

ZSU.2024.163 / ik
(SZ.2023.370)
Art. 104

Entscheid vom 26. August 2024

Besetzung Oberrichter Richli, Präsident
 Oberrichterin Massari
 Oberrichterin Hausherr
 Gerichtsschreiberin Kabus

Klägerin **A.**_____,
 [...]
 vertreten durch B.____ AG,
 [...]

Beklagte 1 **C.**_____,
 [...]

Beklagter 2 **D.**_____,
 [...]

Gegenstand Mietausweisung

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

Die Parteien schlossen am 24. Juni 2021 per 1. Januar 2022 einen Mietvertrag über das Mietobjekt [...].

1.2.

Jeweils mit Schreiben vom 13. Juli 2023 mahnte die Klägerin die Beklagten für ausstehende Mietzinsen der Monate Juni und Juli 2023, setzte ihnen eine Zahlungsfrist von 30 Tagen zur Begleichung der Ausstände und drohte ihnen gleichzeitig an, bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis zu kündigen.

1.3.

Die Klägerin sprach gegenüber den Beklagten jeweils am 29. August 2023 unter Verwendung des amtlichen Formulars per 30. September 2023 die Kündigung des Mietverhältnisses aus.

2.

2.1.

Nachdem die Beklagten die Wohnung nicht geräumt hatten, stellte die Klägerin am 5. Dezember 2023 beim Präsidenten des Bezirksgerichts Baden das Ausweisungsbegehren.

2.2.

Mit Gesuchsantwort vom 19. Februar 2024 beehrten die Beklagten die kostenfällige Abweisung des Ausweisungsbegehren, soweit darauf einzutreten sei. Ferner sei ihnen die unentgeltliche Rechtspflege inkl. Rechtsverbeiständung zu gewähren.

2.3.

Der Präsident des Bezirksgerichts Baden erkannte am 3. Juli 2024 wie folgt:

" 1.

Es wird festgestellt, dass das Mietverhältnis zwischen den Parteien über die [...] seit 31. Oktober 2023 aufgelöst ist.

2.

Die Gesuchsgegner werden verpflichtet, das Mietobjekt **spätestens innert 10 Tagen nach Zustellung 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.

Das Gesuch der Gesuchsgegner betreffend Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege wird abgewiesen.

5.

Die Entscheidgebühr von Fr. 800.00 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.

6.

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen."

3.

3.1.

Gegen diesen ihnen am 11. Juli 2024 zugestellten Entscheid erhoben die Beklagten am 18. Juli 2024 beim Obergericht des Kantons Aargau Beschwerde. Sie beantragten die Aufhebung des angefochtenen Entscheids und die Abweisung des Ausweisungsbegehrens, eine Mietzinsreduktion von gesamthaft Fr. 26'972.00, eine Genugtuung von Fr. 160'000.00 (Fr. 80'000.00 pro Person), im weiteren Umfang Schadenersatz nach Ermessen, die Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege und Verbeiständung, die Zusprache einer Umtriebsentschädigung sowie den Aufschub der Vollstreckbarkeit des angefochtenen Entscheids.

3.2.

Am 20. Juli 2024 reichten die Beklagten diverse Beschwerdebeilagen nach.

3.3.

Es wurde auf die Einholung einer Beschwerdeantwort der Klägerin 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 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). Offensichtlich unrichtig bedeutet willkürlich (Urteil des Bundesgerichts 4A_149/2017 vom 28. September 2017 E. 2.2). 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 FREIBURGHaus/SUSANNE AFHELDT, in: THOMAS SUTTER-SOMM/Franz HASENBÖHLER/CHRISTOPH LEUENBERGER [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2016, N. 3 f. zu Art. 326 ZPO).

2.

2.1.

2.1.1.

Die Vorinstanz hielt zur Begründung des angefochtenen Entscheids fest, auf Seiten der Klägerin sei von gültigen Vertretungsverhältnissen auszugehen, was sich aus dem Liegenschaftsbewirtschaftungsvertrag und dem Anhang 3 dazu ergebe. Sowohl die Kündigungsandrohung als auch die Kündigung seien durch befugte Personen ausgesprochen worden. Die Klägerin habe die Beklagten mit Einschreiben vom 13. Juli 2023 für die ausstehenden Mietzinse für Juni und Juli 2023 gemahnt, verbunden mit der Androhung, bei unbenütztem Ablauf der Frist von 30 Tagen werde das Mietverhältnis ausserordentlich gekündigt. Das Einschreiben sei den Beklagten jeweils am 21. Juli 2023 zugestellt worden. Folglich habe der Fristenlauf am 22. Juli 2023 begonnen und am 21. August 2023 geendet. Am 29. August 2023 – nach Ablauf der 30-tägigen Zahlungsfrist – habe die Klägerin die ausserordentliche Kündigung für die Wohnung per 30. September 2023 unter Verwendung des amtlichen Formulars ausgesprochen. Dieses Schreiben sei den Beklagten am 6. September 2023 zugestellt worden. Die zwingend einzuhaltende Kündigungsfrist von 30 Tagen sei damit nicht gewahrt worden. Die Kündigung gelte daher erst für den nächstmöglichen Termin, mithin den 31. Oktober 2023. Hinsichtlich Anfechtung der Kündigung könnten die Beklagten nichts zu ihren Gunsten ableiten. Dem Entscheid des Bezirksgerichts Baden VZ.2023.81 vom 16. März 2024 sei zu entnehmen, dass auf die Klage der Gesuchsgegner vom 16. November 2023 mangels Leistung eines Kostenvorschusses nicht eingetreten worden sei. Die Kündigung erfülle die gesetzlichen Anforderungen. Die Auflösung des Mietverhältnisses sei daher per 31. Oktober 2023 festzustellen. Eine Erstreckung sei bei Kündigungen wegen Zahlungsverzugs ausgeschlossen. Mit Bezug auf die Monatsmiete Juni 2023 sei im Mahnschreiben der volle Mietzins von Fr. 1'490.00 als ausstehend aufgeführt worden und die am 1. Juni 2023 erfolgte Teilzahlung von Fr. 1'000.00 an den Mietzins Juni 2023 unberücksichtigt geblieben. Die Mahnung sei diesbezüglich somit unpräzise. Für den Mietzins Juli 2023 von Fr. 1'490.00 sei dies nicht der Fall. Dieser sei im Umfang von Fr. 1'490.00 ausstehend und das Mahnschreiben korrekt. Die Beklagten hätten nach Zugang der Mahnung mit Kündigungsandrohung

vom 13. Juli 2023 bis zur Kündigung vom 29. August 2023 gar keine Zahlung geleistet. Die Miete für Juli 2023 sei nicht innert Frist von 30 Tagen bezahlt worden. Unter Berücksichtigung der vollkommenen Zahlungseinstellung sowie des Umstands, dass einzig der aufgeführte Ausstand für Juni 2023, nicht aber der separat aufgeführte Ausstand für Juli 2023 unpräzise gewesen sei, erscheine es als überspitzt formalistisch resp. rechtsmissbräuchlich, von der Nichtigkeit oder Rechtsmissbräuchlichkeit der Kündigung auszugehen.

2.1.2.

Die Beklagten brachten dagegen vor, bei Vertragsabschluss im November 2018 seien sie nicht über die anstehende Sanierung informiert und somit getäuscht worden. Hätten die Beklagten von der Sanierung gewusst, hätten sie sich nicht für diese Wohnung entschieden. Die Wohnung habe diverse Mängel aufgewiesen. Die Bauarbeiten seien weiterhin nicht abgeschlossen. Die Beklagten hätten Anspruch auf eine Mietzinsreduktion von 15 % pro Monat seit November 2018 zzgl. Verzugszins von 5 % bis 17. Juli 2024. Die Klägerin habe ihnen versichert, dass sie aufgrund der Lage der Wohnung eine höhere Mietzinsreduktion erhalten würden, was in einer ordentlichen Abrechnung passieren würde. Dies sei nicht der Fall gewesen. Ein grosser Teil der versprochenen Mietzinsreduktion sei ihnen nie gewährt worden. Die Klägerin habe ihnen zugesagt, dass sie aus zwei Optionen wählen könnten, entweder 25 % sofortige Mietzinsreduktion während der gesamten Bauphase, wobei dies direkt von der Miete abgezogen würde, oder die Unterstützung bei der Wohnungssuche. Beides sei ihnen nie gewährt worden. Sobald die Klägerin den Beklagten die Mietzinsreduktion hätte auszahlen sollen, sei es zu grossen Problemen bis hin zur Ausweisung gekommen. Die Klägerin habe den Beklagten lediglich eine pauschale Mietzinsreduktion angeboten. Deren Höhe sei von Fr. 2'300.00 auf Fr. 9'900.00 angepasst worden. Immer wieder seien sie hinsichtlich Auszahlung vertröstet worden. Erst anlässlich der Schlichtungsverhandlung nach Anfechtung der Kündigung habe die Klägerin ihnen Abrechnungen ausgehändigt. Laut Debitorenabrechnung sei im Zeitpunkt der Kündigung eine weitere Rechnung zu Gunsten der Beklagten von Fr. 800.00 nicht berücksichtigt worden. Laut der Abrechnung habe zum Kündigungszeitpunkt lediglich ein kleiner Ausstand bestanden und es seien nicht Fr. 15'000.00 offen gewesen. Erst im Oktober 2023 hätten die Beklagten von der Verrechnung der Teilauszahlung der Sanierung erfahren. Die Beklagten hätten das letzte Angebot von Fr. 9'900.00 nicht akzeptiert. Dennoch habe die Klägerin diesen Betrag mit den seitens Beklagten ausstehenden Zahlungen verrechnet. Seit Oktober 2023 suchten die Beklagten eine neue Wohnung. Aufgrund ihrer Einträge im Betreibungsregister bzw. der vermutlich schlechten Referenzen seitens der Klägerin hätten sie noch keine gefunden. Ihnen drohe die Obdachlosigkeit. Die Beklagte 1 sei von der Sozialhilfe abhängig und zu 100% arbeitsunfähig. Die Klägerin habe die Frist zur Räumung falsch berechnet und die Beklagten aufgefordert, die Wohnung

bis am 14. Juli 2024 zu verlassen. Sodann sei es in der Liegenschaft zu massiven Lärmstörungen gekommen. Die Klägerin schulde den Beklagten Fr. 26'972.00, nach Abzug der Pauschale von Fr. 9'900.00 demnach noch Fr. 17'072.00. Hätte die Klägerin eine ordentliche Abrechnung vorgenommen, so wäre keine Zahlung ausstehend, sondern die Beklagten hätte eine Forderung zugute. Sodann stehe ihnen eine Entschädigung von je pauschal Fr. 80'000.00 für den entstandenen körperlichen, psychischen und finanziellen Schaden zu. Über den weiteren Schaden ("Ermord") habe das Obergericht zu befinden. Die Kündigung sei treuwidrig.

2.2.

2.2.1.

Bei den während der Beschwerdefrist am 20. Juli 2024 nachgereichten Beweismitteln handelt es sich allesamt um neue Beweismittel, die ausgeschlossen sind (vgl. E. 1).

Die Beklagten begehrten im vorinstanzlichen Verfahren sodann einzig die Abweisung des Ausweisungsbegehrens (VI, act. 19). Soweit sie beschwerdeweise eine Mietzinsreduktion von gesamthaft Fr. 26'972.00, eine Genugtuung von Fr. 160'000.00 sowie weiteren Schadenersatz nach Ermessen beantragen, handelt es sich hierbei um neue Anträge, die nicht berücksichtigt werden können (vgl. E. 1 hiavor). Auf diese Rechtsbegehren ist nicht einzutreten.

Im vorinstanzlichen Verfahren haben die Beklagten einzig vorgebracht, es sei höchst zweifelhaft, ob die Vertretungsverhältnisse der Klägerin den gesetzlichen Anforderungen genügten. Das Mietverhältnis sei von zahlreichen Wohnungswechseln infolge Umbaumassnahmen, wechselnden Mietzinszahlungen, teilweisen Zahlungsrückständen und versprochenen Mietzinsreduktionen geprägt. Die Beklagten hätten die Kündigung beim Bezirksgericht Baden angefochten. Diese sei noch nicht rechtskräftig. Die Zahlungsaufforderung sei nicht korrekt erfolgt, da der Betrag falsch angegeben worden sei. Die Klägerin habe am 13. Juli 2023 für die Monatsmieten Juni und Juli 2023 über Fr. 3'050.00 sowie am 15. August 2023 für die Miete August 2023 von Fr. 1'525.00 jeweils Zahlungsaufforderungen verschickt. Auf welche sie sich berufe, habe sie nicht ausgeführt. Die Beklagten hätten nachweislich am 1. Juni 2023 eine Zahlung von Fr. 1'000.00 mit dem Verwendungszweck "Juni 2023" überwiesen. Die Mahnung vom 13. Juli 2023 klammere diese Zahlung aus, weshalb sie weder klar noch präzise sei. Die Zahlungsaufforderung entspreche nicht den Vorgaben von Art. 257d OR. Damit sei weder der Sachverhalt unbestritten noch die Rechtslage klar (VI, act. 19 ff.). Die von den Beklagten beschwerdeweise vorgebrachten Tatsachenbehauptungen (vgl. E. 2.1.2 hiavor), die über das vorstehend Dargelegte hinausgehen, stellen Noven dar und fanden in den vorinstanzlichen Unterlagen zuvor nie Erwähnung. Sie sind daher nicht zu berücksichtigen.

2.2.2.

Im ersten Teil ihrer Beschwerde (ebenda, S. 2 ff., "Punkt Eins, klage Eins") setzen sich die Beklagten nicht rechtsgenüglich mit den Erwägungen des vorinstanzlichen Entscheids auseinander. Erst im zweiten Teil (ebenda, S. 17 ff., "Punkt Zwei: Klage Zwei") nehmen sie auf die vorinstanzlichen Erwägungen Bezug. Ob die Beschwerde diesbezüglich den gesetzlichen Vorgaben von Art. 321 Abs. 1 ZPO hinsichtlich Begründungsdichte entspricht und darauf überhaupt einzutreten wäre, ist fraglich. Dies kann jedoch offen bleiben, weil die Beschwerde ohnehin abzuweisen ist.

Im Wesentlichen ist der weitschweifigen Beschwerde einzig zu entnehmen, dass die Beklagten – entgegen ihren Vorbringen vor Vorinstanz – sinngemäss den Zahlungsverzug bestreiten mit der Begründung, dass die Mietzinsausstände mit der ihnen geschuldeten Mietzinsreduktion zu verrechnen seien, wobei ein Saldo zu ihren Gunsten resultiere (Beschwerde, S. 17, 20 und 23). Bei diesen Ausführungen handelt es sich jedoch um unzulässige Noven, die vorliegend nicht zu hören sind. Die Beklagten behaupten nicht und dies lässt sich auch nicht den Akten entnehmen, dass sie die ausstehenden Mietzinse wegen der geltend gemachten Mietmängel hinterlegt haben.

Damit hat es mit den vorinstanzlichen Ausführungen, wonach die Vorgaben von Art. 257d OR und Art. 266l Abs. 2 OR erfüllt sind, die Kündigung per 31. Oktober 2023 als gültig zu qualifizieren ist, sich die Beklagten ohne Rechtsgrund im Mietobjekt befinden und die Ausweisung daher zulässig ist, sein Bewenden.

3.

Nach dem Dargelegten erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

4.

Mit dem vorliegenden Entscheid wird der in der Beschwerde gestellte Antrag auf aufschiebende Wirkung gegenstandslos.

5.

Aus den vorstehenden Ausführungen ergibt sich, dass im vorliegenden Beschwerdeverfahren die Gewinnaussichten von Anfang an beträchtlich geringer waren als die Verlustgefahren, weshalb sie kaum als ernsthaft bezeichnet werden konnten. Daher war die Beschwerde gegen den vorinstanzlichen Entscheid vom 3. Juli 2024 von vornherein aussichtslos i.S.v. Art. 117 lit. b ZPO (statt vieler BGE 142 III 138 E. 5.1 m.w.H). Das Gesuch um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Beschwerdeverfahren ist deshalb abzuweisen.

6.

Bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens 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 Beschwerde gemeinsam erhoben haben. Da der Klägerin im Beschwerdeverfahren kein Aufwand entstanden ist (vgl. Art. 322 Abs. 1 ZPO), ist ihr keine Parteientschädigung zuzusprechen.

Das Obergericht beschliesst:

Das Gesuch der Beklagten um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Beschwerdeverfahren wird abgewiesen.

Das Obergericht erkennt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 500.00 wird den Beklagten 1 und 2 in 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. 8'940.00**.

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, 26. August 2024

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Richli

Kabus