

ZSU.2024.80
(SZ.2024.12)
Art. 66

Entscheid vom 6. Juni 2024

Besetzung Oberrichter Richli, Präsident
 Oberrichter Egloff
 Oberrichterin Massari
 Gerichtsschreiber Gasser

Klägerin 1 **A.**_____,
 [...]

Klägerin 2 **B.**_____,
 [...]
 vertreten durch A._____,
 [...]

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

Gegenstand Mietausweisung

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

Die "C._____ Erben" (fortan: Klägerinnen), vertreten durch A._____, schlossen mit D._____ (fortan: Beklagter) am 10. bzw. 13. Oktober 2022 einen Mietvertrag über eine 3 ½-Zimmerwohnung (Parterre/1. Stock) an der S-Strasse in T._____ ab.

1.2.

Mit amtlichem Formular vom 3. November 2023 wurde das Mietverhältnis durch die Klägerinnen gestützt auf Art. 257d OR ausserordentlich auf den 31. Dezember 2023 gekündigt.

2.

2.1.

Die Klägerinnen beantragten beim Bezirksgericht Kulm mit Klage vom 1. Februar 2024 die Ausweisung des Beklagten aus dem Mietobjekt.

2.2.

Der Beklagte reichte innert Frist keine Stellungnahme ein.

2.3.

Die Präsidentin des Bezirksgerichts Kulm entschied am 26. März 2024:

" 1.

Auf das Ausweisungsbegehren vom 1. Februar 2024 wird **nicht eingetreten**.

2.

Die Entscheidgebühr von Fr. 800.00 wird der Gesuchstellerin auferlegt und mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 300.00 verrechnet, so dass die Gesuchstellerin dem Gericht Fr. 500.00 nachzuzahlen hat.

3.

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen."

3.

3.1.

Gegen diesen ihnen am 2. April 2024 zugestellten Entscheid erhoben die Klägerinnen mit Eingabe vom 9. April 2024 (Postaufgabe) Beschwerde, ohne einen konkreten Antrag zu stellen.

3.2.

Der Beklagte reichte innert Frist keine Beschwerdeantwort ein.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

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). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

1.2.

Eine Erbgemeinschaft ist eine Gemeinschaft zur gesamten Hand. Als solche bildet sie eine Rechtsgemeinschaft ohne Rechtspersönlichkeit, die mangels Rechtsfähigkeit nicht Trägerin von Rechten und Pflichten sein kann. In der Folge ist sie zivilrechtlich nicht handlungsfähig und prozessrechtlich weder partei- noch prozessfähig. Verfahrenspartei ist damit nicht die Erbgemeinschaft als solche, sondern ihre Mitglieder, die als Beteiligte einer Gesamthandschaft als notwendige Streitgenossen handeln (Urteil des Bundesgerichts 5A_46/2018 vom 4. März 2019 E. 1.1).

Für das Beschwerdeverfahren sind demnach A._____ und B._____ als Klägerinnen zu bezeichnen. Vorliegende Beschwerde wurde einzig durch A._____ unterzeichnet, wobei der Beschwerde eine durch B._____ unterzeichnete Vollmacht beiliegt.

2.

2.1.

Die Vorinstanz führte zur Begründung des angefochtenen Entscheids im Wesentlichen aus, dass das Mahnschreiben der Klägerinnen dem Beklagten am 8. September 2023 zur Abholung gemeldet worden sei und – unter Berücksichtigung der siebentägigen Abholfrist – als am 15. September 2023 zugestellt gelte. Die 30-tägige Zahlungsfrist habe damit am 16. September 2023 zu laufen begonnen und habe am 16. Oktober 2023 geendet. Das Mietverhältnis sei von den Klägerinnen mit amtlichem Formular vom 3. November 2023 ausserordentlich auf den 31. Dezember 2023 gekündigt worden. Da das Kündigungsformular vom 3. November 2023 keine eigenhändige Unterschrift der Klägerin 1 enthalten habe, sei die Kündigung vom 3. November 2023 nichtig. Auf das Ausweisungsgesuch sei daher nicht einzutreten.

2.2.

Die Klägerinnen machen mit Beschwerde geltend, dass es sich bei der im vorinstanzlichen Verfahren eingereichten Kündigung vom 3. November 2023 um eine ausgedruckte Kopie gehandelt habe. Die dem Beklagten zugestellte Kündigung sei unterzeichnet gewesen. Sie seien nicht davon ausgegangen, dass die Vorinstanz davon ausgehe, dass sie eine nicht unterschriebene Kündigung ausgesprochen hätten.

2.3.

Zutreffend und unbestritten ist im vorliegenden Fall zunächst, dass eine nicht handschriftlich unterzeichnete Kündigung eines Mietverhältnisses nichtig ist (vgl. Art. 266I Abs. 1 OR i.V.m. Art. 266o OR), was durch die Vorinstanz von Amtes wegen zu berücksichtigen war. Den vorinstanzlichen Akten ist eine durch die Klägerinnen nicht unterzeichnete Kündigung des Mietverhältnisses vom 3. November 2023 der hier fraglichen Mieträumlichkeiten zu entnehmen (Beilage 2 zum Mietausweisungsgesuch), womit die Vorinstanz zu Recht von deren Nichtigkeit ausging. Dass die Klägerinnen im Beschwerdeverfahren mit ihrer Beschwerde eine unterzeichnete, ebenfalls vom 3. November 2023 datierte Kündigung einreichen (Beschwerdebeilage), vermag am Gesagten nichts zu ändern. Bei der im Beschwerdeverfahren eingereichten unterzeichneten Kündigung vom 3. November 2023 handelt es sich nicht um eine Kopie i.S.v. Art. 180 Abs. 1 ZPO der im vorinstanzlichen Verfahren eingereichten Kündigung, welche der freien Beweiswürdigung durch das Gericht unterliegt. Vielmehr handelt es sich um ein eigenständiges, mit einer Unterschrift versehenes neues Dokument und damit um ein neues Beweismittel, welches aufgrund der Novenschränke (E. 1.1. hiervor) im vorliegenden Beschwerdeverfahren unbeachtlich ist. Nach dem Dargelegten erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen.

3.

Die Klägerinnen haben ausgangsgemäss die obergerichtliche Entscheidungsbüher zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) und ihre Parteikosten selbst zu tragen. Da dem Beklagten im Beschwerdeverfahren kein Aufwand entstanden ist, ist ihm keine Parteientschädigung zuzusprechen.

Das Obergericht erkennt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

Die obergerichtliche Entscheidungsbüher von Fr. 500.00 wird den Klägerinnen 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).

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, 6. Juni 2024

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Richli

Gasser