

ZSU.2024.245
(SZ.2024.90)
Art. 15

Entscheid vom 29. Januar 2025

Besetzung Oberrichter Richli, Präsident
 Oberrichterin Plüss
 Oberrichterin Hausherr
 Gerichtsschreiber Gasser

Klägerin **A._____ AG,**
 [...]
 vertreten durch Rechtsanwalt Stefan Pfister,
 [...]

Beklagte **C._____ GmbH,**
 [...]

Gegenstand Mietausweisung

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

Die A. _____ AG (Klägerin) als Vermieterin schloss am 5. Mai 2022 mit der C. _____ GmbH (Beklagte) als Mieterin einen Mietvertrag über Gewerberräumlichkeiten an der [...] zu einem monatlichen Basismietzins von brutto Fr. 2'170.00 ab.

1.2.

Mit Schreiben vom 13. Juni 2024 forderte die Klägerin die Beklagte zur Bezahlung des Mietzinsausstands sowie weiterer Kosten und Mahnkosten von total Fr. 8'427.70 innert 30 Tagen auf und drohte ihr an, bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis zu kündigen.

1.3.

Die Klägerin sprach gegenüber der Beklagten am 16. Juli 2024 unter Verwendung des amtlichen Formulars die Kündigung des Mietverhältnisses per 31. August 2024 aus.

2.

2.1.

Nachdem die Beklagte die Räumlichkeiten bis am 31. August 2024 nicht geräumt hatte, stellte die Klägerin mit Eingabe vom 4. September 2024 beim Bezirksgericht Kulm das Gesuch um Ausweisung der Beklagten aus den Mieträumen im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen.

2.2.

Am 20. September 2024 (Eingang beim Bezirksgericht Kulm) reichte die Beklagte eine Stellungnahme ein.

2.3.

Die Präsidentin des Bezirksgerichts Kulm erkannte am 26. September 2024:

" 1.

Die Gesuchsgegnerin wird verpflichtet, die Geschäftsräumlichkeiten in der Liegenschaft an der [...] **innert 10 Tagen** seit Vollstreckbarkeit des vorliegenden Entscheids **zu verlassen und zu räumen sowie sämtliche Schlüssel der Liegenschaft der Gesuchstellerin herauszugeben.**

2.

Für den Unterlassungsfall wird der Gesuchsgegnerin die polizeiliche Zwangsvollstreckung angedroht.

3.

Im Übrigen wird auf die Anträge der Gesuchstellerin nicht eingetreten.

4.

Die Entscheidgebühr von Fr. 800.00 wird den Parteien je hälftig mit Fr. 400.00 auferlegt und mit dem Vorschuss der Gesuchstellerin verrechnet, sodass die Gesuchsgegnerin der Gesuchstellerin Fr. 400.00 direkt zu ersetzen hat.

5.

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

6.

Die Gesuchstellerin wird darauf hingewiesen, dass beim Präsidium des Zivilgerichts Kulm schriftlich die polizeiliche Räumung beantragt werden kann, falls die Gesuchsgegnerin dem Räumungsbefehl nicht fristgerecht nachkommt."

3.

3.1.

Gegen diesen ihr am 1. Oktober 2024 zugestellten Entscheid erhob die Beklagte mit Eingabe vom 11. Oktober 2024 (Postaufgabe) Berufung beim Obergericht des Kantons Aargau, ohne einen konkreten Antrag zu stellen.

3.2.

Am 25. Oktober 2024 (Postaufgabe) und 29. Oktober 2024 (am Schalter des Obergerichts des Kantons Aargau übergeben) reichte die Beklagte zwei weitere Eingaben ein. Am 26. Oktober 2024 gelangte die Beklagte zudem mit einer E-Mail an das Obergericht des Kantons Aargau.

3.3.

Mit Berufungsantwort vom 3. Dezember 2024 beantragte die Klägerin das Folgende:

" 1.

Die Berufung sei abzuweisen soweit darauf einzutreten ist.

2.

Es sei der Entscheid des Bezirksgerichts Kulm, Präsidium Zivilgericht vom 26. September 2024 (Mietausweisung) als vollstreckbar zu erklären.

3.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, zuzüglich Mehrwertsteuerzuschlag, zu Lasten der Berufungsklägerin."

In verfahrensrechtlicher Hinsicht beantragte die Klägerin, dass der Berufung die aufschiebende Wirkung zu entziehen sei.

3.4.

Mit Eingabe vom 5. Dezember 2024 (Postaufgabe) beantragte die Beklagte sinngemäss die Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Berufungsverfahren.

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).

2.

Nachdem die Frist zur Einreichung einer Berufung gegen einen im summarischen Verfahren ergangenen Entscheid zehn Tage beträgt (Art. 314 Abs. 1 ZPO) und die Rechtsmittelfrist im vorliegenden Fall am 11. Oktober 2024 endete, sind die beiden Eingaben der Beklagten vom 25. Oktober 2024 und 29. Oktober 2024 unbeachtlich. Gesagtes gilt für die E-Mail-Eingabe der Beklagten vom 26. Oktober 2024, welche zudem den Formerfordernissen an eine Eingabe gemäss Art. 130 ZPO nicht genügt.

3.

Aus den Akten ergibt sich nicht eindeutig, ob der Vollzug der Mietausweisung bereits erfolgt ist, wobei das vorliegende Rechtsmittelverfahren in diesem Fall – mangels Rechtsschutzinteresse der Beklagten an der Weiterbehandlung ihrer Berufung – gegenstandslos würde. Diesbezüglich wird in der Berufungsantwort festgehalten, dass die Ausweisung am 25. Oktober 2024 erfolgt sei (Berufungsantwort, N 14). Gleichzeitig beantragt die Klägerin mit Berufungsantwort aber den Entzug der aufschiebenden Wirkung der Berufung sowie die Vollstreckbarerklärung des angefochtenen Entscheids, was dafür spricht, dass bis anhin kein Vollzug der Mietausweisung stattgefunden hat. Nachdem auf die Berufung ohnehin nicht einzutreten ist, braucht die Frage vorliegend nicht abschliessend geklärt zu werden.

4.

4.1.

In der Berufungsschrift ist substantiiert darzulegen, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid i.S.v. Art. 310 ZPO unrichtig sei und warum und wie er geändert werden müsse. Die Berufungsschrift hat sich vornehmlich mit den Erwägungen der Vorinstanz auseinanderzusetzen und soll nicht einfach die Ausführungen vor der ersten Instanz wiederholen. In der Berufung ist darzulegen, wo und wie die erste Instanz das Recht unrichtig

angewendet oder den Sachverhalt unrichtig festgestellt haben soll. Dabei genügt es nicht, auf die vor der ersten Instanz vorgebrachten Gründe zu verweisen oder eine ganz allgemeine Kritik am angefochtenen Entscheid zu üben. Vielmehr ist erforderlich, dass die Passagen des Entscheids, die der Berufungskläger angreift, und die Aktenstücke, auf die sich seine Kritik stützt, genau bezeichnet werden. Enthält der erstinstanzliche Entscheid mehrere selbständige (alternative oder subsidiäre) Begründungen, muss sich der Berufungskläger mit allen Begründungen auseinandersetzen. Bei ungenügender Begründung muss die Berufungsinstanz nicht Frist zur Behebung des Mangels ansetzen (BGE 138 III 374 E. 4.3.1; KARL SPÜHLER, in: Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2024, N. 15 ff. zu Art. 311 ZPO). Die Begründung ist eine gesetzliche, von Amtes wegen zu prüfende Zulässigkeitsvoraussetzung für die Berufung. Fehlt sie, tritt das obere kantonale Gericht nicht auf die Berufung ein. Gleiches muss gelten, wenn der Berufungskläger lediglich auf Vorakten verweist oder wenn die Berufung den umschriebenen Anforderungen in anderweitiger Hinsicht nicht genügt (Urteil des Bundesgerichts 5A_209/2014 vom 2. September 2014 E. 4.2.1).

4.2.

Die Vorinstanz führte zur Begründung des angefochtenen Entscheids im Wesentlichen aus, dass die Klägerin die Beklagte mit Einschreiben vom 13. Juni 2024 für die ausstehenden Mietzinse der Monate Mai und Juni 2024 sowie die zusätzlichen Nebenkosten gemahnt habe. Gleichzeitig habe sie ihr eine Zahlungsfrist von 30 Tagen angesetzt, verbunden mit der Androhung, dass das Mietverhältnis bei unbenutztem Ablauf der Frist gekündigt werde. Dieses Mahnschreiben sei der Beklagten gemäss Sendungsverfolgung der Post am 14. Juni 2024 zugestellt worden. Die 30-tägige Zahlungsfrist habe damit am 15. Juni 2024 zu laufen begonnen und am 15. Juli 2024 geendet. Das Mietverhältnis sei von der Klägerin mit amtlichem Formular vom 16. Juli 2024 ausserordentlich auf den 31. August 2024 gekündigt worden. Die Kündigung sei gemäss Sendungsverfolgung der Post am 17. Juli 2024 zur Abholung gemeldet worden und gelte damit als am 17. Juli 2024 zugestellt. Damit sei das Mietverhältnis rechtsgültig auf Ende August 2024 gekündigt worden. Dies sei von der Beklagten nicht bestritten worden. Ein Nichtigkeitsgrund sei nicht ersichtlich. Die Beklagte sei daher aus dem Mietobjekt auszuweisen.

4.3.

Die Beklagte setzt sich mit dem angefochtenen Entscheid in keiner Weise auseinander. Vielmehr macht sie in ihrer Berufung Ausführungen betreffend die Einreichung einer Strafanzeige wegen Betrugs, welche offenbar als "Grundlage" dienen soll, die "richterliche Überzeugung zu erschüttern". Die Ausführungen sind teilweise nur schwer verständlich und es ist denn auch nicht immer nachvollziehbar, inwiefern sie im Zusammenhang mit der vorliegenden Streitigkeit stehen. Die Ausführungen können jedenfalls nicht

als ausreichende Auseinandersetzung mit den vorinstanzlichen Erwägungen gelten, zumal sich daraus nicht ergibt, inwiefern die ausführlichen rechtlichen Ausführungen der Vorinstanz unzutreffend sein sollen. So zeigt die Beklagte etwa nicht auf, inwiefern die Kündigung des Mietverhältnisses nicht rechtens gewesen sein soll bzw. aus welchen Gründen keine Mietausweisung hätte erfolgen dürfen. Demzufolge genügt die Eingabe der Beklagten vom 11. Oktober 2024 den in E. 4.1. hiavor dargelegten formellen Anforderungen an eine Berufung gemäss Art. 311 ff. ZPO nicht. Auf die Berufung ist deshalb nicht einzutreten.

5.

Mit dem vorliegenden Entscheid ist der Antrag der Klägerin, es sei der Berufung die aufschiebende Wirkung zu entziehen, gegenstandslos geworden.

6.

6.1.

Die Beklagte ersucht für das Berufungsverfahren um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege.

6.2.

6.2.1.

Gemäss Art. 117 ZPO hat eine Person Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege, wenn sie nicht über die erforderlichen Mittel verfügt (lit. a) und ihr Rechtsbegehren nicht aussichtslos erscheint (lit. b).

Als aussichtslos i.S.v. Art. 117 lit. b ZPO sind nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung Prozessbegehren anzusehen, bei denen die Gewinnaussichten beträchtlich geringer sind als die Verlustgefahren und die deshalb kaum als ernsthaft bezeichnet werden können. Dagegen gilt ein Begehren nicht als aussichtslos, wenn sich Gewinnaussichten und Verlustgefahren ungefähr die Waage halten oder jene nur wenig geringer sind als diese. Massgebend ist, ob eine Partei, die über die nötigen Mittel verfügt, sich bei vernünftiger Überlegung zu einem Prozess entschliessen würde. Eine Partei soll einen Prozess, den sie auf eigene Rechnung und Gefahr nicht führen würde, nicht deshalb anstrengen können, weil er sie – zumindest vorläufig – nichts kostet. Ob im Einzelfall genügende Erfolgsaussichten bestehen, beurteilt sich aufgrund einer vorläufigen und summarischen Prüfung der Prozessaussichten, wobei die Verhältnisse im Zeitpunkt der Einreichung des Gesuchs massgebend sind (statt vieler BGE 142 III 138 E. 5.1 m.w.H.).

6.2.2.

Aus E. 4.3. hiavor ergibt sich, dass im vorliegenden Berufungsverfahren die Gewinnaussichten von Anfang an beträchtlich geringer waren als die Verlustgefahren, weshalb sie kaum als ernsthaft bezeichnet werden

konnten. Daher war die Berufung gegen den Entscheid der Präsidentin des Bezirksgerichts Kulm vom 26. September 2024 von vornherein aussichtslos. Das Gesuch um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Berufungsverfahren ist bereits aus diesem Grund abzuweisen.

7.

Bei diesem Ausgang des Berufungsverfahrens hat die Beklagte die obergerichtliche Entscheidgebühr zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) und ihre eigenen Parteikosten selbst zu tragen.

Die anwaltlich vertretene Klägerin hat gegenüber der Beklagten 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. 13'020.00 (Basismietwert; vgl. zur Berechnung BGE 144 III 346 E. 1.2.1.) ergibt sich eine Grundentschädigung von Fr. 3'803.00, die um 50 % auf Fr. 1'901.50 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 30 % auf Fr. 1'331.05 vorzunehmen. Der Rechtsmittelabzug beträgt 50 %, was eine Entschädigung von Fr. 665.55 ergibt. Hinzu kommen die Auslagenpauschale von 3 % (ausmachend Fr. 19.95) und 8.1 % MWSt auf Fr. 685.50 (ausmachend Fr. 55.50), womit die Parteientschädigung total Fr. 741.00 beträgt.

Das Obergericht beschliesst:

Das Gesuch um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Berufungsverfahren wird abgewiesen.

Das Obergericht erkennt:

1.

Auf die Berufung wird nicht eingetreten.

2.

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

3.

Die Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin für das Berufungsverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 741.00 (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, 29. Januar 2025

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Richli

Gasser