen Mietvertrag über den Einstellplatz ab. Die Kündigungsfrist betrug drei Monate und die Kündigung war auf jedes Monatsende, ausser den 31. Dezember möglich (VI, Gesuchsbeilage [GB] 2). Am 21. bzw. 28. Februar 2020 vereinbarten die Parteien und die Garage die Übertragung der bestehenden vier Mietverhältnisse (Mietvertrag für Garage/Autowerkstatt vom 3. bzw. 10. Januar 2013, Mietvertrag für Abstellplätze Nr. 1–4 vom 16. bzw. 23. März 2015, Mietvertrag für linkes Büro Parterre vom 22. April bzw. 23. Mai 2016, vorliegend streitgegenständlicher Mietvertrag) per 1. Februar 2020 auf die Beklagte (VI, GB 3).

Die Klägerin sprach gegenüber der Beklagten am 27. Februar 2024 unter Verwendung des amtlichen Formulars und Einhaltung der Kündigungsfrist per 31. Mai 2024 die Kündigung des Mietverhältnisses betreffend den Einstellplatz aus (VI, GB 4). Die Begründung hierfür lieferte sie mit E-Mail vom 27. Februar 2024 (VI, GB 6). Mit Schreiben vom 6. März 2024 kündigte die Beklagte alle mit der Klägerin bestehenden Mietverhältnisse fristlos (VI, GB 7). Am 12. März 2024 erklärte sich die Klägerin mit der Beendigung des Mietvertrages über den Einstellplatz per 7. März 2024 einverstanden und ersuchte die Beklagte gleichzeitig um umgehende Räumung des Einstellplatzes (VI, GB 8). Ein befristetes oder unbefristetes Mietverhältnis

kann jederzeit durch die Parteien einvernehmlich aufgelöst werden. Sie können dabei die Auflösung des Mietverhältnisses auf einen beliebigen Zeitpunkt vereinbaren. Die Parteien sind weder an gesetzliche noch an vertragliche Kündigungsfristen und -termine gebunden. Möglich ist sowohl die sofortige Auflösung des Mietverhältnisses als auch die Abmachung über einen späteren Beendigungstermin. Der Aufhebungsvertrag hat zu Folge, dass die Mieterin die Mietsache auf den vereinbarten Termin zurückgeben muss und ohne anderslautende Vereinbarung ab diesem Termin von der Bezahlung des Mietzinses befreit ist (ANITA THANEI, Mietrecht für die Praxis, 10. Aufl. 2022, Ziff. 24.2.1). Der Aufhebungsvertrag ist an keine besondere Form gebunden. Es finden die Vorschriften von Art. 115 OR hinsichtlich des Erlöschens einer Obligation analoge Anwendung (THANEI, a.a.O., Ziff. 24.2.2). Die Vorinstanz hat somit zu Recht festgehalten, dass das Mietverhältnis per 7. März 2024 aufgelöst wurde. Die Beklagte bestreitet die Beendigung des Mietvertrages nicht einmal, vielmehr bestätigt sie beschwerdeweise nochmals, dass sie das Mietverhältnis fristlos gekündigt habe (vgl. E. 2.1.2 hiavor).

Mit Schreiben vom 15. März 2024 setze die Klägerin den Abgabetermin auf den 20. März 2024, 9 Uhr, fest (VI, GB 9). Die Beklagte erschien jedoch nicht und teilte der Klägerin auch keinen anderen Terminvorschlag mit, weshalb die Klägerin ihr einen neuen Termin ansetzte, und zwar den 22. März 2024, 15 Uhr (VI, GB 10). Nachdem die Beklagte das Mietobjekt nicht geräumt hatte, stellte die Klägerin bei der Vorinstanz das Mietausweisungsgesuch (VI, act. 1 ff.). Der Sachverhalt war somit sofort beweisbar.

Die Rechtslage war klar. Der Mieter hat gestützt auf Art. 267 Abs. 1 OR bei der Beendigung des Mietverhältnisses die Mietsache dem Vermieter in dem Zustand zurückzugeben, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt (Art. 267 Abs. 1 OR). Die beantragten Rechtsfolgen des Aufhebungsvertrages ergeben sich demnach aus dem Gesetz.

Das Verhalten der Beklagten, zuerst das Mietverhältnis fristlos zu kündigen und anschliessend eine Räumung zu verweigern, mutet rechtsmissbräuchlich an. Ausführungen zu ihren weiteren Rügen erübrigen sich aufgrund fehlenden Zusammenhangs zum vorliegenden Verfahren. Vor diesem Hintergrund kann auch offen bleiben, ob ihre Darlegungen vor der Novenschranke standhalten.

2.3.

Zusammenfassend waren die Voraussetzungen für den Rechtsschutz in klaren Fällen gemäss Art. 257 Abs. 1 ZPO im vorliegenden Fall offensichtlich erfüllt. Folglich ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren der Klägerin gutgeheissen hat. Die Beschwerde ist deshalb abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

3.

Die Beklagte hat ausgangsgemäss die obergerichtliche Entscheidgebühr zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) und allfällige Parteikosten selbst zu tragen. Der Klägerin, die aufgrund der offensichtlichen Unbegründetheit der Beschwerde keine Beschwerdeantwort zu erstatten hatte (Art. 322 Abs. 1 ZPO), ist kein entschädigungspflichtiger Aufwand entstanden.

Das Obergericht erkennt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 500.00 wird der Beklagten auferlegt.

3.

Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

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. 2'400.00**.

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

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

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

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

Aarau, 19. August 2024

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Richli

Kabus