

ZSU.2024.255 / nk
(SZ.2024.103)
Art. 153

Entscheid vom 3. Dezember 2024

Besetzung	Oberrichter Richli, Präsident Oberrichterin Massari Oberrichterin Hausherr Gerichtsschreiberin Kabus
-----------	---

Kläger 1	A. _____, [...] Zustellungsbevollmächtigte: B.____ GmbH, [...]
----------	--

Klägerin 2	C. _____, [...] Zustellungsbevollmächtigte: B.____ GmbH, [...]
------------	--

Beklagte	D. _____, [...]
----------	---------------------------

Gegenstand	Mietausweisung
------------	----------------

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

Die Beklagte schloss zu einem unbekannten Datum per 1. Januar 2013 mit den vormaligen Eigentümern der Liegenschaft einen Mietvertrag über das Mietobjekt 3.5-Zimmerwohnung [...] ab. Mit Kaufvertrag von unbekanntem Datum erwarben die Kläger die entsprechende Liegenschaft. Somit bestand im relevanten Zeitraum ein Mietvertrag zwischen den Parteien in Bezug auf die obgenannte Mietwohnung.

1.2.

Mit Schreiben vom 24. Juni 2024 mahnten die Kläger, die Beklagte für ausstehende Mietzinsen der Monate August (teilweise) und Oktober 2023 sowie Juni 2024, setzten ihr eine Zahlungsfrist von 30 Tagen zur Begleichung der Ausstände und drohten ihr gleichzeitig an, bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis zu kündigen.

1.3.

Die Kläger sprachen gegenüber der Beklagten am 9. August 2024 unter Verwendung des amtlichen Formulars per 30. September 2024 die Kündigung des Mietverhältnisses aus.

2.

2.1.

Nachdem die Beklagte die Wohnung nicht geräumt hatte, stellten die Kläger mit Eingabe vom 9. Oktober 2024 bei der Präsidentin des Bezirksgerichts Kulm das Ausweisungsbegehren.

2.2.

Die Beklagte nahm am 21. Oktober 2024 dazu Stellung und beantragte einen dreimonatigen Aufschub der Ausweisung aus finanziellen und gesundheitlichen Gründen.

2.3.

Die Präsidentin des Bezirksgerichts Kulm erkannte am 30. Oktober 2024 wie folgt:

" 1.

Die Gesuchsgegnerin wird verpflichtet, die 3.5-Zimmerwohnung [...] innert 10 Tagen vollständig zu räumen, zu reinigen und den Geschwägern sämtliche Schlüssel zu übergeben.

2.

Für den Unterlassungsfall wird der Gesuchsgegnerin die Polizeiliche Zwangsvollstreckung angedroht.

3.
Die Entscheidgebühr von Fr. 800.00 wird der Gesuchsgegnerin auferlegt und mit dem Vorschuss der Gesuchsteller verrechnet, so dass die Gesuchsgegnerin den Gesuchstellern Fr. 800.00 direkt zu ersetzen hat.

4.
Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

5.
Die Gesuchsteller werden darauf hingewiesen, dass beim Präsidium des Zivilgerichts des Bezirks Kulm schriftlich die polizeiliche Räumung beantragt werden kann, falls die Gesuchsgegnerin dem Räumungsbefehl nicht fristgerecht nachkommt."

3.

3.1.

Gegen diesen ihr am 2. November 2024 zugestellten Entscheid erhob die Beklagte am 4. November 2024 beim Obergericht des Kantons Aargau Beschwerde und beantragte, die Räumungsfrist bis zum 31. Januar 2025 zu erstrecken.

3.2.

Mit Eingabe vom 18. November 2024 beantragte die Beklagte eine Erstreckung der Räumungsfrist bis Ende Dezember 2024, dies unter Hinweis auf einen (der Eingabe nicht beiliegenden) Mietvertrag für eine neue Wohnung per 1. Dezember 2024.

3.3.

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 Beklagte mit Schreiben vom 24. Juni 2024 für ausstehende Mietzinsen gemahnt und ihr gleichzeitig eine Zahlungsfrist von 30 Tagen angesetzt, verbunden mit der Androhung, bei deren unbenütztem Ablauf werde das Mietverhältnis gekündigt. Das Schreiben sei der Beklagten am 28. Juni 2024 zugestellt worden. Da die Mietzinsausstände innert Frist nicht beglichen worden seien, hätten die Kläger die Kündigung mit Schreiben vom 9. August 2024 (zugestellt am 13. August 2024) und unter Verwendung des amtlichen Formulars per Ende September 2024 ausgesprochen. Die Kündigung sei unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften ausgesprochen worden. Ein Nichtigkeitsgrund sei aus den Akten nicht ersichtlich.

Bezugnehmend auf den von der Beklagten geforderten Aufschub der Kündigung aus finanziellen und gesundheitlichen Gründen sei darauf hinzuweisen, dass bei einer Kündigung wegen Zahlungsrückstands des Mieters eine Erstreckung des Mietverhältnisses gemäss Art. 272a Abs. 1 lit. a OR ausgeschlossen sei.

Die Beklagte sei demnach aus dem Mietobjekt auszuweisen.

2.2.

Die Beklagte machte beschwerdeweise sinngemäss geltend, aufgrund ihrer schlechten finanziellen Lage sowie gesundheitlicher Probleme sei sie nicht im Stande, die Liegenschaft innert der durch die Vorinstanz angesetzten Frist zu räumen und vertragsgemäss zu verlassen. Daher ersuche sie um Erstreckung der Räumungsfrist bis zum 31. Januar 2025.

Mit Eingabe vom 18. November 2024 machte die Beklagte überdies geltend, per 1. Dezember 2024 eine neue Wohnung gefunden zu haben, weshalb sie eine Erstreckung der Räumungsfrist bis am 31. Dezember 2024 beantrage.

2.3.

Vorab ist festzuhalten, dass die durch die Beklagte im Beschwerdeverfahren neu vorgebrachten Anträge, Tatsachenbehauptungen und Beweise (Erstreckung der Räumungsfrist über den im vorinstanzlichen Verfahren beantragten Zeitraum hinaus, Belege für die gesundheitlichen Probleme und Behauptung eines neuen Mietvertrages per 1. Dezember 2024) als

Noven gelten und im Beschwerdeverfahren nicht mehr berücksichtigt werden können (vgl. E. 1 hiervor).

2.4.

2.4.1.

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).

2.4.2.

Die Vorbringen der Beklagten können 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 die Beklagte diese gar nicht, sondern beantragt lediglich die Gewährung einer zusätzlichen Frist zur Räumung des Mietobjekts aus den bereits vor Vorinstanz vorgebrachten finanziellen und gesundheitlichen Gründen, die gemäss den zutreffenden vorinstanzlichen Erwägungen im Falle einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs gemäss Art. 272a Abs. 1 lit. a OR nicht zulässig ist. Mit dieser Begründung der Vorinstanz setzt sich die Beklagte in ihrer Beschwerde in keiner Weise auseinander.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die Anordnung der Ausweisung ohne Gewährung einer zusätzlichen Frist dann nicht zulässig ist, 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 (Urteile des Bundesgerichts 4A_162/2021 vom 12. Mai 2021 E. 6.2, 4A_39/2018 vom 6. Juni 2018 E. 6 m.w.H.). Indem die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid vom 30. Oktober 2024 der Beklagten zur Räumung des Mietobjektes eine zehntägige Frist gewährt hat, hat sie der bundesgerichtlichen Rechtsprechung, selbst bei Vorliegen humanitärer Gründe, korrekt Rechnung getragen. Im Übrigen hätte die Beklagte das Mietobjekt bereits per 30. September 2024 räumen, reinigen und verlassen müssen, weshalb sie als Folge des Verfahrens von einer Verlängerung von eineinhalb Monaten profitierte. 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.

2.5.

Zusammenfassend genügt die Beschwerde den in E. 2.4.1. 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 30. September 2024 als gültig zu qualifizieren ist, sich die Beklagte ohne Rechtsgrund im Mietobjekt befindet und die Ausweisung daher zulässig ist, sein Bewenden.

3.

Bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens hat die Beklagte 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 der Beklagten 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. 6'960.00**

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, 3. Dezember 2024

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Richli

Kabus