

**ZSU.2023.142 // nk**  
(SZ.2023.60)  
Art. 111

**Entscheid vom 2. August 2023**

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

Klägerin	<b>A.</b> _____ <b>AG</b> , [...]
----------	--------------------------------------

Beklagter 1	<b>B.</b> _____, [...]
-------------	---------------------------

Beklagte 2	<b>C.</b> _____, [...]
------------	---------------------------

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

---

## **Das Obergericht entnimmt den Akten:**

### **1.**

#### **1.1.**

Die A. AG als Vermieterin schloss am 11./17. Februar 2016 mit B. und C. als Mieter einen Mietvertrag über die 4 ½-Zimmerwohnung (2. OG) an der [Adresse] in [Ortschaft] zu einem monatlichen Mietzins von brutto Fr. 1'530.00 (inkl. Fr. 100.00 für einen Einstellplatz in der Tiefgarage und Fr. 120.00 Nebenkosten à conto).

#### **1.2.**

Die A. AG forderte B. mit Einschreiben vom 8. November 2022 zur Bezahlung der Mietzinse und Nebenkosten von insgesamt Fr. 15'932.20 innert 30 Tagen auf und drohte ihm für den Fall der nicht fristgerechten Bezahlung die Kündigung des Mietverhältnisses an.

#### **1.3.**

Mit amtlichem Formular vom 16. Dezember 2022 wurde das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzug per 31. Januar 2023 gekündigt.

### **2.**

#### **2.1.**

Die A. AG (Klägerin) beantragte mit Klage vom 3. Mai 2023 beim Bezirksgericht Zofingen die Ausweisung von B. und C. (Beklagte) aus den Mieträumlichkeiten im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen.

#### **2.2.**

Die Beklagten reichten innert Frist keine Stellungnahme ein.

#### **2.3.**

Der Präsident des Bezirksgerichts Zofingen entschied am 27. Juni 2023:

" 1.

Auf das Ausweisungsbegehren wird nicht eingetreten.

2.

Die Entscheidgebühr von Fr. 800.00 wird der Gesuchstellerin auferlegt und mit deren Verfahrenskostenvorschuss in der gleichen Höhe verrechnet.

3.

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen."

### **3.**

#### **3.1.**

Gegen diesen ihr am 3. Juli 2023 zugestellten Entscheid erhob die Klägerin gleichentags beim Obergericht des Kantons Aargau Beschwerde und beantragte das Folgende:

" Wir sind der Ansicht, dass wir gemäss Mietrecht und auch unter Berücksichtigung der vorgeschriebenen Fristen vorgegangen sind und erwarten daher, dass auf das Ausweisungsbegehren eingetreten wird."

### **3.2.**

Auf die Einholung einer Beschwerdeantwort wurde verzichtet.

---

## **Das Obergericht zieht in Erwägung:**

### **1.**

Das zulässige Rechtsmittel gegen den angefochtenen Entscheid ist die Beschwerde, da der Streitwert weniger als Fr. 10'000.00 beträgt (Art. 308 Abs. 2 i.V.m. Art. 319 lit. a ZPO).

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).

### **2.**

#### **2.1.**

Die Vorinstanz ist auf das im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen gestellte Mietausweisungsbegehren der Klägerin nicht eingetreten. Zur Begründung führte sie aus, dass das Schreiben betreffend die Ansetzung einer Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung dem Mieter und seinem Ehegatten separat zuzustellen sei, andernfalls die darauffolgende Kündigung nichtig sei. Die Erfüllung dieser Voraussetzung werde weder behauptet noch belegt.

#### **2.2.**

Die Klägerin macht im Wesentlichen geltend, dass sie am 8. November 2022 eine eingeschriebene Zahlungsaufforderung mit Kündigungsandrohung sowohl an B. wie auch an C. gesendet habe.

### **2.3.**

#### **2.3.1.**

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). Ein klarer Fall setzt demnach mitunter voraus, dass der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar ist (Art. 257 Abs. 1 lit. a ZPO). Ein Sachverhalt ist dann sofort

beweisbar, wenn er ohne zeitliche Verzögerung und ohne besonderen Aufwand nachgewiesen werden kann. Der Beweis ist – entsprechend Art. 254 Abs. 1 ZPO – in der Regel durch Urkunden zu erbringen.

### **2.3.2.**

In den vorinstanzlichen Akten befindet sich ein Schreiben "Zahlungsaufforderung/Kündigungsandrohung (gemäss Art. 257d OR)" an B. (Beilage 3 zur Klage vom 3. Mai 2023), wohingegen ein solches an dessen Ehefrau C. fehlt. Für die Gültigkeit der Kündigung des Mietverhältnisses zwischen der Klägerin und den Ehegatten BC. hätte das Schreiben betreffend die Ansetzung einer Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung an beide Ehegatten separat erfolgen müssen (Art. 266n OR), was im vorinstanzlichen Verfahren weder behauptet noch belegt wurde. Ausweislich der Akten steht somit nicht fest, dass die Kündigung des Mietverhältnisses vom 16. Dezember 2022 gültig erfolgte, was für eine Mietausweisung jedoch vorausgesetzt wäre. Nachdem die mit Beschwerde eingereichten Beilagen im Beschwerdeverfahren nicht zu berücksichtigen sind (vgl. E. 1 hiavor), liegt kein klarer Fall i.S.v. Art. 257 Abs. 1 lit. a ZPO vor, womit die Vorinstanz zu Recht nicht auf die Klage eintrat. Im Ergebnis erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen.

### **3.**

Die Klägerin hat ausgangsgemäss die obergerichtliche Entscheidgebühr zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) und allfällige Parteikosten selbst zu tragen. Den Beklagten ist kein entschädigungspflichtiger Aufwand entstanden.

---

## **Das Obergericht erkennt:**

### **1.**

Die Beschwerde der Klägerin wird abgewiesen.

### **2.**

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 400.00 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, 2. August 2023

**Obergericht des Kantons Aargau**

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Richli

Gasser