

ZSU.2025.171
(SZ.2025.48)
Art. 157

Entscheid vom 29. September 2025

Besetzung	Oberrichter Richli, Präsident Oberrichterin Massari Oberrichterin Plüss Gerichtsschreiber Gasser Rechtspraktikantin Dos Santos Teodoro
-----------	--

Klägerin	A. _____, [...] vertreten durch Rechtsanwalt Matthias Fricker, [...]
----------	--

Beklagter	B. _____, [...]
-----------	---------------------------

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

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

Die Parteien schlossen am 8. Oktober 2024 per 1. November 2024 einen Mietvertrag über eine 4.5-Zimmerwohnung an der Q-Strasse in R._____.

1.2.

Mit Schreiben vom 16. Januar 2025 mahnte die Klägerin den Beklagten für ausstehende Mietzinse, setzte ihm eine Zahlungsfrist von 30 Tagen zur Begleichung der Ausstände und drohte ihm gleichzeitig an, bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis zu kündigen. Das Schreiben wurde durch den Beklagten nicht abgeholt und in der Folge durch die Post an die Klägerin retourniert.

1.3.

Nachdem die Mietzinsausstände innert Frist nicht beglichen wurden, sprach die Klägerin gegenüber dem Beklagten am 26. Februar 2025, unter Verwendung des amtlichen Formulars, per 28. März 2025 die Kündigung des Mietverhältnisses aus. Das Schreiben wurde durch den Beklagten nicht abgeholt und in der Folge durch die Post an die Klägerin retourniert.

2.

2.1.

Nachdem der Beklagte die Wohnung nicht geräumt hatte, stellte die Klägerin mit Eingabe vom 8. April 2025 beim Präsidium des Bezirksgerichts Bremgarten das Ausweisungsbegehren. Der Beklagte liess sich nicht vernehmen.

2.2.

Der Präsident des Bezirksgerichts Bremgarten erkannte am 18. Juni 2025 wie folgt:

" 1.

Das Gesuch wird abgewiesen.

2.

Die Entscheidgebühr von Fr. 1000.00 wird der Gesuchstellerin auferlegt und mit ihrem Kostenvorschuss verrechnet.

3.

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen."

3.

3.1.

Gegen diesen ihr am 26. Juni 2025 zugestellten Entscheid erhob die Klägerin mit Eingabe vom 3. Juli 2025 beim Obergericht des Kantons Aargau Beschwerde mit folgenden Anträgen:

- " 1.
Der Entscheid des Bezirksgerichts Bremgarten vom 18. Juni 2025 sei aufzuheben.
2.
Der Beschwerdegegner sei zu verpflichten, die von ihm bewohnte 4 ½-Zimmerwohnung an der Q-Strasse in R._____ innert fünf Tagen vollständig zu räumen und zu verlassen.
3.
Für den Fall, dass der Beschwerde der richterlichen Aufforderung zum Verlassen des Mietobjektes gemäss Ziffer 1 nicht nachkommen sollte, sei die polizeiliche Ausweisung anzuordnen.
4.
Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. 8.1. MWST) für das erstinstanzliche und zweitinstanzliche Verfahren zulasten des Beschwerdegegners."

3.2.

Mit Verfügung vom 10. Juli 2025 forderte die Instruktionsrichterin die Klägerin zur Leistung eines Kostenvorschusses von Fr. 500.00 innert 10 Tagen auf.

Der verlangte Kostenvorschuss wurde von der Klägerin innert Frist am 18. Juli 2025 bezahlt.

3.3.

Am 19. August 2025 wurde die Regionalpolizei [...] mit der polizeilichen Zustellung der Verfügung vom 23. Juli 2025 betreffend Zustellung der Beschwerde an den Beklagten zur Erstattung einer Beschwerdeantwort beauftragt.

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).

1.2.

Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Offensichtlich unrichtig bedeutet willkürlich (Urteil des Bundesgerichts 4A_149/2017 vom 28. September 2017 E. 2.2). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO). Das gilt sowohl für echte als auch für unechte Noven, da die Beschwerde nicht der Fortführung des erstinstanzlichen Prozesses, sondern grundsätzlich nur der Rechtskontrolle des erstinstanzlichen Entscheids dient (DIETER FREIBURGHaus/SUSANNE AFHELDT, in: THOMAS SUTTER-SOMM/CORDULA LÖTSCHER/CHRISTOPH LEUENBERGER/BENEDIKT SEILER [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2025, N. 3 f. zu Art. 326 ZPO).

2.

2.1.

Die Vorinstanz führte im angefochtenen Entscheid im Wesentlichen aus, im Mietvertrag vom 8. Oktober 2024 sei unter "Verwendungszweck" festgehalten worden, dass es sich beim Mietobjekt um eine Familienwohnung handle. In einem solchen Fall müsse der Vermieter die Kündigung dem Mieter sowie seinem Ehegatten je in einem separaten Brief zustellen. Das Gleiche gelte für die Androhung einer Zahlungsverzugskündigung. Da die gesetzlichen Vorschriften vorliegend nicht eingehalten worden seien, bleibe die Kündigung wirkungslos. Das Gesuch um Ausweisung sei somit abzuweisen.

2.2.

Mit Beschwerde führt die Klägerin aus, dass ihr der Beklagte vor Abschluss des Mietverhältnisses mitgeteilt habe, seine Freundin werde zeitnah zu ihm ziehen. Aus diesem Grund habe die Klägerin im Mietvertrag das Feld "Familienwohnung" angekreuzt. In der Folge sei niemand beim Beklagten eingezogen. Die Klägerin habe ganz zu Beginn des Mietverhältnisses, während einiger Tage, eine Frau gesehen, welche in das Mietobjekt hineingegangen sei. Die Frau sei jedoch nie mehr da gewesen und habe insbesondere nicht beim Beklagten gelebt. Die Klägerin wisse nicht einmal, um wen es sich bei dieser Frau gehandelt habe, geschweige denn, ob der

Beklagte tatsächlich verheiratet gewesen sei. Jedenfalls habe er zum Zeitpunkt der Androhung der Zahlungsverzugskündigung am 16. Januar 2025 sowie zum Zeitpunkt der Kündigung am 26. Februar 2025 alleine im Mietobjekt gewohnt. Es sei der Klägerin nicht möglich zu beweisen, dass der Beklagte nicht verheiratet sei. Vielmehr sei es an ihm gewesen, das Vorhandensein einer Familienwohnung im Rahmen einer Stellungnahme zum Ausweisungsgesuch zu behaupten und zu beweisen. Dies habe er nicht getan. Das Mietverhältnis sei somit per 31. März 2025 rechtsgültig gekündigt worden.

3.

3.1.

Art. 266n OR regelt den Schutz der Familienwohnung. Danach sind die Kündigung durch den Vermieter sowie die Ansetzung einer Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung (Art. 257d OR) dem Mieter und seinem Ehegatten, seiner eingetragenen Partnerin oder seinem eingetragenen Partner separat zuzustellen. Somit ist vorgesehen, dass im Falle einer Kündigung durch den Vermieter diese dem Mieter und seinem (nicht mietberechtigten) Ehegatten oder eingetragenen Partner getrennt mitgeteilt werden muss, damit jeder unabhängig vom anderen die Rechte, die normalerweise dem Mieter zustehen, geltend machen kann. Diese doppelte Zustellung ist unter Androhung der Nichtigkeit vorgesehen (Art. 266o OR). Sie soll den nicht mietberechtigten Ehegatten (oder eingetragenen Partner) vor dem Risiko schützen, dass er die Zustellung nicht erhält und ihm somit jede Möglichkeit genommen wird, sich der Kündigung zu widersetzen oder eine Erstreckung des Mietverhältnisses zu verlangen (BGE 139 III 7 E. 2.3.1).

Den Mieter trifft die Nebenpflicht, Änderungen seines Zivilstandes wie Heirat, Scheidung etc. dem Vermieter zu melden. Dennoch darf dem Mieter nur mit grosser Zurückhaltung Rechtsmissbrauch entgegengehalten werden, wenn er die Meldung versäumt, denn dies würde das Schutzanliegen der gesetzlichen Regelung unterlaufen (ROGER WEBER, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7. Aufl. 2020, N. 2b zu Art. 266 m/n OR). Das Risiko einer nichtigen Kündigung hat der Vermieter zu tragen, auch wenn er den Zivilstand des Mieters nicht kennt oder von diesem über eine Änderung nicht informiert worden ist (WEBER, a.a.O., N. 7 zu Art. 266 m/n OR).

3.2.

3.2.1.

Die Klägerin und der Beklagte schlossen am 8. Oktober 2024 einen Mietvertrag über das streitgegenständliche Mietobjekt (Gesuchsbeilage [GB] 2). Im Mietvertrag wurde unter Verwendungszweck vermerkt, dass es sich beim Mietobjekt um eine Familienwohnung handelt. Überdies hielten

die Parteien fest, dass Zivilstandsänderungen der Vermieterschaft schriftlich anzuzeigen seien (GB 2).

3.2.2.

Mit Schreiben vom 16. Januar 2025 mahnte die Klägerin den Beklagten wegen ausstehender Mietzinse, setzte ihm eine Zahlungsfrist von 30 Tagen zwecks deren Begleichung und drohte ihm gleichzeitig an, bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis zu kündigen (GB 5). Das Schreiben wurde einzig dem Beklagten zugestellt, von diesem innert Frist nicht bei der Post abgeholt und in der Folge an die Klägerin retourniert (GB 6). Da die Mietzinsausstände offenbar nicht innert Frist bezahlt wurden, sprach die Klägerin gegenüber dem Beklagten mit Schreiben vom 26. Februar 2025 und unter Verwendung des amtlichen Formulars die Kündigung per 28. März 2025 aus. Auch dieses Schreiben wurde innert Frist nicht vom Beklagten bei der Post abgeholt und an die Klägerin retourniert (GB 9).

3.2.3.

Über den Zivilstand des Beklagten lässt sich den Akten nichts entnehmen. Ebenso wenig ist bekannt, ob die streitgegenständliche Mietwohnung als Familienwohnung benutzt wurde bzw. wird. Davon schien die Klägerin aber ursprünglich ausgegangen zu sein. So wurde die Benutzung als Familienwohnung zunächst ausdrücklich im Mietvertrag vom 8. Oktober 2024 vermerkt und durch die Klägerin (und den Beklagten) unterschriftlich bestätigt. In der Folge kreuzte die Klägerin auch im amtlichen Kündigungsformular beim Feld "Familienwohnung (s. Art. 266n OR)" die Option "Ja" an und bestätigte dies wiederum mit ihrer Unterschrift (GB 8). Wenn die Klägerin nun geltend macht, beim streitgegenständlichen Mietobjekt habe es sich nicht um eine Familienwohnung gehandelt, verhält sie sich widersprüchlich, zumal sie – wie aufgezeigt - zweimal unterschriftlich bestätigt hat, dass es sich um eine solche handeln soll. Nachdem entsprechende Änderungen im Zivilstand des Beklagten durch diesen der Klägerin mitzuteilen gewesen wären, was ausweislich der Akten nicht geschehen ist, musste die Klägerin grundsätzlich davon ausgehen, dass die Mietwohnung (wie im Mietvertrag vermerkt) nach wie vor als Familienwohnung genutzt wird. Dass beim Beklagten keine Frau gewohnt haben soll, wie dies die Klägerin geltend macht, ist in keiner Weise belegt und stellt somit eine reine Behauptung dar. Die Grösse der Wohnung (4 ½-Zimmer) spricht jedenfalls grundsätzlich eher für eine Nutzung durch mehrere Personen.

3.2.4.

Nach dem Erwogenen und gestützt auf die jetzige Aktenlage ist davon auszugehen, dass die streitgegenständliche Wohnung als Familienwohnung genutzt wurde bzw. wird, womit die Ansetzung einer Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung sowie auch die Kündigung gestützt auf Art. 257d bzw. Art. 266n OR ebenfalls der Ehegattin bzw. dem

eingetragenen Partner des Beklagten hätte zugestellt werden müssen, andernfalls die Kündigung nichtig ist (Art. 266o OR). Hinsichtlich der Zustellungsmodalitäten hat die Klägerin (trotz Kenntnis, dass es sich gemäss Mietvertrag um eine Familienwohnung handelt) keinerlei Abklärungen getroffen. So hätte sie sich bspw. beim Beklagten hierzu erkundigen können.

Letztlich braucht die Frage betreffend Zivilstand des Beklagten und die Nutzung des streitgegenständlichen Mietobjekts als Familienwohnung nicht abschliessend geklärt zu werden, da nach dem Dargelegten jedenfalls feststeht, dass weder ein unbestrittener noch ein sofort beweisbarer Sachverhalt i.S.v. Art. 257 Abs. 1 lit. a ZPO vorliegt, so dass der Rechtsschutz im summarischen Verfahren durch die Vorinstanz zu Recht nicht gewährt wurde. Damit braucht auf das übrige Vorbringen (Legitimationsfrage) nicht eingegangen zu werden. Die Vorinstanz hätte gestützt auf Art. 257 Abs. 3 ZPO das Ausweisungsbegehren der Klägerin aber nicht abweisen dürfen, sondern auf dieses ist nicht einzutreten, weshalb die Dispositiv-Ziffer 1 des Entscheids vom 18. Juni 2025 des Präsidenten des Bezirksgerichts Bremgarten von Amtes wegen zu korrigieren ist.

3.3.

Die Beschwerde ist demnach unbegründet und abzuweisen.

4.

Bei diesem Verfahrensausgang ist die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 500.00 der unterliegenden Klägerin aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) und mit dem von ihr in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen (Art. 111 Abs. 1 ZPO). Ferner hat sie ihre Parteikosten selber zu tragen. Dem Beklagten ist kein entschädigungspflichtiger Aufwand entstanden.

Das Obergericht erkennt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Dispositiv-Ziffer 1 des Entscheids des Präsidenten des Bezirksgerichts Bremgarten vom 18. Juni 2025 wird von Amtes wegen durch folgende Bestimmung ersetzt:

1.

Auf das Ausweisungsgesuch der Gesuchstellerin wird nicht eingetreten.

3.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 500.00 wird der Klägerin auferlegt.

4.

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, 29. September 2025

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Richli

Gasser