

ZSU.2024.83
(SZ.2023.117)
Art. 56

Entscheid vom 30. April 2024

Besetzung Oberrichter Richli, Präsident
 Oberrichter Egloff
 Oberrichterin Massari
 Gerichtsschreiber Huber

Klägerin **A. _____ AG,**
 [...]
 vertreten durch Rechtsanwältin Claudia Schnüriger,
 Oberstadtstrasse 7, Postfach 2060, 5402 Baden

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

Gegenstand Mietausweisung

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

Die A._____ AG als Vermieterin schloss mit der B._____ GmbH als Mieterin am 10. Juli 2012 einen Mietvertrag über einen Abstellplatz beim [...], am 11. Juli 2012 einen Mietvertrag über 141 m² Bruttonutzfläche im Erdgeschoss und 130 m² Bruttonutzfläche im Dachgeschoss von Haus 6 sowie einen Mietvertrag über 80 m² Bruttonutzfläche im Erdgeschoss von Haus 7 und am 10. August 2012 einen Mietvertrag über einen Parkplatz im Unterstand, alles auf dem Areal D an der Q-Strasse in R._____, ab.

1.2.

Mit amtlichen Formularen vom 15. April 2021 wurden die Mietverhältnisse wegen Vertragsverletzung gestützt auf Art. 266g OR per 31. Oktober 2021 gekündigt.

1.3.

Die B._____ GmbH ersuchte das Präsidium des Bezirksgerichts Lenzburg mit Klage vom 22. November 2021 um Aufhebung der Kündigungen wegen Missbräuchlichkeit, eventualiter um Erstreckung der Mietverhältnisse bis zum 31. Dezember 2023.

Die Präsidentin des Bezirksgerichts Lenzburg wies die Klage mit Entscheid vom 17. August 2023 ab.

2.

2.1.

Mit Eingabe vom 5. Dezember 2023 ersuchte die A._____ AG (Klägerin) beim Bezirksgericht Lenzburg um Ausweisung der B._____ GmbH (Beklagte) aus den Mietobjekten im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen.

2.2.

Die Beklagte stellte mit Eingabe vom 29. Januar 2024 den Antrag, es sei ihr ein Dolmetscher für [...] zur Verfügung zu stellen, äusserte sich aber nicht zum Mietausweisungsgesuch.

2.3.

Der Präsident des Bezirksgerichts Lenzburg erkannte am 28. März 2024:

" 1.

Die Gesuchgegnerin wird unter Androhung der polizeilichen Vollstreckung im Widerhandlungsfall verpflichtet, die Mietobjekten auf dem Areal D (141 m² Bruttonutzfläche im Erdgeschoss [Haus 6] inkl. 130 m² Bruttonutzfläche im Dachgeschoss [Haus 6], 80 m² Bruttonutzfläche im Erdgeschoss [Haus 7], Abstellplatz beim [...] sowie Parkplatz im Unterstand) an der

Q-Strasse in R. _____ **sofort nach Eintritt der Vollstreckbarkeit dieses Entscheids**, d.h. ohne anderslautende Anordnung der Rechtsmittelinstanz, nach unbenutztem Ablauf der Berufungsfrist, vollständig zu räumen und zu verlassen.

2.

Beachtet die Gesuchgegnerin diesen Vollstreckungsbefehl nicht, hat die Gesuchstellerin dem Gerichtspräsident des Bezirksgerichts Lenzburg schriftlich Mitteilung zu machen. Die Polizei teilt der Gesuchstellerin den Ausweisungstermin mit. Auf diesen Zeitpunkt hin hat die Gesuchstellerin der Polizei deren Kosten vorzuschüssen, eine Umzugsfirma für die Räumung der Liegenschaft zu beauftragen und allenfalls für die Lagerung des Mobiliars usw. besorgt zu sein. Die Gesuchgegnerin hat der Gesuchstellerin diese Kosten zu ersetzen. Sollte die Gesuchstellerin die Beauftragung einer Umzugsfirma auf den ihr mitgeteilten Termin versäumen, würde die Ausweisung auf unbestimmte Zeit verschoben.

3.

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

4.

Die Gesuchgegnerin wird verpflichtet, der Gesuchstellerin eine Parteientschädigung von CHF 1'375.45 zu bezahlen."

3.

3.1.

Gegen diesen ihr am 6. April 2024 zugestellten Entscheid erhob die Beklagte mit Eingabe vom 10. April 2024 (Postaufgabe am 15. April 2024) beim Obergericht des Kantons Aargau Berufung mit dem sinngemässen Antrag, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben.

3.2.

Auf die Zustellung der Berufung an die Klägerin zur Erstattung einer Berufungsantwort wurde verzichtet.

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.

2.1.

Die Berufung gegen einen im summarischen Verfahren ergangenen Entscheid ist bei der Rechtsmittelinstanz innert zehn Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheids bzw. seit der nachträglichen Zustellung der Entscheidungsbegründung (Art. 239 ZPO) schriftlich und begründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 i.V.m. Art. 314 Abs. 1 ZPO).

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. Diese Pflicht besteht auch in Angelegenheiten, in denen die Untersuchungsmaxime gilt (z.B. Art. 247 Abs. 2 ZPO). 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, 3. Aufl. 2017, 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).

2.2.

Die Vorinstanz führte zur Begründung des angefochtenen Entscheids im Wesentlichen aus, die Präsidentin des Bezirksgerichts Lenzburg habe in ihrem Entscheid vom 17. August 2023 festgehalten, dass die ausserordentliche Kündigung nicht missbräuchlich gewesen sei, und habe erkannt, dass das Mietverhältnis per 31. Oktober 2021 als beendet gelte. Dieser Entscheid sei unangefochten in Rechtskraft erwachsen. Ein Nichtigkeitsgrund sei aus den Akten nicht ersichtlich. Die Kündigung sei somit unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften erfolgt. Unter diesen Umständen

sei die Beklagte aus dem Mietobjekt auszuweisen. Sie habe das Mietobjekt nach Eintritt der Vollstreckbarkeit, d.h. spätestens am Tag nach dem unbenutzten Ablauf der Berufungsfrist, vollständig zu räumen und zu verlassen.

2.3.

Die Beklagte setzte sich in ihrer Berufung vom 10. April 2024 mit der Begründung des angefochtenen vorinstanzlichen Entscheids vom 28. März 2024 überhaupt nicht auseinander. Ihr Geschäftsführer brachte lediglich Folgendes vor:

" Bei der Aktenentnahme wurde meine Einsprache und bitte das die Gesuchstellerin Ihre offenen Forderungen der B._____ GmbH bezahlt nicht eingegangen und es wurde nur geschrieben das keine Stellungnahme eingereicht wurde. Somit ist es eindeutig klar, dass die Gesuchstellerin als gross Firma es einfacher hat mit mehreren Anwälten mehrere klagen zu machen.

Ich hatte auch vor die Räumlichkeiten zu Räumen jedoch wurde alles, was von mir darin investiert wurde und Seitens des Vermieters erledigt werden sollte nicht beachtet und nur um mich raus Zudrängen wegen weiteren Interessen. Somit ist auch klar, dass es offensichtlich niemanden Interessiert das die Gesuchstellerin offene Forderungen gegenüber der B._____ GmbH hat und diese einfach ignoriert werden.

Somit hoffe ich wenigstens beim Obergericht gehör und Verständnis zu finden damit die Grossen Firmen nicht einfach alle kleinen KMU's kaputt machen. Mittlerweile bin ich auch gesundheitlich von dem ganzen beeinträchtigt und hoffe das dies nicht schlimmer wird."

Diese Ausführungen stellen keine Berufungsbegründung dar, die den in E. 2.1 dargelegten gesetzlichen Anforderungen auch nur ansatzweise genügt. Ein gegen den angefochtenen Entscheid gerichtetes Abänderungsbegehren ist ebenfalls nicht erkennbar.

Die Eingabe der Beklagten vom 10. April 2024 genügt den Anforderungen an eine Berufung i.S.v. Art. 311 Abs. 1 ZPO somit nicht. Auf die offensichtlich unzulässige Berufung ist deshalb – in Anwendung von Art. 312 Abs. 1 ZPO ohne Einholung einer Berufungsantwort von der Klägerin – nicht einzutreten.

3.

Bei diesem Ausgang hat die unterliegende Beklagte die (reduzierte) obergerichtliche Entscheidgebühr zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) und ihre Parteikosten selber zu tragen. Da der Klägerin im Berufungsverfahren kein Aufwand entstanden ist, ist ihr keine Parteientschädigung zuzusprechen.

Das Obergericht erkennt:

1.

Auf die Berufung wird nicht eingetreten.

2.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 200.00 wird der Beklagten auferlegt.

3.

Es werden keine Parteientschädigungen 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. 15'453.60**.

Aarau, 30. April 2024

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Richli

Huber