

AG_ZIVILGERICHT ZSU.2025.272 vom 17. Februar 2026

Ag Zivilgericht, 2026-02-17, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_zivilgericht_ZSU.2025.272

FR: AG_ZIVILGERICHT ZSU.2025.272 du 17 février 2026

IT: AG_ZIVILGERICHT ZSU.2025.272 del 17 febbraio 2026

Erwägungen

E. 1.1

Das zulässige Rechtsmittel gegen den vorliegenden, im summarischen Verfahren ergangenen Ausweisungsentscheid mit einem Streitwert von mehr als Fr. 10'000.00 (Fr. 25'200.00) ist die Berufung (Art. 308 Abs. 1 lit. a i.V.m. Abs. 2 ZPO; BGE 144 III 346 E. 1.2.1; vgl. betreffend Bruttomietzins: Urteil des Bundesgerichts 4A_99/2010 vom 4. April 2011 E. 2.1). Vor den Schlichtungsbehörden für Miete und Pacht und im erstinstanzlichen Mietausweisungsverfahren ist die Vertretung durch Verbandsfunktionärinnen oder Verbandsfunktionäre sowie die Liegenschaftsverwaltung zulässig (§ 18 Abs. 2 EG ZPO). Vor Obergericht ist die Vertretung der Klägerin durch die Liegenschaftsverwaltung (Zustellungsbevollmächtigte) unzulässig. Auf eine Rückweisung der Berufung zur Verbesserung gemäss Art. 132 ZPO wird dennoch verzichtet, da keine weiteren Prozesshandlungen erforderlich sind und die Berufung abzuweisen ist.

- 4 -

E. 1.2

Mit der Berufung können die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). 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 vorbringen können (vgl. BGE 143 III 42 E. 4.1, Urteil des Bundesgerichts 4A_518/2023 vom 18. April 2024 E. 3.4.1). 2.

E. 1.3

Die Zustellungsbevollmächtigte sprach gegenüber den Beklagten jeweils mit Schreiben vom 20. Juni 2025 unter Verwendung des amtlichen Formulare per 31. Juli 2025 die Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzuges aus.

E. 2

Die Entscheidgebühr von CHF 800.00 wird der Gesuchstellerin auferlegt und mit dem von ihr in derselben Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

E. 2.1

Da die Beklagten das Mietobjekt per 31. Juli 2025 nicht verlassen hatten, stellte die Zustellungsbevollmächtigte am 14. August 2025 (Postaufgabe) beim Präsidium des Bezirksgerichts Zurzach (nachfolgend: Vorinstanz) ein Ausweisungsbegehren.

E. 2.1.1

Die Vorinstanz trat auf das Ausweisungsbegehren der Klägerin nicht ein und führte zur Begründung des angefochtenen Entscheids aus, gemäss Art. 59 Abs. 2 lit. c ZPO sei die Prüfung der Vollmacht der Prozessvertreter und die Zulassung derselben vorzunehmen. Bei Vorliegen von Mängeln wie einer fehlenden Vollmacht sei gestützt auf Art. 132 Abs. 1 ZPO grundsätzlich eine Nachfrist zu deren Verbesserung zu gewähren. Die Klägerin habe einen Mietvertrag verurkundet, in welchem als Verwaltung/Vertreter H._____ bezeichnet werde. Eine Vollmacht, welche die Zustellungsbevollmächtigte als Vertreterin der Klägerin ausweise, sei nicht eingereicht worden. Mit Verfügung vom 2. September 2025 sei die Klägerin aufgefordert worden, innert angesetzter Nachfrist von zehn Tagen eine schriftliche Prozessvollmacht der Vertreterin nachzureichen. Dieser Aufforderung sei sie nicht nachgekommen, sodass die Zulassung der unterzeichnenden Zustellungsbevollmächtigten als Vertreterin mangels Vertretungsvollmacht verneint werden müsse.

E. 2.1.2

Die Klägerin brachte dagegen vor, entgegen den Ausführungen der Vorinstanz sei ihr eine gültige Prozessvollmacht für deren Vertreterin vorgelegen. Die Vollmacht sei ordnungsgemäss eingereicht worden. Zudem habe die Klägerin mehrfach telefonisch beim Bezirksgericht nachgefragt, ob sämtliche Unterlagen vollständig und korrekt eingegangen seien. Es sei

- 5 - ihr nie mitgeteilt worden, dass eine Vollmacht fehle. Unter diesen Umständen widerspreche es dem Grundsatz von Treu und Glauben sowie dem Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV), wenn die Vorinstanz den Nichteintretensentscheid mit der fehlenden Vollmacht begründe. Selbst wenn eine formelle Unklarheit bestanden hätte, hätte das Gericht gemäss Art. 132 ZPO eine angemessene Nachfrist zur Verbesserung ansetzen müssen. Dass trotz Nachfrage eine solche Situation entstanden sei, dürfe nicht zum Nachteil der Klägerin gereichen.

E. 2.2

Zur Rechtsvertretung insbesondere juristischer Personen vor schweizerischen Zivilgerichten (Art. 68 ZPO) ist nur berechtigt, wer sich auf eine Vollmacht berufen kann, die von Personen unterzeichnet ist, die ihrerseits die juristische Person gültig vertreten können. Die gültige Vertretung ist eine Prozessvoraussetzung gemäss Art. 59 ZPO (Urteil des Bundesgerichts 4A_533/2023 vom 18. April 2024 E. 3.2). Während fehlende Partei- oder Prozessfähigkeit zwangsläufig zu einem sofortigen Nichteintreten führen muss (MYRIAM A. GEHRI, in: Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2024, N. 12 zu Art. 59 ZPO), sind Mängel wie fehlende Unterschrift und fehlende Vollmacht innert einer gerichtlichen Nachfrist zu verbessern. Andernfalls gilt die Eingabe als nicht erfolgt (Art. 132 Abs. 1 ZPO). Mit der Nachfristansetzung sind die Rechtsfolgen einer unterlassenen Verbesserung anzudrohen (EVA BACHOFNER, in: Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2025, N. 20 zu Art. 132 ZPO; vgl. JULIA GSCHWEND, in: Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 4. Aufl.

2024, N. 36 zu Art. 132 ZPO). Ähnlich wie bei der fehlenden Rechtsmittelbelehrung darf die säumige Partei bei mangelndem Hinweis darauf vertrauen, dass keine Ausschlusswirkung eintritt, aber nur dann, wenn sie die Rechtsfolge nicht erkannt hat und auch bei gebotener Sorgfalt nicht hätte erkennen können (Urteil des Bundesgerichts 5A_461/2012 vom 1. Februar 2013 E. 4.3, BGE 138 I 49 E. 8.3.2). Hinsichtlich der Frage, ob auf die Eingabe nicht einzutreten oder diese unbeachtlich bleiben soll, wenn der Mangel innert Nachfrist nicht behoben wird, bestehen verschiedene Ansichten (Nichteintreten: BGE 144 III 54 E. 4.1.3.5 ; ROGER WEBER, in: Schweizerische Zivilprozessordnung, Kurzkommentar, 3. Aufl. 2021, N. 18 zu Art. 130 – 132 ZPO; FRANÇOIS BOHNET, in: Commentaire romand, Code de procédure civile, 2. Aufl. 2019, N. 30 zu Art. 132 ZPO; Unbeachtlich bleiben und kein Nichteintretensentscheid: GSCHWEND, a.a.O., N. 36a zu Art. 132 ZPO; DOMINIK GASSER/ BRIGITTE RICKLI/ CHRISTIAN JOSI, in: Schweizerische Zivilprozessordnung, Kurzkommentar, 3. Aufl. 2025, N. 2 zu Art. 132 ZPO; MICHAEL KRAMER/ NADJA ERK, in: Dike-Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung - 6 - ZPO, 3. Aufl. 2025, N. 6 zu Art. 132 ZPO; BACHOFNER, a.a.O., N. 23 f. zu Art. 132 ZPO).

E. 2.3

Im Mietvertrag vom 25. Januar 2024 wird die Klägerin als Vermieterin, vertreten durch H. _____ als Verwaltung, aufgeführt (VA, act. 2 ff.). Am 14. August 2025 stellte die Zustellungsbevollmächtigte bei der Vorinstanz das Ausweisungsbegehren (VA, act. 1). Mit Verfügung vom 2. September 2025 forderte die Vorinstanz die Klägerin dazu auf, innert Nachfrist von zehn Tagen eine schriftliche Prozessvollmacht der Vertreterin/Verwalterin sowie fünf zusätzliche Gesuchsexemplare mit fünffacher Ausfertigung der Beilagen nachzureichen. Sie verwies dabei auf Art. 131 ZPO. Die Verfügung vom 2. September 2025 enthält keinen Verweis auf Art. 132 ZPO und insbesondere keinen Hinweis, dass die Eingabe als nicht erfolgt gilt, wenn der Mangel innert der Nachfrist nicht behoben wird (VA, act. 21 f.). Die Klägerin bestreitet nicht, dass ihr die Verfügung vom 2. September 2025 zugestellt wurde. Zudem reichte sie am 11. September 2025 fünf zusätzliche Gesuchsexemplare mit fünffacher Ausfertigung der Beilagen nach (VA, Handakten). Entgegen den Ausführungen der Klägerin befindet sich keine Prozessvollmacht bei den vorinstanzlichen Akten. Aus der Tatsache, dass die Klägerin behauptet, die Vollmacht eingereicht zu haben, lässt sich schliessen, dass sie um die Notwendigkeit derer Einreichung gewusst hat. Zudem sind ihre Behauptungen aktenwidrig, dass die Vorinstanz ihr keine Nachfrist angesetzt habe, um die Vollmacht nachzureichen, ist dies doch genau mit Verfügung vom 2. September 2025 geschehen (VA, 21 f.). Insbesondere reichte die Klägerin Unterlagen ein, zu deren Nachreichung sie in der Verfügung aufgefordert wurde, nur eben keine Vollmacht. Belege für angeblich stattgefundenen Telefonate, in denen die Klägerin nachgefragt habe, ob alle Unterlagen korrekt eingegangen seien, befinden sich nicht bei den Akten. Hierbei handelt es sich somit lediglich um Behauptungen. Die Vorinstanz hat somit weder gegen den Grundsatz von Treu und Glauben noch gegen den Anspruch auf rechtliches Gehör verstossen. Zwar drohte die Vorinstanz mit der Nachfristansetzung in der Verfügung vom 2. September 2025 die Rechtsfolgen einer unterlassenen Verbesserung nicht an, die Klägerin beanstandet dies jedoch nicht und macht insbesondere nicht geltend, dass sie die Rechtsfolgen nicht erkannt hat bzw. nicht hätte erkennen müssen. Sie behauptet einzig, die Vollmacht eingereicht zu haben, was nicht zutrifft. Deshalb ist vom Eintreten

der Aus- schlusswirkung auszugehen.

- 7 - Mit Berufung reichte die Klägerin die Vollmacht für die Zustellungsbevoll- mächtigte vom 26. März 2025 nach (Berufungsbeilage [BB] 1). Dabei han- delte es sich um ein unechtes Novum. Ihre Zulassung wird im Berufungsver- fahren insofern eingeschränkt, als sie ausgeschlossen wird, wenn sie bei Beachtung zumutbarer Sorgfalt bereits im erstinstanzlichen Verfahren hätte eingereicht werden können. Vorliegend ist dies der Fall. Die Klägerin hätte die Gründe detailliert darlegen müssen, weshalb sie die Vollmacht nicht schon vor erster Instanz hat einreichen können. Dies hat sie nicht ge- tan. Stattdessen behauptet sie aktenwidrig, die Vollmacht eingereicht zu haben bzw. nicht zur Nachreichung aufgefordert worden zu sein. Das neue Beweismittel ist somit nicht mehr zu berücksichtigen. Es gibt verschiedene Ansichten zur Frage, ob im Fall der fehlenden Ver- besserung des Gesuches ein Nichteintretensentscheid zu erfolgen hat oder das Gesuch unbeachtlich bleiben soll. Welche zutreffend ist, kann vorlie- gend offen bleiben, da sich die Klägerin in der Berufung nicht mit dieser Frage auseinandersetzt.

E. 2.4

Zusammenfassend ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz mangels Einreichung der Vollmacht der Zustellungsbevollmächtigten nicht auf das Ausweisungsbegehren der Klägerin eingetreten ist. 3. Die Berufung gegen den Entscheid vom 17. September 2025 ist offensicht- lich unbegründet und deshalb – in Anwendung von Art. 312 Abs. 1 ZPO ohne Einholung einer Berufungsantwort der Beklagten – abzuweisen.

E. 3

Eventualiter sei festzustellen, dass die Prozessvollmacht wirksam einge- reicht wurde.

E. 4

Bei diesem Ausgang des Berufungsverfahrens hat die unterliegende Klä- gerin die obergerichtliche Entscheidgebühr zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) und ihre Parteikosten selber zu tragen. Den Beklagten ist im oberge- richtlichen Verfahren kein Aufwand erwachsen, so dass ihnen keine Partei- entschädigung zuzusprechen ist. Das Obergericht erkennt: 1. Die Berufung wird abgewiesen. 2. Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 500.00 wird der Klägerin auf- erlegt. 3. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

- 8 - Zustellung an: die Klägerin (Zustellungsbevollmächtigte) den Beklagten 1 (mitsamt Berufung) die Beklagte 2 (mitsamt Berufung) die Beklagte 3 (mitsamt Berufung) die Beklagte 4 (mitsamt Berufung) den Beklagten 5 (mitsamt Berufung) die Vorinstanz 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 schrift- lichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die Be- schwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden. In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Beschwerde nur zulässig, wenn der Streitwert in arbeits- und miet- rechtlichen 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 Be- deutung 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 Bundes- gericht 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. 25'200.00.
Aarau, 17. Februar 2026 Obergericht des Kantons Aargau Zivilgericht, 4. Kammer
Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin: Richli Kabus

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