

ZSU.2025.173
(SZ.2024.119)
Art. 94

Entscheid vom 16. April 2026

Besetzung Oberrichter Richli, Präsident
 Oberrichterin Massari
 Oberrichterin Jacober
 Gerichtsschreiber Tognella

Klägerin 1 **A.**____, [...]
Klägerin 2 **B.**____, [...]
Kläger 3 **C.**____, [...]
Klägerin 4 **D.**____, [...]
Klägerin 5 **E.**____, [...]
Kläger 6 **F.**____, [...]
Kläger 7 **G.**____, [...]
Kläger 8 **H.**____, [...]
Kläger 9 **I.**____, [...]
Kläger 10 **J.**____, [...]
Kläger 11 **K.**____, [...]
Kläger 12 **L.**____, [...]
Kläger 13 **M.**____, [...]
Klägerin 14 **N.**____, [...]
Kläger 15 **O.**____, [...]

Kläger 16 **P.**____, [...]

Kläger 17 **AA.**____, [...]

Kläger 18 **AB.**____, [...]

Klägerin 19 **AC.**____, [...]

Kläger 20 **AD.**____, [...]

Kläger 21 **AE.**____, [...]

Kläger 22 **AF.**____, [...]

Kläger 23 **AG.**____, [...]

1 bis 23 vertreten durch AH.____ AG,
[...]

1 bis 23 vertreten durch Rechtsanwalt Tobias Bartels,
[...]

Beklagte 1 **AI.**____., [...]

Beklagter 2 **AJ.**____, [...]

Gegenstand Mietausweisung

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

Am 1./2. März 2022 schlossen die Kläger, vertreten durch die AH. _____ AG, mit den Beklagten einen bis 31. März 2027 befristeten Mietvertrag über das Mietobjekt Gewerberaum, 1. OG, [...], Q. _____ (Mietbeginn 16. März 2022).

Mit separaten Schreiben vom 15. August 2023 mahnten die Kläger, vertreten durch die AH. _____ AG, die Beklagten für die ausstehenden Miet- und Nebenkosten der Monate April bis August 2023 in Höhe von insgesamt Fr. 5'850.00 (5 x Fr. 1'170.00), setzten ihnen eine Zahlungsfrist von 30 Tagen zur Begleichung der Ausstände und drohten ihnen an, bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis zu kündigen. Unter Verwendung des amtlichen Formulars kündigten sie den Beklagten wiederum mit separaten Mitteilungen am 27. September 2023 das Mietverhältnis per 31. Oktober 2023.

2.

2.1.

Nachdem die Beklagten das Mietobjekt per 31. Oktober 2023 nicht verlassen hatten, stellten die Kläger mit Eingabe vom 9. Dezember 2024 beim Präsidium des Bezirksgerichts Lenzburg gegen sie und AK. _____ folgendes Begehren:

" 1.

Es seien die Gesuchsgegner [Beklagte und AK. _____] zu verpflichten, den Gewerberaum im 1. Stock der Liegenschaft [...], Q. _____, spätestens 10 Tage nach Erhalt des rechtskräftigen Ausweisungsentscheides zu räumen und zu verlassen sowie den Gesuchstellern [Kläger] in vertragsgemäsem Zustand inkl. sämtlicher Schlüssel zurückzugeben, unter Androhung des polizeilichen Vollzuges im Unterlassungsfall gemäss Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO;

2.

es seien die Gesuchsteller zu berechtigen und die zuständige Polizei entsprechend anzuweisen, den Entscheid im Unterlassungsfall auf erstes Verlangen der Gesuchsteller zu vollstrecken, auf Kosten zu Lasten der Gesuchsgegner, bevorschusst durch die Gesuchsteller;

unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich MWST) zulasten der Gesuchsgegner."

2.2.

Nachdem die Beklagten keine Stellungnahme eingereicht und AK. _____ eine solche verspätet erstattet hatten, erliess das Gerichtspräsidium Lenzburg am 2. Juni 2025 folgenden Entscheid:

" 1.

Die Gesuchgegnerin 1 und der Gesuchgegner 2 [Beklagte] werden unter Androhung der polizeilichen Vollstreckung im Widerhandlungsfall verpflichtet, das Mietobjekt [Gewerberaum im 1. Stock der Liegenschaft [...], Q. _____ ([...])] **innert 10 Tagen** vollständig zu räumen und zu verlassen.

2.

Beachten die Gesuchgegnerin 1 und der Gesuchgegner 2 diesen Vollstreckungsbefehl nicht, haben die Gesuchsteller dem Gerichtspräsidenten des Bezirksgerichts Lenzburg schriftlich Mitteilung zu machen. Die Polizei teilt den Gesuchstellern den Ausweisungstermin mit. Auf diesen Zeitpunkt hin haben die Gesuchsteller der Polizei deren Kosten vorzuschüssen, eine Umzugsfirma für die Räumung der Liegenschaft zu beauftragen und allenfalls für die Lagerung des Mobiliars usw. besorgt zu sein. Die Gesuchgegnerin 1 und der Gesuchgegner 2 haben den Gesuchstellern diese Kosten zu ersetzen. Sollten die Gesuchsteller die Beauftragung einer Umzugsfirma auf den ihnen mitgeteilten Termin versäumen, würde die Ausweisung auf unbestimmte Zeit verschoben.

3.

Das Ausweisungsbegehren gegenüber der Gesuchgegnerin 3 [AK. _____] wird abgewiesen.

4.

Die Entscheidgebühr von CHF 1'000.00 wird der Gesuchgegnerin 1 und dem Gesuchgegner 2 auferlegt. Sie wird mit dem Vorschuss der Gesuchsteller von CHF 1'000.00 verrechnet, so dass die Gesuchgegnerin 1 und der Gesuchgegner 2 der Gesuchstellerin CHF 1'000.00 direkt zu ersetzen haben.

5.

Die Gesuchgegnerin 1 und der Gesuchgegner 2 werden verpflichtet, den Gesuchstellern eine Parteientschädigung von CHF 2'847.35 zu bezahlen."

3.

3.1.

Gegen diesen dem Beklagten 2 am 7. Juni 2025 zugestellten Entscheid ging am 13. Juni 2025 beim Gerichtspräsidium Lenzburg eine von jenem unterzeichnete, vom 11. Juni 2025 datierte Eingabe (Postaufgabe 12. Juni 2025) ein, die an das Obergericht des Kantons Aargau weitergeleitet wurde.

3.2.

Mit instruktionsrichterlicher Verfügung vom 11. Juli 2025 wurde die Beklagte 1 aufgefordert, innert zehn Tagen eine durch ihre zeichnungsberechtigten Organe unterschriebene Beschwerde einzureichen oder durch eine Vertretung einreichen zu lassen, andernfalls auf ihr Rechtsmittel nicht eingetreten werde. Ferner wurde der Beklagte 2 aufgefordert, innert gleicher Frist klarzustellen, ob er selbst auch Beschwerde erhebe. Während die Verfügung der Beklagten 1 nicht zugestellt werden konnte, reagierte der Beklagte 2 mit Eingabe vom 25. Juli 2025.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Das zulässige Rechtsmittel gegen den vorliegenden, im summarischen Verfahren ergangenen Ausweisungsentscheid mit einem Streitwert von weniger als Fr. 10'000.00 (hier Fr. 7'020.00) ist die Beschwerde (Art. 308 Abs. 2 i.V.m. Art. 319 lit. a ZPO; BGE 144 III 346 E. 1.2.1). Die von der Vorinstanz an das Obergericht weitergeleitete Eingabe vom 11. Juni 2025 ist nicht als Beschwerde bezeichnet, wurde allerdings innert der in der Rechtsmittelbelehrung des Entscheids vom 2. Juni 2025 erwähnten zehntägigen Beschwerdefrist, wenn auch nicht bei der Rechtsmittelinstanz (Obergericht), eingereicht und enthält den Antrag auf Aufhebung des Entscheids vom 2. Juni 2025. Insoweit ist davon auszugehen, dass gegen diesen Entscheid Beschwerde erhoben werden sollte. Dies wird dadurch bestätigt, dass innert Nachfrist (vgl. instruktionsrichterliche Verfügung vom 19. Februar 2026) der mit Verfügung vom 23. Januar 2026 einverlangte Kostenvorschuss geleistet worden ist.

1.2.

Dennoch stellen sich mit Bezug auf das Eintreten auf das Rechtsmittel folgende Fragen (vgl. zudem E. 3 erster Absatz zur Frage der Rechtzeitigkeit der Beschwerde):

In erster Linie ist zu prüfen, welche der vor Vorinstanz beklagten Personen (Beklagte 1 als juristische Person und Beklagter 2 sowie AK._____ als natürliche Personen) Beschwerde führt. Im Zusammenhang mit einer Mietausweisung ist vorab klarzustellen, dass die Beklagten auf der Passivseite keine notwendige Streitgenossenschaft im Sinne von Art. 70 ZPO bilden. Selbst soweit eine Mietausweisung nicht nur obligatorisch aus Mietvertrag, sondern alternativ auch gestützt auf Art. 641 Abs. 2 ZGB verlangt wird, geht es nicht darum, dass das Gericht dispositivmässig über absolute Rechte zu befinden hätte (das Eigentum der Kläger an der vermieteten Liegenschaft ist nicht umstritten). Jeder (Solidar-) Mieter ist einzeln verpflichtet, die gemietete Liegenschaft auf den Kündigungszeitpunkt hin geräumt zurückzugeben (vgl. STAEHELIN/SCHWEIZER, in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2025, N. 41 zu Art. 70 ZPO; RUGGLE, in: Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2024, N. 8 zu Art. 70 ZPO).

Die Vorinstanz hat das Ausweisungsbegehren, soweit es sich gegen AK._____ richtete (weil sie nicht Partei des Mietvertrags war [Gesuchsbeilage 3], zu Recht) abgewiesen. Insoweit liegt auch keine Anfechtung durch die – insoweit einzig beschwerten – Kläger vor. Damit ist AK._____ nicht mehr Partei im Rechtsmittelverfahren.

Unklar ist dagegen, ob die Beschwerde (Eingabe vom 11. Juni 2025), mit der die Aufhebung des Entscheids vom 2. Juni 2025 verlangt wird, von der Beklagten 1 oder dem Beklagten 2 oder von beiden erhoben worden ist, weil darin diesbezüglich hin- und herlaviert wird und der Beklagte 2 gemäss dem öffentlichen (Art. 936 Abs. 1 OR) – und damit notorischen (Art. 151 ZPO) – Handelsregisterauszug Präsident des Verwaltungsrats der Beklagten 1 ist. Für eine Beschwerdeerhebung durch den Beklagten 2 spricht neben der Adresse im Briefkopf, die einzig diesen als natürliche Person mit seiner Privatadresse nennt, dass in Ziff. 2 geltend gemacht wird, es könne nicht sein, dass ihm die Parteienschädigung und die Gerichtskosten direkt auferlegt worden seien, weil ihn als "Geschäftsführerin" der Beklagten 2 keine persönliche Haftung für Mietforderungen treffe (zur Unbegründetheit dieses Einwands, vgl. E. 3 unten). Die übrigen in der Beschwerde (Eingabe vom 11. Juni 2025) erhobenen Einwendungen (der Beklagte 2 habe sich wegen Auslandabwesenheit nicht am Verfahren beteiligen können, die Höhe der Parteienschädigung sei unangemessen hoch, Ersuchen um Einblick in die Abrechnungen der ausstehenden Mietzinsforderungen) können im Prinzip von beiden Beklagten als Solidarmietern geltend gemacht sein. Zudem ist zu beachten, dass der Beklagte 2 in der abschliessenden Grussformel im Widerspruch zur Adresse als "AL. _____ Geschäftsführerin Al. _____" unterzeichnete.

Vor diesem Hintergrund ist anzunehmen, dass *in einer Eingabe* beide Beklagten Beschwerde erhoben haben. Auf diejenige der Beklagten 1 als juristische Person ist dabei nicht einzutreten, weil gemäss Handelsregisterauszug nur eine Kollektivzeichnungs berechtigung zu zweien vorgesehen ist und die Beklagte 1 die Aufforderung mit instruktionsrichterlicher Verfügung vom 11. Juli 2025, innert einer Frist von 10 Tagen eine durch ihre kollektiv zeichnungs berechtigten Organe unterschriebene Beschwerde einzureichen, andernfalls auf die Beschwerde nicht eingetreten würde, ungenützt verstreichen liess.

1.3.

Damit ist lediglich auf die vom Beklagten 2 erhobene Beschwerde grundsätzlich einzutreten (vgl. aber E. 3 am Ende).

2.

2.1.

Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO). Schon deswegen ist der vom Beklagten 2 in seinem E-Mail-Austausch mit der Regionalpolizei Lenzburg vom 17./18. Juli 2025 erwähnte Umstand, dass er die Schlüssel des Mietobjekts angeblich am 18. Juli 2025 in deren Briefkasten hinterlegen werde, nicht zu beachten. Aus diesem Grund ist auch von

vornherein müssig zu diskutieren, ob durch diese (angebliche, aber nicht bewiesene) Deponierung der Schlüssel bei einem Dritten (und nicht bei einem der Vermieter oder deren Vertreter) die Mietausweisung allenfalls gegenstandslos geworden ist (es ist unbekannt, ob das Mietobjekt auch geräumt ist). Ausgeschlossen ist sodann die Verbesserung eines Rechtsmittels, weshalb die Eingabe des Beklagten 2 vom 25. Juli 2025, soweit die dort gemachten Ausführungen über die Beschwerde (Eingabe vom 11. Juni 2025) hinausgehen, von vornherein unbeachtlich ist (Urteil des Bundesgerichts 5A_979/2014 vom 12. Februar 2015 E. 2).

2.2.

Das Obergericht kann ohne Verhandlung aufgrund der Akten entscheiden (Art. 327 Abs. 2 ZPO).

3.

Art. 143 Abs. 1^{bis} ZPO setzt für die Pflicht eines unzuständigen Gerichts, eine bei ihm eingereichte Eingabe an das zuständige Gericht weiterzuleiten, voraus, dass der Absender irrtümlich gehandelt hat. In Anbetracht der eher trölerisch erscheinenden Beschwerdeargumente (vgl. dazu den nächsten Absatz) ist es einigermassen fraglich, ob der Beklagte 2 die Beschwerde trotz des korrekten Hinweises in der dem angefochtenen Entscheid angefügten Rechtsmittelbelehrung, dass die Beschwerde bei der Rechtsmittelbehörde (Obergericht) einzureichen ist (vgl. Art. 321 Abs. 1 ZPO), irrtümlich bei der Vorinstanz eingereicht hat. Wie es sich damit verhält und ob aus diesem Grund auf die Beschwerde wegen Eingangs der Beschwerde bei Obergericht nach Ablauf der Rechtsmittelfrist nicht einzutreten ist, kann indes offenbleiben, weil sich die Beschwerde als offensichtlich unbegründet bzw. offensichtlich unzulässig erweist (Art. 322 Abs. 1 ZPO):

Offensichtlich unbehelflich ist, wenn in der Beschwerde Einsicht in die Abrechnung der ausstehenden Mietzinsforderungen verlangt wird, weil "Zweifel an der Korrektheit der Berechnung" bestünden. Einwendungen gegen eine korrekte Kündigung des Mietvertrags hätten vor Vorinstanz vorgebracht werden müssen (vgl. E. 2.1 betreffend das strikte Novenverbot im Beschwerdeverfahren). Trölerisch ist sodann der Einwand, der Beklagte 2 sei "während des gesamten Verfahrens im Ausland tätig (R. _____)" gewesen. Der Beklagte 2 hat die Verfügung des Gerichtspräsidenten vom 16. Januar 2025, worin den Beklagten (und AK. _____) Frist zur Erstattung einer Stellungnahme zum Ausweisungsbegehren angesetzt worden war, am 28. Februar 2025 entgegengenommen (act. 22) und hätte deshalb am vorinstanzlichen Verfahren teilnehmen können. Offensichtlich unzutreffend ist schliesslich das Argument, den Beklagten 2 treffe als "Geschäftsführerin einer juristischen Person" keine persönliche Haftung für die Mietzinsforderungen (sowie Prozesskosten). Beide Beklagten sind im Mietvertrag (Gesuchsbeilage 3) als solidarisch haftende Mieter aufgeführt, wobei der

Beklagte 2 den Vertrag zweimal unterschrieben hat, zum einen kollektiv für die Beklagte 1 als deren Verwaltungsratspräsident und zum andern für sich selbst als solidarisch haftende natürliche Person. Demgemäss traf und trifft ihn auch persönlich sowohl die Pflicht, ausstehende Mietzinse zu entrichten (was im Übrigen nicht Streitgegenstand des von den Klägern erhobenen Gesuchs bildete), als auch, nach der Kündigung die Liegenschaft auf den Kündigungszeitpunkt geräumt zurückzugeben (vgl. E. 1.2 zweiter Absatz am Ende). Insoweit erweist sich die Beschwerde des Beklagten 2 als offensichtlich unbegründet.

Als offensichtlich unzulässig erweist sich die Beschwerde, soweit damit die von der Vorinstanz auf Fr. 2'847.35 festgesetzte Parteientschädigung als unangemessen hoch gerügt wird. Wird mit einem Rechtsmittel die Herabsetzung einer auf eine Geldleistung lautenden Verpflichtung verlangt, hat eine genaue Bezifferung zu erfolgen (BGE 137 III 617 E. 4.5.3). Daran fehlt es. Damit ist insoweit auf die Beschwerde des Beklagten 2 nicht einzutreten.

4.

Wegen offensichtlicher Unzulässigkeit der Beschwerde der Beklagten 1 und offensichtlicher Unzulässigkeit sowie offensichtlicher Unbegründetheit der Beschwerde des Beklagten 2 kann auf die Einholung einer Beschwerdeantwort verzichtet werden (Art. 322 Abs. 1 ZPO).

5.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Beklagten für das Beschwerdeverfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Entscheidegebühr ist auf Fr. 500.00 festzusetzen (§ 8 und 10 GebührD) und wird mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Von der Zusprechung einer Parteientschädigung an die Kläger ist abzusehen, weil ihnen im Beschwerdeverfahren kein Aufwand erwachsen ist.

Das Obergericht erkennt:

1.

Auf die Beschwerde der Beklagten 1 wird nicht eingetreten.

2.

Die Beschwerde des Beklagten 2 wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

3.

Die obergerichtliche Entscheidegebühr von Fr. 500.00 wird den Beklagten je zur Hälfte mit Fr. 250.00 auferlegt.

4.

Es werden keine Parteientschädigungen 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 weniger als **Fr. 15'000.00**.

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, 16. April 2026

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Richli

Tognella

