

ZSU.2025.272
(SZ.2025.59)
Art. 41

Entscheid vom 17. Februar 2026

Besetzung Oberrichter Richli, Präsident
 Oberrichterin Massari
 Oberrichterin Plüss
 Gerichtsschreiberin Kabus

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

Beklagter 1 **CC. _____,**

Beklagte 2 **DC. _____,**

Beklagte 3 **EC. _____,**

Beklagte 4 **FC. _____,**

Beklagter 5 **GC. _____,**
 alle [...]

Gegenstand Mietausweisung

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

Die Parteien schlossen am 25. Januar 2024 per 1. Februar 2024 einen Mietvertrag über das Mietobjekt [...].

1.2.

Mit einfachem Schreiben vom 31. Januar 2025, gerichtet an alle Beklagten gemeinsam, sprach die Klägerin die ordentliche Kündigung des Mietvertrages per 30. April 2025 aus.

1.3.

Die Zustellungsbevollmächtigte sprach gegenüber den Beklagten jeweils mit Schreiben vom 20. Juni 2025 unter Verwendung des amtlichen Formulars per 31. Juli 2025 die Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzuges aus.

2.

2.1.

Da die Beklagten das Mietobjekt per 31. Juli 2025 nicht verlassen hatten, stellte die Zustellungsbevollmächtigte am 14. August 2025 (Postaufgabe) beim Präsidium des Bezirksgerichts Zurzach (nachfolgend: Vorinstanz) ein Ausweisungsbegehren.

2.2.

Mit Verfügung vom 2. September 2025 forderte die Vorinstanz die Klägerin u.a. dazu auf, innert zehn Tagen eine schriftliche (Prozess-)Vollmacht der Verwalterin/Vertreterin sowie fünf zusätzliche Gesuchsexemplare mit fünffacher Ausfertigung der Beilagen einzureichen.

2.3.

Am 11. September 2025 reichte die Klägerin fünf zusätzliche Gesuchsexemplare mit fünffacher Ausfertigung der Beilagen ein. Der Aufforderung, eine schriftliche Prozessvollmacht der Verwalterin/Vertreterin einzureichen, kam sie nicht nach.

2.4.

Die Vorinstanz erkannte am 17. September 2025 wie folgt:

" 1.

Auf das Gesuch wird nicht eingetreten.

2.
Die Entscheidgebühr von CHF 800.00 wird der Gesuchstellerin auferlegt und mit dem von ihr in derselben Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

3.
Die Parteikosten werden wettgeschlagen."

3.

Gegen diesen ihr am 20. September 2025 zugestellten bzw. der Zustellungsbevollmächtigten als am 25. September 2025 zugestellt geltenden (vgl. Art. 138 Abs. 3 lit. a ZPO) Entscheid erhob die Klägerin am 30. September 2025 beim Obergericht des Kantons Aargau Berufung und beantragte Folgendes:

" 1.
Der Entscheid des Bezirksgerichts Zurzach vom 17. September 2025 sei aufzuheben.

2.
Das Bezirksgericht sei anzuweisen, auf unser Ausweisungsgesuch einzutreten und das Verfahren in der Sache weiterzuführen.

3.
Eventualiter sei festzustellen, dass die Prozessvollmacht wirksam eingereicht wurde.

4.
Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gesuchsgegner."

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Das zulässige Rechtsmittel gegen den vorliegenden, im summarischen Verfahren ergangenen Ausweisungsentscheid mit einem Streitwert von mehr als Fr. 10'000.00 (Fr. 25'200.00) ist die Berufung (Art. 308 Abs. 1 lit. a i.V.m. Abs. 2 ZPO; BGE 144 III 346 E. 1.2.1; vgl. betreffend Bruttomietzins: Urteil des Bundesgerichts 4A_99/2010 vom 4. April 2011 E. 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 (Zustellungsbevollmächtigte) unzulässig. Auf eine Rückweisung der Berufung zur Verbesserung gemäss Art. 132 ZPO wird dennoch verzichtet, da keine weiteren Prozesshandlungen erforderlich sind und die Berufung abzuweisen ist.

1.2.

Mit der Berufung können die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO).

Im Berufungsverfahren werden neue Tatsachen und Beweismittel gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden (lit. a) und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (lit. b). Praxisgemäss ist zwischen echten und unechten neuen Vorbringen (sog. Noven) zu unterscheiden. Unechte Noven sind Tatsachen und Beweismittel, die bereits bei Ende der erstinstanzlichen Hauptverhandlung entstanden sind. Ihre Zulassung wird im Berufungsverfahren weitergehend insofern eingeschränkt, als sie ausgeschlossen sind, wenn sie bei Beachtung zumutbarer Sorgfalt bereits im erstinstanzlichen Verfahren hätten vorgebracht werden können. Im Falle unechter Noven hat derjenige, der sie im Berufungsverfahren einbringen will, namentlich die Gründe detailliert darzulegen, weshalb er die Tatsache oder das Beweismittel nicht schon vor erster Instanz hat vorbringen können (vgl. BGE 143 III 42 E. 4.1, Urteil des Bundesgerichts 4A_518/2023 vom 18. April 2024 E. 3.4.1).

2.

2.1.

2.1.1.

Die Vorinstanz trat auf das Ausweisungsbegehren der Klägerin nicht ein und führte zur Begründung des angefochtenen Entscheids aus, gemäss Art. 59 Abs. 2 lit. c ZPO sei die Prüfung der Vollmacht der Prozessvertreter und die Zulassung derselben vorzunehmen. Bei Vorliegen von Mängeln wie einer fehlenden Vollmacht sei gestützt auf Art. 132 Abs. 1 ZPO grundsätzlich eine Nachfrist zu deren Verbesserung zu gewähren. Die Klägerin habe einen Mietvertrag verurkundet, in welchem als Verwaltung/Vertreter H. _____ bezeichnet werde. Eine Vollmacht, welche die Zustellungsbevollmächtigte als Vertreterin der Klägerin ausweise, sei nicht eingereicht worden. Mit Verfügung vom 2. September 2025 sei die Klägerin aufgefordert worden, innert angesetzter Nachfrist von zehn Tagen eine schriftliche Prozessvollmacht der Vertreterin nachzureichen. Dieser Aufforderung sei sie nicht nachgekommen, sodass die Zulassung der unterzeichnenden Zustellungsbevollmächtigten als Vertreterin mangels Vertretungsvollmacht verneint werden müsse.

2.1.2.

Die Klägerin brachte dagegen vor, entgegen den Ausführungen der Vorinstanz sei ihr eine gültige Prozessvollmacht für deren Vertreterin vorgelegen. Die Vollmacht sei ordnungsgemäss eingereicht worden. Zudem habe die Klägerin mehrfach telefonisch beim Bezirksgericht nachgefragt, ob sämtliche Unterlagen vollständig und korrekt eingegangen seien. Es sei

ihr nie mitgeteilt worden, dass eine Vollmacht fehle. Unter diesen Umständen widerspreche es dem Grundsatz von Treu und Glauben sowie dem Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV), wenn die Vorinstanz den Nichteintretensentscheid mit der fehlenden Vollmacht begründe. Selbst wenn eine formelle Unklarheit bestanden hätte, hätte das Gericht gemäss Art. 132 ZPO eine angemessene Nachfrist zur Verbesserung ansetzen müssen. Dass trotz Nachfrage eine solche Situation entstanden sei, dürfe nicht zum Nachteil der Klägerin gereichen.

2.2.

Zur Rechtsvertretung insbesondere juristischer Personen vor schweizerischen Zivilgerichten (Art. 68 ZPO) ist nur berechtigt, wer sich auf eine Vollmacht berufen kann, die von Personen unterzeichnet ist, die ihrerseits die juristische Person gültig vertreten können. Die gültige Vertretung ist eine Prozessvoraussetzung gemäss Art. 59 ZPO (Urteil des Bundesgerichts 4A_533/2023 vom 18. April 2024 E. 3.2). Während fehlende Partei- oder Prozessfähigkeit zwangsläufig zu einem sofortigen Nichteintreten führen muss (MYRIAM A. GEHRI, in: Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2024, N. 12 zu Art. 59 ZPO), sind Mängel wie fehlende Unterschrift und fehlende Vollmacht innert einer gerichtlichen Nachfrist zu verbessern. Andernfalls gilt die Eingabe als nicht erfolgt (Art. 132 Abs. 1 ZPO).

Mit der Nachfristansetzung sind die Rechtsfolgen einer unterlassenen Verbesserung anzudrohen (EVA BACHOFNER, in: Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2025, N. 20 zu Art. 132 ZPO; vgl. JULIA GSCHWEND, in: Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2024, N. 36 zu Art. 132 ZPO). Ähnlich wie bei der fehlenden Rechtsmittelbelehrung darf die säumige Partei bei mangelndem Hinweis darauf vertrauen, dass keine Ausschlusswirkung eintritt, aber nur dann, wenn sie die Rechtsfolge nicht erkannt hat und auch bei gebotener Sorgfalt nicht hätte erkennen können (Urteil des Bundesgerichts 5A_461/2012 vom 1. Februar 2013 E. 4.3, BGE 138 I 49 E. 8.3.2).

Hinsichtlich der Frage, ob auf die Eingabe nicht einzutreten oder diese unbeachtlich bleiben soll, wenn der Mangel innert Nachfrist nicht behoben wird, bestehen verschiedene Ansichten (Nichteintreten: BGE 144 III 54 E. 4.1.3.5 ; ROGER WEBER, in: Schweizerische Zivilprozessordnung, Kurzkomentar, 3. Aufl. 2021, N. 18 zu Art. 130 – 132 ZPO; FRANÇOIS BOHNET, in: Commentaire romand, Code de procédure civile, 2. Aufl. 2019, N. 30 zu Art. 132 ZPO; Unbeachtlich bleiben und kein Nichteintretensentscheid: GSCHWEND, a.a.O., N. 36a zu Art. 132 ZPO; DOMINIK GASSER/ BRIGITTE RICKLI/ CHRISTIAN JOSI, in: Schweizerische Zivilprozessordnung, Kurzkomentar, 3. Aufl. 2025, N. 2 zu Art. 132 ZPO; MICHAEL KRAMER/ NADJA ERK, in: Dike-Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung

ZPO, 3. Aufl. 2025, N. 6 zu Art. 132 ZPO; BACHOFNER, a.a.O., N. 23 f. zu Art. 132 ZPO).

2.3.

Im Mietvertrag vom 25. Januar 2024 wird die Klägerin als Vermieterin, vertreten durch H. _____ als Verwaltung, aufgeführt (VA, act. 2 ff.). Am 14. August 2025 stellte die Zustellungsbevollmächtigte bei der Vorinstanz das Ausweisungsbegehren (VA, act. 1).

Mit Verfügung vom 2. September 2025 forderte die Vorinstanz die Klägerin dazu auf, innert Nachfrist von zehn Tagen eine schriftliche Prozessvollmacht der Vertreterin/Verwalterin sowie fünf zusätzliche Gesuchsexemplare mit fünffacher Ausfertigung der Beilagen nachzureichen. Sie verwies dabei auf Art. 131 ZPO. Die Verfügung vom 2. September 2025 enthält keinen Verweis auf Art. 132 ZPO und insbesondere keinen Hinweis, dass die Eingabe als nicht erfolgt gilt, wenn der Mangel innert der Nachfrist nicht behoben wird (VA, act. 21 f.).

Die Klägerin bestreitet nicht, dass ihr die Verfügung vom 2. September 2025 zugestellt wurde. Zudem reichte sie am 11. September 2025 fünf zusätzliche Gesuchsexemplare mit fünffacher Ausfertigung der Beilagen nach (VA, Handakten).

Entgegen den Ausführungen der Klägerin befindet sich keine Prozessvollmacht bei den vorinstanzlichen Akten. Aus der Tatsache, dass die Klägerin behauptet, die Vollmacht eingereicht zu haben, lässt sich schliessen, dass sie um die Notwendigkeit derer Einreichung gewusst hat. Zudem sind ihre Behauptungen aktenwidrig, dass die Vorinstanz ihr keine Nachfrist angesetzt habe, um die Vollmacht nachzureichen, ist dies doch genau mit Verfügung vom 2. September 2025 geschehen (VA, 21 f.). Insbesondere reichte die Klägerin Unterlagen ein, zu deren Nachreichung sie in der Verfügung aufgefordert wurde, nur eben keine Vollmacht. Belege für angeblich stattgefundenen Telefonate, in denen die Klägerin nachgefragt habe, ob alle Unterlagen korrekt eingegangen seien, befinden sich nicht bei den Akten. Hierbei handelt es sich somit lediglich um Behauptungen. Die Vorinstanz hat somit weder gegen den Grundsatz von Treu und Glauben noch gegen den Anspruch auf rechtliches Gehör verstossen.

Zwar drohte die Vorinstanz mit der Nachfristansetzung in der Verfügung vom 2. September 2025 die Rechtsfolgen einer unterlassenen Verbesserung nicht an, die Klägerin beanstandet dies jedoch nicht und macht insbesondere nicht geltend, dass sie die Rechtsfolgen nicht erkannt hat bzw. nicht hätte erkennen müssen. Sie behauptet einzig, die Vollmacht eingereicht zu haben, was nicht zutrifft. Deshalb ist vom Eintreten der Ausschlusswirkung auszugehen.

Mit Berufung reichte die Klägerin die Vollmacht für die Zustellungsbevollmächtigte vom 26. März 2025 nach (Berufungsbeilage [BB] 1). Dabei handelt es sich um ein unechtes Novum. Ihre Zulassung wird im Berufungsverfahren insofern eingeschränkt, als sie ausgeschlossen wird, wenn sie bei Beachtung zumutbarer Sorgfalt bereits im erstinstanzlichen Verfahren hätte eingereicht werden können. Vorliegend ist dies der Fall. Die Klägerin hätte die Gründe detailliert darlegen müssen, weshalb sie die Vollmacht nicht schon vor erster Instanz hat einreichen können. Dies hat sie nicht getan. Stattdessen behauptet sie aktenwidrig, die Vollmacht eingereicht zu haben bzw. nicht zur Nachreichung aufgefordert worden zu sein. Das neue Beweismittel ist somit nicht mehr zu berücksichtigen.

Es gibt verschiedene Ansichten zur Frage, ob im Fall der fehlenden Verbesserung des Gesuches ein Nichteintretensentscheid zu erfolgen hat oder das Gesuch unbeachtlich bleiben soll. Welche zutreffend ist, kann vorliegend offen bleiben, da sich die Klägerin in der Berufung nicht mit dieser Frage auseinandersetzt.

2.4.

Zusammenfassend ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz mangels Einreichung der Vollmacht der Zustellungsbevollmächtigten nicht auf das Ausweisungsbegehren der Klägerin eingetreten ist.

3.

Die Berufung gegen den Entscheid vom 17. September 2025 ist offensichtlich unbegründet und deshalb – in Anwendung von Art. 312 Abs. 1 ZPO ohne Einholung einer Berufungsantwort der Beklagten – abzuweisen.

4.

Bei diesem Ausgang des Berufungsverfahrens hat die unterliegende Klägerin die obergerichtliche Entscheidgebühr zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) und ihre Parteikosten selber zu tragen. Den Beklagten ist im obergerichtlichen Verfahren kein Aufwand erwachsen, so dass ihnen keine Parteientschädigung zuzusprechen ist.

Das Obergericht erkennt:

1.

Die Berufung 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)
den Beklagten 1 (mitsamt Berufung)
die Beklagte 2 (mitsamt Berufung)
die Beklagte 3 (mitsamt Berufung)
die Beklagte 4 (mitsamt Berufung)
den Beklagten 5 (mitsamt Berufung)
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. 25'200.00**.

Aarau, 17. Februar 2026

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Richli

Kabus