

ZSU.2026.214
(SZ.2026.121)
Art. 174

Entscheid vom 7. August 2026

Besetzung	Oberrichter Richli, Präsident Oberrichterin Massari Oberrichterin Plüss Gerichtsschreiber Gasser
-----------	---

Klägerin	A._____ AG, [...]
----------	-----------------------------

Beklagte	B._____ GmbH, [...]
----------	-------------------------------

Gegenstand	Mietausweisung
------------	----------------

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

Die Parteien schlossen am 17. September 2025, am 17. bzw. 25. April 2025 und am 19. bzw. 22. September 2025 drei Mietverträge über Geschäftsräumlichkeiten bzw. eine Lagerfläche sowie einen Mietvertrag über einen Abstellplatz an der [...] ab.

1.2.

Mit Schreiben vom 14. November 2025 mahnte die Klägerin die Beklagte für die ausstehenden Mietzinse des Monats November 2025 in Höhe von insgesamt Fr. 1'444.50 sowie Mahnspesen von Fr. 40.00, setzte ihr eine Zahlungsfrist von 30 Tagen zur Begleichung der Ausstände und drohte ihr gleichzeitig an, bei unbenütztem Ablauf der Frist die Mietverhältnisse zu kündigen.

1.3.

Die Klägerin sprach gegenüber der Beklagten mit je amtlichem Formular vom 27. November 2025 per 31. Dezember 2025 die Kündigungen der vier Mietverhältnisse wegen Zahlungsverzugs aus.

2.

2.1.

Nachdem die Beklagte die Mieträume nicht geräumt hatte, stellte die Klägerin mit Eingabe vom 30. April 2026 (Postaufgabe) beim Bezirksgericht Baden das Ausweisungsbegehren.

2.2.

Die Beklagte liess sich nicht vernehmen.

2.3.

Mit Entscheid vom 12. Juni 2026 trat der Präsident des Bezirksgerichts Baden auf das Ausweisungsbegehren nicht ein und auferlegte der Klägerin die Gerichtskosten von Fr. 800.00. Parteientschädigungen wurden keine zugesprochen.

3.

3.1.

Gegen diesen ihr am 16. Juni 2026 zugestellten Entscheid erhob die Klägerin mit Eingabe vom 24. Juni 2026 (Postaufgabe) Beschwerde beim Obergericht des Kantons Aargau und beantragte sinngemäss die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids und die Gutheissung des Ausweisungsbegehrens.

3.2.

Auf die Einholung einer Beschwerdeantwort 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. 8'667.00) 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). 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 FREIBURGHANUS/SUSANNE AFHELDT, in: Thomas Sutter-Somm/Cordula Löttscher/Christoph Leuenberger/Benedikt Seiler [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2025, N. 3 f. zu Art. 326 ZPO).

2.

2.1.

Art. 68 ZPO enthält eine umfassende und abschliessende Regelung der Parteivertretung im Zivilprozess (LUCA TENCHIO, in: Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2024, N. 1 zu Art. 68 ZPO). So sind zur berufsmässigen Vertretung vor den Miet- und Arbeitsgerichten beruflich qualifizierte Vertreterinnen und Vertreter befugt, soweit das kantonale Recht es vorsieht (Art. 68 Abs. 2 lit. d ZPO). Nach § 18 Abs. 2 EG ZPO ist die Vertretung vor den Schlichtungsbehörden für Miete und Pacht und im erstinstanzlichen Mietausweisungsverfahren durch Verbandsfunktionärinnen oder Verbandsfunktionäre sowie die Liegenschaftsverwaltung zulässig.

2.2.

Im vorliegenden Fall reichte die C. _____ AG (als Liegenschaftsverwaltung) und Vertreterin der Klägerin die Beschwerde ein. Im Beschwerdeverfahren ist die Vertretung durch eine Liegenschaftsverwaltung – im Unterschied zum erstinstanzlichen Mietausweisungsverfahren – nicht zulässig (E. 2.1. hiervor). Nachdem die Beschwerde – wie sogleich aufzuzeigen sein wird – ohnehin abzuweisen ist, erübrigt es sich vorliegend, die Eingabe zur Verbesserung i.S.v. Art. 132 Abs. 1 ZPO an die Klägerin zurückzuweisen.

3.

3.1.

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).

Das Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen untersteht der Verhandlungsmaxime. Dies gilt auch im Falle der Mieterausweisung (EVA BACHOFNER, Die Mieterausweisung, 2019, N. 451). Nach einhelliger Lehre hat das Gericht die Frage der Nichtigkeit oder Unwirksamkeit der Kündigung von Amtes wegen zu prüfen (BACHOFNER, a.a.O., N. 453).

3.2.

3.2.1.

Die Vorinstanz hat zur Begründung des angefochtenen Entscheids unter anderem ausgeführt, dass die Klägerin mit Einschreiben vom 14. November 2025 gegenüber der Beklagten die Zahlungsrückstände gemahnt, eine Zahlungsfrist von 30 Tagen angesetzt sowie die Kündigungen der Mietverhältnisse angedroht habe. Die Kündigungsschreiben seien bereits am 27. November 2025 versandt worden, womit der Beklagten keine 30-tägige Zahlungsfrist gewährt worden sei. Die Kündigungen der Mietverhältnisse vom 27. November 2025 seien damit unwirksam bzw. nichtig.

3.2.2.

Sowohl die rechtlichen wie auch die tatsächlichen Erwägungen der Vorinstanz (angefochtener Entscheid, E. 9.2. und E. 9.3.) erweisen sich als zutreffend, was von der Klägerin denn auch nicht bestritten wird (vgl. Art. 321 Abs. 1 ZPO [Begründungspflicht der Beschwerde]). Vielmehr macht sie geltend, dass es sich um ein Versehen gehandelt habe, da die Kündigungsandrohungen vom Oktober 2025 für die Kündigungen vom 27. November 2025 massgeblich seien und die Zahlungsfrist von 30 Tagen mit diesen eingehalten worden sei. Bei diesen Vorbringen wie auch bei den im Beschwerdeverfahren eingereichten Mahnungen mit Kündigungsandrohung vom 14. Oktober 2025 (Beschwerdebeilagen) handelt es sich um unzulässige Noven, welche im Beschwerdeverfahren nicht berücksichtigt werden können (E. 1 hiavor). Nachdem von Seiten der Beklagten auch keine rechtsmissbräuchliche Berufung auf den Formmangel vorliegt (vgl. dazu Urteil des Bundesgerichts 4A_585/2010 vom 2. Februar 2011 E. 3.5), hat es bei den vorinstanzlichen Erwägungen sein Bewenden.

Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Es erübrigt sich folglich auch, auf die Eventualbegründung der Vorinstanz (angefochtener Entscheid, E. 9.4.) und die damit einhergehenden Ausführungen in der Beschwerde weiter einzugehen.

4.

Die Klägerin hat ausgangsgemäss die obergerichtliche Entscheidgebühr zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) und allfällige Parteikosten selbst zu tragen. Der Beklagten, die aufgrund der offensichtlichen Unbegründetheit der Beschwerde keine Beschwerdeantwort zu erstatten hatte (Art. 322 Abs. 1 ZPO), ist kein entschädigungspflichtiger Aufwand entstanden.

Das Obergericht erkennt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

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).

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, 7. August 2026

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Richli

Gasser