

ZSU.2025.108 / ik / nk
(SZ.2025.9)
Art. 90

Entscheid vom 6. Juni 2025

Besetzung Oberrichter Richli, Präsident
 Oberrichterin Massari
 Oberrichterin Hausherr
 Gerichtsschreiberin Kabus

Kläger 1 **AA.**_____,
 [...]

Kläger 2 **BA.**_____,
 [...]

 beide vertreten durch Rechtsanwältin Melanie Bleuler,
 [...]

Beklagte **DB.**_____,
 [...]

Gegenstand Mietausweisung

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

BA._____ sowie DB._____ und EB._____ schlossen am 4. Juli 2007 per 1. Oktober 2007 einen Mietvertrag über das Mietobjekt 4.5-Zimmer-Reiheneinfamilienhaus mit Garten, [...] ab.

1.2.

Das Mietverhältnis wurde am 26. Februar 2014 per 1. April 2014 von EB._____ auf die Beklagte allein übertragen.

1.3.

Mit Schreiben vom 10. Oktober 2024 mahnten die Kläger die Beklagte für ausstehende Mietzinsen der Monate Januar bis Oktober 2024 in Höhe von Fr. 18'760.00, setzten ihr eine Zahlungsfrist von 30 Tagen zur Begleichung der Ausstände und drohten ihr gleichzeitig an, bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis zu kündigen.

1.4.

Die Kläger sprachen gegenüber der Beklagten am 20. November 2024 unter Verwendung des amtlichen Formulars per 31. Dezember 2024 die Kündigung des Mietverhältnisses aus.

2.

2.1.

Nachdem die Beklagte die Wohnung nicht geräumt hatte, stellten die Kläger am 15. Januar 2025 beim Präsidenten des Bezirksgericht Baden das Ausweisungsbegehren.

2.2.

Am 25. Februar 2025 beantragte die Beklagte, es sei ihr eine angemessene Frist (Ende Mai 2025) für ihren Auszug zu gewähren.

2.3.

Der Präsident des Bezirksgerichts Baden erkannte am 11. März 2025 wie folgt:

" 1.

Es wird festgestellt, dass das Mietverhältnis zwischen den Parteien über das 4 ½-Zimmer-Reiheneinfamilienhaus am [...] seit dem 31. Dezember 2024 aufgelöst ist.

2.

Die Gesuchsgegnerin wird verpflichtet, das Mietobjekt **spätestens innert 10 Tagen nach Zustellung dieses Entscheids** zu räumen und zu verlassen sowie in vertragsgemäsem Zustand inkl. sämtlicher Schlüssel zu übergeben, unter Androhung des polizeilichen Vollzuges im Unterlassungsfall gemäss Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO. Im Unterlassungsfalle würde

sie auf Begehren der Gesuchsteller durch das Gerichtspräsidium Baden polizeilich ausgewiesen.

3.

Die Kosten eines allfälligen polizeilichen Vollzugs gehen zu Lasten der Gesuchsgegnerin.

Die Gesuchsteller haben nach Anweisung der zuständigen Polizeistelle einen Kostenvorschuss zur Sicherstellung der Vollzugskosten zu leisten.

4.

Die Entscheidgebühr von Fr. 800.00 wird der Gesuchsgegnerin auferlegt. Die Gesuchsteller haben Anspruch auf Rückerstattung des geleisteten Vorschusses. Die Gesuchsgegnerin hat dem Gericht Fr. 800.00 zu bezahlen.

5.

Die Beklagte wird verpflichtet, den Gesuchstellern eine Parteientschädigung in richterlich festgesetzter Höhe von Fr. 460.00 zu bezahlen."

3.

3.1.

Gegen diesen ihr in begründeter Form am 24. April 2025 zugestellten Entscheid erhob die Beklagte am 30. April 2025 beim Obergericht des Kantons Aargau Berufung.

3.2.

Am 12. Mai 2025 liess sich die Beklagte erneut vernehmen.

3.3.

Es wurde auf die Einholung einer Berufungsantwort der Kläger verzichtet.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Das zulässige Rechtsmittel gegen den vorliegenden, im summarischen Verfahren ergangenen Ausweisungsentscheid mit einem Streitwert von mehr als Fr. 10'000.00 (Fr. 11'256.00, Gesuchsbeilage 5) 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).

1.2.

Die Berufung gegen einen im summarischen Verfahren ergangenen Entscheid ist bei der Rechtsmittelinstanz innert zehn Tagen seit Zustellung des

begründeten Entscheids bzw. seit der nachträglichen Zustellung der Entscheidungsbegründung (Art. 239 ZPO) schriftlich und begründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 i.V.m. Art. 314 Abs. 1 ZPO).

Die Berufungsklägerin trifft eine Begründungslast. Es ist in der Berufungsschrift substantiiert vorzutragen, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid unrichtig sei und warum und wie er geändert werden müsse. Die Berufungsschrift hat sich vornehmlich mit den Erwägungen der Vorinstanz auseinanderzusetzen und soll nicht einfach die Ausführungen vor der ersten Instanz wiederholen. Auch die Aktenstücke sind zu nennen, auf die sich die Kritik am vorinstanzlichen Entscheid bezieht. In der Berufung ist darzulegen, wo und wie die erste Instanz das Recht unrichtig angewendet oder den Sachverhalt unrichtig festgestellt haben soll. Die Berufungsinstanz muss bei ungenügender Begründung nicht Frist zur Behebung des Mangels ansetzen. Mittels klarer Verweisungen hat eine Bezugnahme auf die vorinstanzlichen rechtlichen und/oder tatsächlichen Erwägungen zu erfolgen (KARL SPÜHLER, in: Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2024, N. 15 ff. zu Art. 311 ZPO). Die Begründung ist eine gesetzliche, von Amtes wegen zu prüfende Zulässigkeitsvoraussetzung für die Berufung. Fehlt sie, tritt das obere kantonale Gericht nicht auf die Berufung ein. Gleiches muss gelten, wenn die Berufungsklägerin lediglich auf Vorakten verweist oder wenn die Berufung den umschriebenen Anforderungen in anderweitiger Hinsicht nicht genügt (Urteile des Bundesgerichts 4A_555/2022 vom 11. April 2023 E. 3.1 f., 5A_209/2014 vom 2. September 2014 E. 4.2.1).

2.

2.1.

Die Vorinstanz hiess das Ausweisungsbegehren gut und führte zur Begründung des angefochtenen Entscheids aus, die Kläger hätten die Beklagte mit Einschreiben vom 10. Oktober 2024 für ausstehende Mietzinse in Höhe von Fr. 18'760.00 gemahnt und gleichzeitig angedroht, bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis ausserordentlich zu kündigen. Eine Zahlung sei nicht erfolgt. Die Kündigung vom 20. November 2024 per 31. Dezember 2024 erfülle die gesetzlichen Anforderungen und das Mietverhältnis sei rechtsgültig ausserordentlich gekündigt worden. Die Beklagte habe das Mietobjekt trotz Kündigung nicht zurückgegeben, weshalb die Kläger berechtigt seien, die Ausweisung zu verlangen. Soweit die Beklagte gesundheitliche Gebrechen geltend mache, die Begleichung des Mietausstands in Aussicht stelle und sinngemäss eine Reduktion des Mietzinses auf Fr. 1'300.00 verlange, vermöge sie dadurch die Mietausweisung nicht abzuwenden.

2.2.

Die Beklagte brachte dagegen vor, beim Mietobjekt handle es sich um eine "Bruchbude". Seit 2007 sei nie renoviert worden, es sei weder etwas ersetzt noch seien die Wände gestrichen worden. Die Beklagte habe dies selbst erledigen müssen. Bereits beim Bezug der Wohnung sei der Boden in einem schlechten Zustand gewesen. Die Geschirrspülmaschine sei kaputt, der Kühlschrank, der Backofen, die Rollläden im Badezimmer und die Bänke auf dem Spielplatz wiesen Mängel auf. Die Elektrik am Mietobjekt funktioniere nicht richtig. Die Fenster seien nicht ersetzt worden. Bei Streitigkeiten zwischen den Mietparteien hätten die Kläger nichts unternommen. Die Beklagte sei an Ostern im Eingangsbereich des Mietobjekts gestürzt und habe Quetschungen an der ganzen linken Seite erlitten. Die Spitalrechnung werde sie den Klägern senden. Sobald sie Geld habe, werde sie ihre Schulden bezahlen, jedoch wegen der Mängel einen Abzug vornehmen und nur noch Fr. 1'300.00 monatlich Miete bezahlen.

2.3.

In der Begründung der Berufung setzt sich die Beklagte nicht ansatzweise mit den vorinstanzlichen Erwägungen auseinander. Sie legt nicht dar, inwiefern der angefochtene Entscheid in tatsächlicher oder rechtlicher Hinsicht falsch ist. Insofern ist auch nicht ersichtlich, inwieweit die Beklagte eine unrichtige Feststellung des Sachverhalts oder unrichtige Rechtsanwendung durch die Vorinstanz rügt. Die Beklagte behauptet nicht und dies lässt sich auch nicht den Akten entnehmen, dass sie die ausstehenden Mietzinse wegen der geltend gemachten Mietmängel hinterlegt habe. Obschon sich der Berufung ein sinngemässer Antrag auf Aufhebung des Ausweisungsentscheids entnehmen lässt, genügt sie dem gesetzlichen Begründungserfordernis nicht, weshalb darauf nicht einzutreten ist.

Damit hat es mit den vorinstanzlichen Ausführungen, wonach die Kündigung per 31. Dezember 2024 als gültig zu qualifizieren ist, sich die Beklagte ohne Rechtsgrund im Mietobjekt befindet und die Ausweisung daher zulässig ist, sein Bewenden.

Sodann kann aufgrund darin fehlender relevanter Ausführungen – es handelt sich wiederum nur um eine Aufzählung der angeblichen Mängel im Mietobjekt – ebenfalls offenbleiben, ob die Stellungnahme vom 12. Mai 2025 zu berücksichtigen wäre.

Wie es sich mit der nicht formgerechten Unterschrift in der Berufung verhält, kann offen bleiben, da auf die Berufung ohnehin nicht einzutreten ist.

3.

Bei diesem Ausgang des Berufungsverfahrens hat die Beklagte die obergerichtliche Entscheidgebühr zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Da den Klägern im Berufungsverfahren kein Aufwand entstanden ist (vgl. Art. 312 Abs. 1 ZPO), ist ihnen keine Parteientschädigung zuzusprechen.

Das Obergericht erkennt:

1.

Auf die Berufung wird nicht eingetreten.

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 **Fr. 11'256.00**.

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, 6. Juni 2025

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Richli

Kabus