

ZSU.2024.180 / ik / nk
(SZ.2024.86)
Art. 121

Entscheid vom 24. September 2024

Besetzung Oberrichter Richli, Präsident
 Oberrichterin Massari
 Oberrichterin Hausherr
 Gerichtsschreiberin Kabus

Kläger 1 **A.**_____,
 [...] vertreten durch E _____,
 [...]

Kläger 2 **B.**_____,
 [...] vertreten durch E _____,
 [...]

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

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

Gegenstand Mietausweisung

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

Die Parteien schlossen am 27. bzw. 29. Januar 2022 per 15. Februar 2022 einen Mietvertrag über das Mietobjekt 4,5-Zimmerwohnung (2. OG, links), [...].

1.2.

Jeweils mit Schreiben vom 12. März 2024 mahnten die Kläger die Beklagten für ausstehende Mietzinsen der Monate August 2023 (teilweise ausstehend) sowie Oktober 2023 bis März 2024, setzten ihnen eine Zahlungsfrist von 30 Tagen zur Begleichung der Ausstände und drohten ihnen gleichzeitig an, bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis zu kündigen.

1.3.

Die Kläger sprachen gegenüber den Beklagten jeweils am 23. April 2024 unter Verwendung des amtlichen Formulars per 31. Mai 2024 die Kündigung des Mietverhältnisses aus.

2.

2.1.

Nachdem die Beklagten die Wohnung nicht geräumt hatten, stellte die Klägerin mit Eingabe vom 14. Juni 2024 bei der Präsidentin des Bezirksgerichts Aarau das Ausweisungsbegehren.

2.2.

Die Beklagten reichten innert der angesetzten Frist keine Stellungnahme ein.

2.3.

Die Präsidentin des Bezirksgerichts Aarau erkannte am 19. Juli 2024 wie folgt:

" 1.

In Gutheissung des Gesuchs wird festgestellt, dass das Mietverhältnis per 31. Mai 2024 aufgelöst und die Ausweisung der Gesuchsgegner ab diesem Zeitpunkt zulässig ist.

2.

Die Gesuchsgegner werden verpflichtet, das Mietobjekt an der [...] bis zum **5. August 2024** zu räumen und vertragsgemäss zu verlassen. Im Unterlassungsfalle werden sie auf Begehren der Gesuchsteller durch das Präsidium des Zivilgerichts Aarau polizeilich ausgewiesen.

3.

Die Stadtpolizei Aarau erhält nach Ablauf der obigen Frist auf Verlangen der Gesuchsteller durch das Präsidium des Zivilgerichts Aarau den entsprechenden Auftrag.

4.

Die Gerichtskosten, bestehend aus der Entscheidgebühr von Fr. 800.00, werden den Gesuchsgegnern auferlegt. Sie werden mit den Vorschüssen der Gesuchsteller von Fr. 800.00 verrechnet, so dass die Gesuchsgegner den Gesuchstellern solidarisch Fr. 800.00 direkt zu ersetzen haben.

5.

Die Gesuchsgegner werden verpflichtet, den Gesuchstellern eine Parteientschädigung von Fr. 50.00 zu bezahlen."

3.

3.1.

Gegen diesen ihm am 22. Juli 2024 zugestellten Entscheid erhob der Beklagte 1 am 31. Juli 2024 beim Obergericht des Kantons Aargau Beschwerde und beantragte, die Räumungsfrist bis zum 31. August 2024 zu erstrecken sowie sinngemäss, die Vollstreckbarkeit des angefochtenen Entscheids aufzuschieben.

3.2.

Am 2. September 2024 beantragte der Beklagte 1, die Frist zur Zahlung des Kostenvorschusses bis zum 10. September 2024 zu verlängern.

3.3.

Mit Eingabe vom 9. September 2024 begehrte der Beklagte 1 die Erstreckung der Räumungsfrist bis zum 30. September 2024.

3.4.

Es wurde auf die Einholung einer Beschwerdeantwort der Kläger 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.

Die Vorinstanz hielt zur Begründung des angefochtenen Entscheids fest, die Rechtslage betreffend Kündigung sei gemäss Art. 257d OR klar und der Sachverhalt unbestritten. Die Kläger hätten die Beklagten je mit separaten Schreiben vom 12. März 2024 für ausstehende Mietzinsen gemahnt und ihnen gleichzeitig eine Zahlungsfrist von 30 Tagen angesetzt, verbunden mit der Androhung, bei deren unbenütztem Ablauf werde das Mietverhältnis gekündigt. Die Schreiben seien den Beklagten jeweils am 13. März 2024 zugestellt worden. Da die Mietzinsausstände innert Frist nicht beglichen worden seien, hätten die Kläger die Kündigung je mit separaten Schreiben vom 23. April 2024 und unter Verwendung des amtlichen Formulars per 31. Mai 2024 ausgesprochen. Die Kläger seien berechtigt gewesen, bei der Kündigungsandrohung und der Kündigung eine gewillkürte Stellvertreterin einzusetzen. Die Kündigung sei unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften ausgesprochen worden. Ein Nichtigkeitsgrund sei aus den Akten nicht ersichtlich. Die Beklagten seien aus dem Mietobjekt auszuweisen.

2.2.

Der Beklagte 1 machte beschwerdeweise geltend, die Beklagten seien mit den vorinstanzlichen Erwägungen einverstanden. Aufgrund ihrer schlechten finanziellen Lage seien sie nicht im Stande, die Liegenschaft bis zum 5. August 2024 zu räumen und vertragsgemäss zu verlassen. Der Beklagte 1 müsse alleine eine vierköpfige Familie unterhalten. Sie hätten keine Wohnung gefunden, die ihren finanziellen Verhältnissen entspreche. Ihre Kinder seien vier und sechs Jahre alt. Die Beklagten wüssten nicht, wohin sie diese bringen sollten. Daher ersuchten sie um Erstreckung der Räumungsfrist bis zum 31. August 2024. Mit Eingabe vom 9. September 2024 liess sich der Beklagte 1 abermals vernehmen und beantragte, die Räumungsfrist bis zum 30. September 2024 zu verlängern.

2.3.

2.3.1.

Die Beschwerde ist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). In der Beschwerdebegründung ist darzulegen, worauf der Beschwerdeführer seine Legitimation stützt, inwieweit er beschwert ist, auf welchen Beschwerdegrund er sich beruft und an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet. Insofern besteht im Beschwerdeverfahren eine Rügepflicht (BGE 138 III 374 E. 4.3.1 analog; Urteil des Bundesgerichts 5A_488/2015 vom 21. August 2015 E. 3.2.1; FREIBURGHaus/AFHELDT, a.a.O., N. 14 f. zu Art. 321 ZPO). Bei mangelhaften Begründungen oder ungenügenden Rechtsbegehren ist keine Nachfrist zur Verbesserung gemäss Art. 132 ZPO anzusetzen (BGE 137 III 617 E. 6.4; Urteil des Bundesgerichts 5A_82/2013 vom 18. März 2013 E. 3.3.3).

2.3.2.

Vorab rechtfertigt sich der Hinweis, dass die Beschwerde offenbar vom Beklagten 1 für die Beklagte 2 unterschrieben wurde, trägt die Eingabe vom 2. September 2024 doch nur seine Unterschrift und wurde sie mit derselben Handschrift verfasst wie die Beschwerde und die beiden sich darin befindenden Unterschriften. Nachdem sich bei den Akten keine Vollmacht der Beklagten 2 befindet, ist davon auszugehen, dass der Beklagte 1 die Beschwerde allein erhoben hat. Da auf die Beschwerde ohnehin nicht einzutreten ist (vgl. nachstehende Darlegungen), erübrigen sich Ausführungen darüber, ob die Vorgaben von Art. 70 Abs. 2 ZPO betreffend die notwendige Streitgenossenschaft bei der Ergreifung von Rechtsmitteln einschlägig und vorliegend erfüllt sind bzw. ob der Beklagten 2 eine Nachfrist zur Unterzeichnung der Beschwerde anzusetzen wäre.

2.3.3.

Die Eingabe des Beklagten 1 vom 9. September 2024, welche im Nachgang zur Beschwerde eingereicht wurde, ist vorliegend nicht zu berücksichtigen. In casu wurde keine Beschwerdeantwort der Kläger eingeholt, weshalb kein Anlass bestand, weitere Eingaben einzureichen. Eine Nachreichung der Begründung nach Ablauf der Rechtsmittelfrist ist unzulässig. Selbst ein zweiter Schriftenwechsel, der im Beschwerdeverfahren ohnehin nicht vorgesehen ist (vgl. Art. 327 ZPO) und auf den jedenfalls kein absoluter Anspruch bestünde, gestattet nicht, die Rechtsmittelschrift nachzubessern oder gar zu ergänzen (Urteil des Bundesgerichts 5A_7/2021 vom 2. September 2021 E. 2.2 analog).

2.3.4.

Die Beklagten liessen sich im vorinstanzlichen Verfahren nicht vernehmen. Die im Beschwerdeverfahren geltend gemachten Tatsachenbehauptungen sowie eingereichten Beweismittel stellen Noven dar und sind somit unbeachtlich. Soweit der Beklagte 1 beantragt, die Räumungsfrist sei bis zum 31. August 2024 (bzw. 30. September 2024) zu erstrecken, so handelt es sich hierbei um neue Anträge, die nicht berücksichtigt werden können (vgl. E. 1 hiervor). Auf diese Rechtsbegehren ist nicht einzutreten.

2.3.5.

Selbst wenn die Ausführungen des Beklagten 1 beachtlich wären, würden sie nicht als ausreichende Auseinandersetzung mit den vorinstanzlichen Erwägungen gelten, zumal sich daraus nicht ergibt, inwiefern die Darlegungen der Vorinstanz unzutreffend sein sollen. Im Gegenteil beanstandet der Beklagte 1 diese gar nicht, sondern beantragt lediglich die Gewährung einer zusätzlichen Frist zur Räumung des Mietobjekts.

Die Anordnung der Ausweisung ohne Gewährung einer zusätzlichen Frist ist dann nicht zulässig, wenn humanitäre Gründe einen Aufschub verlangen oder konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass der Schuldner innert

angemessener Frist freiwillig das Mietobjekt verlassen wird. Aber auch in einem solchen Fall kann die zusätzliche Frist nur kurz sein und darf nicht auf eine Erstreckung des Mietverhältnisses hinauslaufen (Urteil des Bundesgerichts 4A_39/2018 vom 6. Juni 2018 E. 6 m.w.H., Urteil des Bundesgerichts 4A_162/2021 vom 12. Mai 2021 E. 6.2). Indem die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid vom 19. Juli 2024 den Beklagten zur Räumung des Mietobjektes eine Frist bis 5. August 2024 gewährt hat, hat sie der bundesgerichtlichen Rechtsprechung, selbst bei Vorliegen humanitärer Gründe, korrekt Rechnung getragen. Im Übrigen hätten die Beklagten das Mietobjekt bereits per 31. Mai 2024 räumen, reinigen und verlassen müssen, weshalb sie als Folge des Verfahrens von einer Verlängerung von mehr als drei Monaten profitierten. Eine weitere Verlängerung der Räumungsfrist käme einer unzulässigen Erstreckung des Mietverhältnisses nach Art. 272a Abs. 1 lit. a OR gleich und fällt deshalb ausser Betracht.

2.4.

Zusammenfassend genügt die Beschwerde den in E. 2.3.1. dargelegten formellen Anforderungen nicht, weshalb darauf nicht einzutreten ist. Damit hat es mit den vorinstanzlichen Ausführungen, wonach die Vorgaben von Art. 257d OR erfüllt sind, die Kündigung per 31. Mai 2024 als gültig zu qualifizieren ist, sich die Beklagten ohne Rechtsgrund im Mietobjekt befinden und die Ausweisung daher zulässig ist, sein Bewenden.

3.

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

4.

Bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens hat der Beklagte 1 die obergerichtliche Entscheidgebühr zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Da den Klägern im Beschwerdeverfahren kein Aufwand entstanden ist (vgl. Art. 322 Abs. 1 ZPO), ist ihnen keine Parteientschädigung zuzusprechen.

Das Obergericht erkennt:

1.

Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.

2.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 500.00 wird dem Beklagten 1 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. 8'760.00**.

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, 24. September 2024

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Richli

Kabus