

ZSU.2024.280
(SZ.2024.149)
Art. 8

Entscheid vom 15. Januar 2025

<u>Besetzung</u>	Oberrichter Richli, Präsident Oberrichterin Plüss Oberrichterin Hausherr Gerichtsschreiber Gasser
------------------	--

<u>Kläger</u>	A. _____, [...]
---------------	---------------------------

<u>Beklagter 1</u>	B. _____, [...]
--------------------	---------------------------

<u>Beklagte 2</u>	C. _____, [...]
-------------------	---------------------------

<u>Gegenstand</u>	Mietausweisung
-------------------	----------------

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

A. _____ (Kläger) als Vermieter schloss am 20. April 2015 mit B. _____ und C. _____ (Beklagte) als Mieter einen Mietvertrag über eine 4 ½-Zimmerwohnung an der [...] zu einem monatlichen Mietzins von brutto Fr. 1'800.00.

1.2.

Mit amtlichem Formular vom 26. Juni 2024 wurde das Mietverhältnis durch den Kläger wegen Eigenbedarfs ordentlich auf den 30. September 2024 gekündigt.

2.

2.1.

Der Kläger beantragte beim Bezirksgericht Zofingen mit Klage vom 9. Oktober 2024 die Ausweisung der Beklagten aus dem Mietobjekt.

2.2.

Mit Eingabe vom 30. Oktober 2024 reichten die Beklagten eine Stellungnahme ein.

2.3.

Am 4. November 2024 reichte der Kläger eine Eingabe ein.

2.4.

Mit Eingabe vom 8. November 2024 nahmen die Beklagten erneut Stellung.

2.5.

Der Präsident des Bezirksgerichts Zofingen entschied am 15. November 2024 das Folgende:

" 1.

Es wird festgestellt, dass das Mietverhältnis zwischen den Parteien über die 4.5-Zimmerwohnung [...] an der [...] seit Ende September 2024 aufgelöst ist.

2.

Die Gesuchsgegner werden verpflichtet, das Mietobjekt 4.5-Zimmerwohnung [...] an der [...], **bis spätestens am 17. Dezember 2024** vollständig geräumt und gereinigt zu verlassen, sowie sämtliche in ihrem Besitz befindenden Schlüssel betreffend das Mietverhältnis auszuhändigen.

Im Unterlassungsfalle würden sie auf Begehren des Gestuchstellers bei der Regionalpolizei Zofingen durch diese polizeilich ausgewiesen.

3.
Die Entscheidgebühr von Fr. 800.00 wird den Gesuchsgegnern 1 und 2 auferlegt. Sie wird mit dem Vorschuss des Gesuchstellers in gleicher Höhe verrechnet, so dass die Gesuchsgegner 1 und 2 dem Gesuchsteller Fr. 800.00 direkt zu ersetzen haben.

4.
Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen."

3.

3.1.

Gegen diesen ihnen am 19. November 2024 zugestellten Entscheid erhoben die Beklagten mit Eingabe vom 25. November 2024 Berufung beim Obergericht des Kantons Aargau und beantragten das Folgende:

- " 1.
Der Entscheid des Zivilgerichts Zofingen vom 15. November 2024 sei aufzuheben.
2.
Die Sache sei zur neuen Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3.
Eventualiter sei die Räumungsfrist angemessen zu verlängern, mindestens bis zum Datum, z. B. 30. Juni 2025.
4.
Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Berufungsbeklagten."

3.2.

Mit Berufungsantwort vom 17. Dezember 2024 beantragte der Kläger die Abweisung der Berufung unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

Das zulässige Rechtsmittel gegen den vorliegenden, im summarischen Verfahren ergangenen Ausweisungsentscheid mit einem Fr. 10'000.00 übersteigenden Streitwert ist die Berufung (Art. 308 Abs. 2 ZPO; BGE 144 III 346 E. 1.2.1 bzw. E. 1.2.2.3).

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.

Die Vorinstanz führte zur Begründung des angefochtenen Entscheids im Wesentlichen aus, dass die beiden Einschreiben mit den Kündigungen des Mietobjekts den Beklagten am 29. Juni 2024 am Postschalter in Kölliken zugestellt worden seien. Eine Anfechtung dieser Kündigungen gehe aus den Akten nicht hervor. Im Schreiben der Beklagten vom 23. September 2024 würden diese einzig eine besondere Härte geltend machen. Eine Anfechtung der Kündigung hätte jedoch spätestens bis am 29. Juli 2024 bei der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht erfolgen müssen. Die Kündigung sei unter Einhaltung der dreimonatigen Kündigungsfrist mit dem amtlichen Formular erfolgt. Einwände gegen die Kündigungen seien erst mit Schreiben vom 23. September 2024 vorgebracht worden und seien damit verspätet. Die Rechtsfolge der gültigen Kündigung, nämlich die Auflösung des Mietverhältnisses per 30. September 2024, ergebe sich ohne weiteres. Bei der Beendigung des Mietverhältnisses hätten die Mieter die Sache den Vermietern in dem Zustand zurückzugeben, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergebe.

3.

3.1.

3.1.1.

Die Beklagten machen mit Berufung zunächst geltend, dass nicht zweifelsfrei nachgewiesen sei, dass die Kündigung rechtzeitig und ordnungsgemäss zugestellt worden sei. Die Unleserlichkeit der "Nachverfolgungsbelege" der Post sowie die "widersprüchliche Darstellung des Kündigungsprozesses" würden Zweifel an der Rechtswirksamkeit der Kündigung begründen.

3.1.2.

Den beiden Postquittungen (Beilage 2 zum Mietausweisungsgesuch) kann entnommen werden, dass der Kläger der Post am 26. Juni 2024 um 17:28 Uhr zwei an die Beklagten adressierte Einschreiben übergeben hat. Entgegen den Beklagten sind die Sendungsnummern auf den Postquittungen lesbar und die entsprechenden Sendungen können mittels der Online-Sendungsverfolgung der Post (www.post.ch/de/empfangen/sendung-verfolgen) problemlos nachverfolgt werden. Daraus ergibt sich, dass die beiden Einschreiben den Beklagten am 29. Juni 2024 um 10:52 Uhr am Postschalter in Kölliken zugestellt wurden. Es bestehen keine Zweifel daran und es wird nicht explizit bestritten, dass sich in den beiden genannten Postsendungen die Kündigungen des zwischen dem Kläger und den Beklagten bestehenden Mietverhältnisses (bzw. die amtlichen Kündigungsformulare [Beilagen 3 und 4 zum Mietausweisungsgesuch]) befunden haben. Damit steht fest, dass die Kündigungen den Beklagten am 29. Juni 2024 rechtsgültig zugestellt bzw. ausgehändigt worden sind. Die Kündigungen erfolgten unter Verwendung des amtlichen Formulars und unter Einhaltung der dreimonatigen Kündigungsfrist auf den ortsüblichen Termin (vgl. Beilage 1

zum Mietausweisungsgesuch). Die Kündigungen sind durch die Beklagten ausweislich der Akten nicht (rechtzeitig) bei der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht angefochten worden und es wurde innert Frist von 30 Tagen nach Empfang der Kündigung auch keine Erstreckung des Mietverhältnisses verlangt. Das Mietverhältnis endete damit am 30. September 2024 und der Kläger war ab diesem Zeitpunkt berechtigt, die Ausweisung der Beklagten aus dem streitgegenständlichen Mietobjekt zu verlangen.

Nach dem Dargelegten kann denn auch offenbleiben, ob es sich bei den mit Eingabe des Klägers vom 4. November 2024 vorgebrachten Tatsachenbehauptungen und eingereichten Beweismitteln um unzulässige Noven gehandelt hat. An dieser Stelle sei jedoch vermerkt, dass die Eingabe des Klägers vom 4. November 2024 den Beklagten mit gleichentags ergangener Verfügung zur Erstattung von freigestellten "Gegenbemerkungen" zugestellt worden ist und sie am 8. November 2024 eine Stellungnahme eingereicht haben. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt damit nicht vor.

3.2.

3.2.1.

Weiter machen die Beklagten geltend, dass eine sofortige Räumung des Mietobjekts unzumutbar und nicht verhältnismässig sei.

3.2.2.

Die Vorinstanz hat den Beklagten im angefochtenen Entscheid vom 15. November 2024 zur Räumung des Mietobjektes eine Frist von über einem Monat gewährt, womit sie der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_162/2021 vom 12. Mai 2021 E. 6.2), selbst bei Vorliegen humanitärer Gründe, korrekt Rechnung getragen hat. Die (unangefochten gebliebenen) Kündigungen erfolgten zudem bereits am 26. Juni 2024, womit den Beklagten bereits zu diesem Zeitpunkt (bzw. ab Zustellung der Kündigungen am 29. Juni 2024) bekannt war, dass sie die Wohnung spätestens per Ende September 2024 verlassen müssen. Im Weiteren hätten die Beklagten das Mietobjekt bereits per 17. Dezember 2024 räumen, reinigen und verlassen müssen, weshalb sie als Folge des Berufungsverfahrens von einer Verlängerung von über einem Monat profitierten. Von einer "sofortigen", unzumutbaren oder unverhältnismässigen Räumungsfrist kann jedenfalls nicht die Rede sein. Soweit die Beklagten sinngemäss eine Erstreckung des Mietverhältnisses i.S.v. Art. 272 OR verlangen, ist darauf nicht einzugehen. Eine Erstreckung des Mietverhältnisses wurde bei der zuständigen Behörde nicht beantragt und bildet folglich nicht Gegenstand des vorliegenden Berufungsverfahrens.

3.3.

Die Berufung ist demnach unbegründet und somit abzuweisen. Aufgrund der klaren Sach- und Rechtslage erübrigt es sich denn vorliegend auch, weitere Beweisanordnungen zu treffen (vgl. Berufung, S. 2 "Beweisanträge"), zumal die Beweisanträge durch die Beklagten in keiner Weise begründet werden.

4.

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 Haftung anzuordnen ist, da sie die Berufung gemeinsam erhoben haben. Ferner haben sie ihre Parteikosten selber zu tragen. Dem nicht anwaltlich vertretenen Kläger ist keine Parteientschädigung zuzusprechen, da er keine notwendigen Auslagen gemäss Art. 95 Abs. 3 lit. a ZPO geltend gemacht hat und kein begründeter Fall für eine Umtriebsentschädigung gemäss Art. 95 Abs. 3 lit. c ZPO vorliegt (BENEDIKT A. SUTER/CRISTINA VON HOLZEN, in: THOMAS SUTTER-SOMM/CORDULA LÖTSCHER/CHRISTOPH LEUENBERGER/BENEDIKT SEILER [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2025, N. 41 zu Art. 95 ZPO).

Das Obergericht erkennt:

1.

Die Berufung wird abgewiesen.

2.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 500.00 wird den Beklagten in solidarischer Haftung 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).

Aarau, 15. Januar 2025

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Richli

Gasser