

ZSU.2024.232
(SZ.2024.80)
Art. 140

Entscheid vom 7. November 2024

Besetzung Oberrichter Richli, Präsident
 Oberrichterin Massari
 Oberrichterin Hausherr
 Gerichtsschreiber Huber

Klägerin 1 **A.**_____,
 [...]

Klägerin 2 **B.**_____,
 [...]

Zustellungsbevollmächtigte: C.____ AG,
[...]

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

Gegenstand Mietausweisung

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

A._____ und B._____ als Vermieterinnen schlossen mit D._____ als Mieter am 18./19. Juni 2018 einen Mietvertrag über die 3 ½-Zimmer Wohnung im 1. Obergeschoss rechts und den Tiefgaragenplatz Nr. 3 an der Q-Strasse in R._____ zu einem monatlichen Mietzins von brutto Fr. 1'670.00 (= Mietzins Wohnung Fr. 1'360.00 + Nebenkosten Fr. 190.00 + Mietzins Garagenplatz Fr. 120.00) ab. Per 1. August 2019 trat E._____ als Mieterin dem Mietvertrag bei.

Per 1. November 2019 wurden die monatlichen Akontozahlungen für die Nebenkosten um Fr. 50.00 auf Fr. 240.00 angehoben. Auf den 1. Oktober 2023 wurde zudem der Mietzins für die Wohnung auf Fr. 1'457.00 erhöht, so dass D._____ und E._____ den Klägerinnen ab diesem Datum total Fr. 1'817.00 zu bezahlen hatten.

1.2.

A._____ und B._____ forderten D._____ und E._____ je mit Einschreiben vom 15. März 2024 zur Bezahlung des Mietzinsausstands von total Fr. 1'832.80 innert 30 Tagen auf und drohten ihnen für den Fall der nicht fristgerechten Bezahlung die Kündigung des Mietverhältnisses an.

1.3.

Mit amtlichen Formularen vom 25. April 2024 wurde das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs per 31. Mai 2024 gekündigt.

2.

2.1.

Mit Eingabe vom 17. Juni 2024 ersuchten A._____ und B._____ (Klägerinnen) beim Bezirksgericht Bremgarten um Ausweisung von D._____ (Beklagter) und E._____ (Beklagte) aus den Mieträumlichkeiten im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen.

2.2.

Die Beklagten reichten keine Antwort ein.

2.3.

Der Präsident des Bezirksgerichts Bremgarten erkannte am 25. September 2024:

" 1.

1.1.

Die Gesuchsgegner werden verpflichtet, die 3.5 Zimmerwohnung im 1. OG, rechts, in der Liegenschaft Q-Strasse in R._____ **bis spätestens am 10.10.2024 zu verlassen und ordnungsgemäss zu räumen.**

1.2.

Für den Widerhandlungsfall wird als Vollstreckungsmassnahme die polizeiliche Räumung angeordnet.

Die Gesuchsgegner werden darauf hingewiesen, dass durch das rechtzeitige Verlassen und Räumen eine kostenpflichtige Ausweisung durch die Polizei vermieden werden kann.

2.

Die Entscheidgebühr von Fr. 800.00 wird den Beklagten auferlegt. Sie wird mit dem Vorschuss der Gesuchstellerinnen von Fr. 800.00 verrechnet, so dass die Beklagten den Gesuchstellerinnen solidarisch Fr. 800.00 direkt zu ersetzen haben.

3.

Die Beklagten werden verpflichtet, den Gesuchstellerinnen eine Parteientschädigung von Fr. 100.00 zu bezahlen."

3.

3.1.

Gegen diesen ihm am 30. September 2024 zugestellten Entscheid erhob der Beklagte am 9. Oktober 2024 beim Obergericht des Kantons Aargau Berufung mit dem sinngemässen Antrag, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben.

3.2.

Am 12. Oktober 2024 reichte der Beklagte dem Obergericht entsprechend der mit Schreiben der Instruktionsrichterin vom 10. Oktober 2024 erfolgten Aufforderung eine verbesserte, mit seiner eigenhändigen Unterschrift versehene Berufungsschrift ein.

3.3.

Auf die Zustellung der Berufung an die Klägerinnen zur Erstattung einer Berufungsantwort wurde verzichtet.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

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).

1.2.

Die vorliegende Berufung erhoben hat einzig der Beklagte, nicht aber seine Ehefrau. Diese hat den Beklagten auch nicht zu ihrer Vertretung bevollmächtigt. Obwohl der Beklagte und seine Ehefrau einen gemeinsamen

Mietvertrag eingegangen sind (Gesuchsbeilage 1), womit sie eine notwendige Streitgenossenschaft bilden, ist der Beklagte legitimiert, den Ausweisungsentscheid allein mit Berufung anzufechten. Allerdings hätte er wohl seine Ehefrau und Mitmieterin auf der Passivseite in das Berufungsverfahren einbeziehen müssen (vgl. BGE 145 III 281 E. 3.4.2 betreffend Anfechtung der Kündigung). Aus der Berufungsschrift ergibt sich nicht, dass der Beklagte dies getan hat. Die Frage, ob die Berufung bereits aus diesem Grund abzuweisen wäre, kann indessen offenbleiben, da der Berufung – wie den nachfolgenden Erwägungen zu entnehmen ist – bereits aus anderen Gründen kein Erfolg beschieden ist.

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, gemäss den eingereichten Sendungsverfolgungsprotokollen seien die beiden Mahnschreiben am 15. März 2024 bei der Post aufgegeben und den Beklagten am 18. März 2024 zugestellt worden. Die dreissigtägige Zahlungsfrist habe damit am 19. März 2024 zu laufen begonnen und am 17. April 2024 geendet, weshalb der ausserordentliche Kündigungsgrund i.S.v. Art. 257d Abs. 1 OR am Folgetag entstanden sei und eine Kündigung des Mietvertrags ab diesem Zeitpunkt gültig habe ausgeübt werden können. Die Kündigung sei am 29. April 2024 zugestellt worden. Damit sei die Kündigung auf den 30. Mai 2024 (recte: 31. Mai 2024) gemäss Art. 257d Abs. 2 OR gültig ausgesprochen worden. Die Kündigung sei dabei korrekt auf dem gesetzlich vorgeschriebenen amtlichen Formular des Kantons Aargau ausgesprochen worden. Art. 266I – n OR seien eingehalten und es sei kein Nichtigkeitsgrund ersichtlich. Die Ausweisung sei somit zulässig und dem Gesuch könne entsprochen werden, wobei zur Räumung eine angemessene Frist festzusetzen sei. Gemäss Art. 236 Abs. 3 ZPO könne die Vollstreckung dieser Verpflichtung angedroht resp. als Vollstreckungsmassnahme i.S.v. Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO die polizeiliche Räumung angeordnet werden, was antragsgemäss erfolge.

2.3.

Der Beklagte macht mit Berufung geltend, nach Erhalt des Ausweisungsgehalts habe er mit der Klägerin 1 telefonisch vereinbart, die einmonatige Schuldenlast bis zum 26. Juni 2024 zu begleichen. Er reiche einen Beweis dafür ein, dass diese Vereinbarung eingehalten worden sei. Auf seinen

Telefonanruf bei der Vorinstanz sei kein Rückruf erfolgt. Er habe keine Antwort erhalten, bis der Entscheid vom 25. September 2024 gekommen sei, gegen den er nun Berufung erhebe. Er lebe mit zwei Kindern und seiner Ehefrau zusammen und sie bräuchten mindestens sechs Monate, um eine neue Wohnung zu suchen. Sie schuldeten den Klägerinnen überdies keine Mietrückstände. Der vorinstanzliche Entscheid vom 25. September 2024 sollte daher überdacht werden.

Diese Vorbringen hat der Beklagte nicht bereits vor Vorinstanz, sondern erstmals im Berufungsverfahren gemacht. Im vorinstanzlichen Verfahren reichten er und seine Ehefrau keine Stellungnahme zum Mietausweisungs-gesuch ein, obwohl ihnen die Vorinstanz dafür mit Verfügung vom 27. Juni 2024 eine Frist von zehn Tagen angesetzt hatte, mit dem Hinweis, dass nach unbenutztem Ablauf der Frist das Verfahren ohne diese Stellungnahme weitergeführt werde (vorinstanzliche Akten [VA] act. 10 f.). Diese Verfügung wurde beiden Beklagten am 5. August 2024 polizeilich zugestellt (VA act. 16 f.). Bei sämtlichen in der Berufung erhobenen Vorbringen und dem mit ihr eingereichten Zahlungsbeleg handelt es sich daher um neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel, welche gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO im Berufungsverfahren nicht berücksichtigt werden können, da der Beklagte nicht substantiiert dargelegt hat, dass er diese trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon im erstinstanzlichen Verfahren vorbringen konnte. Somit hat es beim vorinstanzlichen Entscheid sein Bewenden. Die Berufung ist deshalb abzuweisen.

2.4.

Selbst wenn die in der Berufung erhobenen Vorbringen des Beklagten zu berücksichtigen wären, wäre dem Rechtsmittel kein Erfolg beschieden.

Die Vorinstanz begründete die Ausweisung des Beklagten und seiner Ehefrau aus dem Mietobjekt zusammengefasst damit, dass die Kündigung des Mietverhältnisses durch die Klägerinnen formgerecht und unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen (Art. 257d Abs. 1 und 2 OR) rechtsgültig ausgesprochen worden sei. Damit habe das Mietverhältnis am 30. Mai 2024 (recte: 31. Mai 2024) geendet. Die Rechtslage sei aufgrund der eingereichten Unterlagen und der Ausführungen der Klägerinnen klar und der Sachverhalt sei unbestritten. Damit seien die Voraussetzungen für eine Ausweisung i.S.v. Art. 257 ZPO gegeben und dem Gesuch sei zu entsprechen, wobei zur Räumung eine angemessene Frist anzusetzen sei.

Der Beklagte hat in seiner Berufung nichts vorgebracht, was an der zutreffenden vorinstanzlichen Beurteilung etwas ändern könnte. Die erst während des erstinstanzlichen Ausweisungsverfahrens erfolgte Tilgung des ausstehenden Mietzinses hat keinen Einfluss auf die Rechtmässigkeit der Kündigung. Auch die vom Beklagten geltend gemachten Schwierigkeiten, eine Wohnung zu finden, führen nicht zur Aufhebung oder Abänderung des

angefochtenen Entscheids. Die Anordnung der Ausweisung ohne Gewährung einer zusätzlichen Frist ist zwar insbesondere dann nicht zulässig, wenn humanitäre Gründe einen Aufschub verlangen. Aber auch in einem solchen Fall kann die zusätzliche Frist nur kurz sein und darf nicht auf eine Erstreckung des Mietverhältnisses hinauslaufen (Urteile des Bundesgerichts 4A_39/2018 vom 6. Juni 2018 E. 6 und 4A_162/2021 vom 12. Mai 2021 E. 6.2). Indem die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid vom 25. September 2024 dem Beklagten und seiner Ehefrau zur Räumung der Mieträumlichkeiten eine Frist bis 10. Oktober 2024 gewährt hat (Dispositiv-Ziff. 1.1), hat sie der zitierten bundesgerichtlichen Rechtsprechung korrekt Rechnung getragen. Die vom Beklagten begehrte Verlängerung der Räumungsfrist um sechs Monate wäre einer unzulässigen Erstreckung des Mietverhältnisses gleichgekommen. Im Übrigen hätten der Beklagte und seine Ehefrau die Wohnung bereits bis zum 31. Mai 2024 verlassen müssen, womit sie als Folge des Ausweisungsverfahrens von einer Verlängerung um mehr als vier Monate profitiert haben.

Die Berufung 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 hat der Beklagte die obergerichtliche Entscheidgebühr zu bezahlen und seine Parteikosten selber zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Den Klägerinnen ist im Berufungsverfahren kein Aufwand entstanden, weshalb ihnen keine Parteientschädigung zuzusprechen ist.

Das Obergericht erkennt:

1.

Die Berufung wird abgewiesen.

2.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 500.00 wird dem Beklagten auferlegt.

3.

Es werden keine Parteientschädigungen 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. 10'902.00**.

Aarau, 7. November 2024

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Richli

Huber