

ZSU.2022.132 / CH / nl
(SZ.2022.21)
Art. 74

Entscheid vom 13. Juli 2022

Besetzung Oberrichter Richli, Präsident
 Oberrichter Lienhard
 Oberrichter Egloff
 Gerichtsschreiber Huber

Klägerin **A. _____ AG,**
 [...]
 Zustellungsbevollmächtigte: B. _____ AG,
 [...]

Beklagte **C. _____,**
 [...]

Gegenstand Mietausweisung

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

D. und E. als Vermieter schlossen mit C. als Mieterin am 28./30. Juli 2021 einen Mietvertrag über die 2-Zimmer-Wohnung im EG rechts an der X-Strasse in Q. zu einem monatlichen Mietzins von brutto Fr. 1'180.00 (= Fr. 1'030.00 Mietzins + Fr. 150.00 akonto Heiz- und Betriebskosten) ab. Mietbeginn war am 16. August 2021.

Das Eigentum am Mietobjekt ging in der Folge rückwirkend per 1. Juni 2021 auf die A. AG über.

1.2.

Mit amtlichem Formular vom 25. Januar 2022 kündigte die A. AG das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs per 28. Februar 2022.

2.

2.1.

Die A. AG (Klägerin) beantragte mit Klage vom 28. Februar 2022 beim Bezirksgericht Rheinfelden die Ausweisung von C. (Beklagte) aus den Mieträumlichkeiten im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen.

2.2.

Die Beklagte reichte am 31. März 2022 eine Stellungnahme ein.

2.3.

Die Präsidentin des Bezirksgerichts Rheinfelden entschied am 30. Mai 2022:

" 1.

Das Gesuch wird abgewiesen.

2.

Die Entscheidgebühr von Fr. 800.– wird der Gesuchstellerin auferlegt und mit ihrem Vorschuss in gleicher Höhe verrechnet.

3.

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen."

3.

3.1.

Gegen diesen ihr am 8. Juni 2022 zugestellten Entscheid reichte die Klägerin mit Eingabe vom 13. Juni 2022 beim Präsidium des Bezirksgerichts Rheinfelden eine Beschwerde ein, welche am 14. Juni 2022 zuständigkeitshalber an das Obergericht des Kantons Aargau weitergeleitet wurde. Die Klägerin ersuchte sinngemäss um Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids vom 30. Mai 2022 und um Gutheissung der Klage.

3.2.

Es wurde keine Beschwerdeantwort eingeholt.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

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).

Vor den Schlichtungsbehörden für Miete und Pacht und im erstinstanzlichen Mietausweisungsverfahren ist die Vertretung durch Verbandsfunktionärinnen oder Verbandsfunktionäre sowie die Liegenschaftsverwaltung zulässig (§ 18 Abs. 2 EG ZPO). Vor Obergericht ist die Vertretung der Klägerin durch die Liegenschaftsverwaltung demnach unzulässig. Auf eine Rückweisung der Beschwerde zur Verbesserung gemäss Art. 132 ZPO wird dennoch verzichtet, da keine weiteren Prozesshandlungen erforderlich sind und die Beschwerde abzuweisen ist.

1.2.

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/Franz Hasenböhler/Christoph Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2016, N. 3 f. zu Art. 326 ZPO).

2.

2.1.

Die Vorinstanz hat das Gesuch der Klägerin um Rechtsschutz in klaren Fällen abgewiesen. Zur Begründung führte sie im Wesentlichen aus, die Klägerin berufe sich auf den ausserordentlichen Kündigungsgrund des Zahlungsrückstands des Mieters gemäss Art. 257d OR. Art. 257d Abs. 1 OR sehe klar vor, dass dem säumigen Mieter von Wohnräumen schriftlich eine Zahlungsfrist von mindestens 30 Tagen anzusetzen und ihm anzudrohen sei, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Vorliegend sei keine Kündigungsandrohung ins Recht gelegt

worden. Es könne daher nicht überprüft werden, ob der Beklagten eine Frist von 30 Tagen zur Begleichung der offenen Schulden angesetzt worden sei. Der Sachverhalt sei somit nicht liquid und die Rechtslage unklar. Deshalb könne sich die Klägerin nicht auf den ausserordentlichen Kündigungsgrund von Art. 257d OR berufen. Weiter könne die ausserordentliche Kündigung nicht in eine ordentliche umgedeutet werden, da die ordentliche Kündigungsfrist von drei Monaten gemäss Art. 266c OR nicht eingehalten worden sei.

2.2.

Die Klägerin führte in ihrer Beschwerde aus, die Vorinstanz habe ihr Ausweisungsbegehren wegen Unvollständigkeit der Unterlagen abgewiesen. Mit der Beschwerde werde nun eine Kopie ihres Mahnschreibens mit Kündigungsandrohung und Ansetzung einer 30-tägigen Zahlungsfrist vom 9. Dezember 2021 eingereicht. Zu diesem Zeitpunkt habe der Zahlungsrückstand der Beklagten begonnen.

Das Vorbringen, sie habe der Beklagten mit Schreiben vom 9. Dezember 2021 die Kündigung angedroht und eine Frist von 30 Tagen zur Zahlung der ausstehenden Mietzinse angesetzt, hat die Klägerin nicht bereits vor Vorinstanz, sondern erstmals im Beschwerdeverfahren erhoben. Auch die diesbezüglichen Belege hat sie zum ersten Mal mit der Beschwerde vorgelegt. Dabei handelt es sich somit um neue Tatsachenbehauptungen und Beweismittel, welche gemäss Art. 326 Abs. 1 ZPO im Beschwerdeverfahren nicht zulässig sind. Anderes hat die Klägerin nicht geltend gemacht. Deshalb hat es beim vorinstanzlichen Entscheid sein Bewenden.

2.3.

Die Beschwerde ist demnach offensichtlich unbegründet und deshalb - in Anwendung von Art. 322 Abs. 1 ZPO ohne Einholung einer Beschwerdeantwort von der Beklagten - abzuweisen.

3.

Bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens hat die unterliegende Klägerin die obergerichtliche Entscheidegebühr zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) und ihre Parteikosten selber zu tragen. Da der Beklagten im Beschwerdeverfahren kein Aufwand entstanden ist, ist ihr keine Parteientschädigung zuzusprechen.

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:
die Klägerin (Zustellungsbevollmächtigte)
die Beklagte (samt Beschwerde)
die Vorinstanz

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. 7'380.00**.

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, 13. Juli 2022

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Richli

Huber