

ZSU.2024.295 / ik / cm
(SZ.2024.99)
Art. 26

Entscheid vom 19. Februar 2025

Besetzung Oberrichter Richli, Präsident
 Oberrichterin Plüss
 Oberrichterin Hausherr
 Gerichtsschreiberin Kabus

Klägerin **A.**_____,
 [...]
 vertreten durch Rechtsanwältin Therese Hintermann,
 [...]

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

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

Gegenstand Mietausweisung

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

Die Parteien schlossen am 2. September 2022 per 1. Oktober 2022 einen Mietvertrag über das Mietobjekt [...].

1.2.

Die Klägerin sprach gegenüber den Beklagten jeweils am 3. Juni 2024 unter Verwendung des amtlichen Formulars per 30. September 2024 die Kündigung des Mietverhältnisses aus.

2.

2.1.

Mit Eingabe vom 11. Juni 2024 reichten die Beklagten bei der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirks Lenzburg (nachfolgend: Schlichtungsbehörde) ein Schlichtungsgesuch ein und beantragten die Aufhebung der Kündigung.

2.2.

Am 27. August 2024 unterbreitete die Schlichtungsbehörde den Parteien einen Urteilsvorschlag, wonach das Rechtsbegehren der Beklagten abgewiesen werde. Das am 3. Juni 2024 gekündigte Mietverhältnis sei per 30. September 2024 beendet und werde nicht erstreckt. Die Beklagten hätten das Mietobjekt – vorbehältlich einer davon abweichenden schriftlichen Vereinbarung der Parteien – am 30. September 2024 zu verlassen resp. an die Klägerin zurückzugeben. Der Urteilsvorschlag wurde von den Parteien innert Frist nicht abgelehnt und erwuchs am 26. September 2024 in Rechtskraft. In der Zwischenzeit verhandelten sie über eine allfällige Erstreckung des Mietverhältnisses.

3.

3.1.

Nachdem die Beklagten die Wohnung nicht geräumt hatten, stellte die Klägerin am 30. Oktober 2024 bei der Präsidentin des Bezirksgerichts Lenzburg (nachfolgend: Vorinstanz) das Ausweisungsbegehren.

3.2.

Der Beklagte 2 wandte sich mit Eingabe vom 11. November 2024 an das Obergericht des Kantons Aargau, erhob Widerklage und begehrte die Abweisung des Ausweisungsbegehrens und die Durchführung eines ordentlichen Verfahrens, wobei ihm in dessen Rahmen die unentgeltliche Rechtspflege unter Bestellung einer Rechtsbeiständin oder eines Rechtsbeistandes zu gewähren sei. Überdies sei sein Verfahren von demjenigen der Beklagten 1 getrennt zu führen. Mit Schreiben vom 18. November 2024 teilte ihm das Obergericht des Kantons Aargau die fehlende Zuständigkeit mit

und verwies ihn an die Vorinstanz. Am 25. November 2024 reichte der Beklagte 2 seine Eingabe vom 11. November 2024 an das Obergericht des Kantons Aargau sowie dessen Schreiben vom 18. November 2024 der Vorinstanz zur Information ein.

3.3.

Die Beklagte 1 nahm mit Eingabe vom 14. November 2024 (Postaufgabe: 15. November 2024) bei der Vorinstanz Stellung und begehrte eine Fristerstreckung, um einen Rechtsvertreter mit der Wahrung ihrer Interessen mandatieren zu können. Zudem ersuchte sie darum, dass die Vorinstanz für eine Gerichtsverhandlung einen Dolmetscher aufbiete. Sie verwies ebenfalls auf eine Beschwerde vom 11. November 2024 an das Obergericht des Kantons Aargau, ohne diese einzureichen.

3.4.

Gleichentags liess sich der Beklagte 2 vernehmen und beantragte bei der Vorinstanz sinngemäss die Durchführung eines ordentlichen Verfahrens, die Abweisung des Ausweisungsbegehrens sowie die Erstreckung des Mietverhältnisses bis Juli 2025. Des Weiteren formulierte er mehrere Fragen an die Rechtsvertreterin der Klägerin und ersuchte die Vorinstanz darum, ihr diese zu stellen.

3.5.

Mit Eingabe vom 16. November 2024 nahm der Beklagte 2 wiederum Stellung, verfasste erneut diverse Fragen an die Rechtsvertreterin der Klägerin und ersuchte die Vorinstanz darum, ihr diese zur Beantwortung zuzustellen.

3.6.

Die Vorinstanz erkannte am 5. Dezember 2024 wie folgt:

" 1.

Die Gesuchgegner werden unter Androhung der polizeilichen Vollstreckung im Widerhandlungsfall verpflichtet, das Mietobjekt [...] **sofort nach Eintritt der Vollstreckbarkeit dieses Entscheids**, d.h. ohne anderslautende Anordnung der Rechtsmittelinstanz, nach unbenutztem Ablauf der Berufungsfrist, vollständig zu räumen und zu verlassen.

2.

Beachten die Gesuchgegner diesen Vollstreckungsbefehl nicht, hat die Gesuchstellerin der Gerichtspräsidentin des Bezirksgerichts Lenzburg schriftlich Mitteilung zu machen. Die Polizei teilt der Gesuchstellerin den Ausweisungstermin mit. Auf diesen Zeitpunkt hin hat die Gesuchstellerin der Polizei deren Kosten vorzuschüssen, eine Umzugsfirma für die Räumung der Liegenschaft zu beauftragen und allenfalls für die Lagerung des Mobiliars usw. besorgt zu sein. Die Gesuchgegner haben der Gesuchstellerin diese Kosten zu ersetzen. Sollte die Gesuchstellerin die Beauftragung einer Umzugsfirma auf den ihr mitgeteilten Termin versäumen, würde die Ausweisung auf unbestimmte Zeit verschoben.

3.

Die Entscheidgebühr von CHF 1'000.00 wird den Gesuchsgegnern auferlegt. Sie wird mit dem Vorschuss der Gesuchstellerin von CHF 1'000.00 verrechnet, so dass die Gesuchsgegner der Gesuchstellerin CHF 1'000.00 direkt zu ersetzen haben.

4.

Die Gesuchgegner werden verpflichtet, der Gesuchstellerin eine Parteientschädigung von CHF 704.55 (inkl. MWSt zu 8.1 % von CHF 52.80) zu bezahlen."

4.

4.1.

Gegen diesen ihr am 6. Dezember 2024 zugestellten Entscheid erhob die Beklagte 1 am 13. Dezember 2024 (Postaufgabe) beim Obergericht des Kantons Aargau Berufung und beantragte Folgendes:

" 1.

Im Rahmen des vorliegenden Berufungsbegehrens ersuche ich höflich, dass das Obergericht des Kantons Aargau (fortan Berufungsinstanz) mir eine unentgeltliche Rechtspflege im Sinne des Art. 29, Abs. 3 BV i.V.m. Art. 117, i.V.m. Art. 118 und i.V.m. Art. 119 ZPO gewährt, da ich trotz Arbeitsbemühungen kein eigenes Einkommen erwirtschaftete und auf die öffentliche Unterstützung mit samt meiner 6-köpfigen Familie angewiesen bin (vgl. bitte Berechnungsblatt der Sozialen Dienste der Stadt Lenzburg im Anhang).

2.

Es wird von der Berufungsinstanz höflich ersucht, den oben rubrizierten Entscheid der Vorinstanz aufzuheben, weil sie den Sachverhalt kaum eruiert hat und ihn leider falsch festgestellt hat.

3.

Es wird ferner von der Berufungsinstanz höflich ersucht, diesen Entscheid aufzuheben, weil die Vorinstanz mein Recht auf ein rechtliches Gehör gemäss ihrer eigenen Rechtsmittelbelehrung in ihrer Verfügung vom 6. November 2024 verletzt hat.

4.

Der Entscheid sei aufzuheben, weil mein Recht auf Waffengleichheit in einem Verfahren auf krasser Weise verletzt wurde, indem die Vorinstanz es mir nicht ermöglicht, eine Rechtsvertretung gegenüber der Rechtsvertreterin der Klägerin zu ziehen.

5.

Der Entscheid sei aufzuheben, weil die falsche Feststellung des Sachverhalts durch die Vorinstanz zu einer unrichtigen Rechtsanwendung geführt hat.

6.

Aufgrund dieser etlichen Missstände seien die damit verbundenen Gerichtskosten als nichtig zu betrachten oder eventualiter zu Lasten der Klägerin an der Vorinstanz aufzulegen.

7.

Ferner muss die angeordnete «Entschädigung» an die Klägerin in der Höhe von 704.55 CHF als nichtig zu erklären, da sie nicht einmal begründet und beziffert wurde.

8.

Es wird von der Berufungsinstanz ersucht, die Klage vom 30. Oktober 2024 an der Vorinstanz abweisen zu lassen, weil sie unnötig streitsüchtig und querulatorisch ist und weil der Klagegegenstand in Hinblick auf die aussergerichtliche Einigung zwischen beiden Parteien gegenstandslos ist.

9.

Es wird von der Klägerin erwartet zu erkennen, dass ich und mein Mitangeklagter (mein Ehemann) ihr die Reparaturmängel in den Nasszellen in Juli 2024 und im August 2024 angemeldet haben, ohne dass sie diese Mängel beheben liess. Es wird ebenfalls von ihr erwartet zu erkennen, dass unsere Flickarbeiten an diese Mängel in Oktober 2024 infolge ihrer Pflichtversäumnis und trotz mehrmaliger Meldung gesetzkonform sind, da diese Arbeiten im Sinne des Art. 259 OR durchgeführt wurden.

10.

Zum Schluss wird von der Klägerin erwartet zu erkennen, dass ich und meine Familie an das von ihr festgelegte Datum von Ende März 2025 für unseren Auszug festhalten, da wir uns bereits um eine neue Familienwohnung bemühen."

4.2.

Der Beklagte 2 erhob gegen den ihm am 6. Dezember 2024 zugestellten Entscheid am 13. Dezember 2024 (Postaufgabe) beim Obergericht des Kantons Aargau Berufung mit nachfolgenden Rechtsbegehren:

" 1.

Es wird im Rahmen des vorliegenden Berufungsbegehrens höflich ersucht, mir eine unentgeltliche Rechtspflege im Sinne des Art. 29, Abs. 3 BV i.V.m. Art. 117, i.V.m. Art. 118 und i.V.m. Art. 119 ZPO zu gewähren, da ich seit geraumer Zeit auf Stellensuche bin und auf die öffentliche Unterstützung mit samt meiner 6-köpfigen Familie angewiesen bin (vgl. bitte Berechnungsblatt der Sozialen Dienste der Stadt Lenzburg im Anhang).

2.

Es wird vom Obergericht des Kantons Aargau im Rahmen des vorliegenden Berufungsbegehrens höflich ersucht, den oben rubrizierten Entscheid des Bezirksgerichts Lenzburg (fortan Vorinstanz) aufzuheben, weil die Vorinstanz in vieler Hinsicht den Sachverhalt kaum eruiert hat und ihn leider falsch festgestellt hat.

3.

Dieser Entscheid sei ferner aufzuheben, weil die Vorinstanz zu meinem Nachteil das Replikrecht und das Novenrecht im Rahmen meiner mehrmaligen Eingaben verletzt hat.

4.

Der Entscheid sei aufzuheben, weil die falsche Feststellung des Sachverhalts durch die Vorinstanz zu einer unrichtigen Rechtsanwendung geführt hat.

5.

Der Entscheid sei ebenfalls aufzuheben, weil das Verfahren wohl mit einer absichtlichen Irreführung in der Rechtsmittelbelehrung geführt wurde.

6.

Aufgrund dieser etlichen Missstände seien die damit verbundenen Gerichtskosten als nichtig zu betrachten oder eventualiter zu Lasten der Klägerin an der Vorinstanz aufzulegen.

7.

Ferner muss die angeordnete «Entschädigung» an die Klägerin in der Höhe von 704.55 CHF als nichtig zu erklären, da sie nicht einmal begründet und beziffert wurde.

8.

Es wird von der Berufungsinstanz ersucht, die Klage vom 30. Oktober 2024 an der Vorinstanz abweisen zu lassen, weil sie querulatorisch ist und in Hinblick auf die aussergerichtliche Einigung zwischen beiden Parteien gegenstandslos ist.

9.

Es wird von der Klägerin erwartet zu erkennen, dass ich und meine Mitangeklagte (meine Ehefrau) ihr die Reparaturmängel in den Nasszellen in Juli 2024 und im August 2024 angemeldet haben, ohne dass sie diese Mängel beheben liess. Es wird ebenfalls von ihr erwartet zu erkennen, dass unsere Flickarbeiten an diese Mängel in Oktober 2024 infolge ihrer Pflichtversäumnis und trotz mehrmaliger Meldung gesetzeskonform sind, da sie im Sinne des Art. 259 OR durchgeführt wurden.

10.

Zum Schluss wird von der Klägerin erwartet zu erkennen, dass ich und meine Familie an das von ihr festgelegte Datum von Ende März 2025 für unseren Auszug festhalten, da wir uns bereits um eine neue Familienwohnung bemühen."

4.3.

Auf die Einholung einer Beschwerdeantwort der Klägerin wurde verzichtet.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

Das zulässige Rechtsmittel gegen den vorliegenden, im summarischen Verfahren ergangenen Ausweisungsentscheid mit einem Streitwert von mehr als Fr. 10'000.00 (Fr. 13'200.00) ist die Berufung (Art. 308 Abs. 1 lit. a i.V.m. Abs. 2 ZPO; BGE 144 III 346 E. 1.2.1). 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.

Die Vorinstanz führte im angefochtenen Entscheid aus, die Klägerin habe den Mietvertrag mit Schreiben vom 3. Juni 2024 – unter Verwendung des amtlichen Formulars und je separat an beide Beklagte – ordentlich auf den 30. September 2024 gekündigt, wobei diese die Kündigung angefochten hätten. Im Rahmen des Schlichtungsverfahrens habe die Schlichtungsbehörde den Parteien einen Urteilsvorschlag unterbreitet, der mangels Ablehnung durch die Parteien rechtskräftig geworden sei. Darin sei u.a. festgehalten worden, dass das per 30. Juni 2024 gekündigte Mietverhältnis nicht erstreckt werde und die Beklagten das Mietobjekt – vorbehältlich einer davon abweichenden schriftlichen Vereinbarung der Parteien – am 30. September 2024 an die Klägerin zurückzugeben hätten. Die mit Schreiben vom 12. September 2024 seitens Klägerin vorgeschlagene Vereinbarung betreffend einmalige Erstreckung des Mietverhältnisses bis zum 31. März 2025 sei nie zustande gekommen. Diese hätte erst ausgearbeitet und unterzeichnet werden müssen. Zudem hätten die Beklagten nachweislich gegen mehrere der von der Klägerin aufgestellten Bedingungen verstossen. Der Mietzins sei nicht wie angekündigt bis Ende September 2024 vollständig beglichen worden. Ferner sei eine eigenhändige unfachmännische Ausbesserung des Schadens vorgenommen worden. Die Beklagten hätten beweisen müssen, dass die Bedingungen erfüllt seien, was ihnen nicht gelungen sei. Es liege eine rechtskräftige Kündigung per 30. September 2024 vor. Ein Nichtigkeitsgrund sei aus den Akten nicht ersichtlich. Die Beklagten seien aus dem Mietobjekt auszuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens seien die Gerichtskosten den Beklagten aufzuerlegen und seien die Beklagten zu verpflichten, der Klägerin eine gestützt auf den kantonalen Anwaltstarif festgelegte Parteientschädigung nach Ermessen in Höhe von Fr. 704.55 (inkl. 8.1 % MWSt) zu bezahlen.

3.

3.1.

3.1.1.

Vorab ist auf die formellen Rügen der Beklagten einzugehen. Die Beklagte 1 warf der Vorinstanz in formeller Hinsicht vor, ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt zu haben. In der Verfügung der Vorinstanz vom 6. November 2024 sei die Beklagte 1 auf den Anspruch auf einen Dolmetscher hingewiesen worden. Die Beklagte 1 habe in der Beschwerde gegen das Gesuch vom 30. Oktober 2024 darum ersucht, einen Dolmetscher in ihrer Muttersprache (Eve-Sprache/Ewe-Sprache) zu beauftragen. Sie verfüge über geringe Deutschkenntnisse und könne nur in ihrer Muttersprache richtig zur Sache Stellung nehmen. Sie habe das Gesuch erneut am 14. November 2024 gegenüber der Vorinstanz gestellt. Eine Rückmeldung habe

sie nie erhalten. Der Beklagten 1 sei es so unmöglich gewesen, zum Gesuch der Klägerin Stellung zu nehmen (Berufung der Beklagten 1, S. 2).

Die Beklagte 1 beanstandete in formeller Hinsicht sodann, sie habe gegenüber der Vorinstanz nicht geäussert, sie benötige eine Fristerstreckung, damit sie eine Rechtsvertretung mandatieren und einen kompetenten Dolmetscher suchen könne. Vielmehr habe sie die Vorinstanz darum ersucht, ihr für eine allfällige Gerichtsverhandlung, einen kompetenten Dolmetscher zu gewährleisten und ihr eine Erstreckung der 10-Tage-Frist zu gewähren, damit sie eine Rechtsvertretung finden könne. Ohne einen Rechtsvertreter sei die Waffengleichheit im Verfahren nicht gewährleistet (Berufung der Beklagten 1, S. 3).

3.1.2.

3.1.2.1.

Gemäss Art. 53 Abs. 1 ZPO und Art. 29 Abs. 2 BV haben die Parteien Anspruch auf rechtliches Gehör. Das rechtliche Gehör dient einerseits der Klärung des Sachverhalts, andererseits stellt es ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass eines Entscheids dar, welcher in die Rechtsstellung des Einzelnen eingreift. Dazu gehört insbesondere das Recht des Betroffenen, sich vor Erlass eines ihn belastenden Entscheids zur Sache zu äussern und an der Erhebung wesentlicher Beweise mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis äussern zu können, wenn dieses geeignet ist, den Ausgang des Verfahrens zu beeinflussen (BGE 135 I 187 E. 2.2).

Im Dokument "Bestätigung des Klageeingangs und Informationen zum Verfahren", auf welches sich die Beklagte 1 bezieht (VA, act. 8), teilte die Vorinstanz den Parteien mit, wer die deutsche Sprache nicht verstehe, müsse sich die Dokumente übersetzen lassen und das Gericht informieren. Zu einer allfälligen Verhandlung werde auf Antrag ein Dolmetscher beigezogen. Mit Verfügung vom 12. November 2024 stellte die Vorinstanz den Beklagten das Gesuch der Klägerin vom 30. Oktober 2024 zur Stellungnahme innert zehn Tagen zu (VA, act. 12 f.). Mit Eingabe vom 14. November 2024 liess sich die Beklagte 1 vernehmen und hielt fest, sie verfüge über geringe Deutschkenntnisse und kenne sich mit Gerichtsverfahren nicht aus. Deswegen ersuche sie die Vorinstanz um Fristerstreckung, damit sie eine Rechtsvertretung zur Wahrung ihrer Interessen finden könne. Zudem beantragte sie, es sei für die Gerichtsverhandlung ein kompetenter Gerichtsdolmetscher aufzubieten. Überdies verwies sie auf ihre Beschwerde vom 11. November 2024 an das Obergericht des Kantons Aargau (VA, act. 23), ohne diese beizulegen. Diese befindet sich somit nicht bei den Akten.

Die Darlegungen der Vorinstanz in Ziff. 3.2 des Sachverhalts erweisen sich als korrekt und die diesbezügliche Rüge der Beklagten 1 als falsch. Die

Beklagte 1 hat einzig darum ersucht, dass bei einer Gerichtsverhandlung ein Dolmetscher aufgeboten werde (VA, act. 23). Eine solche fand nicht statt, weshalb das Aufgebot nicht notwendig war. Eine Gehörsverletzung seitens der Vorinstanz ist nicht auszumachen. Nebenbei sei erwähnt, dass die Eingabe an die Vorinstanz wie auch die vorliegende Berufung in weitgehend fehlerfreiem Deutsch verfasst wurden. Die Beklagte 1 ist somit sehr wohl in der Lage, sich ausführlich zum Sachverhalt zu äussern. Die Beklagte 1 konnte zur Sache Stellung nehmen, hat es aber unterlassen.

3.1.2.2.

Art. 118 Abs. 1 lit. c ZPO hält fest, dass ein Anspruch auf unentgeltliche Rechtsvertretung insbesondere besteht, wenn die Gegenpartei anwaltlich vertreten ist. Der Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege ist insofern als Ausfluss des Prinzips der Waffengleichheit zu verstehen. Allerdings gibt es auch in einem Fall, in welchem die Gegenpartei anwaltlich vertreten ist, keinen Automatismus der Bewilligung der unentgeltlichen Verbeiständung, sondern es sind auch dann alle Umstände des Einzelfalles zu prüfen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4D_35/2017 vom 10. Oktober 2017 E. 4.3). Dasselbe gilt im Hinblick auf Art. 6 Ziff. 1 EMRK (vgl. Urteil des Bundesgerichts 8C_292/2012 vom 19. Juli 2012 E. 8.4). In jedem Fall müssen die Voraussetzungen von Art. 117 ZPO erfüllt sein, damit ein Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege besteht.

Die Mandatierung eines Rechtsanwalts ist Aufgabe der Partei und diese hat gestützt auf Art. 117 ff. ZPO das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege zu stellen. Die Beklagte 1 hat nie beantragt, dass die Vorinstanz ihr einen Rechtsvertreter zwecks Verfassung einer Stellungnahme stelle, sondern ersuchte um Fristerstreckung, zwecks eigener Mandatierung eines Rechtsanwalts. Dieses Gesuch ist am 18. November 2024 bei der Vorinstanz eingegangen (VA, act. 23). Sie fällte den Entscheid erst am 5. Dezember 2024 (VA, act. 34 ff.), demnach hatte die Beklagte 1 ausreichend Zeit für die Mandatierung. Ohnehin besteht auch in einem Fall, in welchem die Gegenpartei anwaltlich vertreten ist, kein Automatismus der Bewilligung der unentgeltlichen Verbeiständung, sondern die übrigen Voraussetzungen der unentgeltlichen Rechtspflege müssen erfüllt sein. Eine Verletzung der Waffengleichheit liegt somit nicht vor.

3.2.

3.2.1.

Der Beklagte 2 beanstandete in formeller Hinsicht, die Vorinstanz habe ihm mit Verfügung vom 6. November 2024 die Erhebung einer Beschwerde innerhalb von zehn Tagen empfohlen, obwohl die Akten sich noch bei ihr befunden hätten. Damit habe sie ihn in die Irre geführt. Überdies habe ihm die Vorinstanz die Akten erst nach Ablauf der 10tägigen Frist zugestellt. Dieses Vorgehen verletze sein Akteneinsichtsrecht und verstosse gegen die Verfahrensfairness (Berufung des Beklagten 2, S. 2 f.).

3.2.2.

Teilgehalt des Gehörsanspruchs bildet das in Art. 53 Abs. 2 ZPO erwähnte Akteneinsichtsrecht. Dieses Recht ergibt sich allein aus der Verfahrensbeeteiligung, gilt voraussetzungslos, ohne Nachweis eines besonderen Interesses und für sämtliche Akten (TARKAN GÖKSU, in: Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2025, N. 34 zu Art. 53 ZPO).

Mit Verfügung vom 6. November 2024 forderte die Vorinstanz die Klägerin dazu auf, den Kostenvorschuss von Fr. 1'000.00 zu leisten und teilte ihr gleichzeitig mit, dass bis zu dessen Leistung das Verfahren eingestellt bleibe. Die Verfügung enthielt eine Rechtsmittelbelehrung betreffend die Beschwerdemöglichkeit innert zehn Tagen (VA, act. 10 f.). Der Grund hierfür war, dass der Kostenentscheid gemäss Art. 110 ZPO selbständig mit Beschwerde anfechtbar ist. Die Vorinstanz empfahl dem Beklagten 2 damit keineswegs, Beschwerde gegen das Ausweisungsgesuch zu erheben, und bezweckte auch nicht, ihn damit in die Irre zu führen. Die Verfügung vom 6. November 2024 wurde ihm lediglich zugestellt, weil das Akteneinsichtsrecht für sämtliche Akten gilt.

Hätte die Klägerin den Kostenvorschuss nicht geleistet, hätte die Vorinstanz ihr eine Nachfrist gesetzt und wäre bei dessen Nichtleisten innert dieser Nachfrist nicht auf das Gesuch eingetreten (vgl. Art. 101 Abs. 1 und 3 ZPO). In diesem Fall wäre eine Zustellung des Gesuchs an die Gegenpartei nicht notwendig gewesen. Daher durfte die Vorinstanz mit der Zustellung des Ausweisungsgesuchs vom 30. Oktober 2024 an die Beklagten bis zur Leistung des Kostenvorschusses durch die Klägerin zuwarten. Dass die Vorinstanz den Eingang des Kostenvorschusses abwartete und erst danach den Beklagten das Ausweisungsgesuch mit Verfügung vom 12. November 2024 zur Stellungnahme zustellte (VA, act. 12), stellt keine Verletzung des Akteneinsichtsrechts oder der Verfahrensfairness dar.

3.3.

3.3.1.

Sodann rügte der Beklagte 2 sinngemäss eine Gehörsverletzung der Vorinstanz, indem sie seine Eingabe vom 11. November 2024 (recte: 14. November 2024), in welcher er die Klägerin um Stellungnahme ersucht habe, nicht berücksichtigt habe. Die Vorinstanz habe ihm bis zum Entscheid vom 6. Dezember 2024 (recte. 5. Dezember 2024) nicht mitgeteilt, ob und weshalb sie seine Eingabe abgewiesen habe. Auch im Entscheid sei diese nicht berücksichtigt worden. Dasselbe gelte für seine Eingabe vom 16. November 2024, in der weitere Fragen an die Rechtsvertreterin der Klägerin gestellt worden seien. Dem angefochtenen Entscheid lasse sich nicht entnehmen, ob alle seine Eingaben an die Klägerin bzw. an ihre Rechtsvertreterin überhaupt weitergeleitet worden seien. Diese Vorgehensweise verletze die Bestimmungen betreffend "Wechsel von

Rechtsschriften mit Noven zwischen allen Verfahrensbeteiligten" (Berufung des Beklagten 2, S. 3).

3.3.2.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt, dass die Behörde die Vorbringen des vom Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen auch tatsächlich hört, prüft und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Daraus folgt die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Dabei ist es nicht erforderlich, dass sie sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (BGE 143 III 65 E. 5.2 m.H.).

Offenbar hat die Klägerin am 24. Oktober 2024 erfahren, dass in der streitgegenständlichen Liegenschaft ein Wasserschaden entstanden sei (VA, act. 4). Mit E-Mail vom 12. November 2024 ersuchte die Rechtsvertreterin der Klägerin den Beklagten 2, ihr zu bestätigen, dass er den Wasserschaden seiner Versicherung angemeldet habe (VA, Beilage 1 zur Stellungnahme des Beklagten 2 vom 14. November 2024).

In der Eingabe vom 14. November 2024 ersuchte der Beklagte 2 die Vorinstanz darum, der Rechtsvertreterin der Klägerin betreffend deren E-Mail vom 12. November 2024 diverse Fragen zu stellen (VA, act. 17 f.). Auch in seiner Eingabe vom 16. November 2024 formulierte er etliche Fragen an die Rechtsvertreterin der Klägerin zum Wasserschaden (VA, act. 14 f.).

Sämtliche Eingaben des Beklagten 2 wurden der Klägerin zugestellt (VA, act. 14, 17, 26, 30), so dass sich diesbezüglich keine Rechtsverletzung durch die Vorinstanz ausmachen lässt.

Eine der Bedingungen der Klägerin für eine allfällige Erstreckung des Mietverhältnisses war, dass die Beklagten sämtliche Schäden und Reparaturbedürfnisse umgehend meldeten und zu Lasten der Klägerin keine eigenmächtigen Aufträge erteilten (VA, GB 6, S. 1). Entgegen den Behauptungen des Beklagten 2 setzte sich die Vorinstanz mit seinen Fragen hinreichend auseinander und wies ihn insbesondere darauf hin, dass es der Klägerin resp. deren Rechtsvertreterin nicht obliege, diese zu beantworten, sondern dass die Beklagten beweisen müssten, dass sie die von der Klägerin aufgestellten Bedingungen erfüllt hätten. Dieser Beweis gelinge ihnen nicht (E. 3.3.3 des angefochtenen Entscheids). Es ist nicht erforderlich, dass

sich die Vorinstanz mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinander setzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Die Vorinstanz hat sich zu Recht auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränkt. Dem Beklagten 2 war es möglich, sich über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft zu geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an das Obergericht weiterzuziehen. Die Rüge der Verletzung des rechtlichen Gehörs ist somit unbegründet.

4.

4.1.

In materieller Hinsicht beanstandeten die Beklagten, die Vorinstanz habe den Sachverhalt falsch festgestellt und in der Folge das Recht unrichtig angewandt. Sie hätten nicht gegen die von der Klägerin betreffend Erstreckung des Mietverhältnisses aufgestellten Bedingungen verstossen (Berufung der Beklagten 1, S. 3; Berufung des Beklagten 2, S. 3 f.). Der Beklagte 2 führte diesbezüglich aus, am 14. September 2024 habe die Rechtsvertreterin der Klägerin die Police der Hausratversicherung erhalten. Am 20. September 2024 sei ihr von den Sozialen Diensten Lenzburg bestätigt worden, dass sie die Überweisung des Mietzinses an die Klägerin übernehmen würden. Bis Ende September 2024 habe es für die Klägerin keinen Grund gegeben, trotz der Erfüllung dieser Bedingungen die Mieterstreckung nicht formell zu bestätigen. Die Beklagten hätten das Angebot der Klägerin zur Mieterstreckung durch die fristgerechte Einreichung der Unterlagen angenommen. Die Tatsache, dass die Klägerin ihre eigene Einigung nicht habe schriftlich festhalten wollen, ändere nichts daran. Der Beklagte 2 habe einer Mieterstreckung bis zum 31. März 2024 (recte: 2025) explizit zugestimmt (Berufung des Beklagten 2, S. 4).

Die Berufungsbeklagten machten geltend, die Klägerin sei bereits im Juli 2024 betreffend die defekten Fugendichtungen in den Nasszellen informiert worden. Im August 2024 sei zusätzlich ihre Rechtsvertreterin mittels Fotos darüber informiert worden. Eine Verletzung der Meldepflicht liege nicht vor. Die Art und Weise, wie die Vorinstanz den Sachkomplex behandelt habe, grenze an eine ausländerfeindliche Vorverurteilung. Die Klägerin habe seit Oktober 2024 bis dato Mietzinsüberweisungen von den Sozialen Diensten entgegengenommen, was eine eindeutige Bestätigung dafür darstelle, dass sie der Mieterstreckung zugestimmt habe. Die Beklagten hielten am Auszug per Ende März 2024 (recte: 2025) fest und setzten alles daran, als sechsköpfige Familie eine neue Wohnung zu finden (Berufung der Beklagten 1, S. 3 f., Berufung des Beklagten 2, S. 4 f.).

4.2.

Art. 257 Abs. 1 ZPO sieht vor, dass das Gericht Rechtsschutz im summarischen Verfahren gewährt, wenn zum einen der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar (lit. a) und zum anderen die Rechtslage klar ist (lit. b). Kann dieser Rechtsschutz nicht gewährt werden, so tritt das Gericht auf

das Gesuch nicht ein (Art. 257 Abs. 3 ZPO). Ein Sachverhalt ist dann sofort beweisbar i.S.v. Art. 257 Abs. 1 lit. a ZPO, wenn er ohne zeitliche Verzögerung und ohne besonderen Aufwand nachgewiesen werden kann. Der Beweis ist in der Regel durch Urkunden zu erbringen. Der Rechtsschutz in klaren Fällen unterliegt keiner Beweisstrengebeschränkung. Blosses Glaubhaftmachen genügt für die Geltendmachung des Anspruchs nicht, sondern der Kläger hat den vollen Beweis der anspruchsbegründenden Tatsachen zu erbringen (BGE 138 III 620 E. 5.1.1).

4.3.

4.3.1.

Die Beklagten bestritten nicht, dass die Kündigung vom 3. Juni 2024 auf den 30. September 2024 frist- und formgerecht erfolgt ist (VA, GB 2 und 3). Überdies rügten sie nicht, dass der Urteilsvorschlag der Schlichtungsbehörde vom 27. August 2024 (VA, GB 4 und 5), worin das per 30. September 2024 gekündigte Mietverhältnis nicht erstreckt wurde, nicht in Rechtskraft erwachsen wäre. Damit hat es bei den diesbezüglichen vorinstanzlichen Feststellungen sein Bewenden.

Die Beklagten brachten einzig vor, dass die Klägerin nachträglich der Er-streckung des Mietverhältnisses bis Ende März 2025 zugestimmt habe.

Nachdem die Schlichtungsbehörde den Parteien den Urteilsvorschlag zu-gestellt hatte und bevor dieser in Rechtskraft erwuchs, wandte sich die Klä-gerin mit Schreiben vom 12. September 2024 an die Beklagten und teilte ihnen diverse Bedingungen mit, unter denen sie bereit wäre, das Mietver-hältnis einmalig bis zum 31. März 2025 zu erstrecken. Sie bat die Beklagten um entsprechende Rückmeldung unter Vorlage der verlangten Belege und Unterlagen bis spätestens am 20. September 2024. Erst danach würde die Rechtsvertreterin der Klägerin eine entsprechende Vereinbarung zur Un-terschrift durch die Parteien aufsetzen (VA, GB 6). Eine der Bedingungen der Klägerin für die Erstreckung des Mietverhältnisses war, dass die Be-klagten den fälligen Mietzins für September 2024 umgehend nachzahlen (VA, GB 6, S. 1). Die Beklagten liessen sich mit Schreiben vom 13. Sep-tember 2024 vernehmen und hielten explizit fest, dass sie ihren Standpunkt zum Vorschlag für die Mieterstreckung im einzelnen Punkten darlegen woll-ten. Sie stellten in Aussicht, dass der ausstehende Mietzins für September 2024 in den nächsten Tagen, auf jeden Fall vor dem Monatsende überwie-sen werde. Ab Oktober 2024 werde der Mietzins von den Sozialen Diensten der Stadt Lenzburg überwiesen. Gleichzeitig ersuchten sie die Klägerin dar-um, eine Erstreckung des Mietverhältnisses bis Ende Juli 2025 zu erwä-gen (VA, GB 7). Demnach gab es noch keine Vereinbarung hinsichtlich Er-streckung des Mietverhältnisses und diese hätte explizit schriftlich ausge-arbeitet werden und zustande kommen müssen. Darauf lässt auch die Ein-gabe der Beklagten vom 13. September 2024 schliessen, gingen sie ledig-lich von einem Vorschlag aus, wollten weiter verhandeln und waren mit der

Erstreckung bis Ende März 2025 nicht einverstanden, sondern wollten eine solche bis Ende Juli 2025 erwirken (VA, GB 7, S. 2). Demnach wollten sie offensichtlich, dass dies in der noch zu erstellenden Vereinbarung erfasst wird.

Die Beklagten behaupteten zwar, es treffe nicht zu, dass sie gegen mehrere der von der Klägerin aufgestellten Bedingungen verstossen haben. Sie legen jedoch keine Beweise dafür vor, dass die besagte Vereinbarung tatsächlich erstellt wurde. Zudem befinden sich bei den Akten keinerlei Belege dafür, dass der fällige Mietzins für September 2024 tatsächlich umgehend bzw. bis Ende September 2024 bezahlt wurde. Die Sozialen Dienste waren laut den eigenen Angaben der Beklagten auch erst ab Oktober 2024 für die Zahlung zuständig. Diese Bedingung war somit nicht erfüllt. Auf die Erfüllung der anderen braucht daher gar nicht eingegangen zu werden.

Entgegen den Darlegungen der Beklagten wurde das Mietverhältnis nicht bis zum 31. März 2025 erstreckt. Aus dem Verhalten der Klägerin, die Mietzinsüberweisungen seit Oktober 2024 entgegenzunehmen, können die Beklagten nicht darauf schliessen, dass sie auf die Rückgabe der Mietsache verzichtet und stillschweigend der Erstreckung des Mietverhältnisses zugestimmt hat. Zu beachten ist namentlich, dass der Klägerin als Vermieterin, die Zahlungen über den Kündigungstermin hinaus entgegennimmt, für die Dauer des unrechtmässigen Verbleibs der Beklagten als Mieter ein Schadenersatzanspruch zusteht, der im Zweifel der Höhe des früheren Mietzinses entspricht (vgl. ROGER WEBER, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7. Aufl. 2020, N. 14 zu Art. 257d OR).

Die Beklagten haben in ihrer Berufung nichts vorgebracht, was an der zutreffenden vorinstanzlichen Beurteilung etwas zu ändern vermag. Insbesondere lässt sich den korrekten Erwägungen der Vorinstanz keine ausländerfeindliche Vorverurteilung entnehmen.

4.3.2.

Soweit die Beklagten geltend machten, dass sie am Auszug per Ende März 2024 (recte: 2025) festhielten und alles daran setzten, eine neue Wohnung zu finden, so können die von ihnen dargestellten Schwierigkeiten, eine Wohnung zu finden, nicht zur Aufhebung oder Abänderung des angefochtenen Entscheids führen. 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 (Urteil des Bundesgerichts 4A_39/2018 vom 6. Juni 2018 E. 6). Indem die Vorinstanz den Beklagten zur Räumung der Mieträumlichkeiten eine Frist von zehn Tagen gewährt hat (angefochtener Entscheid Dispositiv-Ziff. 1.1), hat sie der zitierten bundesgerichtlichen Rechtsprechung korrekt Rechnung getragen. Die von den

Beklagten begehrte Verlängerung der Räumungsfrist um mehr als drei Monate wäre einer unzulässigen Erstreckung des Mietverhältnisses gleichgekommen. Im Übrigen hätten die Beklagten die Wohnung bereits bis zum 30. September 2024 verlassen müssen, womit sie als Folge des Ausweisungsverfahrens von einer Verlängerung um mehr als zwei Monate profitiert haben.

4.4.

Zusammenfassend waren die Voraussetzungen für den Rechtsschutz in klaren Fällen gemäss Art. 257 Abs. 1 ZPO im vorliegenden Fall offensichtlich erfüllt. Folglich ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren der Klägerin gutgeheissen hat.

4.5.

Die Beklagten beanstanden die von der Vorinstanz an die Klägerin zugesprochene Entschädigung, da diese nicht begründet oder beziffert worden sei. Die anwaltlich vertretene Klägerin hat gegenüber den Beklagten Anspruch auf Ausrichtung einer Parteientschädigung (Art. 106 Abs. 1 ZPO i.V.m. Art. 95 Abs. 1 lit. b und Abs. 3 lit. b ZPO). Die Klägerin beantragte die Ausrichtung einer Parteientschädigung (act. 2). Sie reichte keine Kostennote ein, wozu sie auch nicht verpflichtet war. Die Klägerin musste ihre Parteientschädigung weder begründen noch beziffern. Die Vorinstanz sprach ihr eine Entschädigung nach Ermessen zu und stütze sich betreffend deren Höhe zu Recht auf den kantonalen Anwaltstarif (vgl. Art. 96 ZPO). Dieses Vorgehen ist nicht zu beanstanden. Nachdem die Beklagten die Höhe der Parteientschädigung nicht rügen, erübrigen sich diesbezügliche Erwägungen.

5.

Die Berufungen sind abzuweisen.

6.

Aus den vorstehenden Ausführungen ergibt sich, dass im vorliegenden Berufungsverfahren die Gewinnaussichten von Anfang an beträchtlich geringer waren als die Verlustgefahren, weshalb sie kaum als ernsthaft bezeichnet werden konnten. Daher waren die Berufungen von vornherein aussichtslos i.S.v. Art. 117 lit. b ZPO (statt vieler BGE 142 III 138 E. 5.1 m.w.H.). Die Gesuche um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Berufungsverfahren sind deshalb abzuweisen.

7.

Bei diesem Ausgang des Berufungsverfahrens haben die Beklagten die obergerichtliche Entscheidegebühr zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO), wofür gestützt auf Art. 106 Abs. 3 ZPO ihre solidarische Haftbarkeit anzuordnen ist, da sie beide Berufung erhoben haben. Ferner haben sie ihre

Parteikosten selber zu tragen. Der Klägerin ist im Berufungsverfahren kein Aufwand entstanden, weshalb ihr keine Parteientschädigung zuzusprechen ist.

Das Obergericht beschliesst:

Die Gesuche um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Berufungsverfahren werden abgewiesen.

Das Obergericht erkennt:

1.

Die Berufungen werden abgewiesen.

2.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 600.00 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. 13'200.00**.

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, 19. Februar 2025

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Richli

Kabus