

ZSU.2025.149
(SZ.2025.22)
Art. 122

Entscheid vom 19. August 2025

Besetzung	Oberrichter Richli, Präsident Oberrichterin Massari Oberrichterin Hausherr Gerichtsschreiberin Kabus
-----------	---

Klägerin	A. _____ GmbH, [...]
----------	---------------------------------------

Beklagter	B. _____, [...]
-----------	---------------------------

Gegenstand	Mietausweisung
------------	----------------

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

Die Parteien schlossen am 8. bzw. 20. Dezember 2023 per 1. Januar 2024 einen Mietvertrag über das Mietobjekt [...].

1.2.

Mit Schreiben vom 13. Dezember 2024 mahnte die Klägerin den Beklagten für die ausstehenden Miet- und Nebenkosten des Monats Dezember 2024 in Höhe von Fr. 1'500.00, setzte ihm eine Zahlungsfrist von 30 Tagen zur Begleichung der Ausstände und drohte ihm gleichzeitig an, bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis zu kündigen.

1.3.

Die Klägerin sprach gegenüber dem Beklagten mit Schreiben vom 26. Januar 2025 unter Verwendung des amtlichen Formulars per 28. Februar 2025 die Kündigung des Mietverhältnisses aus.

2.

2.1.

Nachdem der Beklagte die Wohnung nicht geräumt hatte, stellte die Klägerin am 5. März 2025 bei der Präsidentin des Bezirksgerichts Aarau (nachfolgend: Vorinstanz) das Ausweisungsbegehren. Nach Aufforderung seitens der Vorinstanz verbesserte die Klägerin das Ausweisungsbegehren mit Eingabe vom 27. März 2025 und nannte aufforderungsgemäss den Unterzeichnenden des Ausweisungsgesuchs.

2.2.

Am 17. April 2025 (Postaufgabe) beantragte der Beklagte die Abweisung des Ausweisungsbegehrens.

2.3.

Die Vorinstanz erkannte am 20. Mai 2025 wie folgt:

" 1.

In Gutheissung des Gesuchs wird festgestellt, dass das Mietverhältnis per 28. Februar 2025 aufgelöst und die Ausweisung des Gesuchsgegners ab diesem Zeitpunkt zulässig ist.

2.

Der Gesuchsgegner wird verpflichtet, das Mietobjekt [...], bis zum 9. Juni 2025 zu räumen und vertragsgemäss zu verlassen. Im Unterlassungsfalle wird er auf Begehren der Gesuchstellerin durch das Präsidium des Zivilgerichts Aarau polizeilich ausgewiesen.

3.
Die Stadtpolizei Aarau erhält nach Ablauf der obigen Frist auf Verlangen der Gesuchstellerin durch das Präsidium des Zivilgerichts Aarau den entsprechenden Auftrag.

4.
Die Gerichtskosten, bestehend aus der Entscheidgebühr von Fr. 1'000.00, werden dem Gesuchsgegner auferlegt.

5.
Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen."

3.

3.1.

Gegen diesen ihm am 6. Juni 2025 zugestellten Entscheid erhob der Beklagte am 10. Juni 2025 (Postaufgabe) beim Obergericht des Kantons Aargau Beschwerde und beantragte die Abweisung des Ausweisungsbegehrens.

3.2.

Es wurde auf die Einholung einer Beschwerdeantwort der Klägerin verzichtet.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

Das zulässige Rechtsmittel gegen den vorliegenden, im summarischen Verfahren ergangenen Ausweisungsentscheid mit einem Streitwert von weniger als Fr. 10'000.00 (Fr. 9'000.00) 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 FREIBURGHHAUS/SUSANNE AFHELDT, in: THOMAS SUTTER-SOMM/CORDULA LÖTSCHER/CHRISTOPH LEUENBERGER/BENEDIKT SEILER [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2025, N. 3 f. zu Art. 326 ZPO).

2.

2.1.

2.1.1.

Die Vorinstanz hiess das Ausweisungsbegehren der Klägerin gut und führte im angefochtenen Entscheid aus, die Klägerin habe den Beklagten mit Schreiben vom 13. Dezember 2024 für den ausstehenden Mietzins für den Monat Dezember 2024 gemahnt und ihm gleichzeitig eine Zahlungsfrist von 30 Tagen angesetzt, verbunden mit der Androhung, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Es sei kein Zustellnachweis dieser Kündigungsandrohung ins Recht gelegt worden. Der Beklagte bestreite in seiner Stellungnahme vom 17. April 2025 jedoch nicht, die Kündigungsandrohung erhalten zu haben. Er habe einzig ausgeführt, finanziellen Probleme zu haben und sich mit der Klägerin diesbezüglich seit einiger Zeit in Verbindung setzen zu wollen, um dieser mitzuteilen, dass er all seine Schulden begleichen werde. Demzufolge sei davon auszugehen, dass die Kündigungsandrohung dem Beklagten zugestellt worden sei. Da die Mietzinsausstände innert Frist nicht beglichen worden seien, habe die Klägerin mit Schreiben vom 26. Januar 2025 und unter Verwendung des amtlichen Formulars per 28. Februar 2025 die Kündigung ausgesprochen. Auch von der Kündigung befinde sich kein Zustellnachweis in den Akten. Aber es könne ebenfalls aus den gleichen Gründen davon ausgegangen werden, dass der Beklagte die Kündigung erhalten habe, da er die Zustellung nicht bestritten habe. Die Kündigung sei somit unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften ausgesprochen worden. Ein Nichtigkeitsgrund sei aus den Akten nicht ersichtlich.

2.1.2.

Der Beklagte brachte dagegen vor, er habe die Kündigung nie erhalten. Die Klägerin hätte dies eindeutig durch Zustellungsbelege beweisen müssen, was nie erfolgt sei. Die Kündigung per 25. Februar 2025 sei ungültig. Ihm sei im Schreiben der Klägerin vom 13. Dezember 2024 auch nicht die Kündigung angedroht worden. Die Annahme der Vorinstanz sei falsch, dass er die Kündigungsandrohung angenommen und akzeptiert habe, weil er dies nicht bestritten habe. Der Beklagte sei in Rückstand mit der Miete geraten, da er aufgrund gesundheitlicher Beschwerden über Monate nicht habe arbeiten können. Diese habe er aber inzwischen beglichen. Die Vorinstanz habe die Klägerin aufgefordert, das Ausweisungsbegehren zu verbessern. Mit der gleichen Logik der Vorinstanz könnte hergeleitet werden, dass die Klägerin den Prozess der Ausweisung nicht verstanden und keine gültige Kündigung ausgesprochen habe.

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).

Das Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen untersteht der Verhandlungsmaxime. Dies gilt auch im Falle der Mieterausweisung (EVA BACHOFNER, Die Mieterausweisung, 2019, N. 451). Nach einhelliger Lehre hat das Gericht die Frage der Nichtigkeit oder Unwirksamkeit der Kündigung von Amtes wegen zu prüfen (BACHOFNER, a.a.O., N. 453).

Unbestritten ist der Sachverhalt, wenn der Gesuchsgegner die vom Gesuchsteller vorgebrachten Tatsachenbehauptungen nicht (substanziell) bestreitet (BACHOFNER, a.a.O., N. 441). Ist eine Tatsachenbehauptung unbestritten geblieben, muss darüber grundsätzlich kein Beweis geführt werden. Das Gericht kann auf die Ausführungen und Unterlagen des Gesuchstellers abstellen (BACHOFNER, a.a.O., N. 442). Der Gesuchsteller könnte sich demnach damit begnügen, die seinen Rückgabeanspruch begründenden Tatsachen schlüssig und substantiiert zu behaupten, was allenfalls bei Säumnis des Gesuchsgegners genügen kann. Für den Bestreitungsfall hat er aber die notwendigen Dokumente einzureichen. Diese umfassen die Kündigung ebenso wie die Mahnung und Kündigungsandrohung im Falle einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs oder die schriftliche Abmahnung bei einer Kündigung wegen mangelnder Sorgfalt und Rücksichtnahme. Weiter sollte er dem Gericht auch den Zustellnachweis für diese Schreiben an den Mieter vorlegen, sofern er darüber verfügt (BACHOFNER, a.a.O., N. 455).

Ist der Mieter nach der Übernahme der Sache mit der Zahlung fälliger Mietzinse oder Nebenkosten im Rückstand, so kann ihm der Vermieter schriftlich eine Zahlungsfrist setzen und ihm androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Diese Frist beträgt mindestens zehn Tage, bei Wohn- und Geschäftsräumen mindestens 30 Tage (Art. 257d Abs. 1 OR). Beahlt der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Vermieter fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen (Art. 257d Abs. 2 OR).

2.2.2.

Die Klägerin reichte zwar die Mahnung mit Kündigungsandrohung vom 13. Dezember 2024 (VA, Gesuchsbeilage [GB] 2) sowie die Kündigung vom 26. Januar 2025 (VA, GB 1) zu den Akten, verzichtete aber darauf auch die jeweiligen Zustellnachweise an den Beklagten für diese Schreiben beizulegen.

Der Beklagte bestritt in seiner Stellungnahme vom 17. April 2025 (VA, act. 21) nicht, dass ihm die Mahnung mit Kündigungsandrohung vom 13. Dezember 2024 (VA, GB 2) zugestellt worden, die Zahlungsfrist

30 Tage lang gewesen sei, er innert Frist den Ausstand von Fr. 1'500.00 nicht bezahlt habe sowie dass die Kündigung vom 26. Januar 2025 auf den 28. Februar 2025 frist- und formgerecht erfolgt und ihm zugestellt worden sei (VA, GB 1). Der Beklagte legte mit seiner Stellungnahme vom 17. April 2024 auch keinen Zahlungsnachweis ins Recht. Die vom Beklagten erst beschwerdeweise vorgebrachten Tatsachenbehauptungen betreffend angebliche Nichtzustellung der Mahnung/Zahlungsaufforderung und Kündigung stellen Noven dar und können aufgrund des im Beschwerdeverfahren geltenden absoluten Novenverbots (vgl. E. 1) nicht mehr gehört werden. Der Beklagte hat die von der Klägerin vorgebrachten Tatsachenbehauptungen nicht bestritten. Die Vorinstanz durfte auf die Ausführungen und Unterlagen der Klägerin abstellen.

Soweit der Beklagte behauptet, er habe den Zahlungsausstand inzwischen beglichen, ist dies nicht von Relevanz, hat er doch nicht mit Zahlungsbelegen nachgewiesen, dass der Ausstand innert der 30tägigen Frist vor der Kündigung bezahlt worden ist. Der Beklagte hat in seiner Beschwerde nichts vorgebracht, was an der zutreffenden vorinstanzlichen Beurteilung etwas zu ändern vermag. Die Vorinstanz hat zurecht angenommen, dass der ausserordentliche Kündigungsgrund von Art. 257d OR gegeben war.

2.3.

Zusammenfassend waren die Voraussetzungen für den Rechtsschutz in klaren Fällen gemäss Art. 257 Abs. 1 ZPO im vorliegenden Fall offensichtlich erfüllt. Der Sachverhalt war unbestritten und die Rechtslage klar. Dass die Kündigung nichtig oder unwirksam war, wird weder vom Beklagten behauptet, noch ergibt sich dies aus den Akten. Folglich ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren der Klägerin gutgeheissen hat. Die Beschwerde gegen den Entscheid vom 20. Mai 2025 ist deshalb abzuweisen.

3.

Der 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.

2.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 500.00 wird dem 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. 9'000.00**.

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 2025

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Richli

Kabus