

AG_ZIVILGERICHT ZSU.2025.223 vom 26. Mai 2026

Ag Zivilgericht, 2026-05-26, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_zivilgericht_ZSU.2025.223

FR: AG_ZIVILGERICHT ZSU.2025.223 du 26 mai 2026

IT: AG_ZIVILGERICHT ZSU.2025.223 del 26 maggio 2026

Erwägungen

E. 1.1

A._____ als Vermieter (nachfolgend: Kläger) und die B._____ AG (nachfolgend: Beklagte) schlossen einen mündlichen Mietvertrag über zwei Räume und eine Fläche von rund 150 m² auf dem Grundstück R._____.

E. 1.1.1

Die Beklagte beantragt, auf die Beschwerde sei mangels deren Zulässigkeit nicht einzutreten (Beschwerdeantwort, S. 3 f.). Das zulässige Rechtsmittel gegen einen im summarischen Verfahren ergangenen Ausweisungsentscheid mit einem Streitwert von mehr als Fr. 10'000.00 ist die Berufung (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Beläuft sich der Streitwert auf weniger als Fr. 10'000.00, ist das zulässige Rechtsmittel die Beschwerde (Art. 308 Abs. 2 i.V.m. Art. 319 lit. a ZPO). Ist in einem Ausweisungsverfahren nicht nur die Frage der Ausweisung, sondern auch die Beendigung des Mietverhältnisses strittig, entspricht der Streitwert dem Mietwert für drei Jahre (BGE 144 III 346 E. 1.2.2).

E. 1.1.2

Im vorliegenden Fall setze die Vorinstanz den Streitwert auf Fr. 8'100.00 fest und wies in der Rechtsmittelbelehrung des angefochtenen Entscheids auf die Beschwerde gemäss Art. 319 ff. ZPO hin. Zwischen den Parteien war strittig, ob ein befristetes oder ein unbefristetes Mietverhältnis bestanden hat. Folglich hatte sich die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid (auch) mit der Beendigung des Mietverhältnisses zu beschäftigen, was sie denn auch tat (vgl. vorinstanzlicher Entscheid E. 3.3). Entsprechend hätte die Vorinstanz den Streitwert auf Fr. 48'600.00 (36 x Fr. 1'350.00) festsetzen und in der Rechtsmittelbelehrung auf die Berufung hinweisen müssen. Die Rechtsmittelbelehrung erweist sich somit hinsichtlich der Art des Rechtsmittels als falsch. Da die Rechtsmitteleingabe des Klägers jedoch die Zulässigkeitsvoraussetzungen der Berufung i.S.v. Art. 308 ff. ZPO erfüllt, insbesondere auch rechtzeitig erfolgt ist (vgl. Art. 314 Abs. 1 ZPO), ist seine Rechtsmitteleingabe – zufolge Konversion des Rechtsmittels – als Berufung entgegenzunehmen und zu beurteilen (vgl. OLIVER M. KUNZ, in: OLIVER M. KUNZ/URS H. HOFFMANN-NOWOTNY/DEMIAN STAUBER [Hrsg.], ZPO-Rechtsmittel Berufung und Beschwerde, Kommentar zu den Art. 308 – Art. 327a ZPO, N. 45 zu Vorbem. zu Art. 308 ff. ZPO).

E. 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,

- 5 - wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO). 2.

E. 1.3

Mit Schreiben vom 29. Mai 2024 bestätigte die Beklagte dem Kläger den Erhalt des Schreibens und bedankte sich für das angenehme Mietverhältnis.

E. 2

Die Entscheidgebühr von Fr. 1'000.00 wird dem Gesuchsteller auferlegt und mit dem Kostenvorschuss des Gesuchstellers in der Höhe von Fr. 500.00 verrechnet, so dass der Gesuchsteller Fr. 500.00 an die Gerichtskasse Muri nachzuzahlen hat.

E. 2.1

Die Vorinstanz trat auf das Ausweisungsbegehren des Klägers im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen nicht ein und führte zur Begründung aus, dass die Qualifikation des abgeschlossenen Mietvertrages, namentlich ob ein befristetes oder unbefristetes Mietverhältnis abgeschlossen wurde, strittig sei. Bei Vorliegen eines strittigen Sachverhalts könne Rechtsschutz nur gewährt werden, wenn der Kläger den Sachverhalt sofort zu beweisen vermöge, was ohne zeitliche Verzögerung und ohne besonderen Aufwand geschehen müsse. Ein schriftlicher Mietvertrag fehle. Für das Vorliegen eines befristeten Mietverhältnisses spreche das Schreiben des Klägers vom 13. Mai 2024 betreffend "Auflösung befristetes Mietverhältnis". Die Beklagte habe in ihrem Schreiben vom 29. Mai 2024 keine Einwände gegen die Behauptung des Klägers betreffend die vereinbarte Befristung des Mietverhältnisses erhoben, was doch zu erwarten gewesen wäre, wenn sie (nunmehr) behauptete, dass gar nie eine Befristung des Mietverhältnisses vereinbart worden sei. Dennoch seien die Einwendungen der Beklagten auch nicht als haltlos zu qualifizieren und es werde nicht nur die Befristung des Mietverhältnisses bestritten, sondern auch geltend gemacht, dass das Mietverhältnis noch andauere oder konkludent ein neues geschlossen worden sei. Der Kläger könne die Einwendungen der Beklagten nicht sofort widerlegen, da ein Urkundenbeweis für das Vorliegen eines befristeten Mietverhältnisses fehle. Entsprechend bedürfe der mündliche Mietvertrag zwischen den Parteien der Auslegung. Dabei müsse das Gericht auf den Grundsatz von Treu und Glauben zurückgreifen, die Interessen der Parteien berücksichtigen und damit letztlich sein Ermessen ausüben. Dafür bestehe aber im Verfahren nach Art. 257 ZPO kein Raum. Entsprechend liege kein klarer Fall im Sinne von Art. 257 ZPO vor.

E. 2.2

Der Kläger bringt dagegen mit Berufung vor, dass die Beklagte ursprünglich von C. _____ geführt und anschliessend an D. _____ verkauft worden sei. Er habe sich dabei sowohl mit C. _____ als auch mit D. _____ darauf verständigt, dass das Mietverhältnis per 31. Dezember 2024 ende. Der Kläger habe der Beklagten im Schreiben vom 13. Mai 2024 sodann mitgeteilt, dass das Mietverhältnis per 31. Dezember 2024 ende. Die Beklagte habe dessen Eingang und Inhalt mit Schreiben vom 29. Mai 2024 bestätigt. Als die Beklagte das Mietobjekt per 31. Dezember 2024 nicht verlassen habe, habe der Kläger die Beklagte mehrmals dazu aufgefordert, das Mietobjekt zu verlassen. Nachdem sie diesen Aufforderungen nicht Folge geleistet habe, habe sich der Kläger dazu gezwungen gesehen, 2.5 Monate nach der Beendigung des Mietverhältnisses die Ausweisung auf dem

- 6 - Gerichtsweg zu verlangen (Berufung Rz. 6). Entgegen den Ausführungen der Beklagten im vorinstanzlichen Verfahren sei weder ein neues Mietverhältnis entstanden, noch sei das ursprüngliche Mietverhältnis fortgesetzt worden (Berufung Rz. 9). Entsprechend liege vorliegend ein klarer Fall im Sinne von Art. 257 ZPO vor.

E. 2.3

Die Beklagte führt demgegenüber aus, der Kläger verkenne, dass es sich vorliegend um eine Mietpartei und einen Mietvertrag handle, der seit 20 Jahren gleichbleibend bestanden habe und lediglich durch die vom Kläger verlangte Mietzinserhöhung angepasst worden sei. Ein Wechsel der Eigentümerschaft oder in der Geschäftsleitung einer Kapitalgesellschaft führe weder zur Veränderung der Parteirollen noch zu einer Veränderung der Vertragsverhältnisse (Berufungsantwort Rz. 7). Selbst wenn es dem Kläger gelungen wäre zu beweisen, dass dieselben beiden Parteien nach 20 Jahren plötzlich einen Mietvertrag beendet hätten und einen neuen Mietvertrag über dasselbe Mietobjekt zum selben Mietzins und wieder mündlich abgeschlossen hätten und dieser am 31. Dezember 2024 geendet hätte, so hätte er beweisen müssen, dass er die Rückgabe umgehend verlangt habe oder den Mietzins abgelehnt oder unter Vorbehalt entgegengenommen habe. Tatsächlich sei weder das (alte), noch ein allfällig neues Mietverhältnis beendet worden, sondern das solche sei nach dem 1. Januar 2025 vorbehaltlos weitergeführt worden (Berufungsantwort Rz. 8).

E. 2.4

Der Präsident des Bezirksgerichts Muri erkannte am 11. August 2025 wie folgt: " 1. Auf das Gesuch wird nicht eingetreten.

E. 3

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zu Lasten der Beschwerdegegnerin sowohl für das obergerichtliche als auch für das vorinstanzliche Verfahren."

E. 3.1

Gegen diesen ihm am 14. August 2025 zugestellten Entscheid erhob der Kläger mit Eingabe vom 25. August 2025 beim Obergericht des Kantons Aargau Beschwerde mit folgenden Anträgen: " 1. In Gutheissung der Beschwerde sei der Entscheid des Bezirksgerichtspräsidentin [recte: des Bezirksgerichtspräsidenten] Muri vom 11. August 2025 aufzuheben und – sei die Beschwerdegegnerin zu verpflichten, die von ihr gemieteten Räume und den von ihr gemieteten Platz auf dem Grundstück R. _____ innert richterlich zu bestimmender Frist, längstens jedoch innert 10 Tagen seit Rechtskraft bzw. Vollstreckbarkeit des Entscheids, in vollständig geräumtem und gereinigtem Zustand zu verlassen sowie sämtliche Schlüssel der benützten Räume an den Beschwerdeführer auszuhändigen; und – seien der Beschwerdegegnerin bei Widerhandlungen gegen den richterlichen Entscheid gemäss Rechtsbegehren Ziff. 1 hievorgelungende Zwangsmassnahmen gemäss Art. 343 Abs. 1 ZPO anzudrohen: a. Die Strafandrohung gemäss Art. 292 StGB (lit. a) b. Eine Ordnungsbusse von Fr. 100.00 für jeden Tag der Nichterfüllung (lit.c) c. Der Beschwerdeführer sei zu ermächtigen, die Beschwerdegegnerin mit polizeilicher Hilfe auf deren Kosten auszuweisen (lit. d) 2. Eventualiter sei der angefochtene Entscheid des Bezirksgerichtspräsidenten Muri vom 11. August 2025 in Gutheissung der Beschwerde aufzuheben und die Angelegenheit sei im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen.

E. 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).

E. 3.1.2

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

- 7 - 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).

E. 3.2

Mit Beschwerdeantwort vom 26. September 2025 beantragte die Beklagte, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Klägers, das Nicht-eintreten auf die Beschwerde mangels Zulässigkeit, eventualiter deren Abweisung.

- 4 -

E. 3.2.1

Das Mietverhältnis kann befristet oder unbefristet sein (Art. 255 Abs. 1 OR). Als unbefristet gilt ein Mietverhältnis, wenn es nicht ohne Kündigung mit Ablauf der vereinbarten Dauer endigen soll (Art. 255 Abs. 2 und 3 OR). Haben die Parteien eine bestimmte Dauer ausdrücklich oder stillschweigend vereinbart, so endet das Mietverhältnis ohne Kündigung mit Ablauf dieser Dauer (Art. 266 Abs. 1 OR). Setzen die Parteien das Mietverhältnis stillschweigend fort, so gilt es als unbefristetes Mietverhältnis (Art. 266 Abs. 2 OR).

E. 3.2.2

Unbestritten ist, dass zwischen den Parteien lediglich ein mündlicher Mietvertrag bestanden hat (vorinstanzliche Akten [VA], act. 3, 23). Mit Schreiben vom 13. Mai 2024 "Auflösung befristetes Mietverhältnis" brachte der Kläger gegenüber der Beklagten zum Ausdruck, dass das befristete Mietverhältnis bis Ende 2024 laufe. Gleichzeitig hielt er fest, dass er die Räumlichkeiten selbst für seinen Betrieb benötige und es zu keiner Verlängerung kommen werde. Die Abgabe der Geschäftsräume werde spätestens am 31. Dezember 2024 stattfinden. Abschliessend bedankte sich der Kläger für das angenehme Mietverhältnis und wünschte der Beklagten für die Zukunft alles Gute (Beilage Nr. 3 zum Ausweisungsgesuch). Mit Schreiben vom 29. Mai 2024 "Auflösung Mietverhältnis –

Schreiben vom 13. Mai 2024" bestätigte die Beklagte gegenüber dem Kläger den Erhalt des Schreibens. Darin bedankte sie sich für das angenehme Mietverhältnis und bekundete, dass sie betreffend den Abgabetermin zeitnah auf den Kläger zukommen werde (Beilage Nr. 4 zum Ausweisungsgesuch). Anlässlich des vorinstanzlichen Verfahrens reichte die Beklagte im Übrigen diverse Zahlungsbelege zugunsten des Klägers ein. Darunter befinden sich Überweisungen in Höhe von Fr. 1'000.00 mit Valutadatum vom 30. Januar 2025, 28. Februar 2025 und vom 28. März 2025 (Beilage 4 zur Eingabe vom 25. April 2025) sowie eine Überweisung in Höhe von Fr. 1'400.00 mit Valutadatum vom 3. April 2025 mit der Mitteilung "Miete zusätzlicher Lagerraum Januar bis April 2025 / [...]" (Beilage 6 zur Eingabe vom 25. April 2025).

E. 3.2.3

Ob zwischen den Parteien tatsächlich ein befristetes oder unbefristetes Mietverhältnis bestanden hat, ist gänzlich unklar. Ein schriftlicher Mietvertrag fehlt. Hinzu kommt, dass ein befristetes Mietverhältnis keiner Kündigung bedarf, sondern mit Ablauf der vereinbarten Dauer endet (Art. 255

- 8 - Abs. 2 OR; Art. 266 Abs. 1 OR). Dass der Kläger der Beklagten die "Auflösung" per 31. Dezember 2024 anzeigte, wäre demnach nicht nötig gewesen und spricht eher für das Vorliegen eines unbefristet eingegangenen Mietverhältnisses. Er hätte lediglich das Ende der Befristung abwarten und – bei unrechtmässigem Verbleiben der Beklagten im Mietobjekt – ein Ausweisungsverfahren anstrengen können. Selbst wenn von einem befristeten Mietvertrag ausgegangen würde, wäre unklar, ob dieser nach Ablauf der Befristung stillschweigend fortgesetzt und so zu einem unbefristeten Mietverhältnis wurde (Art. 266 Abs. 2 OR), nachdem der Kläger ausweislich der Akten Mietzinszahlungen der Beklagten über mehrere Monate akzeptierte und vorbehaltlos entgegennahm. Vorliegend gelingt es dem Kläger nicht, die Einwendungen der Beklagten sofort mittels Urkunden zu widerlegen. Seine Behauptungen, wonach er die Beklagte mehrmals dazu aufgefordert habe, das Mietobjekt zu verlassen, bleiben unbelegt. Des Weiteren kann er auch die Einwände der Beklagten zur stillschweigenden Fortführung des Mietverhältnisses nicht entkräften, vermag der Kläger doch auch dafür den urkundlichen Beweis nicht zu erbringen.

E. 3.3

Mangels liquiden Sachverhaltes gewährte die Vorinstanz zu Recht keinen Rechtsschutz in klaren Fällen und trat auf das Gesuch nicht ein. Die gegen den Entscheid des Präsidenten des Bezirksgerichts Muri vom 11. August 2025 erhobene Berufung ist demnach unbegründet und somit abzuweisen.

E. 4.1

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

E. 4.2

Die anwaltlich vertretene Beklagte hat gegenüber dem Kläger 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. 48'600.00 (36x Fr. 1'350.00) ergibt sich eine Grundentschädigung von Fr. 8'422.00, die um 50 % auf Fr. 4'211.00 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. 3'368.80 vorzunehmen. Der Rechtsmittelabzug beträgt 25 %, was eine Entschädigung von Fr. 2'526.60 ergibt. Hinzu kommt die Auslagenpauschale (§ 13 Abs. 1 AnwT) von 3 % (ausmachend

- 9 - Fr. 75.80). Die Beklagte ist gemäss UID-Register mehrwertsteuerpflichtig. Sie kann die ihrem Rechtsanwalt bezahlte Mehrwertsteuer als Vorsteuer von ihrer eigenen Mehrwertsteuerrechnung in Abzug bringen (Art. 28 MWSTG). Die Mehrwertsteuer stellt somit keinen zusätzlichen Kostenfaktor dar und ist bei der Bemessung der Parteientschädigung deshalb nicht zu berücksichtigen. Die Parteientschädigung beträgt somit total Fr. 2'602.40. Das Obergericht erkennt: 1. Die Berufung wird abgewiesen. 2. Die obergerichtliche Entscheidegebühr von Fr. 500.00 wird dem Kläger auferlegt. 3. Der Kläger wird verpflichtet, der Beklagten für das Berufungsverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 2'602.40 (inkl. Auslagen) 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).

- 10 - Aarau, 26. Mai 2026 Obergericht des Kantons Aargau Zivilgericht, 4. Kammer Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin: Richli Dos Santos Teodoro

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.