

ZSU.2026.59
(SZ.2026.3)
Art. 72

Entscheid vom 19. März 2026

_____ Besetzung Oberrichter Richli, Präsident
Oberrichterin Massari
Oberrichterin Jacober
Gerichtsschreiber Huber
Rechtspraktikantin Everett

_____ Klägerin **A. _____ AG,**
[...]

_____ Beklagte **B. _____,**
[...]

_____ Gegenstand Mietausweisung

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

Die Parteien schlossen am 7. Juni 2023 per 1. Juli 2023 einen Mietvertrag über das Mietobjekt 2.5-Zimmerwohnung, 3. OG, [...] ab.

1.2.

Die Klägerin sprach gegenüber der Beklagten am 26. November 2025 unter Verwendung des amtlichen Formulars per 31. Dezember 2025 die Kündigung des Mietverhältnisses aus.

2.

2.1.

Nachdem die Beklagte die Wohnung per 31. Dezember 2025 nicht geräumt hatte, stellte die Klägerin mit Eingabe vom 5. Januar 2026 beim Obergericht des Kantons Aargau ein Ausweisungsbegehren. Diese Eingabe wurde am 6. Januar 2025 (Postaufgabe) an das zuständige Bezirksgericht Zofingen übermittelt.

2.2.

Die Beklagte nahm mit Eingabe vom 16. Januar 2026 (Postaufgabe) zum Ausweisungsbegehren Stellung.

2.3.

Das Präsidium des Bezirksgerichts Zofingen erkannte am 9. Februar 2026 wie folgt:

" 1.

Auf das Gesuch wird nicht eingetreten.

2.

Die Entscheidgebühr von Fr. 1'000.00 wird der Gesuchstellerin auferlegt.

3.

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen."

3.

3.1.

Gegen diesen ihr am 11. Februar 2026 zugestellten Entscheid erhob die Klägerin am 12. Februar 2026 beim Obergericht des Kantons Aargau Beschwerde und beantragte sinngemäss die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids und die Gutheissung des Ausweisungsbegehrens.

3.2.

Auf die Einholung einer Beschwerdeantwort der Beklagten wurde verzichtet.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

Das zulässige Rechtsmittel gegen den vorliegenden, im summarischen Verfahren ergangenen Ausweisungsentscheid mit einem Streitwert von weniger als Fr. 10'000.00 (Fr. 9'270.00) ist die Beschwerde (Art. 308 Abs. 2 i.V.m. Art. 319 lit. a ZPO; BGE 144 III 346 E. 1.2.1). 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 FREIBURGHHAUS/SUSANNE AFHELDT, in: Thomas Sutter-Somm/Cordula Lötscher/Christoph Leuenberger/Benedikt Seiler [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2025, N. 3 f. zu Art. 326 ZPO).

2.

2.1.

Die Vorinstanz trat auf das Gesuch der Klägerin um Rechtsschutz in klaren Fällen nicht ein und führte zur Begründung aus, die Klägerin behaupte, den Mietvertrag mit der Beklagten aufgrund des Zahlungsrückstands der Beklagten rechtsgültig aufgelöst zu haben. Da die Klägerin jedoch weder behaupte noch belege, der Beklagten eine Zahlungsaufforderung mit Fristansetzung und Kündigungsandrohung zugestellt zu haben, könne nicht geprüft werden, ob die Kündigung vom 26. November 2025 rechtsgültig erfolgt sei.

2.2.

Die Klägerin macht in ihrer Beschwerde im Wesentlichen geltend, sie habe ihr Ausweisungsbegehren vom 5. Januar 2026 irrtümlicherweise beim Obergericht des Kantons Aargau eingereicht. Das Ausweisungsbegehren habe jedoch sämtliche notwendigen Belege enthalten, welche die gerechtfertigte Ausweisung aus der Wohnung dokumentiert hätten. Bei der Weiterleitung des Ausweisungsbegehrens an die Vorinstanz seien sodann die von der Klägerin eingereichten Unterlagen offenbar nicht vollständig übermittelt worden. Sie reiche das Ausweisungsbegehren vom 5. Januar 2026 in ihrer Beschwerde erneut ein, zusammen mit ergänzenden Unterlagen, unter anderem der relevanten Kündigungsandrohung, welche zur Kündigung geführt habe.

3.

3.1.

3.1.1.

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).

Mit Blick darauf, dass ein Urteil, mit dem nach Art. 257 ZPO Rechtsschutz gewährt wird, der materiellen Rechtskraft fähig ist, wird von der klagenden Partei verlangt, dass sie sofort den vollen Beweis für die anspruchsbegründenden Tatsachen erbringt, so dass klare Verhältnisse herrschen (Urteil des Bundesgerichts 4A_186/2025 vom 6. Juni 2025 E. 4.2 m.H.a. BGE 141 III 23 E. 3.2, 138 III 620 E. 5.1.1). Ein Sachverhalt ist dann sofort beweisbar, wenn er ohne zeitliche Verzögerung und ohne besonderen Aufwand nachgewiesen werden kann (Urteil des Bundesgerichts 4A_186/2025 vom 6. Juni 2025 E. 4.2 m.H.a. BGE 141 III 23 E. 3.2, 138 III 620 E. 5.1.1). Der Beweis ist in der Regel durch Urkunden zu erbringen (BGE 138 III 620 E. 5.1.1). Eine klare Rechtslage ist gegeben, wenn sich die Rechtsfolge bei der Anwendung des Gesetzes unter Berücksichtigung der Lehre und Rechtsprechung ohne Weiteres ergibt und damit die Rechtsanwendung zu einem eindeutigen Ergebnis führt (Urteil des Bundesgerichts 4A_186/2025 vom 6. Juni 2025 E. 4.2 m.H.a. BGE 141 III 23 E. 3.2, 138 III 123 E. 2.1.2).

3.1.2.

Ist der Mieter nach der Übernahme der Sache mit der Zahlung fälliger Mietzinsen 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 mindestens zehn Tage, bei Wohn- und Geschäftsräumen mindestens 30 Tage (Art. 257d Abs. 1 OR). Beahlt der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Vermieter fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen (Art. 257d Abs. 2 OR). Nach einhelliger Lehre hat das Gericht die Frage der Nichtigkeit oder Unwirksamkeit der Kündigung von Amtes wegen zu prüfen (EVA BACHOFNER, Die Mietausweisung, 2019, N. 453).

3.2.

3.2.1.

Wie die Vorinstanz zutreffend ausführte, hat die Klägerin im vorinstanzlichen Verfahren keine Zahlungsaufforderung mit Fristansetzung und Kündigungsandrohung i.S.v. Art. 257d Abs. 1 OR eingereicht, sodass eine Beurteilung der Zahlungsfrist (bzw. zu welchem Zeitpunkt diese abgelaufen ist) nicht möglich war und auch nicht geprüft werden konnte, ob die Kündigung des Mietverhältnisses durch die Klägerin rechtsgültig erfolgte. Somit

lag kein liquider Sachverhalt vor. Dies wird von der Klägerin in ihrer Beschwerde bestritten, indem sie vorbringt, nicht sämtliche der eingereichten Beilagen ihres Ausweisungsbegehrens vom 5. Januar 2026 seien vom Obergericht des Kantons Aargau an die Vorinstanz übermittelt worden. Die Klägerin begründet diese Behauptung indes mit keinem Wort. Gestützt auf die im Ausweisungsbegehren vom 5. Januar 2026 aufgeführten Beilagen (Kopie Mietvertrag, Kopie Kündigungsschreiben, Nachweis Abnahmeterrin) verhielt es sich vielmehr so, dass die Zahlungsaufforderung mit Fristansetzung und Kündigungsandrohung gar nicht eingereicht wurde. Es ist denn auch kein Grund ersichtlich, weshalb das Obergericht des Kantons Aargau das von der Klägerin fälschlicherweise bei ihm eingereichte Ausweisungsbegehren nicht vollständig an das damals zuständige Gerichtpräsidium Zofingen hätte überweisen sollen.

3.2.2.

Weil die erwähnte Zahlungsaufforderung mit Fristansetzung und Kündigungsandrohung weder im Ausweisungsbegehren erwähnt noch als Beilage aufgeführt worden war, bestand für die Vorinstanz entgegen der Auffassung der Klägerin auch keine Veranlassung, sie auf das fehlende Dokument hinzuweisen. Soweit die Klägerin mit diesem Vorbringen die gerichtliche Fragepflicht (Art. 56 ZPO) und damit eine entsprechende Handlungspflicht der Vorinstanz anspricht, ist ihr wiederum nicht zu folgen. Das vorliegende summarische Verfahren unterliegt grundsätzlich der Verhandlungsmaxime (Urteil des Bundesgerichts 4A_184/2015 vom 11. August 2015 E. 4.2.2), womit es Sache der Klägerin war, Tatsachen zu behaupten und mit entsprechenden Beweismitteln zu untermauern (Art. 55 Abs. 1 ZPO). Dies vorliegend umso mehr, weil die Klägerin, welche unter anderem die Bewirtschaftung von Immobilien zum Zweck hat (vgl. den Handelsregisterauszug des Kantons Basel-Stadt), fachkundig ist. Die gerichtliche Fragepflicht befreit die Parteien zudem nicht davon, dass sie die relevanten Tatsachen selber und rechtzeitig vorbringen und die entsprechenden Beweismittel einbringen müssen. Die gerichtliche Fragepflicht setzt deshalb voraus, dass die Parteien die betreffenden Tatsachen überhaupt behaupten (MYRIAM A. GEHRI, in: Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2024, N. 6 f. zu Art. 55 ZPO). Dies war vorliegend nicht der Fall.

3.3.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Vorinstanz mangels liquiden Sachverhalts zu Recht keinen Rechtsschutz in klaren Fällen gewährte und auf das Gesuch nicht eintrat. Die im Beschwerdeverfahren erstmals vorgebrachten Noven können im vorliegenden Beschwerdeverfahren aufgrund der Novenschranke (E. 1) nicht berücksichtigt werden. Die gegen den Entscheid vom 9. Februar 2026 erhobene Beschwerde ist deshalb unbegründet und folglich abzuweisen.

4.

Die Klägerin hat ausgangsgemäss die obergerichtliche Entscheidgebühr zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) und allfällige Parteikosten selbst zu tragen. Die obergerichtliche Entscheidgebühr ist auf Fr. 500.00 festzusetzen und mit dem von der Klägerin in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen (Art. 111 Abs. 1 ZPO). Der Beklagten ist im Beschwerdeverfahren kein Aufwand entstanden, weshalb ihr keine Parteientschädigung zuzusprechen ist.

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:

[...]

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. 9'270.00**.

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, 19. März 2026

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Richli

Huber