

ZSU.2023.242
(SZ.2023.30)
Art. 21

Entscheid vom 8. Februar 2024

Besetzung Oberrichter Richli, Präsident
 Oberrichter Egloff
 Oberrichterin Plüss
 Gerichtsschreiber Huber

Klägerin **A. _____ AG,**
 [...]
 vertreten durch Rechtsanwalt Martin Schwegler,
 Willisauerstrasse 11, Postfach 50, 6122 Menznau

Beklagter **B. _____,**
 [...]
 vertreten durch Rechtsanwalt Roman Pfäffli,
 Winkelriedstrasse 35, 6002 Luzern

Gegenstand Mietausweisung

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

Die C._____ AG als Vermieterin schloss mit B._____ (Inhaber des Einzelunternehmens "[...]") als Mieter am 31. Oktober 2014 einen Mietvertrag über 2'005 m² Pachtland zur Zwischenlagerung von Holz und Geräten auf dem Firmengelände [...] an der Q-Strasse in R._____ ab 2015 und zusätzlich 6 m² Hallenplatz im Gebäude Nr. xxx an der Q-Strasse in R._____ ab 2016. Für das Pachtland wurde ab 2018 ein monatlicher Mietzins von Fr. 1.20/m² exkl. MWSt und für den Hallenplatz ein monatlicher Mietzins von Fr. 8.00/m² exkl. MWSt, je zahlbar monatlich im Voraus, festgelegt.

1.2.

Mit amtlichem Formular vom 12. März 2021 kündigte die C._____ AG das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs per 30. September 2021.

1.3.

Der Präsident des Bezirksgerichts Muri erstreckte das Mietverhältnis mit Entscheid vom 24. Januar 2022 (VZ.2021.15) einmalig und definitiv um 1 ½ Jahre, d.h. bis zum 31. März 2023. Dieser Entscheid erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

1.4.

Am 19. Juli 2022 wurde die C._____ AG in A._____ AG umfirmiert.

1.5.

Mit Schreiben vom 4. April 2023 forderte die A._____ AG B._____ auf, das Mietobjekt umgehend zu räumen, zu reinigen und zu verlassen und ihr die ausgehändigten Schlüssel zurückzugeben.

2.

2.1.

Die A._____ AG reichte am 17. Juli 2023 beim Bezirksgericht Muri eine Klage ein mit folgenden Anträgen:

" 1.

Der Gesuchsgegner habe das Pachtland auf dem Firmengelände [...] der Gesuchstellerin an der Q-Strasse in R._____ innert 10 Tagen ab Urteilsdatum, zu räumen, zu reinigen und zu verlassen sowie den ausgehändigten Schlüssel ([...]) an die Gesuchstellerin zurückzugeben.

2.

Leistet der Gesuchsgegner der Räumungsaufforderung gemäss Ziffer 1 innert der gesetzten Frist nicht Folge, sei die Gesuchstellerin für berechtigt zu erklären, bei der Aargauer Kantonspolizei die Vollstreckung des Entscheids zu verlangen. In diesem Falle sei die Gesuchstellerin zugleich für berechtigt zu erklären, die Entsorgung sämtlicher auf dem Gelände

befindlichen Gegenstände unter Kostenfolge zu Lasten des Gesuchsgegners zu veranlassen.

3.
Dem Gesuchsgegner sei bei Widerhandlung gegen die Anordnungen nach Ziffer 1 eine Busse nach Art. 292 StGB anzudrohen.

4.
Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. Mehrwertsteuer zu Lasten des Gesuchsgegners."

2.2.

Mit Stellungnahme vom 10. August 2023 beantragte der Beklagte:

- " 1.
Auf das Gesuch um Ausweisung vom 17. Juli 2023 sei nicht einzutreten.
2.
Eventualiter sei dem Gesuchsgegner eine Frist von 60 Tagen ab Rechtskraft des Urteils anzusetzen, um das Mietobjekt zu räumen, reinigen und zu verlassen.
3.
Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gesuchstellerin."

2.3.

Die Klägerin nahm dazu mit Eingabe vom 6. September 2023 Stellung.

2.4.

Der Beklagte äusserte sich dazu am 21. September 2023.

2.5.

Der Präsident des Bezirksgerichts Muri erkannte am 23. Oktober 2023:

- " 1.
Der Gesuchsgegner wird verpflichtet, das Pachtland auf dem Firmengelände [...] an der Q-Strasse in R._____, **bis spätestens Donnerstag, 30. November 2023** unter Abgabe des Schlüssels ([...]) zu verlassen.

Im Übrigen wird auf das Gesuch nicht eingetreten.

2.
Verlässt der Gesuchsgegner das Mietobjekt nicht innert der genannten Frist, wird die Gesuchstellerin ermächtigt, das Areal auf Kosten des Gesuchsgegners mit polizeilicher Hilfe zu räumen. Hierfür hat die Gesuchstellerin vorgängig beim Bezirksgericht Muri eine Vollstreckbarkeitsbescheinigung einzuholen.

3.
Die Entscheidgebühr von Fr. 800.00 wird dem Gesuchsgegner auferlegt und mit dem Kostenvorschuss der Gesuchstellerin in der gleichen Höhe verrechnet, so dass der Gesuchsgegner der Gesuchstellerin Fr. 800.00 direkt zu ersetzen hat.

4.
Der Gesuchsgegner wird verpflichtet, der Gesuchstellerin für ihre Anwaltskosten eine Parteientschädigung von Fr. 2'157.05 (inkl. Auslagen von Fr. 75.00 sowie 7,7 % MWST von Fr. 154.20) zu bezahlen."

3.

3.1.

Gegen diesen ihm am 26. Oktober 2023 zugestellten Entscheid erhob der Beklagte mit Eingabe vom 6. November 2023 beim Obergericht des Kantons Aargau Berufung mit folgenden Anträgen:

- " 1.
Der Entscheid des Bezirksgerichts Muri vom 23. Oktober 2023 (SZ.2023.30) sei aufzuheben.
2.
Das Gesuch betreffend Mieterausweisung der Berufungsbeklagten vom 17. Juli 2023 sei vollumfänglich abzuweisen.
3.
Eventualiter sei Ziff. 1 des Rechtsspruchs des vorinstanzlichen Entscheids aufzuheben bzw. wie folgt abzuändern: Es sei dem Berufungskläger eine Frist von 60 Tagen ab Erhalt des Entscheids der Berufungsinstanz anzusetzen, um das Pachtland auf dem Firmengelände [...] an der Q-Strasse in R._____ vollständig zu räumen, zu reinigen und zu verlassen und der Berufungsbeklagten sämtliche Schlüssel des Mietobjekts zu übergeben.
4.
Sämtliche vorinstanzlichen Akten (Verfahrensnummer: SZ.2023.30) seien beizuziehen.
5.
Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen über alle Instanzen zu Lasten der Berufungsbeklagten."

3.2.

Die Klägerin beantragte mit Berufungsantwort vom 11. Dezember 2023:

- " 1.
Die Berufung vom 6. November 2023 sei vollumfänglich abzuweisen.
2.
Der Entscheid des Bezirksgerichts Muri vom 23. Oktober 2023 sei zu bestätigen.
3.
Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. Mehrwertsteuer zu Lasten des Berufungsklägers."

3.3.

Der Beklagte nahm mit Eingabe vom 5. Januar 2024 zur Berufungsantwort Stellung.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

Das zulässige Rechtsmittel gegen den vorliegenden, im summarischen Verfahren ergangenen Ausweisungsentscheid mit einem Streitwert von mehr als Fr. 10'000.00 ist die Berufung (Art. 308 Abs. 1 lit. a i.V.m. Abs. 2 ZPO; BGE 144 III 346 E. 1.2.1).

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 führte im angefochtenen Entscheid im Wesentlichen aus, das Mietverhältnis der Parteien sei mit rechtskräftigem Entscheid des Präsidenten des Bezirksgerichts Muri vom 24. Januar 2022 einmalig und definitiv bis zum 31. März 2023 erstreckt worden, nachdem der Beklagte die ordentliche Kündigung der Klägerin vom 12. März 2021 angefochten habe. Folglich habe der Beklagte das besagte Mietobjekt (Firmengelände [...] inkl. Hallenplatz) spätestens bis zum 31. März 2023 räumen und verlassen müssen. Nach glaubhafter Darstellung der Klägerin sei der Beklagte dieser Verpflichtung trotz Aufforderung der Klägerin jedoch bis heute nicht nachgekommen. Im Übrigen sei nicht ersichtlich, weshalb es sich bei der Klägerin nicht um die Eigentümerin und Vermieterin des Mietobjekts des Mietvertrages vom 31. Oktober 2014 handeln solle, zumal die Klägerin ihre Stellung als Eigentümerin des Mietobjekts mit Urkunden belegt habe. Folglich handle es sich vorliegend um ein gekündigtes Mietverhältnis, in welchem der Beklagte als Mieter das Mietobjekt trotz Ablaufs der Erstreckungsfrist bislang nicht an die Vermieterin (Klägerin) zurückgegeben habe. Dem Beklagten sei deshalb eine Frist zur Räumung des Mietobjekts bis zum 30. November 2023 anzusetzen. Ausserdem sei er zu verpflichten, der Klägerin den in seinem Besitz befindenden Schlüssel des Firmengeländes auszuhändigen. Falls der Beklagte das Mietobjekt nicht innert der genannten Frist verlasse, sei die Klägerin ermächtigt, das Areal auf Kosten des Beklagten mit polizeilicher Hilfe zu räumen. Hierfür habe die Klägerin vorgängig beim Bezirksgericht Muri eine Vollstreckbarkeitsbescheinigung einzuholen.

2.2.

Der Beklagte brachte dagegen in seiner Berufung im Wesentlichen vor, die Klägerin habe am 17. Juli 2023 bei der Vorinstanz ein Ausweisungsgesuch eingereicht, ohne belegt zu haben, dass sie in diesem Zeitpunkt überhaupt

noch Eigentümerin des betroffenen Grundstücks gewesen sei. Die von der Vorinstanz angeführten Gesuchsbeilagen (GB) 2 bis 5 und 11 stellten keinen Beweis für die Eigentümerstellung der Klägerin am Mietobjekt im Zeitpunkt der Gesuchseinreichung (17. Juli 2023) dar. Somit habe die Klägerin ihre Aktivlegitimation nicht belegen können. Indem die Vorinstanz fälschlicherweise davon ausgegangen sei, diese Eigentümerstellung sei belegt, habe sie den Sachverhalt offensichtlich unrichtig festgestellt und gegen Art. 257 ZPO verstossen. Die Ausweisung des Beklagten verstosse gegen Bundesrecht, zumal eine Klage bzw. ein Gesuch mangels Aktivlegitimation abzuweisen sei bzw. in Fällen von Art. 257 ZPO darauf nicht eingetreten werden dürfe. Auf das Gesuch der Klägerin vom 17. Juli 2023 könne daher nicht eingetreten werden. Der Entscheid der Vorinstanz sei deshalb aufzuheben. Zu Antrag 2 im Gesuch vom 17. Juli 2023 sei anzumerken, dass das Gericht einen Vermieter im Ausweisungsverfahren nicht dazu ermächtigen könne, Gegenstände zu entsorgen, sondern lediglich, diese Gegenstände zu lagern. Selbst wenn das Gericht einen Vermieter zur Entsorgung legitimieren könnte, wäre dies nur unter der Voraussetzung möglich, dass sämtliche zu entsorgenden Gegenstände vollkommen wertlos seien. Dies vermöge die Klägerin nicht ansatzweise zu belegen. Es liege jedenfalls bezüglich der beantragten Entsorgung offenkundig kein klarer Sachverhalt vor, weshalb auch deshalb auf das Gesuch vom 17. Juli 2023 nicht eingetreten werden könne. Schliesslich sei die beantragte Räumungsfrist von zehn Tagen viel zu kurz. Sollte das Gesuch wider Erwarten gutgeheissen werden, wäre die Auszugsfrist auf 60 Tage festzusetzen. Diese Dauer sei der Grösse des betroffenen Mietobjekts und der Art und Grösse der sich dort befindlichen Objekte angemessen.

2.3.

Die Klägerin hielt dem in ihrer Berufungsantwort entgegen, im vorinstanzlichen Entscheid werde zu Recht festgehalten, es sei rechtsgenügend nachgewiesen, dass die Klägerin Eigentümerin und Vermieterin des Mietobjekts gemäss Mietvertrag vom 31. Oktober 2014 sei. Mit seinen weitschweifigen und lebensfremden Ausführungen versuche der Beklagte ein weiteres Mal, das längst überfällige Verlassen des Mietobjektes zu verzögern. Die Voraussetzungen für den Rechtsschutz in klaren Fällen seien mehr als erfüllt. Alle davon abweichenden Ausführungen des Beklagten träfen nicht zu und würden bestritten. Zu Recht habe die Vorinstanz GB 11 berücksichtigt. Im Übrigen ergebe sich die Eigentümerstellung der Klägerin und somit ihre Stellung als Vermieterin nicht nur aus dem erwähnten Beleg. Vielmehr müssten auch die weiteren Belege in die Beurteilung miteinbezogen werden und eine Gesamtbetrachtung vorgenommen werden, was die Vorinstanz in rechtlich einwandfreier Form und nachvollziehbar gemacht habe. Die Einwände des Beklagten seien weder substantiiert noch schlüssig und nicht nur mit GB 2 bis 5 und 11, sondern auch mit einem Blick in das Grundbuch bzw. mittels öffentlich zugänglicher Eigentümerabfrage beim Grundbuch (online) sofort widerlegbar. Sodann sei die Klägerin nicht zur

Entsorgung berechtigt worden, weshalb die entsprechenden Ausführungen des Beklagten ins Leere gingen, da sie nicht Gegenstand des vorliegenden Berufungsverfahrens seien und sein könnten. Schliesslich verkenne der Beklagte, dass ihm nicht – wie beantragt – eine Räumungsfrist von nur zehn Tagen gewährt worden sei, sondern eine solche von einem ganzen Monat. Dies obwohl das Mietverhältnis per 31. März 2023 zu Ende gegangen sei, wovon er bereits seit Januar 2022 Kenntnis gehabt habe. Der Beklagte habe genügend Zeit gehabt, die nötigen Vorkehren zu treffen.

2.4.

In seiner Stellungnahme vom 5. Januar 2024 hielt der Beklagte an seinen in der Berufung gemachten Ausführungen fest.

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, 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 sachverhaltsmässiger 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. 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.

Eine klare Rechtslage liegt vor, 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. Die Rechtsprechung verneint in der Regel das Vorliegen einer klaren Rechtslage, wenn die Anwendung einer Norm einen Ermessens- oder Billigkeitsentscheid des Gerichts mit wertender Berücksichtigung der gesamten Umstände erfordert, wie dies beispielsweise bei der Beurteilung von Treu und Glauben zutrifft. Das bedeutet indessen nicht, dass ein klarer Fall in rechtlicher Hinsicht stets verneint werden muss, sobald eine missbräuchliche Rechtsausübung geltend gemacht wird. Denn das Rechtsmissbrauchsverbot setzt keine wertende Berücksichtigung aller Umstände im Sinne der zitierten Rechtsprechung voraus, wenn das Verhalten der betroffenen Partei offenkundig einen Missbrauch darstellt, was namentlich der Fall ist, wenn dieses in eine der in Rechtsprechung und Lehre anerkannten Fallgruppen einzuordnen ist (zum Ganzen BGE 138 III 620 E. 5.1.1 und 6.2; Urteil des Bundesgerichts 4A_12/2023 vom 31. März 2023 E. 3 m.w.H.; DIETER HOFMANN, in: Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2017, N. 10 ff. zu Art. 257 ZPO; 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).

3.2.

3.2.1.

Nach Art. 267 Abs. 1 OR ist der Mieter insbesondere verpflichtet, dem Vermieter das Mietobjekt am Ende des Mietverhältnisses zurückgeben. Mangels abweichender Abmachung der Parteien hat gemäss Art. 79 OR die Rückgabe am letzten Tag des Mietverhältnisses während der üblichen Geschäftszeit zu erfolgen. Neben diesem vertraglichen Rückgabeanspruch kann der Vermieter – wenn er Eigentümer der Mietsache ist – nach Beendigung der Miete gegebenenfalls auch direkt sein Eigentumsrecht geltend machen (Art. 641 Abs. 2 ZGB; ROGER WEBER, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7. Aufl. 2020, N. 1 und N. 2a zu Art. 267 OR; DAVID LACHAT/François BOHNET, in: Commentaire romand, Code des obligations I, 3. Aufl. 2021, N. 2 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.

3.2.2.1.

Aktivlegitimiert zur Geltendmachung des obligatorischen Rückgabeanpruchs nach Art. 267 Abs. 1 OR ist der Vermieter, und zwar unabhängig davon, ob er zugleich auch Eigentümer des Mietobjekts ist. Jedoch kann sich die Frage stellen, ob das Mietverhältnis gemäss Art. 261 Abs. 1 OR infolge Übertragung des Eigentums an der Mietsache vom Vermieter auf einen Dritten übergegangen ist. Im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen (Art. 257 ZPO) genügt es für die Herbeiführung der Illiquidität des Sachverhalts, wenn der Mieter substantiiert und schlüssig Einwendungen vorbringt, die in tatsächlicher Hinsicht vom Vermieter nicht sofort widerlegt werden können und die geeignet sind, die bereits gebildete richterliche Überzeugung zu erschüttern. Es obliegt dem Vermieter, für die anspruchsbegründenden Tatsachen vollen Beweis zu erbringen und damit für klare Verhältnisse zu sorgen (vgl. BGE 138 III 620 E. 5.1.1; SUTTER-SOMM/LÖTSCHER, a.a.O., N. 7 zu Art. 257 ZPO).

3.2.2.2.

Der vorliegende Mietvertrag wurde auf Vermieterseite von der am 9. Juli 1999 im Handelsregister des Kantons Aargau eingetragenen C._____ AG abgeschlossen, welche am 19. Juli 2022 in A._____ AG umfirmiert wurde. Hierbei handelt es sich um ein und dieselbe juristische Person. Die Umfirmierung hatte daher weder Einfluss auf die Stellung der Klägerin als Vertragspartei noch Auswirkungen auf eine allfällige dingliche Berechtigung der Klägerin am Mietobjekt. Daran ändert nichts, dass im Handelsregister des Kantons Aargau am 12. Juli 2022 eine neue C._____ AG – also eine neue juristische Person mit dieser Firma – eingetragen wurde.

3.2.2.3.

Der Beklagte hat vor Vorinstanz "mit Nichtwissen" bestritten, dass die Klägerin im Zeitpunkt der Gesuchseinreichung Eigentümerin der Mietobjekte (Platz und Halle) war. Diese Sachdarstellung erschöpft sich in einer blossen Behauptung, nachdem der Beklagte keinerlei Beweismittel dafür eingereicht hat. Dabei wäre es ihm zweifellos ohne weiteres möglich gewesen, mittels Einreichung eines Grundbuchauszugs oder einer Informationsabfrage im Aargauischen Geographischen Informationssystem (AGIS) die Eigentümerstellung der Klägerin in Zweifel zu ziehen. Demgegenüber hat die Klägerin im vorinstanzlichen Verfahren auf die Bestreitung des Beklagten hin als GB 11 den Printscreen einer solchen Informationsabfrage verurkundet. Danach ist sie Alleineigentümerin der Parzelle Nr. yyy (E-GRID zzz), auf welcher sich die Mietobjekte befinden (vgl. die Katasterplankopie [GB 3, Anhang zum Mietvertrag]). Dass die Abfrage – wie von der Klägerin angegeben (VA act. 26) – am 1. September 2023 erfolgt war, erscheint angesichts des Umstands, dass die Stellung der Klägerin als Eigentümerin und damit als Vermieterin von der Beklagten ausweislich der Akten erstmals mit der Stellungnahme vom 10. August 2023 bestritten wurde, als glaubhaft.

Mangels früherer Bestreitungen ihrer Stellung als Eigentümerin und Vermieterin der Mietobjekte musste die Klägerin mit entsprechenden Einwendungen im vorinstanzlichen Verfahren nicht rechnen. Aufgrund der in E. 3.1.2 hievord zitierten bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu Art. 257 ZPO, wonach ein klarer Fall in sachverhaltsmässiger Hinsicht dann zu verneinen ist, wenn die beklagte Partei substantiiert und schlüssig Einwendungen vorträgt, die in tatsächlicher Hinsicht nicht sofort widerlegt werden können, war es daher zulässig, dass sich die Klägerin mit (unaufgefordert eingereichter) Eingabe vom 6. September 2023 zu ihrer Stellung als Eigentümerin und Vermieterin der Mietobjekte äusserte sowie Beweismittel dazu einreichte und die Vorinstanz diese Noven zuliess (vgl. dazu EVA BACHOFNER, Die Mieterausweisung, 2020, Rz. 506 f.).

3.2.2.4.

Zusammenfassend ist die Aktivlegitimation der Klägerin zur Geltendmachung ihres vertraglichen Rückgabeanspruchs gemäss Art. 267 Abs. 1 OR somit zu bejahen.

3.2.3.

Das Mietverhältnis zwischen den Parteien endete unbestrittenermassen am 31. März 2023. Die Klägerin als Vermieterin hat daher gegenüber dem Beklagten einen sich aus Art. 267 Abs. 1 OR ergebenden obligatorischen Anspruch auf Rückgabe der Mietobjekte. Da der Sachverhalt erstellt und die Rechtslage klar ist, ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz die Ausweisung des Beklagten bewilligt hat.

3.3.

3.3.1.

Der Beklagte stellt in seiner Berufung den Eventualantrag, es sei ihm eine Räumungsfrist von 60 Tagen ab Erhalt des Entscheids der Berufungsinstanz anzusetzen. Diese Dauer sei der Grösse des Mietobjekts und der Art und Grösse der sich dort befindlichen Objekte angemessen.

3.3.2.

Die Anordnung der Ausweisung ohne Gewährung einer zusätzlichen Frist ist dann nicht zulässig, wenn humanitäre Gründe einen Aufschub verlangen oder konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass der Schuldner innert angemessener Frist freiwillig das Mietobjekt verlassen wird. Aber auch in einem solchen Fall kann die zusätzliche Frist nur kurz sein und darf nicht auf eine Erstreckung des Mietverhältnisses hinauslaufen (Urteil des Bundesgerichts 4A_39/2018 vom 6. Juni 2018 E. 6 m.w.H., Urteil des Bundesgerichts 4A_162/2021 vom 12. Mai 2021 E. 6.2). Indem die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid vom 23. Oktober 2023 den Beklagten zur Räumung der Mietobjekte eine Frist bis 30. November 2023 gewährt hat (Dispositiv-Ziff. 1), hat sie der bundesgerichtlichen Rechtsprechung korrekt Rechnung getragen. Weder liegen humanitäre Gründe vor, die einen Aufschub

verlangen, noch können konkrete Anhaltspunkte dafür erkannt werden, dass der Beklagte innert angemessener Frist freiwillig das Mietobjekt verlassen wird. Im Übrigen hätte der Beklagte die Mietobjekte bereits per 31. März 2023 räumen, reinigen und verlassen müssen, was er spätestens seit Eintritt der Rechtskraft des Entscheids des Präsidenten des Bezirksgerichts Muri vom 24. Januar 2022 (VZ.2021.5) betreffend Anfechtung der Kündigung und Erstreckung des Mietverhältnisses am 25. März 2022 (GB 6 und 7) wusste. Die Verlängerung der Räumungsfrist um weitere 60 Tage ab Zustellung des Entscheids der Berufungsinstanz käme einer unzulässigen Erstreckung des Mietverhältnisses gleich und fällt deshalb ausser Betracht.

3.4.

Gemäss den obigen Ausführungen ist die Berufung unbegründet und deshalb abzuweisen.

4.

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

Die anwaltlich vertretene Klägerin hat gegenüber dem 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. 14'724.00 (zur Berechnung vgl. BGE 144 III 346 E. 1.2.1) ergibt sich eine Grundentschädigung von Fr. 4'058.60, die um 50 % auf Fr. 2'029.30 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 25 % auf Fr. 1'522.00 vorzunehmen. Der Rechtsmittelabzug beträgt 25 %, was eine Entschädigung von Fr. 1'141.50 ergibt. Hinzu kommen die Auslagenpauschale (§ 13 Abs. 1 AnwT) von 3 % (ausmachend Fr. 34.25) und 7,7 % MWSt auf Fr. 1'175.75 (ausmachend Fr. 90.55), womit die Parteientschädigung total Fr. 1'266.30 beträgt.

Das Obergericht erkennt:

1.

Die Berufung wird abgewiesen.

2.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 500.00 wird dem Beklagten auferlegt.

3.

Der Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin für das Berufungsverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 1'233.50 (inkl. Auslagen und MWSt) zu bezahlen.

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. 14'724.00**.

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 Rechtschrift einzureichen (Art. 119 Abs. 1 BGG).

Aarau, 8. Februar 2024

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Richli

Huber