

ZSU.2025.322
(SZ.2025.215)
Art. 207

Entscheid vom 26. November 2025

Besetzung Oberrichter Richli, Präsident
 Oberrichterin Massari
 Oberrichterin Hausherr
 Gerichtsschreiber Gasser

Kläger **A.**_____,
 [...]

Beklagter **B.**_____,
 [...]

Gegenstand Mietausweisung

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

C._____ als Vermieter und B._____ als Mieter (Beklagter) schlossen am 12. bzw. 19. Juli 2021 per 1. August 2021 einen Mietvertrag über das Mietobjekt 1-Zimmer-Wohnung, [...], ab.

1.2.

Am 25. Juli 2025 wurde durch die D._____ GmbH (Zustellungsbevollmächtigte) als Vertreterin von A._____ (Kläger) gegenüber dem Beklagten die Kündigung des Mietverhältnisses unter Verwendung des amtlich genehmigten Formulars per 31. August 2025 ausgesprochen.

2.

2.1.

Nachdem der Beklagte die Wohnung nicht geräumt hatte, stellte der Kläger am 4. September 2025 beim Bezirksgericht Baden das Ausweisungsbegehren im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen.

2.2.

Der Beklagte liess sich in der Folge nicht vernehmen.

2.3.

Die Präsidentin des Bezirksgerichts Baden erkannte am 16. Oktober 2025 wie folgt:

" 1.

Auf das Gesuch vom 4. September 2025 wird **nicht eingetreten**.

2.

Die Entscheidgebühr von Fr. 1'000.00 wird dem Gesuchsteller auferlegt. Er hat diesen Betrag der Gerichtskasse zu bezahlen.

3.

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen."

3.

3.1.

Gegen diesen ihm am 24. Oktober 2025 zugestellten Entscheid erhob der Kläger am 30. Oktober 2025 beim Obergericht des Kantons Aargau Beschwerde und beantragte die Aufhebung des angefochtenen Entscheids und die Rückweisung an die Vorinstanz zur neuen Beurteilung der Klage, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

3.2.

Es wurde keine Beschwerdeantwort eingeholt.

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. 6'414.00) 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 FREIBURGH/AUS/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.

Die Vorinstanz führte aus (E. 4.2 des angefochtenen Entscheids), der Kläger habe vorgebracht, die *Parteien* hätten am 12. Juli 2021 einen Mietvertrag über die Wohnung an der [...] abgeschlossen. Dem eingereichten Mietvertrag sei jedoch zu entnehmen, dass dieser zwischen C._____ und dem Beklagten abgeschlossen worden sei. Die Behauptung, dass die Parteien im Juli 2021 einen Mietvertrag abgeschlossen hätten, sei somit offensichtlich nicht korrekt. Vielmehr habe das Mietverhältnis ursprünglich zwischen C._____ als Vermieter und dem Beklagten als Mieter bestanden. Inwiefern das Mietverhältnis von C._____ auf den Kläger übergegangen sei, lege der Kläger nicht dar. Es fehle deshalb am Nachweis der Aktivlegitimation. Bereits aus diesem Grund könne auf das Ausweisungsbegehren im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen nicht eingetreten werden. Des Weiteren habe der Kläger dem Beklagten mit Schreiben vom 17. Juni 2025 eine "Mahnung mit Kündigungsandrohung" zugestellt, jedoch habe er dem Beklagten keine Zahlungsfrist gesetzt. Da das Prozedere gemäss Art. 257d Abs. 1 OR folglich nicht korrekt eingehalten worden sei, bestünden (zumindest) erhebliche Zweifel an der Gültigkeit der ausserordentlichen Kündigung vom 25. Juli 2025. Auch aus diesem Grund könne auf das Ausweisungsbegehren nicht eingetreten werden (E. 4.3 des angefochtenen Entscheids).

3.

3.1.

Mit Beschwerde bringt der Kläger unter anderem vor, dass er zur Klarstellung der Eigentumsverhältnisse einen aktuellen Grundbuchauszug vorlege. Dieser belege den Eigentumswechsel von C._____ auf den Kläger. Die Kündigungsandrohung enthalte auf der zweiten Seite die Fristansetzung. Die zweite Seite sei versehentlich nicht kopiert worden und werde nun mit Beschwerde nachgereicht.

3.2.

3.2.1.

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).

3.2.2.

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 Rückgabeanspruches nach Art. 267 Abs. 1 OR ist somit der Vermieter. Dem Kläger oblag der Nachweis, dass zwischen ihm als Vermieter und dem Beklagten als Mieter ein Mietverhältnis bestand. Dieser Nachweis ist grundsätzlich durch Urkunden zu erbringen. Gemäss dem im vorinstanzlichen Verfahren eingereichten Mietvertrag bestand das Mietverhältnis zwischen C._____ als Vermieter und dem Beklagten als Mieter (VA, Gesuchsbeilage 2). Den Übergang des Mietverhältnisses von C._____ auf den Kläger hätte dieser vor Vorinstanz substantiiert darlegen und belegen müssen. Damit fehlte es am Nachweis der Aktivlegitimation des Klägers, wie die Vorinstanz zu Recht feststellte.

3.2.3.

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 C._____ 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). Folglich ist die Vorinstanz zu Recht auf das Ausweisungsbegehren des Klägers nicht eingetreten.

Die vom Kläger hinsichtlich der Eigentümerschaft am Mietobjekt erst mit Beschwerde vorgebrachten Tatsachenbehauptungen und der Grundbuchauszug stellen Noven dar, mit welchen er aufgrund des absoluten Novenverbots im Beschwerdeverfahren (E. 1) nicht zu hören ist. Folglich hat es damit sein Bewenden, dass die Aktivlegitimation des Klägers nicht erstellt ist. Ausführungen betreffend Zahlungsfrist in der Kündigungsandrohung erübrigen sich damit.

3.3.

Mangels liquiden Sachverhaltes gewährte die Vorinstanz zu Recht keinen Rechtsschutz in klaren Fällen und trat auf das Gesuch nicht ein. Die gegen den Entscheid vom 16. Oktober 2025 erhobene Beschwerde ist demnach unbegründet und somit abzuweisen.

4.

Bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens hat der Kläger die obergerichtliche Entscheidgebühr zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) und seine Parteikosten selber zu tragen. Dem Beklagten ist im Rechtsmittelverfahren kein entschädigungspflichtiger Aufwand entstanden.

Das Obergericht erkennt:

1.

Die Beschwerde 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. 6'414.00**.

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, 26. November 2025

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Richli

Gasser