

ZSU.2025.140
(SZ.2025.65)
Art. 147

Entscheid vom 17. September 2025

Besetzung Oberrichter Richli, Präsident
 Oberrichterin Massari
 Oberrichterin Hausherr
 Gerichtsschreiberin Kabus

Kläger **A.**_____,
 [...]
 Zustellungsbevollmächtigte: B.____AG,
 [...]

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

Gegenstand Mietausweisung

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

D._____ als Vermieterin und C._____ als Mieterin (nachfolgend: Beklagte) schlossen am 27. bzw. 28. Oktober 2022 per 1. November 2022 einen Mietvertrag über das Mietobjekt 4-Zimmer-Wohnung, [...] ab. Am 13. April 2023 schlossen sie per 17. April 2023 zusätzlich einen Mietvertrag über das Mietobjekt Garage [...] ab.

1.2.

Am 16. Januar 2025 sprach A._____ (nachfolgend: Kläger) gegenüber der Beklagten die Kündigung des Mietverhältnisses unter Verwendung des amtlichen Formulars per 28. Februar 2025 aus.

2.

2.1.

Nachdem die Beklagte die Wohnung nicht geräumt hatte, stellte der Kläger am 4. März 2025 bei der Präsidentin des Bezirksgerichts Baden (nachfolgend: Vorinstanz) das Ausweisungsbegehren.

2.2.

Die Beklagte liess sich in der Folge nicht vernehmen.

2.3.

Die Vorinstanz erkannte am 19. Mai 2025 wie folgt:

" 1.

Auf das Gesuch wird nicht eingetreten.

2.

Die Entscheidgebühr von Fr. 800.00 wird dem Gesuchsteller auferlegt.

3.

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen."

3.

3.1.

Gegen diesen ihr am 21. Mai 2025 zugestellten Entscheid erhob die B._____ AG (nachfolgend: Zustellungsbevollmächtigte) am 28. Mai 2025 beim Obergericht des Kantons Aargau Berufung und beantragte sinngemäss die Aufhebung des angefochtenen Entscheids und die Gutheissung des Ausweisungsbegehrens.

3.2.

Nachdem die Vertretung durch die Liegenschaftsverwaltung lediglich vor den Schlichtungsbehörden für Miete und Pacht und im erstinstanzlichen

Mietausweisungsverfahren zulässig ist (§ 18 Abs. 2 EG ZPO), jedoch nicht vor Obergericht, forderte die Instruktionsrichterin der 4. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Aargau den Kläger mit Verfügung vom 16. Juni 2025 gestützt auf Art. 132 Abs. 1 ZPO dazu auf, innert einer Frist von 10 Tagen seit deren Zustellung eine eigenhändig unterschriebene Berufung einzureichen oder durch eine Vertretung i.S.v. Art. 68 Abs. 2 lit. a ZPO einreichen zu lassen, andernfalls auf das Rechtsmittel nicht eingetreten werde (Art. 147 Abs. 3 ZPO). Diese Verfügung wurde dem Kläger am 20. Juni 2025 zugestellt. Der Kläger reichte innert der angesetzten Frist weder eine eigenhändig unterschriebene Berufung ein noch liess er eine solche durch eine Vertretung i.S.v. Art. 68 Abs. 2 lit. a ZPO einreichen.

3.3.

Nach unbenütztem Ablauf der mit Verfügung vom 16. Juni 2025 festgelegten Frist setzte die Instruktionsrichterin der 4. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Aargau dem Kläger mit Verfügung vom 8. Juli 2025 eine Nachfrist von 5 Tagen seit Zustellung dieser Verfügung zur Einreichung einer eigenhändig oder durch eine Vertretung i.S.v. Art. 68 Abs. 2 lit. a ZPO unterschriebenen Berufung an. Am 14. Juli 2025 reichte der Kläger fristgerecht eine eigenhändig unterschriebene Berufung ein.

3.4.

Die Beklagte erstatte keine Berufungsantwort.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

Das zulässige Rechtsmittel gegen den vorliegenden, im summarischen Verfahren ergangenen Ausweisungsentscheid mit einem Streitwert von mehr als Fr. 10'000.00 (Fr. 10'560.00) ist die Berufung (Art. 308 Abs. 1 lit. a i.V.m. 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.

2.1.1.

Die Vorinstanz trat auf das Gesuch des Klägers um Rechtsschutz in klaren Fällen nicht ein und führte zur Begründung aus, die Mahnung inkl. Zahlungsfristansetzung vom 21. Oktober 2024 sei dem Gesuch nicht beigelegt worden, sondern nur das Schreiben vom 8. November 2024, aus

welchem sich ergebe, dass die per Einschreiben versendete Mahnung nicht abgeholt worden sei. Diese sei jedoch zwingende Voraussetzung für eine Kündigung nach Art. 257d OR, denn darin seien u.a. die ausstehenden Mietzinsen sowie die Zahlungsfrist aufzuführen. Den Akten seien Mietzinseingänge vom 31. Oktober 2024 und 29. November 2024 zu entnehmen. Ohne die Mahnung könne die Gültigkeit der Kündigung nicht geprüft werden. Der Mietvertrag sei mit dem Vermerk "Familienwohnung" abgeschlossen worden. Dem Gericht liege lediglich eine Kündigung gegen die Beklagte vor, mit dem Vermerk: "Familienwohnung (Art. 266n OR) Nein". Zwar sei der Mietvertrag nur von der Beklagten unterschrieben worden, für die Anwendbarkeit des Art. 266n OR sei es bei Ehegatten jedoch irrelevant, ob beide oder nur ein Ehegatte im Mietvertrag aufgeführt würden. Aufgrund der widersprüchlichen Angaben in den Akten könne nicht geprüft werden, ob eine Familienwohnung vorliege und ob dem Ehegatten der Beklagten deshalb auch mit separatem Einschreiben hätte gekündigt bzw. eine separate Mahnung zugestellt werden müssen. Mangels liquiden Sachverhaltes könne kein Rechtsschutz in klaren Fällen gewährt werden.

2.1.2.

Der Kläger brachte berufsungsweise dagegen vor, auf dem Mietvertrag sei das Mietobjekt fälschlicherweise als Familienwohnung bezeichnet worden. Dem beigelegten Anmeldeformular sowie dem Mietvertrag lasse sich lediglich die Beklagte entnehmen. Über ihren Ehemann seien keinerlei Angaben (z.B. Name, Wohnort) bekannt. Er sei zu keinem Zeitpunkt in der Wohnung oder auf der Gemeinde gemeldet gewesen. Bei den Behörden und der Beklagten sei diesbezüglich nichts herausgefunden worden. Daher handle es sich beim Mietobjekt um keine Familienwohnung. Auf das Gesuch wäre deshalb einzutreten gewesen. Diese Informationen seien der Vorinstanz bereits geliefert worden oder hätten nachgeliefert werden können. Dem Kläger sei mitzuteilen, ob bei einem Erfolg die Entscheidgebühr zurückerstattet werde. Sollten Unterlagen fehlen, sei er diesbezüglich zu informieren, bevor auf die Berufung nicht eingetreten werde.

2.2.

2.2.1.

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). Kann dieser Rechtsschutz nicht gewährt werden, so tritt das Gericht auf das Gesuch nicht ein (Art. 257 Abs. 3 ZPO).

Mit Blick darauf, dass ein Urteil, mit dem nach Art. 257 ZPO Rechtsschutz gewährt wird, der materiellen Rechtskraft fähig ist, wird von der klagenden Partei verlangt, dass sie sofort den vollen Beweis für die anspruchsbegründenden Tatsachen erbringt, so dass klare Verhältnisse herrschen

(Urteil des Bundesgerichts 4A_186/2025 vom 6. Juni 2025 E. 4.2 m.H.a. BGE 141 III 23 E. 3.2, 138 III 620 E. 5.1.1). Ein Sachverhalt ist dann sofort beweisbar, wenn er ohne zeitliche Verzögerung und ohne besonderen Aufwand nachgewiesen werden kann (Urteil des Bundesgerichts 4A_186/2025 vom 6. Juni 2025 E. 4.2 m.H.a. BGE 141 III 23 E. 3.2, 138 III 620 E. 5.1.1). Der Beweis ist in der Regel durch Urkunden zu erbringen (BGE 138 III 620 E. 5.1.1). Eine klare Rechtslage ist gegeben, wenn sich die Rechtsfolge bei der Anwendung des Gesetzes unter Berücksichtigung der Lehre und Rechtsprechung ohne Weiteres ergibt und damit die Rechtsanwendung zu einem eindeutigen Ergebnis führt (Urteil des Bundesgerichts 4A_186/2025 vom 6. Juni 2025 E. 4.2 m.H.a. BGE 141 III 23 E. 3.2, 138 III 123 E. 2.1.2).

2.2.2.

2.2.2.1.

Aktivlegitimiert zur Einklagung eines Anspruches ist dessen Träger (BGE 145 III 121 E. 4.1). Welche Person in eigenem Namen als Kläger aufzutreten berechtigt ist, ist eine Frage des materiellen Rechts. Das Fehlen der Sachlegitimation führt zur Abweisung der Klage (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_603/2014 vom 11. November 2015 E. 4.2) bzw. beim Rechtsschutz in klaren Fällen zum Nichteintreten auf das Gesuch. Sie ist als materiellrechtliche Voraussetzung des eingeklagten Anspruchs vom Richter jeder Stufe im Rahmen der Rechtsanwendung von Amtes wegen zu prüfen (Urteil des Bundesgerichts 4A_1/2014 vom 26. März 2014 E. 2.3).

2.2.2.2.

Nach Art. 267 Abs. 1 OR ist der Mieter insbesondere verpflichtet, dem Vermieter das Mietobjekt am Ende des Mietverhältnisses zurückgeben (vgl. ROGER WEBER, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7. Aufl. 2020, N. 1 und N. 2a zu Art. 267 OR). Verweigert der Mieter einer Immobilie die (vollständige) Rückgabe, so kann der Vermieter seinen Rückgabeanspruch auf dem Prozessweg durch Ausweisung und amtliche Räumung durchsetzen (WEBER, a.a.O., N. 3 zu Art. 267 OR).

Aktivlegitimiert zur Geltendmachung des obligatorischen Rückgabeanspruchs nach Art. 267 Abs. 1 OR ist somit der Vermieter. Dem Kläger oblag der Nachweis, dass zwischen ihm als Vermieter und der Beklagten als Mieterin ein Mietverhältnis bestand. Dieser Nachweis ist grundsätzlich durch Urkunden zu erbringen. Gemäss den im vorinstanzlichen Verfahren eingereichten Mietverträgen bestand das Mietverhältnis zwischen D._____ als Vermieterin und der Beklagten als Mieterin (VA, Gesuchsbeilage 1). Den Übergang des Mietverhältnisses von D._____ auf den Kläger hätte er vor Vorinstanz substantiiert darlegen und belegen müssen. Damit fehlt es am Nachweis der Aktivlegitimation des

Klägers im vorinstanzlichen Verfahren, was die Vorinstanz von Amtes wegen hätten prüfen müssen.

Mangels Liquidität des Sachverhalts waren die Voraussetzung von Art. 257 Abs. 1 lit. a ZPO somit nicht erfüllt. Da der (durch eine professionelle Liegenschaftsverwaltung vertretene) Kläger in seinem Ausweisungsbegehren keinerlei Ausführungen zum Übergang des Mietverhältnisses von D._____ auf ihn selbst gemacht hatte, war die Vorinstanz nicht gehalten, bei ihm entsprechende Belege einzuverlangen. Die richterliche Fragepflicht (Art. 56 ZPO) dient nicht dazu, prozessuale Unsorgfalt der Parteien auszugleichen, und darf nicht dazu führen, dass das Gericht die Parteien auf Tatsachen aufmerksam macht, die von ihnen überhaupt nicht vorgetragen wurden (MYRIAM A. GEHRI, in: Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2024, N. 7 f. zu Art. 56 ZPO).

Inhaltlich ist die Rechtsmittelinstanz weder an die Argumente, welche die Parteien zur Begründung ihrer Beanstandungen vorbringen, noch an die Erwägungen der ersten Instanz gebunden; sie wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO) und verfügt über freie Kognition in Tatfragen, weshalb sie die Berufung auch mit einer anderen Argumentation gutheissen oder diese auch mit einer von der Argumentation der ersten Instanz abweichenden Begründung abweisen kann. Die vorgebrachten Beanstandungen geben zwar das Prüfprogramm vor, binden die Rechtsmittelinstanz aber nicht an die Argumente, mit denen diese begründet werden (BENEDIKT SEILER, in: Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2025, N. 6 zu Art. 57 ZPO; vgl. BGE 144 III 394 E. 4.1.4). Nachdem die Aktivlegitimation des Klägers nicht erstellt ist, erübrigen sich Ausführungen zu den berufsungsweise vorgebrachten Rügen hinsichtlich Familienwohnung bzw. fehlender Mahnung.

2.3.

Mangels liquiden Sachverhaltes gewährte die Vorinstanz im Ergebnis zu Recht keinen Rechtsschutz in klaren Fällen und trat auf das Gesuch nicht ein. Die gegen den Entscheid vom 19. Mai 2025 erhobene Berufung ist demnach unbegründet und somit abzuweisen.

3.

Bei diesem Ausgang des Berufungsverfahrens hat der Kläger die obergerichtliche Entscheidgebühr zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) und seine Parteikosten selber zu tragen. Die Beklagte hat keine Berufungsantwort erstattet, weshalb ihr im Rechtsmittelverfahren kein entschädigungspflichtiger Aufwand entstanden ist.

Das Obergericht erkennt:

1.

Die Berufung wird abgewiesen.

2.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 500.00 wird dem Kläger 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. 10'560.00**.

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, 17. September 2025

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Richli

Kabus