

ZSU.2023.8 / ik
(SZ.2022.257)
Art. 26

Entscheid vom 21. Februar 2023

Besetzung	Oberrichter Richli, Präsident Oberrichter Egloff Oberrichterin Massari Gerichtsschreiberin Kabus
Klägerin	A. _____, [...] Zustellungsbevollmächtigte: D. AG, [...]
Beklagte	C. AG, [...] vertreten durch E. AG, [...]
Gegenstand	Mietausweisung

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

A. als Vermieterin (Klägerin) schloss am 12. September/ 8. November 2017 mit der C. AG als Mieterin (Beklagte) einen Mietvertrag betreffend Praxisräumen im 4. OG an der X-strasse YY in Q. zu einem monatlichen Nettomietzins von Fr. 2'605.00 zuzüglich Nebenkosten (bei monatlichen Akontozahlungen von Fr. 300.00).

1.2.

Mit Schreiben vom 22. März 2022 kündigte die Beklagte die Praxisräumlichkeiten per 30. September 2022. Der ihr von der Klägerin mitgeteilte Abnahmetermin am 30. September 2022 wurde von ihr indes nicht wahrgenommen und das Mietobjekt wurde von der Beklagten auch nicht verlassen.

2.

2.1.

Die Klägerin stellte mit Eingabe vom 10. November 2022 bei der Präsidentin des Bezirksgericht Baden das Ausweisungsbegehren. Die Beklagte liess sich hierzu nicht vernehmen.

2.2.

Die Präsidentin des Bezirksgerichts Baden erkannte am 23. Dezember 2022 wie folgt:

" 1.

Es wird festgestellt, dass das Mietverhältnis zwischen den Parteien über die 4.5-Zimmerwohnung/Praxisräume seit Ende September 2022 aufgelöst ist.

2.

Die Gesuchsgegnerin wird verpflichtet, das Mietobjekt **spätestens innert zehn Tagen nach Rechtskraft dieses Entscheids** zu räumen, in vertragsgemäsem Zustand inkl. sämtlicher Schlüssel zu übergeben und zu verlassen. Im Unterlassungsfall würde sie auf Begehren der Gesuchstellerin durch das Gerichtspräsidium Baden polizeilich ausgewiesen.

3.

Die Kosten eines allfälligen polizeilichen Vollzugs gehen zu Lasten der Gesuchsgegnerin.

Die Gesuchstellerin hat nach Anweisung der zuständigen Kantonspolizeistelle einen Kostenvorschuss zur Sicherstellung der Vollzugskosten zu leisten.

4.

Die Entscheidgebühr von Fr. 800.00 wird der Gesuchsgegnerin auferlegt. Sie wird mit dem Vorschuss der Gesuchstellerin von Fr. 800.00 verrechnet,

so dass die Gesuchsgegnerin der Gesuchstellerin (Vertreterin) Fr. 800.00 direkt zu ersetzen hat.

5.
Es werden keine Parteikosten zugesprochen."

Dieser Entscheid wurde der Beklagten am 27. Dezember 2022 zugestellt.

3.

3.1.

Mit Schreiben vom 2. Januar 2023 an die Präsidentin des Bezirksgerichts Baden teilte die Beklagte mit, dass der Klägerin die weitere Mietzinszahlung in Aussicht gestellt worden und eine Räumung erst nach strafrechtlichen Erhebungen möglich sei. Ferner ersuchte sie das Bezirksgericht Baden, von Amtes wegen eine Anzeige gegen die Klägerin bei der Staatsanwaltschaft Baden einzureichen.

3.2.

Mit einem weiteren Schreiben vom 8. Januar 2023 ersuchte die Beklagte die Präsidentin des Bezirksgerichts Baden, ihr Schreiben vom 2. Januar 2023 als Rechtsmittel gegen den Entscheid vom 23. Dezember 2023 entgegenzunehmen, worauf die Akten am 11. Januar 2023 an das Obergericht übermittelt wurden.

3.3.

Auf die Einholung einer Stellungnahme der Klägerin wurde verzichtet.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

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. 1.2.1).

Soweit mit Berufung sinngemäss strafrechtliche Schritte gegen die Klägerin beantragt werden, ist auf die Berufung nicht einzutreten, da sich diese einzig gegen den Entscheid der Präsidentin des Bezirksgerichts Baden richten kann. Der Beklagten steht es frei, eine allfällige Strafanzeige direkt bei der zuständigen Strafverfolgungsbehörde einzureichen.

1.2.

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). Die mit der Berufung erstmals eingereichte und vom Departement Gesundheit und Soziales ausgestellte Bewilligung von Dr. B. als zugelassene (und offenbar im Mietobjekt praktizierende) Zahnärztin hätte ohne weiteres bereits vorinstanzlich eingereicht werden können. Gleiches gilt für die erst im Berufungsverfahren eingereichten E-Mails vom 12. und 30. September 2022 sowie vom 21. und 24. Oktober 2022. Diese Beweismittel und die damit zusammenhängenden Tatsachenbehauptungen halten somit vor der Novenschränke nicht stand.

2.

Die Vorinstanz verpflichtete die Beklagte, die gemieteten Räumlichkeiten in der Liegenschaft X-strasse YY in Q. innert zehn Tagen seit Rechtskraft ihres Entscheides zu räumen und in vertragsgemäsem Zustand inkl. sämtlicher Schlüssel zu übergeben und zu verlassen. Zur Begründung führte sie im Wesentlichen aus, die Beklagte habe das Mietverhältnis mit Schreiben vom 22. März 2022 ordentlich auf den 30. September 2022 – mithin unter Einhaltung der Kündigungsfrist – gekündigt, was ihr von der Klägerin mit Schreiben vom 31. März 2022 bestätigt worden sei. Da ein Nichtigkeitsgrund aus den Akten nicht ersichtlich sei, sei die Kündigung gültig auf den 30. September 2022 erfolgt. Die Beklagte habe es trotz mehrfacher Aufforderung durch die Klägerin versäumt, einen Abgabetermin zu vereinbaren, und den von der Klägerin mitgeteilten Abgabetermin habe sie nicht wahrgenommen, sondern sei vielmehr im Mietobjekt verblieben. Unter diesen Umständen sei die Beklagte aus dem Mietobjekt auszuweisen, wobei ihr zur Räumung und Rückgabe des Mietobjektes eine angemessene Frist anzusetzen sei.

Die Beklagte macht in ihrer Berufung erstmals geltend, dass eine Räumung erst nach strafrechtlichen Erhebungen möglich sei. Ausserdem sei eine Räumung lege artis ohne Mitwirkung von Dr. med. dent. B. nicht umsetzbar.

3.

3.1.

Vorliegend ist zwischen den Parteien unbestritten, dass die Beklagte den Mietvertrag per 30. September 2022 gekündigt hat und das Mietverhältnis somit seit Ende September 2022 aufgelöst ist. Strittig ist hingegen, ob vorliegend eine Räumung hätte angeordnet werden dürfen.

3.2.

Mietausweisungen stellen als Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen summarische Verfahren dar (Art. 248 lit. b ZPO). Die Ausweisung wird gewährt, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar und die Rechtslage klar ist (Art. 257 Abs. 1 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. Ein klarer Fall ist in sachverhältnismässiger Hinsicht dann zu verneinen, wenn die beklagte Partei 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 (BGE 144 III 462 E. 3.1.).

3.3.

Die Klägerin hat mit ihrem Ausweisungsbegehren vom 10. November 2022 den Beweis dafür erbracht, dass das Mietverhältnis per Ende September 2022 ordentlich gekündigt worden war, die Beklagte das Mietobjekt jedoch nicht geräumt hat.

Die Beklagte wurde von der Präsidentin des Bezirksgerichts Baden mit Verfügung vom 2. Dezember 2022 zur Stellungnahme zum Klagebegehren vom 10. November 2022 innert 10 Tagen aufgefordert. Die Verfügung wurde ihr am 6. Dezember 2022 zugestellt. Innert der zehntägigen Frist, welche am 16. Dezember 2022 endete, liess sich die Beklagte nicht vernehmen. Ihr ist es somit nicht gelungen, die von der Klägerin behaupteten Tatsachen zu bestreiten oder in Zweifel zu ziehen. Es ist daher nicht zu beanstanden, dass die Präsidentin des Bezirksgerichts Baden die Beklagte zur Räumung des Mietobjektes verpflichtete.

Daran vermag auch die Berufungsbegründung der Beklagten nichts zu ändern, zumal die dort vorgebrachten neuen Tatsachenbehauptungen und Beweismittel als unzulässige Noven i.S. von Art. 317 Abs. 2 ZPO unbeachtlich zu bleiben haben.

Insgesamt erweist sich somit der vorinstanzliche Entscheid, mit dem die Beklagte verpflichtet wurde, das Mietobjekt innert Frist zu räumen und in vertragsgemäsem Zustand (inkl. sämtlicher Schlüssel) zu übergeben, als zutreffend, und die dagegen gerichtete Berufung der Beklagten ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

4.

Ausgangsgemäss hat die Beklagte die obergerichtliche Entscheidgebühr zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) und ihre eigenen Parteikosten selbst zu tragen. Die Klägerin hat keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung, da ihr im vorliegenden Berufungsverfahren kein Aufwand erwachsen ist. Ergänzend festzuhalten bleibt, dass die Vertretung durch die Liegenschaftsverwaltung lediglich vor den Schlichtungsbehörden für Miete und Pacht und im erstinstanzlichen Mietausweisungsverfahren zulässig ist (§ 18 Abs. 2 EG ZPO). Vor Obergericht ist die Vertretung der Klägerin durch die Liegen-

schaftsverwaltung demnach unzulässig. Es bleibt dies hier jedoch (abgesehen von der Anpassung im Rubrum des vorliegenden Entscheides) ohne Folgen, da seitens der Klägerin keine Prozesshandlungen erforderlich waren und die Berufung, wie dargelegt, abzuweisen ist, soweit darauf einzutreten ist.

Das Obergericht erkennt:

1.

Die Berufung der Beklagten wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 500.00 wird der Beklagten 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 mehr als **Fr. 15'000.00**.

Aarau, 21. Februar 2023

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Richli

Kabus