

ZSU.2025.356
(SZ.2025.98)
Art. 14

Entscheid vom 14. Januar 2026

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

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

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

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

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

Die Parteien schlossen am 15. April 2023 einen Mietvertrag betreffend das Mietobjekt 4-Zimmerwohnung, [...], ab.

1.2.

Die Klägerin sprach gegenüber dem Beklagten am 18. April 2025 unter Verwendung des amtlichen Formulars per 30. Mai 2025 die Kündigung des Mietverhältnisses aus.

2.

2.1.

Nachdem der Beklagte das Mietobjekt per 30. Mai 2025 nicht verlassen hatte, stellte die Klägerin mit Eingabe vom 14. August 2025 (Postaufgabe) beim Präsidium des Bezirksgerichts Bremgarten ein Ausweisungsbegehren.

2.2.

Der Präsident des Bezirksgerichts Bremgarten erkannte am 21. November 2025 wie folgt:

" 1.

Auf das Gesuch wird nicht eingetreten.

2.

Die Entscheidgebühr von Fr. 300.00 wird der Gesuchstellerin auferlegt und mit dem geleisteten Vorschuss von Fr. 500.00 verrechnet. Die Restanz von Fr. 200.00 wird der Gesuchstellerin n.Rkr. zurückerstattet.

3.

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen."

3.

3.1.

Gegen diesen ihr am 2. Dezember 2025 zugestellten Entscheid erhob die Klägerin am 3. Dezember 2025 (Postaufgabe) Beschwerde beim Obergericht des Kantons Aargau und beantragte sinngemäss die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids und die Gutheissung des Ausweisungsbegehrens.

3.2.

Mit Verfügung vom 18. Dezember 2025 wurde dem Beklagten durch die Instruktionsrichterin des Obergerichts des Kantons Aargau eine Frist von zehn Tagen zur Einreichung der Beschwerdeantwort angesetzt. Diese Verfügung konnte dem Beklagten trotz zweier Zustellversuche durch die Post nicht zugestellt werden. Auf eine erneute (polizeiliche) Zustellung wurde

gestützt auf Art. 322 Abs. 1 ZPO, offensichtliche Unbegründetheit der Beschwerde, 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 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 FREIBURGHaus/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.

Die Vorinstanz trat auf das Gesuch der Klägerin um Rechtsschutz in klaren Fällen nicht ein und führte zur Begründung aus, dass das Mahnschreiben nicht eingereicht worden sei und den Beilagen kein "Zustellungsversuch" betreffend Mahnschreiben und Kündigung zu entnehmen sei. Demzufolge sei unklar, wann die Zahlungsfrist geendet habe und ab welchem Zeitpunkt die Kündigung des Mietvertrags gültig hätte ausgeübt werden können.

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.

Wie die Vorinstanz zutreffend ausführt, hat die Klägerin im vorinstanzlichen Verfahren weder ein Mahnschreiben i.S.v. Art. 257d Abs. 1 OR noch einen Zustellnachweis für ein allfälliges Mahnschreiben und die Kündigung vom 18. April 2025 eingereicht, so dass eine Beurteilung der Zahlungsfrist (bzw. zu welchem Zeitpunkt diese abgelaufen ist) nicht möglich war und auch nicht geprüft werden konnte, ob die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses durch die Klägerin rechtsgültig erfolgte. Somit lag kein liquider Sachverhalt vor, was von der Klägerin denn auch nicht bestritten wird. Vielmehr macht sie mit Beschwerde geltend, dass sie die Einreichung der entsprechenden Belege versäumt habe, dies bedaure und sie die "Bestätigung" im Beschwerdeverfahren nun einreiche. Dabei verkennt die Klägerin jedoch, dass es sich bei ihren Beschwerdebeilagen um neue Beweismittel handelt, welche im Beschwerdeverfahren aufgrund der Novenschränke (E. 1 hier-vor) nicht berücksichtigt werden können (wobei sie auch im Beschwerdeverfahren das Mahnschreiben mit Zustellnachweis nicht eingereicht hat). Folglich hat es beim angefochtenen Entscheid sein Bewenden. Die Vorinstanz war denn auch nicht gehalten, bei der Klägerin, welche "jegliche Dienstleistungen im Bereich Immobilien" erbringt (vgl. Handelsregistrauszug des Kantons Aargau) und damit fachkundig ist, entsprechende Belege einzuverlangen. Die richterliche Fragepflicht befreit die Parteien nicht davon, dass sie die relevanten Tatsachen selber und rechtzeitig vorbringen und die entsprechenden Beweismittel einbringen müssen (vgl. MYRIAM A. GEHRI, in: Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2024, N. 7 zu Art. 55 ZPO und N. 6 zu Art. 56 ZPO). Dies gilt umso mehr, als im "Gesuch um Ausweisung" (act. 2 f.) ausdrücklich und mit einer beispielhaften Aufzählung der möglichen Beilagen darauf hingewiesen wird, dass die entsprechenden Beilagen zusammen mit dem Begehren einzureichen sind.

2.2.3.

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 21. November 2025 erhobene Beschwerde ist demnach unbegründet und somit abzuweisen.

3.

Bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens hat die Klägerin die obergerichtliche Entscheidgebühr zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) und ihre 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 der Klägerin 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).

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, 14. Januar 2026

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Richli

Gasser