

ZSU.2024.82
(SZ.2024.16)
Art. 71

Entscheid vom 11. Juni 2024

Besetzung Oberrichter Richli, Präsident
 Oberrichter Egloff
 Oberrichterin Massari
 Gerichtsschreiber Gasser

Klägerin **A._____ AG,**
 [...]
 vertreten durch B._____ AG,
 [...]
 vertreten durch MLaw Tobias Bättig, Rechtsanwalt,
 [...]

Beklagte **C._____,**
 [...]

Gegenstand Mietausweisung

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

Die A. _____ AG als Vermieterin (Klägerin) schloss am 12. Oktober 2023 mit C. _____ als Mieterin (Beklagte) einen Mietvertrag über eine 2 ½-Zimmerwohnung an der Q-Strasse in R. _____ zu einem monatlichen Mietzins von Fr. 1'280.00 (inkl. Nebenkosten von Fr. 170.00) sowie einen Mietvertrag für einen Einstellhallenplatz an derselben Adresse zu einem monatlichen Mietzins von Fr. 110.00.

1.2.

Mit zwei separaten Schreiben vom 14. November 2023 mahnte die Klägerin die Beklagte für ausstehende Mietzinsen (November 2023) betreffend die 2 ½-Zimmerwohnung und den Einstellhallenplatz, setzte ihr eine Zahlungsfrist von 30 Tagen zur Begleichung der Ausstände an und drohte ihr gleichzeitig an, bei unbenütztem Ablauf der Frist die Mietverhältnisse ausserordentlich zu kündigen.

1.3.

Nachdem die Mietzinsausstände innert Frist nicht beglichen wurden, sprach die Klägerin gegenüber der Beklagten am 18. Januar 2024 die Kündigung für die 2 ½-Zimmerwohnung und den Einstellhallenplatz unter Verwendung je eines amtlichen Formulars per 29. Februar 2024 aus.

2.

2.1.

Die Klägerin stellte mit Eingabe vom 7. März 2024 beim Präsidium des Bezirksgerichts Kulm das Ausweisungsbegehren, weil die Wohnung und der Einstellhallenplatz nicht geräumt wurden. Die Beklagte liess sich mit Stellungnahme vom 21. März 2024 (Eingang beim Bezirksgericht Kulm) vernehmen.

2.2.

Die Präsidentin des Bezirksgerichts Kulm erkannte am 2. April 2024 wie folgt:

" 1.

Die Gesuchsgegnerin wird verpflichtet, die 2.5-Zimmerwohnung im Dachgeschoss Nr. [...] und den Einstellhallenplatz Nr. [...] an der Q-Strasse in T. _____ **innert 10 Tagen** zu räumen, zu reinigen und zu verlassen und der Gesuchstellerin sämtliche Schlüssel der Mietobjekte zurückzugeben.

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 Gesuchstellerin verrechnet, sodass die Gesuchsgegnerin der Gesuchstellerin Fr. 800.00 direkt zu ersetzen hat.

4.
Die Gesuchsgegnerin wird verpflichtet, der Gesuchstellerin eine Parteientschädigung von Fr. 775.00 (inkl. Auslagen und MWSt) zu bezahlen.

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

3.

3.1.

Gegen diesen ihr am 8. April 2024 zugestellten Entscheid erhob die Beklagte mit Eingabe vom 10. April 2024 (Posteingang beim Bezirksgericht Kulm) Beschwerde beim Bezirksgericht Kulm, welches die Eingabe zuständigkeitshalber an das Obergericht des Kantons Aargau weiterleitete. Mit Ausnahme eines Antrags auf "Aufschiebung der Vollstreckbarkeit" stellte die Beklagte keinen konkreten Antrag.

3.2.

Mit Verfügung vom 15. April 2024 wies der Instruktionsrichter des Obergerichts des Kantons Aargau das Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung ab.

3.3.

Mit Eingabe vom 23. April 2024 (Postaufgabe) liess sich die Beklagte erneut vernehmen und stellte sinngemäss ein Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege.

3.4.

Am 3. Mai 2024 reichte die Klägerin die Beschwerdeantwort ein und beantragte:

" 1.
Die Beschwerde vom 12. April 2024 sei vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

2.
Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt) zu Lasten der Beschwerdeführerin."

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

2.

2.1.

Die Vorinstanz hielt zur Begründung des angefochtenen Entscheids im Wesentlichen fest, dass aus den eingereichten Unterlagen hervorgehe, dass die Beklagte mit Einschreiben vom 14. November 2023 durch die Liegenschaftsverwaltung der Klägerin betreffend die ausstehenden Mietzinse der Wohnung und des Einstellhallenplatzes für November 2023 gemahnt und ihr gleichzeitig eine Zahlungsfrist von 30 Tagen angesetzt worden sei, verbunden mit der Androhung, bei unbenutztem Ablauf der Frist werde das Mietverhältnis gekündigt. Diese Mahnschreiben seien der Beklagten am 15. November 2023 durch die Post zur Abholung gemeldet worden. Die Abholfrist habe damit am 16. November 2023 zu laufen begonnen und am 22. November 2023 geendet. Die Mahnschreiben seien durch die Beklagte nicht abgeholt worden und würden als am 22. November 2023 zugestellt gelten. Die 30-tägige Zahlungsfrist habe damit am 23. November 2023 zu laufen begonnen und habe am 22. Dezember 2023 geendet. Das Mietverhältnis sei von der Klägerin mit amtlichem Formular des Kantons Luzern am 18. Januar 2024 ausserordentlich auf den 29. Februar 2024 gekündigt worden. Diese Kündigung sei der Beklagten am 22. Januar 2024 zur Abholung gemeldet worden, womit sie als am 23. Januar 2024 zugestellt gelte. Das Mietverhältnis sei unter Einhaltung der 30-tägigen Kündigungsfrist auf Ende Februar 2024 rechtsgültig gekündigt worden. Ein Nichtigkeitsgrund sei nicht ersichtlich.

2.2.

Die Beklagte macht mit Beschwerde im Wesentlichen geltend, dass sie auf der Strasse landen würde, wenn die Wohnung bis am 15. April 2024 geräumt sein müsse. Sie beantrage, für alle eine passende Lösung zu finden. Sie schlage einen Abzahlungsplan vor, sowie einen neuen Mietvertrag, in welchem festgehalten werde, dass sofort gekündigt werden könne innert 10 Tagen. Die Abzahlung würde in monatlichen Raten zusätzlich zu den "aktuellen Mieten" erfolgen. Die Beklagte wäre froh, wenn eine gemeinsame Lösung gefunden werden könne.

2.3.

Die Klägerin macht mit Beschwerdeantwort im Wesentlichen geltend, dass die Beklagte in Bezug auf die beiden Mietverträge am 2. November 2023 in Verzug geraten sei, weshalb die Klägerin die Mietverhältnisse ausserordentlich gekündigt habe. Sämtliche Voraussetzungen für eine ausserordentliche Kündigung nach Art. 257d OR hätten vorgelegen und die Kündigungen seien durch die Beklagte nicht angefochten worden, womit diese rechtskräftig seien. Ein allfälliger Anspruch auf eine Erstreckung des Mietverhältnisses sei damit verwirkt. Aus den Ausführungen der Beklagten in ihrer Beschwerde ergebe sich kein Härtefall, welcher den verwirkten Anspruch auf Erstreckung wieder aufleben liesse. Ein Härtefall sei ohnehin zu verneinen, zumal der Markt ausreichend Wohnungen aufweise. Es würde ohnehin der Beklagten obliegen, detailliert darzulegen, inwiefern ihre Situation einen Härtefall darstelle. Dieser Obliegenheit komme die Beklagte mit ihren spärlichen Ausführungen keineswegs in ausreichendem Masse nach. Die Beklagte vermöge nicht aufzuzeigen, inwiefern sie im Hinblick auf eine neue Wohngelegenheit tätig geworden sei. Daraus müsse geschlossen werden, dass sie keinerlei Suchbemühungen unternommen habe.

3.

3.1.

Die Klägerin hat für die schriftliche Kündigung der hier massgeblichen Mietverhältnisse ein amtliches Formular des Kantons Luzern verwendet (Beilage zum Mietausweisungsgesuch vom 7. März 2024), wobei sich die streitgegenständlichen Mietobjekte im Kanton Aargau (R._____) befinden. Damit ist in einem ersten Schritt zu prüfen, ob die durch die Klägerin ausgesprochenen Kündigungen vom 18. Januar 2024 gültig erfolgten oder als nichtig zu betrachten sind (vgl. Art. 266I Abs. 2 OR i.V.m. Art. 266o OR), was in jedem Verfahrensstadium von Amtes wegen zu berücksichtigen wäre (BGE 140 III 244 E. 4.1).

An dieser Stelle sei vermerkt, dass der Einstellhallenplatz als mitvermietetes Objekt der 2 ½-Zimmerwohnung zu qualifizieren ist, womit eine einheitliche Behandlung der beiden Mietverträge auch im Hinblick auf die Interessenslage der Parteien vorliegend geboten erscheint (vgl. Art. 1 VMWG; BGE 137 III 123 E. 2.2 f.). Beide Mietverträge haben identische Parteien und betreffen dieselbe Liegenschaft; die Mietverträge wurden beide am 12. Oktober 2023 abgeschlossen und per 29. Februar 2024 gekündigt, wobei sie auch die identischen Kündigungsbestimmungen beinhalten. Damit ist ein enger Zusammenhang ohne weiteres gegeben. Schliesslich ist davon auszugehen, dass die Mietverträge (jedenfalls aus Sicht der Beklagten) unabhängig voneinander nicht eingegangen worden wären.

3.2.

Nach Art. 266I Abs. 1 OR müssen Vermieter und Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen schriftlich kündigen. Gemäss Art. 266I Abs. 2 OR muss

der Vermieter mit einem Formular kündigen, das vom Kanton genehmigt ist und das angibt, wie der Mieter vorzugehen hat, wenn er die Kündigung anfechten oder eine Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen will. Mit dem Formular erhält der Mieter eine Rechtsbelehrung hinsichtlich Kündigungsschutz und Erstreckung. Art. 9 VMWG umschreibt den wesentlichen Inhalt des amtlichen Formulars (vgl. ROGER WEBER, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7. Aufl. 2020, N 3 zu Art. 266I OR m.w.H.). Gemäss Art. 9 Abs. 1 lit. e VMWG muss das Formular für die Mitteilung der Kündigung im Sinne von Art. 266I Abs. 2 OR unter anderem das Verzeichnis der Schlichtungsbehörden und ihre örtliche Zuständigkeit enthalten. Als gültiges amtliches Formular kommt nur dasjenige des Kantons am Ort der gelegenen Sache in Frage. Vorbehalten bleibt der Fall, in welchem das von einem anderen Kanton genehmigte Formular alle Angaben enthält, welche das Recht des zuständigen Kantons verlangt (vgl. ROGER WEBER, a.a.O., N 3 zu Art. 266I OR m.w.H.). Ebenfalls erweist sich gemäss Bundesgericht ein veraltetes Formular als gültig, soweit das verwendete Formular alle nach dem geltenden Recht für eine wirksame Anfechtung erforderlichen Angaben enthält. Die Verwendung eines alten amtlichen Formulars darf nur dann zur Nichtigkeit der Kündigung führen, wenn das alte Formular nicht dieselben Informationen enthält wie das neue Formular und wie sie von Art. 266I Abs. 2 OR sowie von Art. 9 Abs. 1 VMWG gefordert werden (vgl. BGE 140 III 244 E. 4). Die Übernahme des Formulars aus einem anderen Kanton hat grundsätzlich die Nichtigkeit zur Folge (Entscheid des Kantonsgerichts des Kantons St. Gallen, Einzelrichter für Rekurs im Obligationenrecht, vom 11. April 2002, in: GVP 2002, Nr. 53, S. 160 ff.). Die Berufung auf einen Formalmangel kann rechtsmissbräuchlich sein, wenn sie im Widerspruch zu einem früheren Verhalten steht und dadurch erweckte berechnete Erwartungen enttäuscht (vgl. dazu BGE 138 III 401 E. 2.2).

3.3.

Ausweislich der Akten hat die Klägerin für die Kündigung der beiden Mietverhältnisse mit der Beklagten (Mietwohnung und Halleneinstellplatz) ein amtliches Formular des Kantons Luzern verwendet, wobei sich die streitgegenständlichen Mietobjekte im Kanton Aargau (R.____) befinden. Zuständig für die Beurteilung einer mietrechtlichen Streitigkeit zwischen der Klägerin und Beklagten wären somit die Behörden im Kanton Aargau (Ort der gelegenen Sache [Art. 33 i.V.m. Art. 35 Abs. 1 lit. b ZPO]). Grundsätzlich enthalten sowohl das amtliche Formular des Kantons Aargau wie auch dasjenige des Kantons Luzern im Wesentlichen die identischen Angaben. Im Gegensatz zum amtlichen Formular des Kantons Aargau enthält das amtliche Formular des Kantons Luzern den Hinweis, dass die Kündigung innert 30 Tagen bei der "Schlichtungsbehörde Miete und Pacht, Bahnhofstrasse 22, 6002 Luzern" angefochten werden kann. Im Hinblick auf den vorliegenden Fall ist diese Belehrung offensichtlich falsch, zumal eine entsprechende Anfechtung der Kündigung durch die Beklagte bei der (je nach Bezirk) zuständigen Schlichtungsbehörde im Kanton Aargau hätte erfolgen

müssen, was denn im amtlichen Formular des Kantons Aargau auch entsprechend festgehalten wird.

Fraglich ist, welche Rechtsfolge die Verwendung des amtlichen Formulars des Kantons Luzern vorliegend hat, wobei diese Rechtsfolge unter Berücksichtigung des Zwecks des Formularzwangs bestimmt werden muss: Ein amtliches Formular hat zum Ziel, den Mieter über seine Rechte zu informieren, wie er die Kündigung anfechten und/oder die Mieterstreckung verlangen kann. Die Formularpflicht bezweckt damit unter anderem, dem Mieter den Rechtsweg aufzuzeigen, zumal jeder Kanton die Schlichtungsstellen (und die Gerichte) selbstständig organisiert (Art. 3 ZPO). Der gesetzgeberische Zweck, dem Mieter den korrekten Rechtsweg aufzuzeigen, wenn er gegen die Kündigung vorgehen möchte, ist im vorliegenden Fall mit dem von der Klägerin verwendeten amtlichen Formular des Kantons Luzern nicht erreicht worden. Dies ergibt sich aus der Bestimmung von Art. 9 Abs. 1 lit. e VMWG, wonach das Formular das Verzeichnis der Schlichtungsbehörden und ihre örtliche Zuständigkeit enthalten muss. Das im vorliegenden Fall verwendete amtliche Formular ist auf den Rechtsweg im Kanton Luzern zugeschnitten, womit es gerade nicht die gleichen Informationen enthält wie dasjenige des Kantons Aargau und den Anforderungen von Art. 9 Abs. 1 lit. e VMWG nicht genügt. Folglich hat das amtliche Formular des Kantons Luzern nicht alle nach dem geltenden Recht für eine wirksame Anfechtung erforderlichen Angaben enthalten, womit auch kein überspitzer Formalismus vorliegt, wenn im vorliegenden Fall von der – in Art. 266o OR ausdrücklich angeordneten – Nichtigkeit der Kündigung ausgegangen wird. Da eine nichtige Kündigung keine Rechtswirkung entfaltet, spielt es denn auch keine Rolle, dass die Beklagte die Kündigung nicht angefochten hat. Schliesslich hat sich die rechtsunkundige Beklagte im gesamten Verfahren nicht auf die Nichtigkeit der Kündigung berufen, sondern diese ist von Amtes wegen festzustellen, so dass von vornherein keine rechtsmissbräuchliche Geltendmachung der Nichtigkeit durch die Beklagte vorliegen kann. Dass die Vorinstanz die (von Amtes wegen zu berücksichtigende) Nichtigkeit der Kündigung nicht geprüft und bejaht hat, kann nicht zum Nachteil der Beklagten gehen. Nach dem Dargelegten ist die Beschwerde gutzuheissen.

4.

4.1.

Bei einem reformatorischen Entscheid urteilt die Beschwerdeinstanz im Rechtsmittelverfahren auch über die Prozesskosten des erstinstanzlichen Verfahrens (Art. 318 Abs. 3 ZPO analog).

Auf das Mietausweisbegehren der Klägerin vom 7. März 2024 ist nicht einzutreten (Art. 257 Abs. 3 ZPO), so dass ihr die vorinstanzliche Entscheidungsbühe aufzuerlegen ist (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Der nicht anwaltlich vertretenen Beklagten ist keine Parteientschädigung zuzusprechen, da sie keine

Auslagen i.S.v. 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 (vgl. BENEDIKT A. SUTER/CRISTINA VON HOLZEN, in: Thomas Sutter-Somm/Franz Hasenböhler/Christoph Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2016, N. 41 zu Art. 95 ZPO).

4.2.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens gehen die obergerichtlichen Verfahrenskosten zu Lasten der Klägerin (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Damit ist das Rechtsschutzinteresse der Beklagten an der Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Rechtsmittelverfahren entfallen, sodass das entsprechende Gesuch gegenstandslos geworden ist. Der Beklagten ist keine Parteientschädigung zuzusprechen (vgl. E. 4.1. hiavor).

Das Obergericht beschliesst:

Das Gesuch um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Rechtsmittelverfahren wird als gegenstandslos geworden abgeschrieben.

Das Obergericht erkennt:

1.

In Gutheissung der Beschwerde wird der Entscheid der Präsidentin des Bezirksgerichts Kulm vom 2. April 2024 aufgehoben und es wird erkannt:

1.
Auf das Mietausweisungsbegehren der Gesuchstellerin vom 7. März 2024 wird nicht eingetreten.
2.
Die Entscheidgebühr von Fr. 800.00 wird der Gesuchstellerin auferlegt.
3.
Es werden keine Parteientschädigungen ausgerichtet.

2.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 500.00 geht zu Lasten der Klägerin.

3.

Es werden keine Parteientschädigungen ausgerichtet.

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, 11. Juni 2024

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Richli

Gasser