Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4A 273/2012

Urteil vom 30. Oktober 2012
I. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichterin Klett, Präsidentin,
Bundesrichter Corboz,
Bundesrichterin Rottenberg Liatowitsch,
Bundesrichter Kolly,
Bundesrichter von Werdt,
Besetzung
Gerichtsschreiber Widmer.

Verfahrensbeteiligte
X._____ AG,
vertreten durch Rechtsanwalt Reto Bieri,
Beschwerdeführerin,

gegen

Y._____ AG in Liquidation,
c/o A._____, vertreten durch
Rechtsanwalt Raphael Weiss,
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand
Gebrauchsleihe,

Beschwerde gegen den Entscheid des Obergerichts des Kantons Aargau, Zivilgericht, 3. Kammer,
vom 19. März 2012.

Sachverhalt:

A.
Die X._____ AG (Beschwerdeführerin, Klägerin) beantragte beim Bezirksgericht Bremgarten mit Klage vom 6. August 2011 u.a., die Y._____ AG in Liquidation (Beschwerdegegnerin, Beklagte) sei unter Androhung von Strafe gemäss Art. 292 StGB zu verpflichten, die Parzelle (Nr. xxx) bzw. das Gebäude (Nr. yyy) in M._____, Gemeinde N._____, innert 10 Tagen nach Eröffnung des Entscheids zu räumen und zu verlassen. Es sei die Klägerin zugleich zu ermächtigen, die polizeiliche Vollstreckung auf Kosten der Beklagten zu verlangen.
Am 21. September 2011 trat der Gerichtspräsident III von Bremgarten auf "das Gesuch" bzw. auf die Klage nicht ein, da der Sachverhalt weder unbestritten noch sofort beweisbar sei und auch die Rechtslage keineswegs klar erscheine (Art. 257 Abs. 1 und 3 ZPO).
Eine gegen diesen Entscheid erhobene Berufung wies das Obergericht des Kantons Aargau mit Entscheid vom 19. März 2012 ab.

B.
Die Beschwerdeführerin beantragt mit Beschwerde in Zivilsachen, dieses Urteil aufzuheben und die Klage gutzuheissen. Eventuell sei das Verfahren zu neuer Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen und eine Instruktionsverhandlung durchzuführen.
Die Vorinstanz verzichtete unter Hinweis auf die Erwägungen im angefochtenen Entscheid auf eine Vernehmlassung zur Beschwerde. Die Beschwerdegegnerin beantragt, die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei.
Die Beschwerdeführerin reichte am 5. September 2012 eine Replik ein.

Erwägungen:

1.
Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist (BGE 136 II 101 E. 1 S. 103, 470 E. 1 S. 472; 135 III 212 E. 1); immerhin muss die Eingabe auch bezüglich der Eintretensvoraussetzungen hinreichend begründet werden (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG; BGE 134 II 120 E. 1 S. 121; 133 II 400 E. 2 S. 403 f.).

1.1 Das angefochtene Urteil des Kantonsgerichts ist ein verfahrensabschliessender Endentscheid (Art. 90 BGG) einer letzten kantonalen Instanz im Sinne von Art. 75 Abs. 1 und 2 BGG, gegen den die Beschwerde in Zivilsachen grundsätzlich offen steht.

1.2 Nach der vorinstanzlichen Schätzung beträgt der Streitwert lediglich Fr. 10'000.– und erreicht danach die Streitwertgrenze nach Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG nicht.
1.2.1 Die Beschwerdeführerin bestreitet allerdings, dass hier überhaupt eine vermögensrechtliche Streitigkeit gegeben sei und für die vorliegende Beschwerde ein Mindeststreitwerterfordernis bestehe. Zu Unrecht. Dafür, ob eine vermögensrechtliche Streitigkeit vorliegt, ist massgebend, ob der Rechtsgrund des Anspruchs genau besehen im Vermögensrecht ruht, mit dem Begehren letztlich und überwiegend ein wirtschaftlicher Zweck verfolgt wird (BGE 118 II 528 E. 2c S. 531 mit Hinweisen). Dies ist bei der Klage der Beschwerdeführerin, die auf Räumung eines in ihrem Eigentum stehenden Grundstücks zielt, offensichtlich der Fall.
1.2.2 Die Beschwerdeführerin hält weiter dafür, es sei im vorliegenden Fall entgegen der mit keinem Wort begründeten vorinstanzlichen Schätzung jedenfalls von einem die Streitwertgrenze von 30'000 Franken übersteigenden Streitwert auszugehen.
Fehlt im kantonalen Entscheid die Angabe des Streitwertes (Art. 112 Abs. 1 lit. d BGG) oder soll ein höherer als der angegebene Streitwert massgebend sein, obliegt es dem Beschwerdeführer, zum Erreichen des Mindeststreitwertes nähere Angaben zu machen, die dem Bundesgericht eine Festsetzung des Streitwertes nach Ermessen gestatten (Art. 42 Abs. 2 i.V.m. Art. 51 Abs. 2 BGG). Dabei ist es nicht Sache des Bundesgerichts, die tatbeständlichen Elemente, auf die sich diese Angaben stützen, zu erforschen, wenn diese nicht aus den Sachverhaltsfeststellungen im angefochtenen Entscheid oder aus den Verfahrensakten hervorgehen, wozu der Beschwerdeführer Aktenhinweise anzubringen hat. Immerhin ist das Bundesgericht nicht an eine offensichtlich unrichtige Schätzung der Vorinstanz gebunden (Art. 105 Abs. 1 BGG; vgl. zum Ganzen: BGE 136 III 60 E. 1.1.1 S. 62).
Die Beschwerdeführerin trägt vor, der Streitwert sei nach ihren hinter der Räumungsklage stehenden Nutzungsinteressen zu bestimmen, konkret nach der Möglichkeit, die Liegenschaft zu vermieten und einen Mietzins zu erwirtschaften. Sie habe seit langem diverse Mietinteressenten. Es gehe um ein Lager mit einer Fläche von 225 m^2 und einer nutzbaren Aussenfläche von ca. 300 m^2. Gemäss Schätzung des örtlichen Hauseigentümerverbands lägen die monatlichen Preise für Gewerbenutzung im Raum N._____ für die Lagerhalle bei ca. Fr. 60.–/m2 und für die Aussenfläche bei rund Fr. 20.–/m^2. Damit würde ein Mietzins von Fr. 1'515.– resultieren, der auch ungefähr der monatlichen Hypothekarzinsbelastung der Beschwerdeführerin für die Liegenschaft entspreche. Die Kündigung der Gebrauchsleihe sei per 31. Mai 2011 erfolgt. Seit diesem Zeitpunkt hätte die Beschwerdeführerin die Liegenschaft vermieten können. Die mutmassliche Verzögerungsdauer durch das vorliegende Verfahren bis zum Entscheid nach einer allfälligen Rückweisung und einer allfälligen Vermietung sei auf 22 Monate zu veranschlagen.
Vor der Vorinstanz war strittig (Art. 51 Abs. 1 lit. a BGG), ob die Voraussetzungen für die Anordnung der Räum-

ung der streitbetroffenen Liegenschaft im summarischen Verfahren nach Art. 257 ZPO (sog. "Rechtsschutz in klaren Fällen") gegeben sind. Als Streitwert ist in einem solchen Fall der durch die Verzögerung mutmasslich entstehende Schaden zu betrachten, wenn die Voraussetzungen einer Ausweisung im Verfahren nach Art. 257 ZPO verneint werden, bestehend im hypothetisch anfallenden bzw. entgangenen Miet- oder Gebrauchswert für die Zeit, bis voraussichtlich ein Ausweisungsentscheid in einem Prozess im ordentlichen Verfahren ergehen könnte (vgl. Urteil 5A 645/2011 vom 17. November 2011 E. 1.1).
Entgegen den Vorbringen der Beschwerdegegnerin kann nicht davon gesprochen werden, die detaillierten Angaben der Beschwerdeführerin zum Streitwert seien unsubstanziiert. Indessen trifft es zu, dass die Beschwerdeführerin jeglichen Beleg oder Hinweis auf Verfahrensakten zu den tatsächlichen Angaben vermissen lässt, auf die sie ihre Berechnung stützt. Die Beschwerdegegnerin macht geltend, die Beschwerdeführerin habe ihrer Berechnung viel zu hohe Zahlen zugrundegelegt, was sie allerdings ihrerseits nicht näher substanziiert.
Es erscheint damit als zweifelhaft, ob entgegen der vorinstanzlichen Schätzung ermessensweise von einem 30'000 Franken übersteigenden Streitwert ausgegangen und damit auf die Beschwerde in Zivilsachen eingetreten werden kann. Soweit dies nicht der Fall ist, wäre weiter zu prüfen, ob die Beschwerde in Zivilsachen zulässig ist, weil sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung im Sinne von Art. 74 Abs. 2 lit. a BGG stellt, wie die Beschwerdeführerin - allerdings mit kaum hinreichender Begründung (Art. 42 Abs. 2 Satz 2 BGG) - geltend macht.
Diese Fragen können indessen offengelassen werden, da die vorliegende Beschwerde auch nicht durchzudringen vermag, wenn sie als Beschwerde in Zivilsachen behandelt wird und die behaupteten Bundesrechtsverletzungen mit voller Kognition geprüft werden.

2.
2.1 Die Beschwerde ist hinreichend zu begründen, andernfalls wird darauf nicht eingetreten (Art. 42 Abs. 2 BGG; BGE 134 II 244 E. 2.1 S. 245 f.). In der Beschwerdeschrift ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG). Die Verletzung von Grundrechten und von kantonalem und interkantonalem Recht kann das Bundesgericht nur insofern prüfen, als eine solche Rüge in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG; BGE 136 I 65 E. 1.3.1; 133 III 439 E. 3.2 S. 444).
Unerlässlich ist im Hinblick auf Art. 42 Abs. 2 BGG, dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Verletzung von Bundesrecht liegt. Der Beschwerdeführer soll in der Beschwerdeschrift nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die er im kantonalen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit seiner Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (vgl. BGE 134 II 244 E. 2.1 S. 245 f.).
Diesen Anforderungen genügt die vorliegende Beschwerdeschrift zu grossen Teilen nicht. Soweit die Beschwerdeführerin lediglich ihre eigene Sicht der Dinge darlegt, ohne unter hinreichender Auseinandersetzung mit den vorinstanzlichen Erwägungen aufzuzeigen, inwiefern die Vorinstanz mit ihrem Entscheid Bundesrecht verletzt haben soll, ist auf ihre Vorbringen nicht einzugehen.
Die Beschwerde ist innert der Beschwerdefrist vollständig begründet einzureichen (Art. 42 Abs. 1 BGG). Eine Beschwerdeergänzung kommt einzig für Beschwerden auf dem Gebiet der internationalen Rechtshilfe in Strafsachen in Betracht (Art. 43 BGG). Eine Nachfrist zur Verbesserung einer ungenügenden Begründung wird nicht angesetzt (BGE 134 II 244 E. 2.4). Vor Bundesgericht findet zudem in der Regel nur ein Schriftenwechsel statt (Art. 102 Abs. 3 BGG). Reicht der Beschwerdeführer eine Replik ein (dazu BGE 133 I 98), darf er diese nicht dazu verwenden, seine Beschwerde zu ergänzen oder zu verbessern (vgl. BGE 132 I 42 E. 3.3.4; 125 I 71 E. 1d/aa, je mit Hinweisen). Soweit die Beschwerdeführerin ihre Replik benutzt, um die Begründung der Beschwerde zu vertiefen bzw. zu verbessern oder dieselbe zu ergänzen, kann darauf nicht eingegangen werden.

2.2 Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Es kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 Abs. 2 BGG). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (BGE 135 III 397 E. 1.5). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein (Art. 97 Abs. 1 BGG). Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 i.V.m. Art. 117 BGG), was in der Beschwerde näher darzulegen ist (BGE 134 V

223 E. 2.2.1; 133 III 393 E. 3).
Der Beschwerdeführer, der die Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substanziiert aufzeigen, inwiefern die gerügten Feststellungen bzw. die Unterlassung von Feststellungen offensichtlich unrichtig sind oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruhen (vgl. BGE 136 II 508 E. 1.2; 133 II 249 E. 1.4.3; 133 III 350 E. 1.3, 393 E. 7.1, 462 E. 2.4 S. 466). Soweit der Beschwerdeführer den Sachverhalt ergänzen will, hat er zudem mit Aktenhinweisen darzulegen, dass er entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat (Urteile 4A 214/2008 vom 9. Juli 2008 E. 1.2, nicht publ. in: BGE 134 III 570; 4A 470/2009 vom 18. Februar 2010 E. 1.2). Überdies ist in der Beschwerde darzutun, inwiefern die Behebung des gerügten Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG; BGE 135 I 19 E. 2.2.2). Auf eine Kritik an den tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz, die diesen Anforderungen nicht genügt, namentlich auf rein appellatorische Kritik an der Beweiswürdigung, ist nicht einzutreten (BGE 133 II 249 E. 1.4.3, 396 E. 3.1 S. 399).
Auch diesen Vorschriften wird in der vorliegenden Beschwerde weitgehend nicht Rechnung getragen, indem darin nach Belieben vom im angefochtenen Urteil festgestellten Sachverhalt abgewichen wird, ohne dazu hinreichend substanziierte Sachverhaltsrügen zu erheben und präzise Aktenhinweise anzubringen oder indem bloss appellatorische Kritik an der Beweiswürdigung der Vorinstanz geübt wird. Entsprechende Vorbringen müssen unberücksichtigt bleiben.

3.
Die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz habe ihren Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) verletzt, indem sie mit der Begründung auf eine Instruktionsverhandlung verzichtet habe, dass die Beschwerdeführerin Gelegenheit gehabt hätte, sich zur Beschwerde- (recte: Berufungs-)antwort der Beschwerdegegnerin zu äussern. Dies treffe indes keineswegs zu. Die Vorinstanz habe der Beschwerdeführerin die Berufungsantwort mit Verfügung vom 9. Januar 2012 "zur Kenntnis" zugestellt. Es sei zu keinem Zeitpunkt eine Aufforderung zur Stellungnahme erfolgt. Ohne eine solche könne eine Stellungnahme aus den Akten gewiesen werden. Es treffe damit nicht zu, dass die Beschwerdeführerin in concreto Gelegenheit gehabt habe, sich zur Berufungsantwort zu äussern. Die vorinstanzliche Begründung für den Verzicht auf eine Instruktionsverhandlung, die auch vor der Erstinstanz nicht stattgefunden habe, ziele ins Leere.
Die Rüge ist unbegründet, soweit darauf eingetreten werden kann.

3.1 Soweit sich die Beschwerdeführerin über die Nichtabhaltung einer Instruktionsverhandlung vor der Erstinstanz beschweren will, kann auf ihre Rüge mangels kantonaler Letztinstanzlichkeit im Sinne von Art. 75 Abs. 1 und Art. 75 Abs. 2 Satz 2 BGG nicht eingetreten werden; diese Frage ist nicht Gegenstand des angefochtenen Entscheids der Vorinstanz.

3.2 Der Rechtsschutz in klaren Fällen wird im summarischen Verfahren nach den Art. 248 ff. ZPO gewährt und unterliegt grundsätzlich den allgemeinen Regeln über das summarische Verfahren gemäss Art. 252 ff. ZPO (SUTTER-SOMM/LÖTSCHER, in: Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Sutter-Somm und andere [Hrsg.], 2010, N. 15 zu Art. 257 ZPO; TARKAN GÖKSU, in: Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Brunner und andere [Hrsg.], 2011, N. 16 zu Art. 257 ZPO; DIETER HOFMANN, in: Basler Kommentar, Zivilprozessordnung, 2010, N. 19 zu Art. 257 ZPO). Wie die Beschwerdeführerin selber einräumt, wird im summarischen Verfahren in der Regel kein zweiter Schriftenwechsel durchgeführt und ist ein solcher im Rechtsmittelverfahren praktisch ausgeschlossen (vgl. Art. 253 ZPO; BGE 138 III 252 E. 2.1 S. 254). Dasselbe gilt für die Durchführung einer Instruktions- bzw. einer Hauptverhandlung. Grundsätzlich liegt es im Ermessen des Gerichts, ob es das Verfahren rein schriftlich durchführt oder nach einer mündlichen Verhandlung entscheidet (Art. 256 Abs. 1 ZPO; Botschaft zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, BBl 2006 7221 ff., Ziff. 5.17 zu Art. 248-252 E-ZPO S. 7351; vgl. dazu auch SUTTER-SOMM/LÖTSCHER, a.a.O., N. 19 zu Art. 257 ZPO;
GÖKSU, a.a.O., N. 18 zu Art. 257 ZPO; GASSER/RICKLI, Kurzkommentar zur ZPO, 2010, N. 1 zu Art. 256 ZPO). Die Beschwerdeführerin durfte demnach im vorinstanzlichen Verfahren weder von der Anordnung eines zweiten Schriftenwechsels noch von der Durchführung einer mündlichen Hauptverhandlung als Regelfall ausgehen.
In einem solchen Fall ist es einem Gericht nach der geltenden publizierten Rechtsprechung gestattet, sich bei

der Zustellung der Vernehmlassungen auf die entsprechende Information, ohne förmliche Aufforderung zur Stellungnahme, zu beschränken. Dadurch wird der Beschwerdeführer hinreichend in die Lage versetzt, die Notwendigkeit einer Stellungnahme von seiner Seite zu prüfen und ein derartiges Anliegen wahrzunehmen; andernfalls ist davon auszugehen, dass er darauf verzichtet (BGE 132 I 42 E. 3.3.3 S. 47; vgl. auch BGE 138 III 252 E. 2.2 S. 255 f.). Die Partei, der eine Vernehmlassung oder eine Beschwerdeantwort zur blossen Kenntnisnahme übermittelt wurde, hat nach Treu und Glauben unverzüglich zu reagieren, wenn sie sich nochmals zur Sache äussern will. In der Regel soll sie ihre Replikschrift umgehend einreichen, ohne vorher um eine gerichtliche Fristansetzung zu ersuchen (BGE 133 I 98 E. 2.2, 100 E. 4.8; 132 I 42 E. 3.3.4).
Im vorliegenden Fall wurde die Berufungsantwort der Beschwerdeführerin ihren eigenen Vorbringen nach mit Verfügung vom 9. Januar 2012 "zur Kenntnis" zugestellt. Nach dem Ausgeführten durfte sie im vorliegenden Berufungsverfahren über Rechtsschutz in klaren Fällen weder mit der Anordnung eines zweiten Schriftenwechsels noch mit der Durchführung einer mündlichen Verhandlung rechnen. In dieser Situation hätte es ihr oblegen, von sich aus unverzüglich zu reagieren und zur Berufungsantwort Stellung zu nehmen. Bis zum Ergehen des angefochtenen Entscheids am 19. März 2012 hätte ihr dazu hinreichend Zeit zur Verfügung gestanden. Es kann demnach nicht davon die Rede sein, dass die Beschwerdeführerin keine Gelegenheit erhalten hätte, sich zur Berufungsantwort zu äussern. Wenn sie auf die Zustellung der Berufungsantwort zur Kenntnisnahme hin untätig geblieben ist, hat sie sich dies selber zuzuschreiben und kann sich nicht über eine Gehörsverletzung beklagen.

3.3 Auch wenn entgegen der vorstehend dargestellten Praxis davon ausgegangen würde, die Vorinstanz hätte den Gehörsanspruch der Beschwerdeführerin verletzt, indem sie dieser die Berufungsantwort bloss zur Kenntnisnahme und nicht mit einer Fristansetzung für eine allfällige Stellungnahme zustellte, führte dies vorliegend nicht zu einer Aufhebung des angefochtenen Entscheids.
Eine nicht besonders schwerwiegende Verletzung des rechtlichen Gehörs kann ausnahmsweise als geheilt gelten, wenn die betroffene Person die Möglichkeit erhält, sich vor einer Rechtsmittelinstanz zu äussern, die sowohl den Sachverhalt wie auch die Rechtslage frei überprüfen kann. Unter dieser Voraussetzung ist darüber hinaus - im Sinne einer Heilung des Mangels - selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör von einer Rückweisung der Sache an die Vorinstanz abzusehen, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem (der Anhörung gleichgestellten) Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären (vgl. zum Ganzen: BGE 137 V 195 E. 2.3; 136 V 117 E. 4.2.2.2 S. 126 f.; 133 I 201 E. 2.2 S. 204 f.).
Soweit im vorliegenden Fall überhaupt eine Gehörsverletzung angenommen wird, wäre diese jedenfalls als nicht so schwerwiegend einzustufen, dass die Schwere der Verletzung einer Heilung im vorliegenden Beschwerdeverfahren entgegenstünde. Das Bundesgericht verfügt im Verfahren der Beschwerde in Zivilsachen hinsichtlich aller sich vorliegend stellenden Rechtsfragen über eine volle Kognition (Art. 95 und Art. 106 Abs. 1 BGG). Seine beschränkte Kognition in Sachverhaltsfragen (Art. 105 Abs. 2 BGG) hindert im vorliegenden Fall eine Heilung nicht. Die Beschwerdeführerin behauptet zwar pauschal, dass sie auf die Berufungsantwort hin zu entscheidrelevanten Tatsachen, auf welche die Vorinstanz ihren Entscheid gestützt habe, nicht mehr habe reagieren können. Damit genügt sie indessen den Begründungsanforderungen im Zusammenhang mit der geltend gemachten Verletzung von Grundrechten im Rahmen einer Beschwerde in Zivilsachen nicht (Erwägung 2.1 vorne). Denn sie lässt jegliche nähere Substanziierung dieser Behauptung vermissen, in der sie konkret darlegen würde, auf welche entscheidwesentlichen Tatsachen, zu denen sie nicht mehr habe Stellung nehmen können, die Vorinstanz ihren Entscheid gestützt haben soll. Unter diesen Umständen ist von einer
Heilung einer allfälligen Gehörsverletzung im vorliegenden Verfahren auszugehen.

4.
Die Beschwerdeführerin wirft der Vorinstanz vor, den Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt zu haben, indem sie in ihrem Entscheid eine stringente und zielführende Begründung vermissen lasse und auf verschiedene Rügen in der Berufung der Beschwerdeführerin gar nicht eingegangen sei. Die Beschwerdeführerin wisse nach dem angefochtenen Urteilsspruch nicht, weshalb die Vorinstanz auf den Rechtsschutz in klaren Fällen nicht eingetreten sei.
Aus dem verfassungsmässigen Anspruch auf rechtliches Gehör ergibt sich die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass der Betroffene den Entscheid gegebe-

nenfalls sachgerecht anfechten kann. Sie muss kurz die wesentlichen Überlegungen nennen, von denen sich das Gericht hat leiten lassen und auf die es seinen Entscheid stützt. Nicht erforderlich ist, dass sich die Begründung mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt (BGE 136 I 184 E. 2.2.1 S. 188 mit Hinweisen).
Diesen Begründungsanforderungen wurde die Vorinstanz offensichtlich gerecht. Aus ihrem Entscheid geht ohne weiteres hervor, auf welche Überlegungen sie diesen stützt. Soweit die Beschwerdeführerin rügt, es fehle eine stringente und zielführende Begründung, verkennt sie, dass die grundrechtliche Gehörsgarantie keinen Anspruch auf einen sachlich richtigen Entscheid verleiht (vgl. BGE 133 III 439 E. 3.3; 129 I 232 E. 3.2; 127 III 576 E. 2b; 126 I 97 E. 2b, je mit Hinweisen); die materielle Richtigkeit bzw. die Schlüssigkeit der Begründung und des darauf gestützten Entscheids ist Gegenstand der materiellen Beurteilung und von der Frage zu unterscheiden, ob der Entscheid den formellen Anforderungen an die Begründung genügt (vgl. Urteil 4A 106/2009 vom 1. Oktober 2009 E. 4.4, nicht publ. in BGE 136 III 23; BGE 130 II 530 E. 4.3 S. 540; 114 Ia 233 E. 2d in fine S. 242).
Die Rüge, die Vorinstanz habe den Gehörsanspruch verletzt, weil sie sich mit verschiedenen Rügen nicht auseinandergesetzt habe, ist nicht rechtsgenügend begründet. Zwar nennt die Beschwerdeführerin verschiedene Rügen aus ihrer Berufung, auf welche die Vorinstanz nicht eingegangen sei. Sie lässt dazu jedoch jegliche Aktenhinweise vermissen (Erwägung 2.2 vorne) und legt insbesondere auch nicht dar, weshalb diese Rügen entscheidwesentliche Gesichtspunkte betreffen sollen, so dass die Vorinstanz darauf hätte eingehen müssen (vgl. dazu BGE 136 I 184 E. 2.2.1 S. 188).
Der Vorinstanz lässt sich demnach auch in diesen Punkten keine Gehörsverletzung vorwerfen, soweit auf die Rüge überhaupt eingetreten werden kann.

5.
Art. 257 Abs. 1 ZPO sieht unter dem Titel "Rechtsschutz in klaren Fällen" vor, dass das Gericht Rechtsschutz im summarischen (raschen) Verfahren gewährt, wenn zum einen der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar (lit. a) und zum anderen die Rechtslage klar ist (lit. b).
Die Anwendung dieser bundesrechtlichen Bestimmung wird frei geprüft (Art. 95 lit. a und Art. 106 Abs. 1 BGG). Die Beweiswürdigung selbst hingegen ist eine Frage der Feststellung des Sachverhalts, die der Überprüfung grundsätzlich entzogen ist (Art. 105 Abs. 1 und 2 BGG; vgl. Erwägung 2.2 vorne).
5.1.1 Ein Sachverhalt ist dann sofort beweisbar im Sinne von Art. 257 Abs. 1 lit. a ZPO, wenn er ohne zeitliche Verzögerung und ohne besonderen Aufwand nachgewiesen werden kann. Der Beweis ist in der Regel durch Urkunden zu erbringen (BGE 138 III 123 E. 2.1.1 S. 125 mit Hinweisen). Der Rechtsschutz in klaren Fällen unterliegt keiner Beweisstrengebeschränkung. Blosses Glaubhaftmachen genügt für die Geltendmachung des Anspruchs nicht, sondern der Kläger hat den vollen Beweis der anspruchsbegründenden Tatsachen zu erbringen (BBl 2006 7351, Ziff. 5.18 zu Art. 253 E-ZPO; SUTTER-SOMM/LÖTSCHER, a.a.O., N. 6 zu Art. 257 ZPO; HOFMANN, a.a.O., N. 10 zu Art. 257 ZPO; INGRID JENT-SØRENSEN, in: Kurzkommentar zur ZPO, Paul Oberhammer [Hrsg.], 2010, N. 10 zu Art. 257 ZPO; ISAAK MEIER, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 2010, S. 375).
Bestreitet die Gegenpartei die Tatsachen glaubhaft, kann der schnelle Rechtsschutz in klaren Fällen nicht gewährt werden, da kein liquider Sachverhalt vorliegt (BBl 2006 7352, Ziff. 5.18 zu Art. 253 E-ZPO; SUTTER-SOMM/LÖTSCHER, a.a.O., N. 7 zu Art. 257 ZPO; GASSER/RICKLI, a.a.O., N. 7 zu Art. 257 ZPO; STAEHELIN/STAEHELIN/GROLIMUND, Zivilprozessrecht, 2008, § 21 Rz. 54; INGRID JENT-SØRENSEN, a.a.O., N. 11 zu Art. 257 ZPO mit Hinweisen; FRANO KOSLAR, in: Handkommentar zur ZPO, Baker & McKenzie [Hrsg.], 2010, N. 13 zu Art. 257 ZPO). Anders als eine glaubhafte Bestreitung genügen nach Rechtsprechung und einhelliger Lehre offensichtlich unbegründete oder haltlose Bestreitungen, über die sofort entschieden werden kann, nicht, um einen klaren Fall auszuschliessen (Urteil 5A 645/2011 vom 17. November 2011 E. 1.2 mit Hinweisen). Ein - wohl überwiegender - Teil der Lehre vertritt die Auffassung, der Rechtsschutz in klaren Fällen sei dagegen mangels Liquidität des Sachverhalts auszuschliessen, wenn die Gegenpartei konsistent und vollständig erhebliche Einwendungen oder Einreden geltend macht, die nicht haltlos erscheinen und umfangreicher beweismässiger Abklärungen bedürfen (FRANÇOIS BOHNET, in: Code de procédure civile commenté, François Bohnet und andere [Hrsg.], 2011, N. 12 zu Art. 257 ZPO; HOFMANN, a.a.O., N. 10 zu Art. 257 ZPO; GÖKSU, a.a.O., N. 8 zu Art. 257 ZPO; KOSLAR, a.a.O., N. 13 zu Art. 257 ZPO; vgl. auch die Hinweise bei JENT-SØRENSEN, a.a.O., N. 11 zu Art. 257 ZPO; LEUENBERGER/UFFER-TOBLER, Schweizerisches

Zivilprozessrecht, 2010, Rz. 11.180; vgl. in diesem Sinne für die Gewährung raschen Rechtsschutzes gemäss Art. 197 lit. a aZPO/SG: Urteil 4P.6/2005 vom 30. März 2005 E. 3.4). Andere Autoren fordern gestützt auf die Botschaft zur ZPO, in der von "glaubhaftem Vorbringen der Einwände" die Rede ist (BBl 2006 7352, Ziff. 5.18 zu Art. 253 E-ZPO), dass der Beklagte seine Einwendungen wie bei der provisorischen Rechtsöffnung nach Art. 82 Abs. 2 SchKG glaubhaft macht (STAEHELIN/STAEHELIN/GROLIMUND, a.a.O., § 21 Rz. 54; GASSER/RICKLI, a.a.O., N. 7 zu Art. 257 ZPO).
Die Vorinstanz liess es vorliegend für ihre Verneinung eines klaren Falles genügen, dass die Beschwerdegegnerin Einwendungen vorbrachte, die ihr "nicht haltlos" erschienen. Die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz hätte verlangen müssen, dass die Beschwerdegegnerin ihre Einreden bzw. deren tatsächliche Grundlagen glaubhaft macht.
Der Rechtsschutz in klaren Fällen nach Art. 257 ZPO erlaubt es der klagenden Partei, bei eindeutiger Sach- und Rechtslage rasch, d.h. ohne einlässlichen Prozess im ordentlichen Verfahren, zu einem rechtskräftigen und vollstreckbaren Entscheid zu kommen (BBl 2006 7351, Ziff. 5.18 zu Art. 253 E-ZPO). Bei Gewährung des Rechtsschutzes ergeht mithin ein definitives, der materiellen Rechtskraft fähiges Urteil, das einer neuen Beurteilung der Sache wegen der res iudicata-Wirkung entgegensteht. Mit Blick auf diese Wirkung ist vom Kläger mit der einhelligen Lehre zu verlangen, dass er sofort (Art. 257 Abs. 1 lit. a ZPO) den vollen Beweis (vgl. BGE 133 III 153 E. 3.3 S. 162; 128 III 271 E. 2b/aa S. 275) für die anspruchsbegründenden Tatsachen erbringt, so dass klare Verhältnisse herrschen (vgl. die vorstehend zitierten Autoren; vgl. dazu auch BGE 119 II 141 E. 4a S. 143 f. und E. 4c). Dies allein ist der relevante gesetzliche Massstab und nicht, ob der Beklagte seine Einwendungen glaubhaft gemacht hat oder nicht (HOFMANN, a.a.O., N. 10 zu Art. 257 ZPO). Demnach muss es für die Verneinung eines klaren Falles genügen, dass der Beklagte substanziiert und schlüssig Einwendungen vorträgt, die in tatsächlicher Hinsicht nicht sofort widerlegt
werden können und die geeignet sind, die bereits gebildete richterliche Überzeugung zu erschüttern (vgl. Urteil 4P.6/2005 vom 30. März 2005 E. 3.4). Die Ausführungen in der Botschaft, in denen "glaubhaftes Vorbringen der Einwände" verlangt wird, können zwangslos in diesem Sinne verstanden werden (in diesem Sinn wohl auch SUTTER-SOMM/LÖTSCHER, a.a.O., N. 7 zu Art. 257 ZPO, wo von "glaubhaften Einreden" gesprochen wird; s. ferner KOSLAR, a.a.O., N. 13 zu Art. 257 ZPO). Demgegenüber ist ein klarer Fall zu bejahen, wenn das Gericht aufgrund der Aktenlage zur Überzeugung gelangt, der Anspruch des Klägers sei ausgewiesen und eine eingehende Abklärung der beklagtischen Einwände könne daran nichts ändern.
Somit kann den Lehrmeinungen nicht gefolgt werden, nach denen vom Beklagten gefordert wird, dass er seine Einwendungen wie bei der provisorischen Rechtsöffnung nach Art. 82 Abs. 2 SchKG glaubhaft macht. Damit wird die Eigenart des Rechtsschutzes in klaren Fällen nach Art. 257 ZPO verkannt, der es dem Kläger gestattet, rasch zu einem rechtskräftigen und vollstreckbaren Entscheid zu kommen. Nach der Regel von Art. 8 ZGB trüge der Beklagte, der Einreden oder Einwendungen vorbringt, dafür an sich die Beweislast. Im Verfahren nach Art. 257 ZPO ist es ihm aber unter Umständen nicht möglich, seine Einwände unter den darin geltenden Beweismittelbeschränkungen (vgl. dazu BGE 138 III 123 E. 2.1.1 und 2.6) bzw. mit sofort verfügbaren Beweismitteln glaubhaft zu machen, während ihm der Beweis in einem einlässlichen ordentlichen Verfahren gelingen könnte. Würde ungeachtet substanziiert und schlüssig vorgetragener, erheblicher Einwände ein klarer Fall bejaht und im Verfahren nach Art. 257 ZPO ein rechtskräftiger Entscheid zu Ungunsten des Beklagten gefällt, blieben dessen Einreden für immer unberücksichtigt, ohne dass er jemals zum ordentlichen Beweis derselben zugelassen würde. Diese Situation ist mit derjenigen im Rechtsöffnungsverfahren nicht
vergleichbar, in dessen Rahmen auch bei Gutheissung des Rechtsöffnungsbegehrens kein rechtskräftiger Entscheid über den erhobenen Anspruch ergeht, sondern einzig entschieden wird, dass die Betreibung - unter Vorbehalt einer Aberkennungsklage - weitergeführt werden kann. In der Aberkennungsklage, auf die hin erst ein rechtskräftiges Urteil ergeht, kann sich der Schuldner nachträglich mit allen Mitteln gegen die Forderung zur Wehr setzen (vgl. dazu BGE 133 III 645 E. 5.3; 120 Ia 82 E. 6c S. 84 f.; 100 III 48 E. 3 S. 50), mithin seine Einwendungen, die er im Rechtsöffnungsverfahren nicht glaubhaft machen konnte, noch beweisen (vgl. zum Ganzen: GÖKSU, a.a.O., N. 8 Fn. 14 zu Art. 257 ZPO). Dies ist dem im Verfahren nach Art. 257 ZPO unterlegenen Beklagten verwehrt.
Die Vorinstanz verletzte mithin kein Bundesrecht, indem sie es für die Verweigerung des Rechtsschutzes nach Art. 257 ZPO genügen liess, dass die Beschwerdegegnerin Einwendungen erhob, die ihr "nicht als haltlos" erschienen.
5.1.2 Neben einem liquiden Sachverhalt setzt der Rechtsschutz in klaren Fällen voraus, dass eine klare Rechts-

lage im Sinn von Art. 257 Abs. 1 lit. b ZPO vorliegt. Eine solche 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. Dagegen ist die Rechtslage in der Regel nicht klar, wenn die Anwendung einer Norm einen Ermessens- oder Billigkeitsentscheid des Gerichts mit wertender Berücksichtigung der gesamten Umstände erfordert, wie dies beispielsweise bei der Beurteilung von Treu und Glauben zutrifft (BGE 138 III 123 E. 2.1.2 S. 126 mit Hinweisen).

5.2 Nach den vorinstanzlichen Feststellungen ist im vorliegenden Fall unbestritten, dass die Beschwerdeführerin die streitbetroffene Liegenschaft M._____ von der Beschwerdegegnerin mit Kaufvertrag vom 27. Mai 2005 zu Eigentum erwarb und in der Folge der Beschwerdegegnerin aufgrund einer mündlichen Vereinbarung zum Gebrauch überliess. Ebenfalls unbestritten ist, dass die Beschwerdeführerin mit Schreiben vom 11. Mai 2011 die Kündigung des Gebrauchsleiheverhältnisses per 1. Juni 2011 aussprach.
Durch den Gebrauchsleihevertrag verpflichtet sich der Verleiher, dem Entlehner eine Sache zu unentgeltlichem Gebrauche zu überlassen, und der Entlehner, dieselbe Sache nach gemachtem Gebrauche dem Verleiher zurückzugeben (Art. 305 OR). Ist für die Gebrauchsleihe eine bestimmte Dauer nicht vereinbart, so endigt sie, sobald der Entlehner den vertragsgemässen Gebrauch gemacht hat oder mit Ablauf der Zeit, binnen deren dieser Gebrauch hätte stattfinden können (Art. 309 Abs. 1 OR). Wenn der Verleiher die Sache zu einem weder der Dauer noch dem Zwecke nach bestimmten Gebrauche überlassen hat, so kann er sie beliebig zurückfordern (Art. 310 OR). Das Bundesgericht hat sich in BGE 125 III 363 zur Auslegung von Art. 309 und 310 OR dahingehend geäussert, dass wenn die Dauer der Leihe weder durch die Parteivereinbarung noch durch den vereinbarten Gebrauch begrenzt ist, der Verleiher die Sache jederzeit nach Art. 310 OR zurückverlangen kann. Diese Rechtslage kann als klar bezeichnet werden und ist im vorliegenden Fall denn auch unbestritten.
Die Parteien sind sich dagegen darüber uneinig, ob die Liegenschaft zu einem bestimmten Zweck und für eine vereinbarte Dauer überlassen worden sei, mithin erst nach der Zeit, in der die vereinbarte Nutzung hätte stattfinden können, und erst nach Ablauf der vereinbarten Dauer zurückgefordert werden kann. Die Beschwerdeführerin brachte dazu im vorinstanzlichen Verfahren vor, die in den Räumlichkeiten gelagerten Gegenstände würden nicht mehr aktiv genutzt. Sie würden lediglich gelagert. Mit der Gebrauchsleihe sei daher kein bestimmter Zweck verbunden. Die Beschwerdegegnerin machte dagegen geltend, die Liegenschaft sei zu einem bestimmten Zweck und für eine bestimmte Dauer überlassen worden. Wie im Gespräch vom 8. Dezember 2004 zwischen A._____, B._____ und C._____ besprochen, sei das Herauslösen des Grundstücks M._____ aus der Y._____ AG mit der Abrede verbunden worden, die Parzelle xxx im M._____ werde für die Verkäuferin bzw. A._____ "parkiert", um später, wenn das andere, d.h. die Überbauung O._____ gelaufen sei, wieder rücktransferiert zu werden. Bis zum Zeitpunkt, in dem der Y._____ AG das Geld aus der Überbauung O._____ zufliessen würde, mit dem der Rückkauf der Parzelle xxx erst möglich sein
werde, sei der Beschwerdegegnerin bzw. A._____ das Recht auf alleinige Nutzung eingeräumt worden. Die Beschwerdegegnerin sei aufgrund der getroffenen Absprachen rechtmässige Besitzerin. Von einer rechtmässigen Kündigung könne keine Rede sein. Es seien mündliche Vereinbarungen getroffen worden, namentlich Treuhandabreden, denen man offenbar gar nie nachzukommen gedachte.
Die Vorinstanz erwog dazu, die Beschwerdeführerin habe den erforderlichen vollen Beweis für ihre Behauptung nicht erbracht, dass mündlich eine Gebrauchsleihe vereinbart worden sei, die weder an einen bestimmten Zweck noch an eine bestimmte Dauer gebunden war. Die von der Beschwerdegegnerin dargelegten Umstände im Zusammenhang mit dem Verkauf des Grundstücks M._____ an die Beschwerdeführerin seien zudem nicht als haltlos zu bezeichnen. So sei anlässlich der auf einer Audio-CD aufgenommenen Besprechung vom 8. Dezember 2004 tatsächlich mehrfach die Rede davon gewesen, das Grundstück sei zu "parkieren", sei für die Beschwerdegegnerin "zu blockieren" bzw. das Land sei so zu verkaufen, dass die Beschwerdegegnerin weiterhin "Zugriff" habe.
Es ist bundesrechtlich nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz aufgrund dieser Umstände die Einwendungen gegen den von der Beschwerdeführerin geltend gemachten Rückerstattungsanspruch als nicht haltlos betrachtete und die Liquidität des anspruchsbegründenden Sachverhalts insoweit verneinte, als die Beschwerdeführerin behauptete, es läge eine unbefristete und nicht mit einem bestimmten Zweck verbundene Gebrauchsleihe vor, die mit Schreiben vom 11. Mai 2011 beendigt worden sei.
Was die Beschwerdeführerin dagegen vorbringt, vermag nicht durchzudringen. Sie begnügt sich damit, die

Würdigung der Vorinstanz, wonach die rechtshindernden, d.h. dem Besitzanspruch der Beschwerdeführerin entgegenstehenden Einwendungen in tatsächlicher Hinsicht nicht haltlos seien, in rein appellatorischer Weise zu kritisieren. Überdies erweitert sie dabei den im angefochtenen Entscheid festgestellten Sachverhalt beliebig, ohne rechtsgenügende Sachverhaltsrügen zu erheben. Dabei geht sie nicht hinreichend auf die Begründung der Vorinstanz ein und zeigt nicht auf, inwiefern diese mit dem darauf gestützten Entscheid in Willkür verfallen sein soll (Erwägungen 2 und 5 vorne). Überdies geht sie bei ihren Vorbringen von der unzutreffenden Prämisse aus, die Beschwerdegegnerin hätte ihre rechtshindernden, d.h. dem Besitzanspruch der Beschwerdeführerin entgegenstehenden Tatsachen, glaubhaft machen müssen (Erwägung 5.1.1). Auf ihre Ausführungen ist demnach nicht einzutreten.
Es rechtfertigt sich dazu einzig festzuhalten, dass sich die Vorinstanz in ihrem Entscheid entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführerin nicht auf Tonaufnahmen aus den Jahren 2001/2002 stützte, die ein Grundstück "O._____" betreffen sollen und mit dem streitbetroffenen Grundstück nichts zu tun hätten. Vielmehr stellte sie allein auf Aufnahmen aus dem Jahre 2004 ab, von denen die Beschwerdeführerin implizit bestätigt habe, dass sie das Grundstück "M._____" beträfen. Letzteres anerkennt die Beschwerdeführerin im Übrigen auch im vorliegenden Beschwerdeverfahren.

6.
6.1 Die Beschwerdeführerin rügt weiter, die Vorinstanz habe die Beweislastregel nach Art. 8 ZGB verletzt, indem sie von ihr den vollen Beweis dafür verlangt habe, dass (überhaupt) eine Gebrauchsüberlassung mündlich vereinbart worden sei.
Die Rüge ist schwer verständlich und stösst ins Leere. Sie basiert auf einer verkürzten Wiedergabe der vorinstanzlichen Erwägung, wonach die Verpflichtung der Rückgabe der Sache nur eintreten könne, wenn zwischen den Parteien tatsächlich eine Gebrauchsleihe vereinbart wurde und diese ausserdem weder an einen bestimmten Zweck noch an eine bestimmte Dauer gebunden war, was die Beschwerdeführerin zwar behauptet aber nicht rechtsgenügend bewiesen habe. Dass überhaupt eine unentgeltliche Gebrauchsleihe vorliegt, war im vorinstanzlichen Verfahren unbestritten und wurde von der Vorinstanz klarerweise nicht angezweifelt. Es erübrigt sich weiter darauf einzugehen.

6.2 Fehl geht die Beschwerdeführerin sodann auch, wenn sie vorbringt, der Beweis, dass das Benutzungsrecht der Beschwerdegegnerin am streitbetroffenen Grundstück trotz ordentlicher Kündigung der Gebrauchsleihe nach wie vor bestehe, sei durch die Beschwerdegegnerin zu erbringen. Wie vorstehend (Erwägung 5.1.1) ausgeführt, genügt es im Verfahren betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen gemäss Art. 257 ZPO, dass die beklagte Partei substanziiert und schlüssig Einwendungen vorträgt, die der Durchsetzung des eingeklagten Anspruchs (in casu: Besitzeinräumungsanspruch) entgegenstünden, wenn sie tatsächlich und rechtlich begründet wären. Der Frage der Beweislastverteilung kommt in einem solchen Verfahren keine entscheiderhebliche Bedeutung zu (Urteil 4P.6/2005 vom 30. März 2005 E. 3.4). Immerhin lässt sich sagen, dass die Rechtslage, nach welcher der Kläger die anspruchsbegründenden Tatsachen voll zu beweisen hat und sich der Beklagte mit substanziierten und schlüssigen Einwendungen begnügen kann, dazu führt, dass der Kläger auch den Beweis für den Nichtbestand des diesen zugrunde gelegten Tatsachenfundaments erbringen muss, wenn er liquide Verhältnisse schaffen will (vgl. JENT-SØRENSEN, a.a.O., N. 11 zu Art. 257 ZPO).

7.
Weiter hält die Beschwerdeführerin der Vorinstanz vor, einen willkürlichen Entscheid gefällt (Art. 9 BV) und die Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) verletzt zu haben. Auf diese Rügen kann nicht eingetreten werden. Sie sind nicht rechtsgenügend begründet und basieren auf tatsächlichen Elementen, die im angefochtenen Entscheid keine Stütze finden, ohne dass dazu hinreichende Sachverhaltsrügen formuliert werden.
Zunächst geht die Beschwerdeführerin namentlich fehl, wenn sie der Vorinstanz vorwirft, in sämtlichen Erwägungen ausser Acht gelassen zu haben, dass die Beschwerdeführerin rechtmässige Eigentümerin des Grundstücks M._____ sei und ihr sämtliche Rechte das Eigentum betreffend zustünden. Das Eigentum der Beschwerdeführerin am streitbetroffenen Grundstück ist unbestritten und wurde von der Vorinstanz keineswegs in Frage gestellt. Ob sie aber den mit dem Eigentum verbundenen Besitzanspruch gegenüber der Beschwerdegegnerin gestützt auf Art. 257 ZPO durchsetzen kann, war gerade die im vorinstanzlichen Verfahren strittige Hauptfrage und hängt davon ab, ob diesem ein obligatorischer Besitzanspruch der Beschwerdegegnerin aus der

Gebrauchsleihe entgegensteht. In diesem Zusammenhang ist es unbehelflich, wenn die Beschwerdeführerin es - wie auch an anderen Stellen ihrer Beschwerdeschrift - einfach als "Fakt" hinstellt, dass das entsprechende Vertragsverhältnis unbefristet und ohne Zweckangabe vereinbart gewesen sei. Die Vorinstanz verneinte gerade, dass insoweit liquide Verhältnisse gegeben seien. Auf die entsprechenden Vorbringen der Beschwerdeführerin ist nicht weiter einzugehen.
Nicht zu hören ist die Beschwerdeführerin auch, wenn sie unter Ergänzung des im angefochtenen Entscheid festgestellten Sachverhalts als "Fakt" geltend macht, das Eigentum sei ihr von der Beschwerdegegnerin mit Kaufvertrag vom 27. Mai 2005 uneingeschränkt und ohne Auflagen und Bedingungen übertragen worden. Sie begnügt sich insoweit damit, pauschal auf den Kaufvertrag in den Verfahrensakten zu verweisen, ohne eine hinreichend substanziierte Sachverhaltsrüge zu erheben, in der sie darlegen würde, inwiefern die Behebung des gerügten Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann. Es ist denn auch nicht ersichtlich, inwiefern der Nachweis, dass der Verkauf ohne im öffentlich beurkundeten Kaufvertrag festgehaltene "Auflagen und Bedingungen" erfolgte, vorliegend liquide Verhältnisse begründen könnte. Denn ein entsprechender Verkauf musste die Parteien nicht daran hindern, eine Gebrauchsleihe mit einem bestimmten Zweck und einer bestimmten Nutzungsdauer im Sinne von Art. 309 f. OR zu vereinbaren.

8.
Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Verfahrensausgang wird die Beschwerdeführerin kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.
Die Gerichtskosten von Fr. 2'000.– werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.
Die Beschwerdeführerin hat die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 2'500.– zu entschädigen.

4.
Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Aargau, Zivilgericht, 3. Kammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 30. Oktober 2012

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Klett

Der Gerichtsschreiber: Widmer