

ZSU.2025.189
(SZ.2025.38)
Art. 168

Entscheid vom 28. Oktober 2025

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

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

Beklagte	B. _____, [...]
----------	---------------------------

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

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

Die Parteien schlossen am 3. Juni 2024 drei Mietverträge betreffend die Mietobjekte [...], sowie [...], ab.

1.2.

Mit Schreiben vom 12. März 2025 mahnte die Klägerin die Beklagte für ausstehende Mietzinsen, setzte ihr eine Zahlungsfrist von 30 Tagen zur Begleichung der Ausstände und drohte ihr gleichzeitig an, bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis zu kündigen.

1.3.

Die Klägerin sprach gegenüber der Beklagten am 15. April 2025 unter Verwendung des amtlichen Formulars per 31. Mai 2025 die Kündigung der Mietverhältnisse aus.

2.

2.1.

Nachdem die Beklagte das Mietobjekt per 31. Mai 2025 nicht verlassen hatte, stellte die Klägerin mit Eingabe vom 4. Juni 2025 beim Präsidium des Bezirksgerichts Zuzach ein Ausweisungsbegehren.

2.2.

Mit Eingabe vom 18. Juni 2025 nahm die Beklagte Stellung zum Ausweisungsbegehren.

2.3.

Der Präsident des Bezirksgerichts Zuzach erkannte am 3. Juli 2025 wie folgt:

" 1.

Es wird festgestellt, dass das Mietverhältnis zwischen den Parteien über die [...] per 31. Mai 2025 aufgelöst wurde.

2.

Die Gesuchsgegnerin wird verpflichtet, das Mietobjekt inkl. dazugehörender Räume (bspw. Kellerräume und Aussenparkplatz) spätestens innert 10 Tagen nach Zustellung dieses Entscheids zu räumen und zu verlassen sowie in vertragsgemäsem Zustand inkl. sämtlicher Schlüssel zu übergeben, unter Androhung des polizeilichen Vollzuges im Unterlassungsfall gemäss Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO.

3.
Die Kosten eines allfälligen polizeilichen Vollzugs gehen zu Lasten der Gesuchsgegnerin. Die Gesuchstellerin hat nach Anweisung der zuständigen Regional-/Kantonspolizeistelle einen Kostenvorschuss zur Sicherstellung der Vollzugskosten zu leisten.

4.
Die Entscheidgebühr von CHF 800.00 wird der Gesuchsgegnerin auferlegt.

5.
Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

6.
Es gilt kein Fristenstillstand (Art. 145 Abs. 2 ZPO)."

3.

3.1.

Gegen diesen ihr am 15. Juli 2025 zugestellten Entscheid erhob die Beklagte am 17. Juli 2025 (Postaufgabe) Berufung beim Obergericht des Kantons Aargau und beantragte das Folgende:

" 1.
Der Entscheid des Bezirksgerichts Zurzach vom 3. Juli 2025 sei aufzuheben.

2.
Das Ausweisungsbegehren der Gesuchstellerin sei abzuweisen.

3.
Eventualiter sei die Angelegenheit zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

4.
Die Gerichtskosten seien der Gesuchstellerin aufzuerlegen.

5.
Es sei der Berufung die aufschiebende Wirkung zu gewähren."

3.2.

Am 31. Juli 2025 reichte die Klägerin eine Eingabe ein.

3.3.

Mit Berufungsantwort vom 19. August 2025 (Postaufgabe) beantragte die Klägerin das Folgende:

" 1.
Die Berufung der Beklagten vom 17. Juli 2025 sei vollumfänglich abzuweisen.

2.
Der Entscheid des Bezirksgerichts Zurzach vom 3. Juli 2025 sei zu bestätigen.

3.
Die Beklagte sei zu verpflichten, die ausstehenden Mietzinse für die Monate März 2025 bis Mai 2025 zu bezahlen.
4.
Die Beklagte sei weiter zu verpflichten, für die ungerechtfertigte Nutzung der Wohnung seit Juni 2025 bis zur tatsächlichen Rückgabe eine Entschädigung in Höhe des vereinbarten Mietzinses zu bezahlen.
5.
Die Beklagte sei überdies zu verpflichten, Schadenersatz für die der Klägerin entstandenen Nachteile (insbesondere entgangene Neuvermietung, Verwaltungskosten und Mehraufwand) zu leisten.
6.
Sämtliche Verfahrenskosten sowie eine angemessene Parteientschädigung seien der Beklagten aufzuerlegen."

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

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).

1.2.

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.

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).

2.2.

2.2.1.

Die Vorinstanz hielt zur Begründung des angefochtenen Entscheids im Wesentlichen fest, dass die Klägerin der Beklagten mit Mahnung und Kündigungsandrohung vom 12. März 2025 eine Zahlungsfrist von 30 Tagen angesetzt habe und damit den gesetzlichen Anforderungen von Art. 257d OR nachgekommen sei. Dieses Schreiben sei der Beklagten am 13. März 2025 zugestellt worden, womit die angesetzte Zahlungsfrist von 30 Tagen am 14. April 2025 geendet habe. Das Einschreiben mit der Kündigung des Mietverhältnisses habe der Beklagten am 16. April 2025 nicht zugestellt werden können, weshalb ihr durch den Postboten eine Abholmeldung in den Briefkasten gelegt worden sei. Ab diesem Zeitpunkt sei es der Beklagten möglich gewesen, die Sendung bei der Poststelle entgegen und zur Kenntnis zu nehmen. Folglich gelte damit die Kündigung spätestens am ersten Tag der Abholfrist und damit am 17. April 2025 als empfangen. Damit sei die Kündigung fristgerecht auf den 31. Mai 2025 erfolgt. Auf die Eingabe der Beklagten vom 18. Juni 2025 (Postaufgabe) wurde, da diese nicht innert angesetzter Frist eingereicht worden war, nicht näher eingegangen.

2.2.2.

Die Beklagte bringt mit Berufung vor, dass ihr die Kündigung nicht "direkt übergeben" worden sei und deren rechtzeitiger Zugang "zweifelhaft" erscheine. Diese Ausführungen können nicht als ausreichende Auseinandersetzung mit den vorinstanzlichen Erwägungen zu genau diesem Punkt gelten (vgl. angefochtener Entscheid E. 3.4.1.) Aus den vorinstanzlichen Erwägungen ergibt sich nämlich ohne Weiteres, weshalb es hinsichtlich der Zustellung der Kündigung auf die "direkte Übergabe" an die Beklagte nicht angekommen ist und weshalb die Kündigung als rechtzeitig zu qualifizieren ist. Inwiefern diese ausführlichen rechtlichen Ausführungen der Vorinstanz betreffend diese Zustellung der Kündigung unzutreffend sein sollen, wird nicht dargelegt. Inwiefern "strittige, beweisbedürftige Umstände" bestehen, bleibt mangels weitergehender Berufungsbegründung ebenso im Dunkeln.

Nach dem Dargelegten genügt die Eingabe der Beklagten vom 17. Juli 2025 den in E. 2.1. hiervor dargelegten formellen Anforderungen an eine Berufung gemäss Art. 311 ff. ZPO nicht. Nachdem ein von Amtes wegen zu berücksichtigender Nichtigkeitsgrund nicht ersichtlich ist, ist auf die Berufung in diesem Punkt nicht einzutreten.

3.

Soweit die Beklagte im Weiteren geltend macht, ihre Stellungnahme im vorinstanzlichen Verfahren sei nicht "gewürdigt" worden, gilt das Folgende: Der Beklagten wurde mit vorinstanzlicher Verfügung vom 5. Juni 2025 (act. 3) eine nicht erstreckbare Frist von zehn Tagen für eine Stellungnahme angesetzt, wobei sie auf die Säumnisfolgen (Entscheidungsfällung ohne Verhandlung aufgrund der Akten) hingewiesen wurde. Zwar befindet sich kein Zustellnachweis der Verfügung vom 5. Juni 2025 in den Akten. Gemäss vorinstanzlichem Entscheid (E. 3.4.2.) endete die Frist am 16. Juni 2025, was von der Beklagten nicht bestritten wird. Vielmehr führt sie in ihrer Berufung selber aus, ihre (am 18. Juni 2025 der Post übergebene) Stellungnahme sei nur "minim verspätet" gewesen. Die Stellungnahme der Beklagten erweist sich damit als verspätet, womit nicht zu beanstanden ist, dass sie durch die Vorinstanz nicht beachtet wurde. Die Berufung erweist sich in diesem Punkt als unbegründet und ist abzuweisen.

4.

Die Vorinstanz hat der Beklagten im angefochtenen Entscheid vom 3. Juli 2025 zur Räumung des Mietobjektes eine Frist von zehn Tagen nach Zustellung des Entscheids gewährt, womit sie der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_162/2021 vom 12. Mai 2021 E. 6.2), selbst bei Vorliegen humanitärer Gründe, korrekt Rechnung getragen hat. Die Zustellung der Kündigungen erfolgte zudem bereits im April 2025, womit der Beklagten bereits zu diesem Zeitpunkt bekannt war, dass sie die Wohnung spätestens per Ende Mai 2025 würde verlassen müssen. Im Weiteren profitiert die Beklagte als Folge des Berufungsverfahrens von einer Verlängerung von über vier Monaten. Von einer "unangemessen kurzen" Räumungsfrist kann jedenfalls nicht die Rede sein. Soweit die Beklagte sinngemäss eine Erstreckung des Mietverhältnisses i.S.v. Art. 272 OR verlangt, ist darauf nicht einzugehen. Eine Erstreckung des Mietverhältnisses wurde bei der zuständigen Behörde nicht beantragt und bildet folglich nicht Gegenstand des vorliegenden Berufungsverfahrens.

5.

Die Berufung hemmt die Rechtskraft und die Vollstreckbarkeit des angefochtenen Entscheids im Umfang der Anträge vorliegend von Gesetzes wegen (vgl. Art. 315 Abs. 1 ZPO), womit auf den Antrag der Beklagten auf Gewährung der aufschiebenden Wirkung nicht einzutreten ist.

6.

Soweit die Klägerin in ihrer Berufungsantwort eigene Anträge stellt und Entschädigungsansprüche geltend macht, ist darauf nicht einzugehen, zumal diese Punkte nicht Gegenstand des vorinstanzlichen Verfahrens bildeten.

7.

Bei diesem Ausgang hat die Beklagte die obergerichtliche Entscheidgebühr zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) und ihre Parteikosten selber zu tragen. Der nicht anwaltlich vertretenen Klägerin ist keine Parteientschädigung zuzusprechen, da sie keine notwendigen Auslagen gemäss Art. 95 Abs. 3 lit. a ZPO geltend gemacht hat und kein begründeter Fall für eine Umtriebsentschädigung gemäss Art. 95 Abs. 3 lit. c ZPO vorliegt (BENEDIKT A. SUTER/CRISTINA VON HOLZEN, in: Thomas Sutter-Somm/Cordula Löttscher/Christoph Leuenberger/Benedikt Seiler [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2025, N. 41 zu Art. 95 ZPO).

Das Obergericht erkennt:

1.

Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 500.00 wird der 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).

Aarau, 28. Oktober 2025

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Richli

Gasser