

ZSU.2025.367
(SZ.2025.79)
Art. 177

Entscheid vom 17. August 2026

Besetzung Oberrichter Richli, Präsident
 Oberrichterin Massari
 Oberrichterin Jacober
 Gerichtsschreiberin Dos Santos Teodoro

Kläger **A.**_____,
 [...]
 vertreten durch Rechtsanwältin Nadja Walser,
 [...]

Beklagter **B.**_____,
 [...]

Gegenstand Mietausweisung

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

Die Parteien schlossen am 2. April 2025 bzw. 25. Juni 2025 einen Mietvertrag über ein Gewerbeobjekt (inkl. Nebengebäude und Parkplätze) an der Q-Strasse in R._____ zu einem monatlichen Mietzins (inkl. Nebenkosten) von Fr. 5'000.00 bzw. Fr. 6'000.00 ab.

1.2.

Der Kläger forderte den Beklagten mit Einschreiben vom 13. August 2025 zur Bezahlung des Mietzinses für den Monat August 2025 innert 30 Tagen auf und drohte ihm für den Fall der nicht fristgerechten Bezahlung die Kündigung des Mietverhältnisses an.

1.3.

Am 22. September 2025 sprach der Kläger unter Verwendung des amtlichen Formulars per 31. Oktober 2025 die Kündigung des Mietverhältnisses infolge Zahlungsverzugs aus.

2.

2.1.

Nachdem der Beklagte das Mietobjekt per 31. Oktober 2025 nicht geräumt hatte, stellte der Kläger mit Eingabe vom 5. November 2025 beim Bezirksgericht Zurzach ein Ausweisungsbegehren im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen.

2.2.

Der Beklagte nahm mit Eingabe vom 19. November 2025 zum Ausweisungsbegehren Stellung.

2.3.

Der Präsident des Bezirksgerichts Zurzach erkannte am 26. November 2025 wie folgt:

" 1.

Es wird festgestellt, dass das Mietverhältnis zwischen den Parteien über das Gewerbeobjekt (inkl. Nebengebäude und Parkplätze), an der Q-Strasse, in R._____ per 31. Oktober 2025 aufgelöst wurde.

2.

Der Gesuchsgegner wird verpflichtet, das Mietobjekt spätestens innert 10 Tagen nach Zustellung dieser Entscheidung zu räumen und zu verlassen sowie in vertragsgemäsem Zustand inkl. sämtlicher Schlüssel zu übergeben, unter Androhung des polizeilichen Vollzuges im Unterlassungsfall gemäss Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO.

3.

Die Kosten eines allfälligen polizeilichen Vollzugs gehen zu Lasten des Gesuchsgegners. Der Gesuchsteller hat nach Anweisung der zuständigen Regional-/Kantonspolizeistelle einen Kostenvorschuss zur Sicherstellung der Vollzugskosten zu leisten.

4.

Die Entscheidgebühr von CHF 800.00 wird dem Gesuchsgegner auferlegt.

5.

Der Gesuchsgegner wird verpflichtet, dem Gesuchsteller eine Parteientschädigung von CHF 1'929.80 zu bezahlen."

3.

3.1.

Gegen diesen ihm am 3. Dezember 2025 zugestellten Entscheid wendete sich der Beklagte mit einer als "Beschwerde / Berufung" bezeichneten Eingabe vom 9. Dezember 2025 an das Obergericht des Kantons Aargau und stellte darin die folgenden Anträge:

" 1.

Das Urteil des Bezirksgerichts [Bezirk] vom [Tarih] sei vollumfänglich aufzuheben.

2.

Die von A._____ ausgesprochene Kündigung sei für ungültig zu erklären (OR 271, 271a).

3.

Es sei festzustellen, dass der Mietvertrag weiterhin rechtsgültig und wirksam besteht.

4.

Dem Beschwerdeführer sei aufgrund der erheblichen Mängel eine Mietzinsreduktion nach OR 259d zuzusprechen.

5.

Der Beschwerdegegner sei zu verpflichten, sämtliche vom Beschwerdeführer getragenen Reparatur- und Schadenskosten zu ersetzen.

6.

Eventualiter sei die Sache zur neuen Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

7.

Der Beschwerdegegner sei kosten- und entschädigungspflichtig zu erklären."

3.2.

Mit Eingabe vom 31. Dezember 2025 (Postaufgabe am 3. Januar 2026) reichte der Beklagte eine weitere Eingabe ein.

3.3.

Der Kläger stellte mit Eingabe vom 14. Januar 2026 ein Gesuch um vorzeitige Vollstreckung gemäss Art. 315 Abs. 4 lit. a ZPO.

3.4.

Mit Verfügung vom 16. Januar 2026 wies die Instruktionsrichterin des Obergerichts des Kantons Aargau das Gesuch um vorzeitige Vollstreckung ab.

3.5.

Mit Eingaben vom 27. Januar 2026 (Postaufgabe am 28. Januar 2026) ersuchte der Beklagte unter anderem um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege.

3.6.

Mit Berufungsantwort vom 30. Januar 2026 beantragte der Kläger:

" 1.

Die Berufung des Beklagten vom 9. Dezember 2025 sei vollumgänglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inklusive Ersatz der Mehrwertsteuer) zulasten des Beklagten."

3.7.

Mit Eingabe vom 11. Februar 2026 ersuchte der Beklagte erneut um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Berufungsverfahren.

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; vorinstanzlicher Entscheid E. 8.3).

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).

1.3.

Die Berufung hat sich mit der Begründung des erstinstanzlichen Entscheides im Einzelnen auseinanderzusetzen und konkret aufzuzeigen, was im angefochtenen Entscheid falsch ist (PETER REETZ, in: THOMAS SUTTER-SOMM/CORDULA LÖTSCHER/CHRISTOPH LEUENBERGER/BENEDIKT SEILER [Hrsg.] Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2025, N. 36 zu Art. 311 ZPO), wobei die Berufungsinstanz bei der Beurteilung von Laieneingaben an dieses Erfordernis keine überspitzten Anforderungen stellen darf (Urteil des Bundesgerichts 5A_635/2015 vom 21. Juni 2016 E. 5.2). Ist die Begründung zwar nicht gerade ungenügend, aber in der Substanz mangelhaft, lässt dies zwar das Eintreten auf sie unberührt, kann sich aber in der materiellen Beurteilung zum Nachteil des Berufungsklägers auswirken (KARL SPÜHLER, in: Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2024, N. 15 zu Art. 311 ZPO m.H.).

Der Beklagte stellt in seiner Berufung den Antrag auf Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es sich beim Beklagten um einen Laien handelt und im Hinblick auf das Verbot des überspitzten Formalismus ist sinngemäss davon auszugehen, dass er damit auch das Nichteintreten auf das Mietausweisungsbegehren verlangt, weshalb insoweit trotz unvollständigen Antrags auf die Berufung einzutreten ist. Soweit seine Anträge jedoch darüber hinausgehen, ist auf die Berufung nicht einzutreten.

1.4.

1.4.1.

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).

1.4.2.

Die erstmalige Geltendmachung der Beweismittel, insb. Fotografien und Rechnungen, mit der Berufung, obschon dies dem Beklagten mangels substantzierter Behauptungen bei Aufwendung der zumutbaren Sorgfalt schon

vor Vorinstanz möglich gewesen wäre, ist novenrechtlich verspätet und daher unbeachtlich. Auch die mit Eingabe des Beklagten vom 31. Dezember 2025 eingereichten Fotografien sind aufgrund der Novenschranke nicht zu berücksichtigen. Der Beklagte unterlässt es darzulegen, weshalb er diese Dokumente nicht schon vor der Vorinstanz eingebracht hat.

2.

Die Vorinstanz hiess das Ausweisungsbegehren des Klägers gut und führte zur Begründung des angefochtenen Entscheids aus, der Kläger habe dem Beklagten eine auf den 13. August 2025 datierte Mahnung mit Kündigungsandrohung mittels eingeschriebener Postsendung geschickt. Darin habe er dem Beklagten eine Zahlungsfrist von 30 Tagen zur Begleichung des ausstehenden Mietzinses von Fr. 5'000.00 gesetzt und zugleich mit der ausserordentlichen Kündigung gedroht, sollte der Ausstand innert der angeführten Frist nicht bezahlt werden. Damit sei der Kläger den gesetzlichen Anforderungen von Art. 257d OR grundsätzlich nachgekommen. Innert der Zahlungsfrist von 30 Tagen, welche am 19. September 2025 geendet habe, sei keine Zahlung der ausstehenden Mietzinse eingegangen. Stattdessen habe der Beklagte am 7. Oktober 2025 die zu diesem Zeitpunkt ausstehenden Mietzinse in der Höhe von Fr. 15'000.00 bezahlt. Da diese Zahlung jedoch nach Ablauf der Zahlungsfrist erfolgt sei, lasse sie den Kündigungsgrund des Zahlungsrückstandes nicht entfallen. Der Kläger habe das Mietobjekt [recte: Mietverhältnis] am 22. September 2025 unter Verwendung des amtlichen Formulars auf den 31. Oktober 2025 gekündigt. Die Kündigung sei dem Beklagten mittels eingeschriebener Postsendung am 26. September 2025 zugestellt worden; die Kündigung auf den 31. Oktober 2025 sei somit fristgerecht erfolgt.

Die Kündigung sei unter Berücksichtigung des Umstands, dass der Beklagte den gemahnten Betrag von Fr. 5'000.00 18 Tage nach Ende der Zahlungsfrist, mithin nicht sehr kurz nach Ende der Zahlungsfrist bezahlt habe, nicht als missbräuchlich zu erachten. Die Kündigung sei auch nicht als missbräuchlich i.S.v. Art. 271 Abs. 1 OR zu erachten, zumal der Zahlungsrückstand des Beklagten die sachliche Grundlage für die Kündigung vom 22. September 2025 darstelle. Die vom Beklagten geltend gemachten Mängel am Mietobjekt würden weder an der Gültigkeit der Kündigung etwas ändern noch die Ausweisung aus dem Mietobjekt verhindern. Es stehe dem Beklagten indes frei, allfällige Mängel in einem ordentlichen (separaten) Schlichtungsverfahren geltend zu machen.

3.

3.1.

3.1.1.

Gemäss Art. 257 Abs. 1 ZPO gewährt das Gericht Rechtsschutz im summarischen Verfahren, wenn (a) der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar und (b) die Rechtlage klar ist (sog. Rechtsschutz in klaren Fällen).

Kann dieser Rechtsschutz nicht gewährt werden, tritt das Gericht auf das Gesuch nicht ein (Art. 257 Abs. 3 ZPO).

3.1.2.

Ist der Mieter nach der Übernahme der Sache mit der Zahlung fälliger Mietzinse 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).

3.2.

Die Vorinstanz hielt zu Recht fest, dass der Beklagte mit der Zahlung der Monatsmiete für den Monat August 2025 im Rückstand war. Der Kläger setzte ihm mit eingeschriebener Postsendung vom 13. August 2025 eine Frist von 30 Tagen und drohte ihm gleichzeitig an, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde (Gesuchsbeilage [GB] 5). Die Mahnung mit Kündigungsandrohung wurde dem Beklagten unbestrittenermassen am 20. August 2025 zugestellt (GB 6). Damit begann die Zahlungsfrist von 30 Tagen am 21. August 2025 und endete am 19. September 2025. Der Beklagte bezahlte den ausstehenden Mietzins erst am 7. Oktober 2025 und demzufolge nach Ablauf der ihm vom Kläger angesetzten Frist. Dieser war daher berechtigt, das Mietverhältnis mit einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats zu kündigen.

Wegen Zahlungsverzugs sprach der Kläger unter Verwendung des amtlichen Formulars am 22. September 2025 die Kündigung des Mietverhältnisses auf Ende Oktober 2025 aus (GB 7). Die Kündigung wurde dem Beklagten sodann am 26. September 2025 zugestellt (GB 8). Vorliegend begann die Kündigungsfrist am 27. September 2025 und endete, da der letzte Tag der Frist auf einen Sonntag fiel, am 27. Oktober 2025.

3.3.

Soweit der Beklagte mit Berufung, wie bereits vor Vorinstanz, Mängel am Mietobjekt vorbringt, gilt es Folgendes festzuhalten: Gemäss Art. 256 Abs. 1 OR ist der Vermieter verpflichtet, die Sache zum vereinbarten Zeitpunkt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben und in demselben zu erhalten. Wird die Tauglichkeit der Sache zum vorausgesetzten Gebrauch beeinträchtigt oder vermindert, so kann der Mieter vom Vermieter verlangen, dass er den Mietzins vom Zeitpunkt, in dem er vom Mangel erfahren hat, bis zur Behebung des Mangels entsprechend herabsetzt (Art. 259d OR). Hat der Mieter durch den Mangel

Schaden erlitten, so muss ihm der Vermieter dafür Ersatz leisten, wenn er nicht beweist, dass ihn kein Verschulden trifft (Art. 259e OR).

Der Beklagte rügte in seiner Stellungnahme zum Ausweisungsgesuch diverse "erhebliche" Mängel am Mietobjekt, darunter unter anderem Wassereinbrüche und Feuchtigkeitsschäden. Die von ihm im vorinstanzlichen Verfahren als Beilage zu seiner Stellungnahme vom 19. November 2025 eingereichten Beweismittel (Fotografien) vermögen den strikten Beweis für das Vorhandensein der behaupteten Mängel am Mietobjekt zwar nicht zu erbringen, lassen die Behauptungen des Beklagten aber auch nicht ohne Weiteres als völlig unbegründet oder haltlos erscheinen, zumindest was die Wasserproblematik anbelangt. Die Vorinstanz hat diesbezüglich jedoch richtigerweise erkannt, dass Forderungen bzw. eine Mietzinsherabsetzung wegen Mängeln in einem separaten mietrechtlichen Schlichtungsverfahren hätten geltend gemacht werden müssen und diese weder an der Gültigkeit der Kündigung etwas zu ändern noch die Ausweisung aus dem Mietobjekt zu verhindern vermöchten (vorinstanzlicher Entscheid E. 6). Der Beklagte hat vor Vorinstanz lediglich behauptet, der Kläger habe trotz mehrfacher Meldungen keine Reparaturen oder Massnahmen zur Mängelbehebung veranlasst. Belege dafür, dass er denn auch zur Hinterlegung des Mietzinses berechtigt gewesen wäre, hat er keine eingereicht. Folglich befand er sich im Zeitpunkt des Mahnschreibens im Zahlungsrückstand.

3.4.

Zusammenfassend war die Kündigung des Mietverhältnisses gestützt auf Art. 257d Abs. 2 OR rechtens und die Vorinstanz hat zutreffend erkannt, dass die Voraussetzungen für den Rechtsschutz in klaren Fällen gemäss Art. 257 Abs. 1 ZPO im vorliegenden Fall erfüllt sind. Die unbegründete Berufung gegen den Entscheid des Präsidenten des Bezirksgerichts Zurzach vom 26. November 2025 ist deshalb abzuweisen.

4.

4.1.

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

4.2.

Der anwaltlich vertretene Kläger 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. 30'000.00 (6x Fr. 5'000.00) ergibt sich eine Grundentschädigung von Fr. 6'190.00, die um 50 % auf Fr. 3'095.00 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 20 % auf Fr. 2'476.00 vorzunehmen. Der Rechtsmittelabzug beträgt 25 %, was eine Entschädigung von Fr. 1'857.00 ergibt. Hinzu kommen die Auslagenpauschale (§ 13 Abs. 1 AnwT) von 3 % (ausmachend Fr. 55.70) und die Mehrwertsteuer von 8.1 % auf einen Betrag von Fr. 1'912.70 (ausmachend Fr. 154.95). Die Parteientschädigung beträgt somit total Fr. 2'067.65.

5.

Aus den Ausführungen hiavor ergibt sich, dass im vorliegenden Berufungsverfahren die Gewinnaussichten von Anfang an beträchtlich geringer waren als die Verlustgefahren, weshalb sie kaum als ernsthaft bezeichnet werden konnten. Daher war die Berufung des Beklagten gegen den Entscheid des Präsidenten des Bezirksgerichts Zurzach vom 26. November 2025 von vornherein aussichtslos. Das Gesuch um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Berufungsverfahren ist deshalb abzuweisen.

Das Obergericht beschliesst:

Das Gesuch um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Berufungsverfahren wird abgewiesen.

Das Obergericht erkennt:

1.

Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

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

3.

Der Beklagte wird verpflichtet, dem Kläger für das Berufungsverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 2'067.65 (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).

Aarau, 17. August 2026

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Richli

Dos Santos Teodoro