

ZSU.2024.98
(SZ.2024.46)
Art. 68

Entscheid vom 6. Juni 2024

Besetzung	Oberrichter Richli, Präsident Oberrichter Egloff Oberrichterin Massari Gerichtsschreiber Gasser
-----------	--

Klägerin 1	A. _____, [...]
------------	---------------------------

Kläger 2	B. _____, [...] beide vertreten durch MLaw Jacqueline Alf, Rechtsanwältin, [...]
----------	--

Beklagter 1	D. _____, [...]
-------------	---------------------------

Beklagte 2	E. _____, [...]
------------	---------------------------

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

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

Die Kläger reichten mit Eingabe vom 2. April 2024 beim Präsidium des Bezirksgerichts Bremgarten ein Mietausweisungsgesuch gegen die Beklagten ein.

2.

Der Präsident des Bezirksgerichts Bremgarten entschied am 29. April 2024:

" 1.

1.1.

Die Gesuchsgegner 1 und 2 werden verpflichtet, die 3.5-Zimmerwohnung im 1. OG rechts der Liegenschaft Q-Strasse, R._____, **bis spätestens am 14.05.2024 zu verlassen und ordnungsgemäss zu räumen.**

1.2.

Für den Widerhandlungsfall wird als Vollstreckungsmassnahme die polizeiliche Räumung angeordnet.

Die Gesuchsgegner 1 und 2 werden darauf hingewiesen, dass durch das rechtzeitige Verlassen und Räumen eine kostenpflichtige Ausweisung durch die Polizei vermieden werden kann.

2.

Die Entscheidgebühr von Fr. 800.00 wird den Gesuchsgegnern 1 und 2 je zur Hälfte auferlegt. Sie wird mit dem Vorschuss der Gesuchsteller 1 und 2 von je Fr. 400.00 verrechnet, so dass die Gesuchsgegner 1 und 2 den Gesuchstellern 1 und 2 solidarisch Fr. 800.00 direkt zu ersetzen haben.

3.

Die Gesuchsgegner 1 und 2 werden verpflichtet, den Gesuchstellern 1 und 2 eine Parteientschädigung von Fr. 1'530.00 zu bezahlen."

3.

3.1.

Gegen diesen ihnen am 1. Mai 2024 zugestellten Entscheid reichten die Beklagten mit Eingabe vom 10. Mai 2024 (Postaufgabe) Berufung ein.

3.2.

Auf die Einholung einer Berufungsantwort bei den Klägern wurde verzichtet.

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 – entgegen der vorinstanzlichen Rechtsmittelbelehrung – die Berufung (Art. 308 Abs. 2 ZPO; BGE 144 III 346 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.

2.1.

Die Vorinstanz hat im Wesentlichen erwogen, dass im Mietvertrag vom 12. Oktober 2020 eine Kündigungsfrist von drei Monaten auf Ende März, Ende Juni und Ende September festgelegt worden sei. Die Kündigung sei dabei korrekt auf dem gemäss Art. 266I OR vorgeschriebenen amtlichen Formular des Kantons Aargau ausgesprochen worden, die Vorschriften in Art. 266I-n OR seien eingehalten worden und es sei kein Nichtigkeitsgrund ersichtlich. Auch Aktiv- und Passivlegitimation seien gegeben. Die Kündigung auf den 31. März 2024 sei gemäss Art. 266a Abs. 1 OR gültig ausgesprochen worden.

2.2.

Die Ausführungen der Beklagten in ihrer Berufung erschöpfen sich im Wesentlichen darin, den Sachverhalt, welcher zur Kündigung des Mietverhältnisses geführt haben soll, aus ihrer eigenen Sicht zu schildern. So erfolgte die Kündigung des Mietverhältnisses durch die Kläger nämlich primär wegen diverser Verstösse der Beklagten gegen die Hausordnung (vgl. Gesuch um Mietausweisung [act. 1 ff.]). Diese Vorbringen der Beklagten sind unbehilflich. Wie die Vorinstanz richtigerweise festgestellt hat, erfolgte die Kündigung vom 29. August 2023 gültig auf den 31. März 2024 und unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben gemäss Art. 266I-n OR, wobei die Kündigung durch die Beklagten in der Folge (ausweislich der Akten) nicht angefochten wurde. Dass sich die Vorkommnisse nach Ansicht der Beklagten nicht (exakt) wie in der Kündigung beschrieben abgespielt haben sollen, vermag an der Gültigkeit der Kündigung nichts zu ändern, was denn auch nicht explizit geltend gemacht wird. Gesagtes gilt für angebliche Mängel am Mietobjekt ("zwei der vier Brenner des Kochherds kaputt", "Ofen und der Kühlschrank nicht effizient funktionieren" [Berufung, S. 3]). Nachdem die Kündigung des Mietverhältnisses durch die Kläger nicht wegen

Zahlungsverzugs der Beklagten i.S.v. Art. 257d OR ausgesprochen wurde, ist denn auch unbeachtlich, dass die Beklagten die Miete "bis heute pünktlich bezahlt" haben (Berufung, S. 2). Nicht Gegenstand des vorliegenden Berufungsverfahrens bilden schliesslich die Forderungen, welche die Beklagten gegenüber den Klägern in ihrer Berufung geltend machen ("gezahlte Reparaturgeld zurückerstatten", "[...] der gezahlte Betrag zurückerstattet wird" [Berufung, S. 4]).

Nach dem Dargelegten erweist sich die Berufung als unbegründet und ist abzuweisen. Entsprechend kann auch offenbleiben, ob die Eingabe der Beklagten den Begründungsanforderungen an eine Berufung (Art. 311 Abs. 1 ZPO) überhaupt zu genügen vermag.

3.

3.1.

Die Beklagten ersuchen für das Berufungsverfahren sinngemäss um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege.

3.2.

Aus den Ausführungen in E. 2.2. hiervor 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 war die Berufung gegen den Entscheid des Präsidenten des Bezirksgerichts Bremgarten vom 29. April 2024 von vornherein aussichtslos. Das Gesuch um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Berufungsverfahren ist deshalb abzuweisen.

4.

Bei diesem Verfahrensausgang ist die obergerichtliche Entscheidgebühr den unterliegenden Beklagten aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Da den Klägern im Berufungsverfahren kein Aufwand entstanden ist, ist ihnen keine Parteientschädigung zuzusprechen.

Das Obergericht beschliesst:

Das Gesuch der Beklagten um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Berufungsverfahren wird abgewiesen.

Das Obergericht erkennt:

1.

Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 600.00 wird den Beklagten 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).

Aarau, 6. Juni 2024

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Richli

Gasser