

ZSU.2023.218
(SZ.2023.233)
Art. 14

Entscheid vom 22. Januar 2024

Besetzung Oberrichter Richli, Präsident
 Oberrichter Egloff
 Oberrichterin Plüss
 Gerichtsschreiber Huber

Klägerin **A. _____ AG,**
 [...]
 vertreten durch Rechtsanwalt Michel Czitron,
 Rüdigerstrasse 17, 8045 Zürich

Beklagter 1 **B. _____,**
 [...]

Beklagte 2 **C. _____,**
 [...]

Gegenstand Mietausweisung

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

Die A._____ AG als Vermieterin schloss mit B._____ und C._____ als solidarisch haftende Mieter am 20. September 2022 einen Mietvertrag über eine 4 ½-Zimmer Wohnung im 3. Obergeschoss rechts an der Q-Strasse in R._____ zu einem monatlichen Mietzins von brutto Fr. 1'790.00 (= Nettomietzins Fr. 1'590.00 + Nebenkosten Fr. 200.00).

1.2.

Die A._____ AG forderte B._____ und C._____ je mit Einschreiben vom 16. März 2023 zur Bezahlung der ausstehenden Bruttomietzinse für Februar und März 2023 im Umfang von total Fr. 3'580.00 innert 30 Tagen auf und drohte ihnen für den Fall der nicht fristgerechten Bezahlung die Kündigung des Mietverhältnisses an.

1.3.

Mit amtlichen Formularen vom 25. April 2023 wurde das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs per 31. Mai 2023 gekündigt.

2.

2.1.

Die A._____ AG ersuchte beim Bezirksgericht Baden mit Klage vom 12. Juni 2023 um Ausweisung von B._____ (Beklagter 1) und C._____ (Beklagte 2) aus den Mieträumlichkeiten im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen.

2.2.

Die Beklagten reichten keine Antwort ein.

2.3.

Die Präsidentin des Bezirksgerichts Baden erkannte am 22. September 2023:

" 1.

Es wird festgestellt, dass das Mietverhältnis zwischen den Parteien über die 4½-Zimmerwohnung an der Q-Strasse, R._____, seit dem 31. Mai 2023 aufgelöst ist.

2.

Die Gesuchsgegner werden verpflichtet, das Mietobjekt **spätestens innert 10 Tagen nach Rechtskraft dieses Entscheids** 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. Im Unterlassungsfalle würden sie auf Begehren der Gesuchstellerin durch das Gerichtspräsidium Baden polizeilich ausgewiesen.

3.

Die Kosten eines allfälligen polizeilichen Vollzugs gehen zu Lasten der Gesuchsgegner.

Die Gesuchstellerin hat nach Anweisung der zuständigen Polizeistelle einen Kostenvorschuss zur Sicherstellung der Vollzugskosten zu leisten.

4.

Die Gerichtskosten bestehen aus der Entscheidgebühr von Fr. 800.00. Die Entscheidgebühr wird den Gesuchsgegnern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt. Sie wird mit dem Vorschuss der Gesuchstellerin von Fr. 800.00 verrechnet, so dass die Gesuchsgegner der Gesuchstellerin solidarisch Fr. 800.00 direkt zu ersetzen haben.

5.

Die Gesuchsgegner werden unter solidarischer Haftbarkeit verpflichtet, der Gesuchstellerin eine richterlich genehmigte Parteientschädigung von Fr. 835.00 (inkl. Auslagen) zu bezahlen."

3.

3.1.

Gegen diesen ihnen am 25. September 2023 zugestellten Entscheid erhoben die Beklagten mit Eingabe vom 3. Oktober 2023 (Postaufgabe am 4. Oktober 2023) beim Obergericht des Kantons Aargau Berufung mit dem sinngemässen Antrag, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben.

3.2.

Am 19. Oktober 2023 reichten die Beklagten dem Obergericht eine weitere, mit der Berufung übereinstimmende Eingabe ein.

3.3.

Die Klägerin ersuchte mit Berufungsantwort vom 6. November 2023 um Abweisung der Berufung, soweit darauf einzutreten sei.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

Das zulässige Rechtsmittel gegen den vorliegenden, im summarischen Verfahren ergangenen Ausweisungsentscheid mit einem Streitwert von mehr als Fr. 10'000.00 ist die Berufung (Art. 308 Abs. 1 lit. a i.V.m. Abs. 2 ZPO; BGE 144 III 346 E. 1.2.1).

2.

2.1.

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).

2.2.

Die Vorinstanz führte im angefochtenen Entscheid im Wesentlichen aus, aus den eingereichten Zahlungsaufforderungen der Klägerin vom 16. März 2023 an die Adresse der Beklagten ergebe sich, dass die Beklagten, welche seit dem 1. Oktober 2022 in der genannten Wohnung wohnten, mit der Zahlung von zwei fälligen Bruttomonatsmietzinsen (für Februar und März 2023) im Gesamtbetrag von Fr. 3'580.00 in Rückstand geraten seien. Gemäss den eingereichten Track & Trace-Auszügen habe der Postbote versucht, die Einschreiben mit den Zahlungsaufforderungen den Beklagten am 17. März 2023 zuzustellen. Nachdem er diese nicht angetroffen habe, habe er je eine Abholungseinladung hinterlassen. Die Einschreiben hätten ab dem 18. März 2023 auf der Poststelle zur Abholung bereitgelegt, seien jedoch nie abgeholt worden, weshalb die Zahlungsaufforderungen mit Kündigungsandrohung als am 24. März 2023 zugestellt gelten und seit dann Wirkung entfalten würden. Gemäss den unbestritten gebliebenen Behauptungen der Klägerin seien innert der bis am 24. April 2023 laufenden Zahlungsfrist keine Zahlungen der Beklagten eingegangen. Die unter Verwendung des amtlich genehmigten Formulars des Kantons Aargau ausgesprochenen Kündigungen des Mietverhältnisses per 31. Mai 2023 seien erst nach Ablauf der angesetzten Zahlungsfrist erfolgt. Die Kündigungsschreiben vom 25. April 2023 seien den Beklagten je separat am 26. April 2023 zugegangen. Die gesetzlich vorgeschriebene Kündigungsfrist von 30 Tagen sowie der gesetzlich vorgeschriebene Kündigungstermin auf Ende eines Monats seien damit gewahrt worden. Das Mietverhältnis zwischen den Parteien habe daher am 31. Mai 2023 geendet. Der Anspruch der Klägerin auf Rückgabe der Mietwohnung durch die Beklagten bzw. auf Ausweisung der Beklagten sei damit gegeben. Den Beklagten sei eine angemessene Räumungsfrist anzusetzen, verbunden mit der Androhung, dass die Klägerin im Unterlassungsfall die polizeiliche Ausweisung verlangen könne.

2.3.

Die Beklagten machen in ihrer Berufung geltend, der Beklagte 1 habe seit Ende 2022 psychische Probleme gehabt und auch seinen Arbeitsplatz verloren, was die Familiensituation sehr erschwert habe. Die Verwaltung sei darüber informiert worden und es habe einen informativen (mündlichen) Austausch betreffend die aktuelle familiäre Notsituation der Familie gegeben. Durch den Verlust des Arbeitsplatzes hätten einige offene Mietzinse nur mit Verspätung bezahlt werden können. Durch die psychische Erkrankung des Beklagten 1 sei auch die Kommunikation erschwert worden. Entgegen dem vorinstanzlichen Entscheid (E. 4.3.3) hätten sie die Informationen betreffend die Kündigung mit dem eingeschriebenen Brief nicht erhalten und das Kündigungsschreiben sei ihnen nicht erneut zugestellt worden. Schliesslich sei der Streitwert in E. 6.2 nicht korrekt aufgeführt, da dieser

nicht dem damaligen und dem aktuellen Rückstand des Mietzinses entspreche, was sich aus dem eingereichten Bankauszug ergebe. Am Anfang des Jahres habe es einen Mietzinsausstand gegeben, der nachträglich bezahlt worden sei. Überdies habe sich der Mietzins während dieser Frist erhöht. Die aufgeführte Summe eines monatlichen Mietzinses von Fr. 1'790.00 sei nicht korrekt, womit eine unrichtige Feststellung des Sachverhalts gerügt werden müsse.

Diese Vorbringen haben die Beklagten nicht bereits vor Vorinstanz, sondern erstmals im Berufungsverfahren gemacht. Im vorinstanzlichen Verfahren reichten sie keine Stellungnahme zum Mietausweisungs-gesuch ein, obwohl ihnen die Vorinstanz dafür mit Verfügung vom 23. Juni 2023 eine Frist von zehn Tagen angesetzt hatte, mit dem Hinweis, dass nach unbenutztem Ablauf der Frist der Endentscheid ohne Verhandlung aufgrund der Akten getroffen werde (vorinstanzliche Akten [VA] act. 9 f.). Diese Verfügung wurde den Beklagten am 24. Juli 2023 polizeilich zugestellt (VA act. 18 f.). Bei sämtlichen in der Beschwerde erhobenen Vorbringen und den mit ihr eingereichten Belegen handelt es sich daher um neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel, welche gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO im Berufungsverfahren nicht berücksichtigt werden können, da die Beklagten nicht substantiiert dargelegt haben, dass sie diese trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon im erstinstanzlichen Verfahren vorbringen konnten. Somit hat es beim vorinstanzlichen Entscheid sein Bewenden. Die Berufung ist deshalb abzuweisen.

2.4.

Selbst wenn die in der Berufung erhobenen Vorbringen der Beklagten, die sich gegen die in E. 4.3.3 des vorinstanzlichen Entscheids angenommene Zustellungsfiktion der Zahlungsaufforderungen mit Kündigungsandrohung der Klägerin vom 16. März 2023 und die in E. 6.2 vorgenommene Bezifferung des Streitwerts richten, zu berücksichtigen wären, wäre dem Rechtsmittel kein Erfolg beschieden.

Gemäss Sendungsverfolgung der Schweizerischen Post wurden die eingeschriebenen Postsendungen mit den Zahlungsaufforderungen mit Kündigungsandrohung der Klägerin vom 16. März 2023 den Beklagten am 17. März 2023 zur Abholung gemeldet (GB 4 und 5). Da diese Sendungen bei der Post nicht abgeholt wurden, haben sie den Beklagten als am siebten Tag der Abholfrist zugestellt zu gelten (BGE 119 II 147 E. 2; ROGER WEBER, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7. Aufl. 2020, N. 5 zu Art. 257d OR). Entgegen der Berufung wäre somit nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz in E. 4.3.3 des angefochtenen Entscheids zum Schluss gelangte, die Zahlungsaufforderungen mit Kündigungsandrohung der Klägerin vom 16. März 2023 hätten den Beklagten als am 24. März 2023 zugestellt zu gelten.

Der Streitwert wird gemäss Art. 91 Abs. 1 ZPO durch das Rechtsbegehren bestimmt. Massgeblicher Zeitpunkt ist derjenige der erstmaligen Stellung des den Streitwert bestimmenden Rechtsbegehrens, im summarischen Verfahren gemäss Art. 252 ZPO die Gesuchseinreichung (MARTIN H. STERCHI, in: Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2012, N. 3 ff. der Vorbemerkungen zu Art. 91 - 94 ZPO). Aufgrund des Gesuchs der Klägerin und des Ausbleibens einer Stellungnahme der Beklagten durfte die Vorinstanz davon ausgehen, dass es in ihrem Verfahren lediglich um die Frage der Ausweisung ging und die Kündigung nicht strittig war. Gestützt auf die von ihr zitierte bundesgerichtliche Rechtsprechung (BGE 144 III 346) ging die Vorinstanz deshalb zutreffend davon aus, dass der Streitwert dem Mietzins von sechs Monaten (= 6 x Fr. 1'790.00), ausmachend Fr. 10'740.00, entsprach.

Die Berufung der Beklagten wäre demnach auch abzuweisen, wenn die mit ihr erhobenen Tatsachenbehauptungen und die mit ihr eingereichten Beweismittel novenrechtlich zulässig wären.

3.

Bei diesem Ausgang des Berufungsverfahrens haben die Beklagten die obergerichtliche Entscheidgebühr zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO), wofür gestützt auf Art. 106 Abs. 3 ZPO ihre solidarische Haftbarkeit anzuordnen ist, da sie die Berufung gemeinsam erhoben haben. Die Klägerin hat mit ihrer Eingabe vom 6. November 2023 keine Parteientschädigung beantragt, weshalb ihr keine solche zuzusprechen ist (vgl. BGE 139 III 334 E. 4.3).

Das Obergericht erkennt:

1.

Die Berufung wird abgewiesen.

2.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 500.00 wird den Beklagten unter solidarischer Haftbarkeit 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).

Der **Streitwert** des kantonalen Verfahrens beträgt **Fr. 10'740.00**.

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, 22. Januar 2024

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Richli

Huber