

ZSU.2022.44
(SZ.2021.139)
Art. 61

Entscheid vom 15. Juni 2022

Besetzung	Oberrichter Richli, Präsident Oberrichter Lienhard Oberrichter Egloff Gerichtsschreiber Huber
Klägerin	A._____ AG, c/o B._____ AG, [...] vertreten durch Rechtsanwalt Beat Ries, Bleichemattstrasse 43, 5001 Aarau
Beklagte	C._____ GmbH, [...] vertreten durch Rechtsanwalt Urs Lienhard, Kasinostrasse 25, 5000 Aarau
Gegenstand	Mietausweisung

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

Die A. AG als Vermieterin schloss am 5./8. Dezember 2014 mit der C. GmbH als Mieterin einen Mietvertrag über den Restaurationsbetrieb, die Bar und zwei vom Gang erschlossene WC im EG, die 1-Zimmer-Wohnung "Säli" im 1. OG, die 2-Zimmer-Wohnung im 2. OG und den Keller in der Liegenschaft XY in Q. zu einem monatlichen Mietzins von brutto Fr. 5'500.00 (= Fr. 5'000.00 Mietzins + Fr. 500.00 Heizungs-, Warmwasser- und Betriebskosten) ab.

1.2.

Die Liegenschaftsverwaltung B. AG forderte die C. GmbH mit Einschreiben vom 15. Juni 2021 zur Bezahlung der Mietzinse für Dezember 2019 bis und mit Juni 2021 in der Höhe von total Fr. 104'500.00 innert 30 Tagen auf und drohte ihr für den Fall der nicht fristgerechten Bezahlung die Kündigung des Mietverhältnisses an.

1.3.

Mit amtlichem Formular vom 13. August 2021 wurde das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs per 30. September 2021 gekündigt.

2.

2.1.

Die A. AG (Klägerin) beantragte mit Klage vom 7. Oktober 2021 beim Bezirksgericht Aarau die Ausweisung der C. GmbH (Beklagte) aus den Mieträumlichkeiten im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen.

2.2.

Die Beklagte stellte mit am 10. Januar 2022 eingereichter Klageantwort den Antrag, auf das Mietausweisungsbegehren der Klägerin vom 7. Oktober 2021 sei nicht einzutreten, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Klägerin.

2.3.

Die Präsidentin des Bezirksgerichts Aarau entschied am 31. Januar 2022:

" 1.

In Gutheissung des Gesuchs wird festgestellt, dass das Mietverhältnis per 30. September 2021 aufgelöst und die Ausweisung der Gesuchsgegnerin ab diesem Zeitpunkt zulässig ist.

2.

Die Gesuchsgegnerin wird verpflichtet, das Mietobjekt "Restaurationsbetrieb, Bar, 2 WCs vom Gang erschlossen im EG, 1-Zimmerwohnung im 1. OG "Säli" und 2-Zimmerwohnung im 2. OG Keller" XY in Q. **innert**

10 Tagen seit Vollstreckbarkeit dieses Entscheides zu räumen und vertragsgemäss zu verlassen.

Im Unterlassungsfalle wird sie auf Begehren der Gesuchstellerin durch das Präsidium des Zivilgerichts Aarau polizeilich ausgewiesen.

2. (recte: 3.)

Die Stadtpolizei Aarau erhält nach Vollstreckbarkeit des Entscheides und Ablauf der obigen Frist auf Verlangen der Gesuchstellerin durch das Präsidium des Zivilgerichts Aarau den entsprechenden Auftrag.

3. (recte: 4.)

Die Gerichtskosten, bestehend aus der Entscheidgebühr von Fr. 800.00, werden der Gesuchsgegnerin auferlegt. Sie werden mit dem Vorschuss der Gesuchstellerin von Fr. 800.00 verrechnet, so dass die Gesuchsgegnerin der Gesuchstellerin Fr. 800.00 direkt zu ersetzen hat.

4. (recte: 5.)

Die Gesuchsgegnerin wird verpflichtet, der Gesuchstellerin eine Parteientschädigung von Fr. 50.00 zu bezahlen."

3.

3.1.

Gegen diesen ihr am 4. Februar 2022 zugestellten Entscheid erhob die Beklagte mit Eingabe vom 11. Februar 2022 beim Obergericht des Kantons Aargau Beschwerde (recte: Berufung) mit folgenden Anträgen:

" 1.

Der angefochtene Entscheid des Zivilgerichtspräsidiums Aarau vom 31.1.2022 sei aufzuheben.

2.

In Gutheissung der vorliegenden Beschwerde sei auf das Mietausweisungsbegehren der Beschwerdegegnerin vom 7.10.2021 nicht einzutreten.

3.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegnerin."

3.2.

Die Klägerin beantragte mit Berufungsantwort vom 31. März 2022:

" 1.

Die Beschwerde (recte Berufung) vom 11. Februar 2022 sei abzuweisen.

2.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gesuchsgegnerin."

3.3.

Die Beklagte nahm mit Eingabe vom 27. April 2022 zur Berufungsantwort Stellung.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

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. 1.2.2.3).

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.

Die Vorinstanz verpflichtete die Beklagte, die gemieteten Räumlichkeiten in der Liegenschaft XY in Q. innert zehn Tagen seit Vollstreckbarkeit ihres Entscheids zu räumen und vertragsgemäss zu verlassen. Zur Begründung führte sie im Wesentlichen aus, die Klägerin habe die Beklagte mit Schreiben vom 15. Juni 2021 für ausstehende Mietzinse mahnen und ihr eine Zahlungsfrist von 30 Tagen ansetzen lassen, verbunden mit der Androhung, bei unbenütztem Ablauf der Frist werde das Mietverhältnis per 31. August 2021 gekündigt. In der Kündigungsandrohung seien sämtliche Mietzinsrückstände in der Höhe von total Fr. 104'500.00 (Mietzinse für die Monate Dezember 2019 bis Juni 2021) aufgelistet worden. Dieses Schreiben sei der Beklagten am 16. Juni 2021 zur Abholung gemeldet, von dieser jedoch innert Frist nicht abgeholt worden. Gestützt auf die Zustellfiktion sei der Beklagten die Kündigungsandrohung am 23. Juni 2021 zugestellt und somit die gesetzliche Mindestzahlungsfrist eingehalten worden. Aus dem von der Klägerin eingereichten Kontoauszug vom 30. September 2021 für den Zeitraum vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2021 sei ersichtlich, dass die Beklagte im August 2021 zwar insgesamt Fr. 60'000.00 Mietzins bezahlt, damit jedoch bei weitem nicht sämtliche Mietzinsrückstände gemäss Kündigungsandrohung getilgt habe. Vielmehr habe per 30. September 2021 ein Minussaldo von Fr. 64'530.70 bestanden. Hätte die Beklagte im Zeitpunkt der Kündigungsandrohung und der Kündigung keine Mietzinsrückstände aufgewiesen, wäre es ihr ein Leichtes gewesen, die Zahlungen nachzuweisen. Dies habe sie jedoch nicht getan. Vielmehr habe sie eher hilflos darauf verwiesen, dass das Verhalten der Klägerin im Rechtsöffnungsverfahren keinen anderen Schluss zulasse, als dass nur für die Monate November 2020 bis August 2021 Mietzinse rückständig gewesen seien, welche dann jedoch im August 2021 getilgt worden seien. Damit habe sie den Beweis der Klägerin betreffend Zahlungsrückstände nicht umgestossen. Vielmehr sei erwiesen, dass die Mietzinsrückstände nicht innert

Frist beglichen worden seien. Deshalb habe die Klägerin mit Schreiben vom 13. August 2021 unter Verwendung des amtlichen Formulars per 30. September 2021 die Kündigung ausgesprochen. Nicht entscheidend sei, dass die Beklagte die Kündigung nicht abgeholt habe, denn eine eingeschriebene oder an das Postfach adressierte Kündigung gelte abweichend von der Regelung bei der Zahlungsaufforderung an dem Tag als zugestellt, an dem es dem Empfänger nach dem üblichen Lauf der Dinge zuzumuten ist, die Sendung abzuholen. Dies sei in der Regel der Tag nach Einwurf des Abholzettels in den Briefkasten oder des Briefs in das Postfach. Demnach sei die Kündigung spätestens am 15. August 2021 als zugegangen zu betrachten, sei diese doch am 13. August 2021 eingeschrieben abgeschickt worden. Die Kündigungsfrist sei somit eingehalten worden. Die Kündigung sei folglich unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften ausgesprochen worden. Die Beklagte habe das Mietobjekt daher nach Eintritt der Vollstreckbarkeit vollständig zu räumen und zu verlassen.

2.2.

Die Beklagte machte im Berufungsverfahren im Wesentlichen geltend, mit ihrer Erwägung betreffend Nachweis einer Zahlung bzw. Nichtzahlung verkenne die Vorinstanz die Beweislastverteilung von Art. 257 Abs. 1 ZPO. Es obliege nicht der gegnerischen Partei, eine Zahlung zu beweisen, sondern der gesuchstellenden Partei, eine Nichtzahlung, wegen der um Rechtsschutz in klaren Fällen ersucht werde, zu beweisen. Dies wäre für die Klägerin z.B. mittels eines Kontoauszugs der Bank, bei der das Kontokorrent für Mietzinszahlungen der Beklagten bestehe, problemlos möglich gewesen. Erst wenn dieser Kontoauszug keine Zahlungseingänge aufweise, obläge es allenfalls der Gegenpartei, anderweitig erfolgte Zahlungen oder Umstände, die auf eine Stundung, einen Erlass von oder eine Verrechnung von Leistungen der Mieterschaft mit Mietzinsen schliessen liessen, nachzuweisen. Der von der Klägerin selbst verfasste Kontoauszug sei eine reine Parteibehauptung und vermöge angesichts der Bestreitungen durch die Beklagte den geforderten strikten Beweis nicht zu erbringen. Daher komme dem Kontoauszug auch nicht der Charakter einer Urkunde i.S.v. Art. 254 Abs. 1 ZPO zu, zumal auf ihm keinerlei Richtigkeitsbescheinigung zu erblicken sei. Im Moment der Kündigung (13. August 2021) habe kein Zahlungsrückstand i.S.v. Art. 257d OR bestanden. Dazu sei insbesondere auf das hängige Rechtsöffnungsverfahren SR.2021.253 zwischen den Parteien vor dem Gerichtspräsidium Aarau zu verweisen, in welchem die Klägerin für angeblich ausstehende Mietzinse für die Monate November 2020 bis August 2021 von total Fr. 55'000.00 abzüglich einer Teilzahlung von Fr. 82.65, ergebend den Betrag von Fr. 54'917.35, Rechtsöffnung verlange. Entsprechend sei davon auszugehen, dass im Moment der Kündigungsandrohung (15. Juni 2021) lediglich die Monatsmietzinse für November 2020 bis August 2021 ausstehend gewesen seien. Die Klägerin habe ausdrücklich bestätigt, dass sie lediglich die ausstehenden Mietzinse für

die Monate November 2020 bis August 2021 auf dem Betreibungsweg eingefordert habe. Sie gebe keinerlei Erklärung ab, weshalb sie nicht auch angebliche frühere Mietzinsrückstände eingefordert habe, was die Vermutung aufkommen lasse, dass Rückstände vor November 2020 effektiv nicht bestanden hätten. Aus dem Kontoauszug vom 30. September 2021 sei ersichtlich, dass die Beklagte am 2. und 5. August 2021 Zahlungen von insgesamt Fr. 60'000.00 geleistet habe, wodurch die Mietzinse für die vorgenannte Zeit getilgt worden seien. Aus dem Verhalten der Klägerin sei zu schliessen, dass für den Zeitraum vom 1. November 2020 bis 1. August 2021 effektiv keine offenen Forderungen von ihr mehr bestanden hätten. Damit sei der strikte Beweis für einen Zahlungsrückstand der Beklagten durch die Klägerin nicht erbracht worden. Es bestünden erhebliche Zweifel an einer vollständigen Sachverhaltsdarstellung durch die Klägerin und an einer klaren Berechtigung zur Kündigung. Deshalb sei auf das Mietausweisungsbegehren der Klägerin nicht einzutreten.

2.3.

Die Klägerin hielt dem in ihrer Berufungsantwort entgegen, der Beweis der Nichtzahlung einer Schuld könne, weil es sich um eine negative Tatsache handle, nicht vom Gläubiger erbracht werden. Auch ein Kontoauszug der Bank, bei welcher das Kontokorrent für Mietzinszahlungen geführt werde, bilde keinen Beweis dafür, dass ein Mietzins nicht bezahlt worden sei, wenn der entsprechende Eintrag auf dem Kontokorrent fehle. Die anwaltlich vertretene Beklagte hätte den Nachweis der Zahlung ohne weiteres leisten können und dies auch getan, wenn die Zahlung erfolgt wäre. Eine unzulässige Umkehr der Beweislast liege nicht vor. Anfang August 2021 habe ein offener Mietzinssaldo von Fr. 114'917.35 bestanden. Die Beklagte habe keine Anzeige gemäss Art. 87 Abs. 1 OR gemacht, so dass die Zahlung von Fr. 60'000.00 an die am längsten fälligen offenen Mietzinse bis November 2020 anzurechnen gewesen seien, womit per 5. August 2021 ein offener Mietzinssaldo von Fr. 54'917.35 verblieben sei. Demzufolge sei die Beklagte mit Mietzinsen in diesem Betrag in Verzug gewesen. Die Mahnung und die Kündigung seien zu Recht erfolgt und das Begehren um Mietausweisung sei deshalb zu Recht gutgeheissen worden. Die Berufung sei somit unbegründet und daher abzuweisen.

3.

3.1.

3.1.1.

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). Ausgeschlossen ist dieser Rechtsschutz, wenn die Angelegenheit dem Offizialgrundsatz unterliegt (Art. 257 Abs. 2 ZPO), was im vorliegenden Fall jedoch nicht zutrifft. Kann dieser Rechtsschutz nicht gewährt werden, so tritt das Gericht auf das Gesuch nicht ein (Art. 257 Abs. 3 ZPO).

3.1.2.

Ein Sachverhalt ist dann sofort beweisbar i.S.v. Art. 257 Abs. 1 lit. a ZPO, wenn er ohne zeitliche Verzögerung und ohne besonderen Aufwand nachgewiesen werden kann. Der Beweis ist in der Regel durch Urkunden zu erbringen. Der Rechtsschutz in klaren Fällen unterliegt keiner Beweisstrengebeschränkung. Blosses Glaubhaftmachen genügt für die Geltendmachung des Anspruchs nicht, sondern der Kläger hat den vollen Beweis der anspruchsbegründenden Tatsachen zu erbringen. Bestreitet die Gegenpartei die Tatsachen glaubhaft, kann der schnelle Rechtsschutz in klaren Fällen nicht gewährt werden, da kein liquider Sachverhalt vorliegt. Anders als eine glaubhafte Bestreitung genügen nach Rechtsprechung und einheitlicher Lehre offensichtlich unbegründete oder haltlose Bestreitungen, über die sofort entschieden werden kann, nicht, um einen klaren Fall auszuschliessen. Demnach muss es für die Verneinung eines klaren Falls genügen, dass der Beklagte substantiiert und schlüssig Einwendungen vorträgt, die in tatsächlicher Hinsicht nicht sofort widerlegt werden können und die geeignet sind, die bereits gebildete richterliche Überzeugung zu erschüttern. Demgegenüber ist ein klarer Fall zu bejahen, wenn das Gericht aufgrund der Aktenlage zur Überzeugung gelangt, der Anspruch des Klägers sei ausgewiesen und eine eingehende Abklärung der Einwände des Beklagten könne daran nichts ändern. Nach der Regel von Art. 8 ZGB würde der Beklagte, der Einreden oder Einwendungen vorbringt, dafür an sich die Beweislast tragen. Im Verfahren nach Art. 257 ZPO ist es ihm aber unter Umständen nicht möglich, seine Einwände unter den darin geltenden Beweismittelbeschränkungen (Art. 254 ZPO) bzw. mit sofort verfügbaren Beweismitteln glaubhaft zu machen, während ihm der Beweis in einem einlässlichen ordentlichen Verfahren gelingen könnte. Würde ungeachtet substantiiert und schlüssig vorgetragener, erheblicher Einwände ein klarer Fall bejaht und im Verfahren nach Art. 257 ZPO ein rechtskräftiger Entscheid zu Ungunsten des Beklagten gefällt, blieben dessen Einreden für immer unberücksichtigt, ohne dass er jemals zum ordentlichen Beweis derselben zugelassen würde. Die Rechtslage, nach welcher der Kläger die anspruchsbegründenden Tatsachen voll zu beweisen hat und sich der Beklagte mit substantiierten und schlüssigen Einwendungen begnügen kann, führt dazu, dass der Kläger auch den Beweis für den Nichtbestand des diesen zugrunde gelegten Tatsachenfundaments erbringen muss, wenn er liquide Verhältnisse schaffen will (BGE 138 III 620 E. 5.1.1 und 6.2; THOMAS SUTTER-SOMM/CORDULA LÖTSCHER, in: THOMAS SUTTER-SOMM/FRANZ HASENBÖHLER/CHRISTOPH LEUENBERGER [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2016, N. 5 ff. zu Art. 257 ZPO; DIETER HOFMANN, in: Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2017, N. 10 ff. zu Art. 257 ZPO).

3.2.

3.2.1.

Ist der Mieter nach der Übernahme der Sache mit der Zahlung fälliger Mietzinse oder Nebenkosten im Rückstand, so kann ihm der Vermieter schriftlich eine Zahlungsfrist setzen und ihm androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Diese Frist beträgt bei Wohn- und Geschäftsräumen mindestens 30 Tage (Art. 257d Abs. 1 OR). Beahlt der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Vermieter gemäss Art. 257d Abs. 2 OR bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen.

Nach Art. 267 Abs. 1 OR ist der Mieter insbesondere vertraglich verpflichtet, das Mietobjekt nach Beendigung des Mietverhältnisses an den Vermieter zurückzugeben (ROGER WEBER, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7. Aufl. 2020, N. 1 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).

3.2.2.

Die Klägerin forderte die Beklagte mit Schreiben vom 15. Juni 2021 auf, die ausstehenden Mietzinse für Dezember 2019 bis und mit Juni 2021 zu je Fr. 5'500.00, total Fr. 104'500.00, innert 30 Tagen nach Erhalt dieser Zahlungsaufforderung zu bezahlen, ansonsten sie berechtigt sei, das Mietverhältnis gemäss Art. 257d OR auf den 31. August 2021 zu kündigen. Mit amtlichem Formular vom 13. August 2021 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis auf den 30. September 2021 (vgl. Klagebeilagen). Vorliegend ist unbestritten, dass diese beiden mit eingeschriebener Post versandten Schreiben der Beklagten als am 23. Juni 2021 bzw. am 15. August 2021 zugestellt zu gelten haben und die Fristen gemäss Art. 257d OR eingehalten wurden.

Umstritten und im Folgenden zu prüfen ist hingegen das Bestehen eines Zahlungsrückstands der Beklagten im Zeitpunkt der Kündigung des Mietverhältnisses.

3.2.3.

3.2.3.1.

Im von der Klägerin verurkundeten Mietvertrag vom 5./8. Dezember 2014 verpflichtete sich die Beklagte, der Klägerin monatlich im Voraus einen Mietzins von brutto Fr. 5'500.00 (= Fr. 5'000.00 Mietzins + Fr. 500.00 Heizungs-, Warmwasser- und Betriebskosten) zu bezahlen. Für Dezember 2019 bis und mit Juni 2021 hatte die Beklagte der Klägerin demzufolge 19 x Fr. 5'500.00, d.h. total Fr. 104'500.00, zu bezahlen. Einen Zahlungsrückstand in dieser Höhe machte die Klägerin in ihrer Kündigungsandrohung

vom 15. Juni 2021 gegenüber der Beklagten geltend. Gemäss dem als Klagebeilage eingereichten Kontoauszug vom 30. September 2021 waren am 15. Juni 2021 unter Berücksichtigung der bis dann von der Beklagten geleisteten Zahlungen noch Fr. 103'917.35 offen. In ihrer Stellungnahme vom 10. Januar 2022 bestätigte die Beklagte, der Klägerin am 2. und 5. August 2021 insgesamt Fr. 60'000.00 bezahlt zu haben (vorinstanzliche Akten [VA] act. 46). Unter Berücksichtigung der mittlerweile hinzugekommenen Mietzinse für Juli und August 2021 à Fr. 5'500.00 waren gemäss dem erwähnten Kontoauszug folglich im Zeitpunkt der Kündigung des Mietverhältnisses durch die Klägerin (13. August 2021) noch Fr. 54'917.35 offen, somit nicht sämtliche ausstehenden Mietzinse bezahlt.

3.2.3.2.

Den Nachweis der Zahlung des ausstehenden Betrags (mittels Belastungsanzeigen/Überweisungsbestätigungen ihrer Bank oder Quittungen der Klägerin) hat die Beklagte im vorinstanzlichen Verfahren nicht erbracht.

Aus dem Rechtsöffnungsbegehren der Klägerin im Rechtsöffnungsverfahren SR.2021.253 vor dem Präsidium des Bezirksgerichts Aarau, in welchem es unbestrittenermassen um die Mietzinse für November 2020 bis August 2021 von total Fr. 55'000.00 abzüglich einer Teilzahlung von Fr. 82.65, insgesamt somit Fr. 54'917.35, ging (VA act. 46), kann die Beklagte für das Mietausweisungsverfahren nichts zu ihren Gunsten ableiten. Im Rechtsöffnungsverfahren ist (einzig) zu prüfen, ob die Betreuung aufgrund des vorgelegten Titels fortgesetzt werden kann; über den materiellen Anspruch des Gläubigers gegenüber dem Schuldner auf Leistung einer Geldsumme wird nicht entschieden. Demgegenüber hat das Mietausweisungsverfahren die gerichtliche Verpflichtung des Mieters zur Rückgabe des Mietobjekts an den Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses (Art. 267 Abs. 1 OR) zum Gegenstand (vgl. EVA BACHOFNER, Die Mieterausweisung, 2020, Rz. 344). Rechtsöffnungsentscheide entfalten zudem nur in der laufenden Betreuung materielle Rechtskraft, nicht aber in einem materiellen Prozess (BGE 136 III 583 E. 2.3; DANIEL STAEHELIN, in: Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs I, 3. Aufl. 2021, N. 80 und 82 zu Art. 84 SchKG). Setzt ein Vermieter nur einen Teil der fälligen Mietzinse gegenüber seinem Mieter in Betreuung, bekundet er damit folglich nicht, dass die nicht betriebenen Mietzinse nicht mehr geschuldet seien. Daraus kann im Mietausweisungsverfahren nicht geschlossen werden, dass im entsprechenden Umfang kein Zahlungsrückstand mehr besteht.

Die Einwendung der Beklagten, es habe im Zeitpunkt der Kündigung des Mietverhältnisses kein Zahlungsrückstand mehr bestanden, erweist sich demnach als haltlos.

3.2.4.

Zusammenfassend hat die Vorinstanz zutreffend erkannt, dass die Voraussetzungen für die Ausweisung der Beklagten aus den von der Klägerin gemieteten Geschäftsräumen in der Liegenschaft XY in Q. erfüllt sind. Die Berufung ist deshalb abzuweisen.

4.

Bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens hat die Beklagte die obergerichtliche Entscheidgebühr zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) und ihre eigenen Parteikosten selbst zu tragen.

Die anwaltlich vertretene Klägerin hat gegenüber der Beklagten Anspruch auf Ausrichtung einer Parteientschädigung (Art. 106 Abs. 1 ZPO i.V.m. Art. 95 Abs. 1 lit. b und Abs. 3 lit. b ZPO). Gemäss § 8 AnwT beträgt die Entschädigung des Anwalts im Rechtsmittelverfahren je nach Aufwand 50 bis 100 % des nach den Regeln für das erstinstanzliche Verfahren berechneten Betrags. Bei einem Streitwert von Fr. 198'000.00 (vgl. zur Berechnung BGE 144 III 346 E. 1.2.2.3) ergibt sich eine Grundentschädigung von Fr. 18'942.00, die um 75 % auf Fr. 4'735.50 zu reduzieren ist, weil es sich um ein summarisches Verfahren handelt (§ 3 Abs. 1 und 2 AnwT). Aufgrund des i.S.v. § 6 Abs. 2 AnwT unvollständig durchgeführten Verfahrens (keine Verhandlung) ist davon ein Abzug von 30 % auf Fr. 3'314.85 vorzunehmen. Wegen geringer Aufwendungen ist ein weiterer Abzug von 50 % auf Fr. 1'657.45 zu machen. Der Rechtsmittelabzug beträgt 50 %, was eine Entschädigung von Fr. 828.75 ergibt. Hinzu kommen die Auslagenpauschale von 3 % (ausmachend Fr. 24.85) und 7,7 % MWSt auf Fr. 853.60 (ausmachend Fr. 65.70), womit die Parteientschädigung total Fr. 919.30 beträgt.

Das Obergericht erkennt:

1.

Die Berufung wird abgewiesen.

2.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 800.00 wird der Beklagten auferlegt.

3.

Die Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin für das Berufungsverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 919.30 (inkl. Auslagen und MWSt) zu bezahlen.

Zustellung an:
die Klägerin (Vertreter)
die Beklagte (Vertreter)
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. 198'000.00**.

Aarau, 15. Juni 2022

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Richli

Huber