

ZSU.2024.214
(SZ.2024.131)
Art. 164

Entscheid vom 18. Dezember 2024

Besetzung	Oberrichter Richli, Präsident Oberrichterin Massari Oberrichterin Hausherr Gerichtsschreiber Gasser
-----------	--

Klägerin	A. _____, [...] vertreten durch Rechtsanwalt Patrick Bürgi, [...]
----------	---

Beklagte	C. ____ AG , [...]
----------	-------------------------------------

Gegenstand	Verwertung von eingelagertem Hausrat
------------	--------------------------------------

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

Mit Entscheid der Präsidentin des Bezirksgerichts Baden vom 23. Dezember 2022 wurde die Beklagte aus den Praxisräumen an der [...], welche ihr durch die Klägerin vermietet wurden, ausgewiesen. Eine dagegen erhobene Berufung wies das Obergericht des Kantons Aargau mit Entscheid vom 21. Februar 2023 ab, soweit es darauf eintrat. Die Räumung wurde am 26. Mai 2023 polizeilich vollzogen.

2.

2.1.

Die Klägerin beantragte mit Klage vom 23. April 2024 beim Bezirksgericht Baden, sie sei zur Entsorgung des eingelagerten Hausrats der Beklagten zu ermächtigen.

2.2.

Die Beklagte reichte am 17. Mai 2024 eine Stellungnahme ein.

2.3.

Am 24. Mai 2024 reichte die Klägerin eine Eingabe ein.

2.4.

Mit Schreiben vom 15. Juli 2024 und 29. Juli 2024 ersuchte das Bezirksgericht Baden das Departement für Gesundheit und Soziales des Kantons Aargau um Auskunft betreffend die Aufbewahrung von Patientendokumentationen in Fällen, in denen der Aufbewahrungsverpflichtete seiner Pflicht nicht nachgekommen ist. Mit Schreiben vom 5. August 2024 erteilte das Department Gesundheit und Soziales des Kantons Aargau dem Bezirksgericht Baden Auskunft.

2.5.

Mit Eingabe vom 12. August 2024 reichte die Beklagte eine weitere Stellungnahme ein.

2.6.

Die Präsidentin des Bezirksgerichts Baden erkannte am 4. September 2024:

" 1.

Die Gesuchstellerin wird berechtigt erklärt, nach vorgängiger Androhung an die Gesuchsgegnerin mit Fristeinräumung von vier Wochen mit dem eingelagerten Inventar wie folgt zu verfahren:

- elektronische Geräte, Möbel und frei verkäufliche Arzneimittel/Zahnpflegeprodukte freihändig verkaufen bzw. bei erfolglosem Verkaufsversuch entsorgen;

- zahnmedizinische Geräte durch das zuständige Betreibungsamt mittels öffentlicher Versteigerung verkaufen zu lassen bzw. bei erfolglosem Verkaufsversuch zu entsorgen;
- Arzneimittel in einer Apotheke zur Entsorgung abgeben;
- allfällige Patientendokumentationen der Patienten von Frau D. _____, der [...] zur weiteren Aufbewahrung übergeben;
- abgelaufene Produkte und Akten fachgerecht entsorgen;
- und einen allfälligen Netto-Erlös beim Bezirksgericht Baden hinterlegen.

Versteigerungsort ist Q. _____.

2.

Die Gesuchstellerin kann dem zuständigen Betreibungsamt den Auftrag zur Verwertung der [...] Geräte direkt erteilen.

3.

Die Kosten für die Aufbewahrung von Patientendossiers bei der [...] werden der Gesuchsgegnerin auferlegt und sind von der Gesuchstellerin vorzuschüssen.

Nach ungenutztem Ablauf der Abholungsfrist durch die Gesuchsgegnerin ist dem Gericht die Übergabe allfälliger Patientendossiers an [...] zu melden und zu belegen (z.B. durch Kopie der Rechnung für die Aufbewahrung).

Nach dieser Mitteilung wird der neue Aufbewahrungsort durch das Gericht publiziert.

3.

Die Entscheidgebühr von Fr. 1'000.00 wird der Gesuchsgegnerin auferlegt. Sie wird mit dem Vorschuss der Gesuchstellerin verrechnet, sodass die Gesuchsgegnerin der Gesuchstellerin Fr. 1'000.00 direkt zu ersetzen hat.

4.

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen."

3.

3.1.

Gegen diesen ihr am 10. September 2024 zugestellten Entscheid erhob die Beklagte mit Eingabe vom 18. September 2024 Beschwerde beim Obergericht des Kantons Aargau.

3.2.

Am 4. Oktober 2024 und 22. Oktober 2024 reichte die Beklagte zwei weitere Eingaben ein.

3.3.

Am 1. November 2024 erstattete die Klägerin die Beschwerdeantwort.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

In vermögensrechtlichen Angelegenheiten sind erstinstanzliche End- und Zwischenentscheide dann mit Beschwerde anfechtbar, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren weniger als Fr. 10'000.00 beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO i.V.m. Art. 319 lit. a ZPO).

1.2.

Der Streitwert wird durch das Rechtsbegehren bestimmt. Zinsen und Kosten des laufenden Verfahrens oder einer allfälligen Publikation des Entscheids sowie allfällige Eventualbegehren werden nicht hinzugerechnet (Art. 91 Abs. 1 ZPO). Lautet das Rechtsbegehren nicht auf eine bestimmte Geldsumme, so setzt das Gericht den Streitwert fest, sofern sich die Parteien darüber nicht einigen oder ihre Angaben offensichtlich unrichtig sind (Art. 91 Abs. 2 ZPO). Das Gericht fällt einen Ermessensentscheid aufgrund einer Schätzung nach objektiven Kriterien (STEIN-WIGGER, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 3. Aufl. 2016, N 25 zu Art. 91 ZPO).

Die Klägerin beantragte mit Klage vom 23. April 2024 die Bewilligung zur Entsorgung des Mobiliars der Beklagten, wobei sie die seit Oktober 2023 anfallenden Kosten für die Einlagerung des Mobiliars mit monatlich Fr. 581.60 bezifferte (vgl. auch Beilage 4 zur Klage vom 23. April 2024). Es handelt sich somit um eine Streitigkeit vermögensrechtlicher Natur. Werden die seit Oktober 2023 angefallenen und weiterhin anfallenden Kosten der Einlagerung des Mobiliars von Fr. 581.60 pro Monat für die Berechnung des Streitwerts als massgebend betrachtet, wird der Streitwert von Fr. 10'000.00 für die Berufung nicht erreicht. Wird der Wert des eingelagerten Mobiliars als Streitwert betrachtet, wird der Streitwert von Fr. 10'000.00 für die Berufung ebenfalls nicht erreicht. Nach - von der Beklagten nicht bestrittener - Feststellung im angefochtenen Entscheid handelt es sich um Hausrat von eher geringem Wert. Das vorliegend zulässige Rechtsmittel ist folglich die Beschwerde.

1.3.

Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

1.4.

Die Beschwerde gegen den vorinstanzlichen im summarischen Verfahren ergangenen Entscheid war innert zehn Tagen seit dessen Zustellung

schriftlich und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 2 ZPO). Soweit die Beklagte in ihren unaufgeforderten und nach Ablauf der Rechtsmittelfrist eingereichten Eingaben vom 4. Oktober 2024 und 22. Oktober 2024 Ausführungen macht, welche über diejenigen in ihrer Beschwerdeschrift hinausgehen, sind sie im vorliegenden Beschwerdeverfahren unbeachtlich.

2.

2.1.

Die Vorinstanz führte zur Begründung des angefochtenen Entscheids im Wesentlichen aus, dass die Klägerin den Hausrat der Beklagten nach der polizeilichen Räumung der Mietwohnung habe einlagern lassen. Die Beklagte habe die Pflicht verletzt, das Mietobjekt im vertragsgemässen Zustand zurückzugeben, indem sie gewisse Gegenstände am Tage der Ausweisung in der Wohnung zurückgelassen habe. Als Geschäftsführer ohne Auftrag i.S.v. Art. 419 ff. OR sei die Klägerin verpflichtet gewesen, die zurückgelassenen Gegenstände für den Geschäftsherrn, also den ehemaligen Mieter, aufzubewahren. Dieser Pflicht sei sie nachgekommen, indem sie das Inventar auf ihre Kosten habe einlagern lassen. Weiter sei die Klägerin verpflichtet, den Hausrat jederzeit herauszugeben. Bei dieser Rechtslage könne die Beklagte unter der Voraussetzung von Art. 91 OR in Gläubigerverzug geraten. Die Beklagte habe über einen langen Zeitraum und wiederholt durch schriftliche Aufforderung die Möglichkeit gehabt, die Wohnung zu räumen bzw. das Inventar aus den Räumlichkeiten in Q._____ zu räumen, was sie aktenkundig nicht gemacht habe. Auch nach Einlagerung der Gegenstände sei die Beklagte mit Schreiben vom 9. Juni 2023 vergeblich aufgefordert worden, ihr zurückgelassenes Inventar abzuholen. Damit könne der Hausrat als i.S.v. Art. 91 OR "gehörig angeboten" gelten. Die Kosten der Einlagerung des Hausrates würden mindestens Fr. 5'000.00 betragen, wobei es sich – gerade im Verhältnis zum Wert des Inventars – um erhebliche Kosten handle. Die Voraussetzungen für den Selbsthilfeverkauf seien erfüllt.

2.2.

Auf die Ausführungen der Beklagten in ihrer Beschwerde zur "korrumpierten Justiz" (auch im Zusammenhang mit der Vorinstanz) ist mangels Relevanz nicht einzugehen, zumal die Beklagte gegen den vorinstanzlichen Spruchkörper kein Ausstandsgesuch gestellt hat. Gesagtes gilt für die Vorwürfe, welche die Beklagte gegen Gerichtspräsidentin Fehr persönlich erhebt ("manipulative Entscheide gefällt"; Gerichtspräsidentin Fehr habe "die Vorgaben von avocat E._____ i.S. von Art. 260ter StGB vorsätzlich und wider besseres Wissen übernommen"). Soweit sich die Beklagte in ihrer Beschwerde auf das Mietausweisungsverfahren bezieht (verweigerte Akteneinsicht; Nichtaushändigung des "Vollzugsbericht Regionalpolizei R._____ vom 26. Mai 2023"), ist festzuhalten, dass das massgebliche Mietausweisungsverfahren mit Entscheid des Obergerichts des Kantons Aargau vom 21. Februar 2023 (ZSU.2023.8) rechtskräftig erledigt worden

ist und folglich nicht Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens bildet.

Im Weiteren setzt sich die Beklagte in ihrer (teils nur schwer verständlichen) Beschwerde lediglich am Rande mit den vorinstanzlichen Erwägungen auseinander und bringt (soweit relevant) einzig vor, dass der "Behandlungstuhl" nicht im Eigentum der Beklagten stehe und sowohl die Beklagte wie auch die Klägerin zu keinem Zeitpunkt in einem Behandlungsverhältnis mit den Patienten von D. _____ gestanden hätten. Bei diesen Vorbringen handelt es sich – soweit ersichtlich – um unzulässige neue Tatsachen (E. 1.3. hiavor), welche zudem in keiner Weise belegt werden. Letztlich kann die Frage aber ohnehin offenbleiben, da die Beklagte unbestrittenermassen Mieterin der Praxisräume an der [...] war, in welchen sich das streitgegenständliche Mobiliar befand. Insoweit war die Beklagte als Mieterin gemäss Art. 267 Abs. 1 OR verpflichtet, die Wohnung zu räumen und in einem vertragsgemässen Zustand zu übergeben. Wie die Vorinstanz zutreffend festgehalten hat, geht es im Verfahren betreffend Selbsthilfeverkauf darum, die Vermieterschaft (folglich die Klägerin) von der Aufbewahrung des zurückgelassenen Mobiliars zu entlasten. Allfällige Eigentumsfragen (und daraus resultierende Ersatzansprüche) bilden nicht Gegenstand des Verfahrens betreffend Selbsthilfeverkauf, sondern diese wird die Beklagte – sollte sie das Mobiliar weiterhin nicht abholen – gegebenenfalls mit Dritteigentümern (wie angeblich D. _____) zu klären haben.

2.3.

Nachdem sich die Beklagte mit den übrigen vorinstanzlichen Erwägungen (insb. den Verwertungsmodalitäten des Mobiliars [vorinstanzlicher Entscheid, E. 2.3.1.1. ff.]) in ihrer Beschwerde nicht auseinandergesetzt hat, ist darauf nicht weiter einzugehen. Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen, womit offenbleiben kann, inwiefern sie den Begründungsanforderungen an ein Rechtsmittel (Art. 321 Abs. 1 ZPO) überhaupt zu genügen vermag.

3.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens ist die obergerichtliche Entscheidungsbühe der Beklagten aufzuerlegen und sie hat der anwaltlich vertretenen Klägerin eine Parteientschädigung auszurichten (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

Nachdem die Parteien keine Angaben zum Streitwert gemacht haben, ist dieser durch das Obergericht mit Verweis auf E. 1.3. hiavor auf Fr. 7'560.80 festzusetzen (Einlagerungskosten des Mobiliars für 13 Monate à Fr. 581.60 von Oktober 2023 [Beginn Einlagerung Mobiliar] bis Oktober 2024 [Zeitpunkt der gerichtlichen Ermächtigung zur Verwertung, Abgabe bzw. Entsorgung des Mobiliars]). 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. Beim Streitwert Fr. 7'560.80 ergibt sich eine Grundentschädigung von Fr. 2'742.15, die gestützt auf § 3 Abs. 1 lit. a und 2 AnwT um 50 % auf Fr. 1'371.10 zu reduzieren ist. Aufgrund des i.S.v. § 6 Abs. 2 AnwT unvollständig durchgeführten Verfahrens (keine Verhandlung) ist davon ein Abzug von 20 % auf Fr. 1'096.90 vorzunehmen. Sodann ist ein Rechtsmittelabzug von 30 % vorzunehmen. Die Entschädigung beträgt demnach Fr. 767.85. Hinzu kommen die Auslagenpauschale (§ 13 Abs. 1 AnwT) von 3 % (ausmachend Fr. 23.05) und 8.1 % MWSt auf Fr. 790.90 (ausmachend Fr. 64.10), womit die Parteientschädigung Fr. 855.00 beträgt.

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.

Die Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin für das Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 855.00 (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).

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, 18. Dezember 2024

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Richli

Gasser