

ZSU.2024.61 / ik / ik
(SZ.2024.24)
Art. 47

Entscheid vom 27. März 2024

Besetzung	Oberrichter Richli, Präsident Oberrichter Egloff Oberrichterin Plüss Gerichtsschreiberin Kabus
-----------	---

Klägerin	A. _____, [...] vertreten durch B. _____, [...]
----------	--

Beklagte	C. _____, [...]
----------	---------------------------

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

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

Die Parteien schlossen am 27. August 2020 einen Mietvertrag betreffend das Mietobjekt 4.5-Zimmerwohnung, 2. OG, [...] sowie gleichentags einen solchen betreffend den Autoeinstellplatz, [...].

1.2.

Mit Schreiben vom 9. November 2023 mahnte die Klägerin die Beklagte für ausstehende Mietzinsen und Nebenkosten, setzte ihr eine Zahlungsfrist von 30 Tagen zur Begleichung der Ausstände und drohte ihr gleichzeitig an, bei unbenütztem Ablauf der Frist die Mietverhältnisse zu kündigen.

1.3.

Die Klägerin sprach gegenüber der Beklagten am 22. Dezember 2023 unter Verwendung des amtlichen Formulars per 31. Januar 2024 die Kündigung der Mietverhältnisse aus.

2.

2.1.

Nachdem die Beklagte das Mietobjekt nicht per 31. Januar 2024 verlassen hatte, stellte die Klägerin mit Eingabe vom 1. Februar 2024 beim Präsidium des Bezirksgerichts Aarau ein Ausweisungsbegehren.

2.2.

Die Beklagte nahm mit undatierter Eingabe (Postaufgabe: 13. Februar 2024) dazu Stellung und beantragte sinngemäss die Abweisung des Ausweisungsbegehrens.

2.3.

Der Präsident des Bezirksgerichts Aarau erkannte am 26. Februar 2024 wie folgt:

" 1.

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

2.

Die Gesuchsgegnerin wird verpflichtet, das Mietobjekt am [...] sowie den Autoeinstellplatz Nr. aa **innert 10 Tagen** seit Vollstreckbarkeit dieses Entscheides zu räumen und vertragsgemäss zu verlassen.

Im Unterlassungsfalle wird sie auf Begehren der Gesuchstellerin durch das Präsidium des Zivilgerichts Aarau polizeilich ausgewiesen.

3.

Die Regionalpolizei S. _____ erhält nach Vollstreckbarkeit des Entscheides und Ablauf der obigen Frist auf Verlangen der Gesuchstellerin durch das Präsidium des Zivilgerichts Aarau den entsprechenden Auftrag.

4.

Die Gerichtskosten, bestehend aus der Entscheidgebühr von Fr. 800.00, werden der Gesuchsgegnerin auferlegt. Sie werden mit dem Vorschuss der Gesuchstellerin von Fr. 800.00 verrechnet, so dass die Gesuchsgegnerin der Gesuchstellerin Fr. 800.00 direkt zu ersetzen hat.

5.

Die Gesuchsgegnerin wird verpflichtet, dem Gesuchsteller eine Parteientschädigung von Fr. 50.00 zu bezahlen."

3.

3.1.

Gegen diesen ihr am 5. März 2023 zugestellten Entscheid erhob die Beklagte am 12. März 2023 beim Obergericht des Kantons Aargau Berufung und beantragte dessen Aufhebung.

3.2.

Auf die Einholung einer Stellungnahme der Klägerin wurde verzichtet.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

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).

1.2.

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.

2.1.

2.1.1.

Die Vorinstanz hielt zur Begründung des angefochtenen Entscheids fest, die Klägerin habe die Beklagte mit Schreiben vom 9. November 2023 für ausstehende Mietzinsen gemahnt und ihr gleichzeitig eine Zahlungsfrist von 30 Tagen angesetzt, verbunden mit der Androhung, bei unbenütztem

Ablauf der Frist werde das Mietverhältnis gekündigt. Da die Mietzinsausstände innert Frist nicht beglichen worden seien, habe die Klägerin die Kündigung mit Schreiben vom 22. Dezember 2023 unter Verwendung des amtlichen Formulars per 31. Januar 2024 ausgesprochen. Die Beklagte habe diese nicht angefochten und daher ihr Anfechtungsrecht im Ausweisungsverfahren verwirkt. Die Kündigung sei unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften ausgesprochen worden. Ein Nichtigkeitsgrund sei nicht ersichtlich. Die Beklagte sei aus dem Mietobjekt auszuweisen. Sie habe dieses nach Eintritt der Vollstreckbarkeit, d.h. spätestens am Tag nach dem unbenutzten Ablauf der Berufungsfrist, vollständig zu räumen und zu verlassen. Im Weigerungsfall sei die polizeiliche Ausweisung anzuordnen.

2.1.2.

Die Beklagte brachte in ihrer Berufung dagegen vor, im Entscheid sei sie als Adressatin nicht korrekt bezeichnet worden. Stattdessen sei darin eine nicht näher definierte juristische Person als Empfängerin aufgeführt. Dies entspreche nicht den Anforderungen an die Bestimmtheit einer Adressatin in behördlichen Schreiben. Eine nicht individualisierte juristische Person sei rechtlich nicht handlungsfähig und könne nicht Adressatin eines behördlichen Entscheids sein. Der angefochtene Entscheid sei formell mangelhaft, weshalb er aufzuheben sei.

2.2.

Das Recht unterscheidet zwischen natürlichen (Art. 11 ff. ZGB) und juristischen Personen (Art. 52 ff. ZGB). Jeder Mensch gilt als natürliche Person und ist Träger von Rechten und Pflichten (vgl. Art. 11 Abs. 2 ZGB). Die Handlungsfähigkeit besitzt, wer volljährig und urteilsfähig ist (Art. 13 ZGB).

Im angefochtenen Entscheid wurde die Beklagte als Gesuchsgegnerin C._____, [...] aufgeführt (act. 18). Sie bezeichnet sich in der Berufung mit exakt denselben Angaben und ergänzte diese einzig um den Zusatz "natürliche Person" nach ihrem Namen. Dass sie eine natürliche Person ist, steht ausser Frage und bedarf keiner expliziten Erwähnung, um eine genügende Individualisierung als Adressatin zu erzielen. Auch ihre Handlungsfähigkeit ist unbestritten. Weshalb die Beklagte glaubt, eine nicht näher definierte juristische Person sei als Empfängerin des Entscheides erfasst worden, erschliesst sich dem Obergericht nicht. Als sie von der Vorinstanz mit Verfügung vom 5. Februar 2024 zur Stellungnahme zum Ausweisungsge-such der Klägerin aufgefordert und mit denselben Angaben wie im Entscheid als Adressatin erfasst wurde (act. 6), beanstandete sie dies in ihrer Stellungnahme nicht. Vielmehr verzichtete sie selbst auch auf den Zusatz "natürliche Person" (act. 12). Zudem ist fraglich ist, ob ihre Vorbringen vor der Novenschranke standhalten (vgl. E. 1.2 hiavor). Vor diesem Hintergrund erweist sich der angefochtene Entscheid nicht als formell mangelhaft.

In materieller Hinsicht beanstandet die Beklagte den Entscheid zu Recht nicht. Ausweislich der Akten gelangte die Beklagte mit der Zahlung der Monatsmiete für November 2023 inkl. Parkplatzmiete (Fr. 1'752.00 und Fr. 110.00) in Rückstand (Gesuchsbeilage [GB] 7, S. 2). In der Folge mahnte die Klägerin die Beklagte mit Schreiben vom 9. November 2023 für ausstehende Mietzinsen und Nebenkosten, setzte ihr eine Zahlungsfrist von 30 Tagen zur Begleichung der Ausstände und drohte ihr gleichzeitig an, bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis zu kündigen (GB 7, S. 1). Diese eingeschriebene Postsendung wurde der Beklagten am 13. November 2023 zugestellt (GB 7, S. 3). Die 30-tägige Zahlungsfrist endete damit am 13. Dezember 2023. Die Beklagte bezahlte die Ausstände in der Folge nicht, daher sprach die Klägerin ihr gegenüber am 22. Dezember 2023 unter Verwendung des amtlichen Formulars per 31. Januar 2024 die Kündigung der Mietverhältnisse aus (GB 8, S. 1). Die auf dem amtlichen Formular erklärte Kündigung ging der Beklagten am 23. Dezember 2023 zu, da ihr an diesem Tag die Abholungseinladung zugestellt wurde und sie aufgrund der Mahnung mit der Kündigung rechnen musste (GB 8, S. 4; BGE 143 III 15 E. 4.1 und 137 III 208 E. 3.1.2). Nachdem die Voraussetzungen von Art. 257d OR und Art. 266l Abs. 2 OR erfüllt sind und die Kündigung per 31. Januar 2024 als gültig zu qualifizieren ist, befindet sich die Beklagte ohne Rechtsgrund im Mietobjekt. Damit durfte die Klägerin die gerichtliche Ausweisung verlangen. Demzufolge ist die Berufung der Beklagten abzuweisen.

3.

Ausgangsgemäss hat die Beklagte die obergerichtliche Entscheidgebühr zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) und ihre eigenen Parteikosten selbst zu tragen. Die Klägerin hat keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung, da ihr im vorliegenden Berufungsverfahren kein Aufwand erwachsen ist.

Das Obergericht erkennt:

1.

Die Berufung der Beklagten wird abgewiesen.

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 weniger als **Fr. 15'000.00**.

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, 27. März 2024

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Richli

Kabus