

ZSU.2025.184
(SZ.2025.65)
Art. 128

Entscheid vom 25. August 2025

Besetzung Oberrichter Richli, Präsident
 Oberrichterin Massari
 Oberrichterin Hausherr
 Gerichtsschreiber Huber

Kläger 1 **A.**_____,
 [...]

Kläger 2 **B.**_____,
 [...]

Zustellungsbevollmächtigte: F._____, Immobilien, [...]

Beklagte 1 **C.**_____,
 [...]

Beklagter 2 **D.**_____,
 [...]

Gegenstand Mietausweisung

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

Die Kläger als Vermieter schlossen mit den Beklagten als solidarisch haftende Mieter am 15./20. August 2022 einen Mietvertrag über eine 5-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss an der Q-Strasse in R. _____ zu einem monatlichen Bruttomietzins von Fr. 1'470.00 (inkl. Fr. 200.00 Nebenkosten), über den Parkplatz Nr. 7 an der Q-Strasse in R. _____ zu einem monatlichen Mietzins von Fr. 40.00 sowie über die Garage Nr. 3 an der Q-Strasse in R. _____ zu einem monatlichen Mietzins von Fr. 110.00 ab. Der Mietbeginn wurde auf den 1. September 2022 festgesetzt. Die monatliche Bruttomiete für die 5-Zimmer-Wohnung beträgt seit 1. Juni 2024 Fr. 1'569.00.

1.2.

Die Mietzinse blieben ab November 2023 teilweise unbezahlt. Die Kläger forderten die Beklagten 1 und 2 mit separaten Einschreiben vom 10. Januar 2025 zur Bezahlung der Mietzinsausstände von total Fr. 10'197.00 innert 30 Tagen auf und drohten ihnen für den Fall der nicht fristgerechten Bezahlung die Kündigung des Mietverhältnisses an.

1.3.

Am 26. Februar 2025 kündigten die Kläger das Mietverhältnis mit amtlich genehmigten Formularen wegen Zahlungsverzugs per 31. März 2025.

2.

2.1.

Mit Eingabe vom 25. April 2025 (Eingang am 19. Mai 2025) ersuchten die Kläger beim Bezirksgericht Zofingen um Ausweisung der Beklagten aus den Mieträumlichkeiten.

2.2.

Die Beklagten reichten keine Antwort ein.

2.3.

Der Präsident des Bezirksgerichts Zofingen erkannte am 3. Juli 2025:

" 1.

Die Gesuchsgegner werden verpflichtet, die 5-Zimmerwohnung im DG (samt Kellerabteil) an der Q-Strasse in R. _____ und den Parkplatz Nr. 7 an der Q-Strasse in R. _____ sowie die Garage Nr. 3 an der Q-Strasse in R. _____ **bis spätestens am 4. August 2025** vollständig zu räumen und den Gesuchstellern zu übergeben.

Im Unterlassungsfalle würden sie auf Begehren der Gesuchsteller bei der Regionalpolizei Zofingen polizeilich ausgewiesen.

2.
Die Entscheidgebühr von Fr. 800.00 wird den Gesuchsgegnern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt.

3.
Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

3.

3.1.

Gegen diesen Entscheid erhoben die Beklagten mit Eingabe vom 11. Juli 2025 beim Obergericht des Kantons Aargau Beschwerde mit dem sinn gemässen Antrag, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und das Ausweisungsgesuch der Kläger sei abzuweisen.

3.2.

Es wurde kein Schriftenwechsel durchgeführt.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Mit Berufung anfechtbar sind erstinstanzliche End- und Zwischenentscheide (Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO). In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung nur zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.00 beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Nicht berufungsfähige erstinstanzliche End- und Zwischenentscheide sind mit Beschwerde anfechtbar (Art. 319 lit. a ZPO).

Strittig war vor Vorinstanz einzig die Ausweisung, weshalb nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung der Streitwert dem Mietwert für sechs Monate entspricht (BGE 144 III 346 E. 1.2.1). Bei einem Bruttomietzins von Fr. 1'569.00 für die 5-Zimmer-Wohnung, von Fr. 40.00 für den Parkplatz Nr. 7 und von Fr. 110.00 für die Garage Nr. 3 ist die Streitwertgrenze von Fr. 10'000.00 überschritten. Die Vorinstanz hat in ihrer Rechtsmittelbelehrung als zulässiges Rechtsmittel gegen ihren Entscheid die Beschwerde angegeben. Dies ist angesichts der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren unzutreffend. Die als Beschwerde bezeichnete Rechtsmitteleingabe der Beklagten ist somit als Berufung entgegenzunehmen. Den Beklagten erwächst daraus kein Nachteil, da sich insbesondere die Rechtsmittelfristen im summarischen Verfahren nicht unterscheiden (vgl. Art. 314 Abs. 1 ZPO und Art. 321 Abs. 2 ZPO).

1.2.

Mit der Berufung können die unrichtige Rechtsanwendung sowie 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 Beklagten, welche sich im vorinstanzlichen Verfahren nicht haben vernehmen lassen, bringen mit Berufung vor, dass sie Mietschulden hätten. Eine Ausweisung sei aber nicht gerechtfertigt. Anfänglich seien die Mietzinse bezahlt worden, bis es zu einem Streit zwischen Herrn E. _____ (von der F. _____ Immobilien [Zustellungsbevollmächtigte der Kläger]) und der Beklagten 1 gekommen sei. Die Situation habe sich verhärtet, bis die Schuld letztes Jahr um diese Zeit Fr. 12'000.00 betragen habe. Sie hätten dann Herrn E. _____ kontaktiert und eine Lösung gefunden. Mittlerweile sei die Schuld bei Fr. 5'800.00. Von ihrem Existenzminimum von Fr. 3'400.00 zahlten sie die Miete von Fr. 1'600.00 plus Fr. 1'000.00. Das sei die Lösung von Herrn E. _____ gewesen, welcher sie zugestimmt hätten. Herr E. _____ verlange nun aber immer wieder die Miete bis zum 27. Da sie aber mit dem Betreibungsamt abrechnen müssten, gehe das nicht vor dem 5. des Folgemonats.

Weiter machen die Beklagten mit Berufung sinngemäss geltend, dass sie Ansprüche auf Mietzinsherabsetzung hätten, weshalb die Kläger ihnen nach Verrechnung ihrer Ansprüche mit den Mietzinsen noch etwas schuldig seien.

Ihr Stillschweigen vor Vorinstanz begründen die Beklagten damit, dass sie davon ausgegangen seien, dass Herr E. _____ das Ausweisungsgesuch zurückgezogen habe. Er habe ihnen geschrieben, sie sollen ihm Fr. 4'500.00 bezahlen und dann sei es gut. Dies hätten sie gemacht.

2.2.

2.2.1.

Auf die mit der Berufung erstmals erhobenen Behauptungen und eingereichten Beweismittel ist nur einzugehen, wenn dieselben trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (vgl. E. 1.2). Massstab ist die durchschnittliche und vernünftige Partei unter den konkreten Umständen des Prozesses (DEMIAN STAUBER, in: OLIVER M. KUNZ/URS H. HOFFMANN-NOWOTNY/DEMIAN STAUBER [Hrsg.], ZPO-Rechtsmittel Berufung und Beschwerde, Kommentar zu den Art. 308 – 327a ZPO, N. 21 zu Art. 317 ZPO). Zu fragen ist demnach, ob eine Partei, welche das erstinstanzliche Verfahren umsichtig und versiert geführt hätte, die Tatsache oder das Beweismittel schon vor erster Instanz hätte erkennen und in den Prozess einbringen müssen, wenn sie den Prozessstoff und ihr eigenes Umfeld kritisch überblickt. Die Beanspruchung des Novenrechts vor der Berufungsinstanz setzt demnach Schuldlosigkeit bzw. fehlende

Verantwortung (Art. 101 OR analog) hinsichtlich des Nichtvorbringens der Tatsache bzw. des Beweismittels vor erster Instanz voraus (SARAH HILBER/PETER REETZ, in: THOMAS SUTTER-SOMM/CORDULA LÖTSCHER/CHRISTOPH LEUENBERGER/BENEDIKT SEILER [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2025, N. 62 zu Art. 317 ZPO).

2.2.2.

Es bedarf keiner grossen Erläuterung, dass eine umsichtig handelnde Partei, welche sich mit einem Ausweisungsgesuch konfrontiert sieht, wesentliche Tatsachen und Beweismittel, welche zur Abweisung des Gesuchs führen können, rechtzeitig in den Prozess einbringt und nicht blindlings darauf vertraut, dass die Gegenpartei sich an eine Abmachung, das Ausweisungsgesuch zurückzuziehen, hält. Dies umso mehr, wenn das Verhältnis zwischen den Parteien, wie vorliegend, zerrüttet ist. Mit Blick auf die Wichtigkeit der vorliegenden Sache ist das Nichtvorbringen von Tatsachen und Beweismittel derart verantwortungslos, dass dies selbst bei einer anwaltlich nicht vertretenen Partei als grob unsorgfältig zu werten ist. Abgesehen davon erscheint die Behauptung der Beklagten, sie hätten mit Herrn E. _____ die oben geschilderte Abmachung geschlossen, nicht glaubhaft. Aus besagtem E-Mail vom 18. Mai [2025?] (vgl. Berufungsbeilage) ergibt sich einzig, dass "E. _____" einverstanden sei mit der Bedingung, dass das Geld, ca. Fr. 4'500.00, auf dem Konto sei, entweder auf dem Konto gebucht oder "cash" am Freitag, 22. Mai 2025. Sollte das Geld nicht auf dem Konto sein, werde keine Ausrede mehr geduldet. Wofür dieses Zugeständnis abgegeben wurde, lässt sich dem E-Mail nicht entnehmen. Hinzu kommt, dass die Beklagten ihren Teil der Abmachung, nämlich die Bezahlung von "ca. Fr. 4'500.00" per 22. Mai 2025, nicht erfüllt haben, weil sie gemäss E-Mail vom 20. Juni [2025?] (vgl. Berufungsbeilage) bis am 20. Juni 2025 Fr. 4'438.00 bezahlt hatten. Aufgrund der verspäteten Bezahlung konnten die Beklagten nicht in guten Treuen von einem (angeblich vereinbarten) Gesuchsrückzug der Kläger ausgehen. Deshalb gab es keinen ersichtlichen Grund, auf die vorinstanzliche Verfügung vom 19. Mai 2025, mit welcher ihnen eine Frist von 10 Tagen zur Stellungnahme zum Ausweisungsgesuch angesetzt wurde und welche ihnen am 13. bzw. 14. Juni 2025 polizeilich zugestellt wurde, nicht zu reagieren, falls sie dessen Begründetheit tatsächlich bestreiten wollten. Die Beklagten können daher das Novenrecht nicht beanspruchen.

2.3.

Bei den von den Beklagten in der Berufung vorgebrachten Behauptungen und Beweismittel handelt es sich ausnahmslos um unzulässige Noven, welche im Berufungsverfahren gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO nicht zu berücksichtigen sind. Somit hat es beim vorinstanzlichen Entscheid sein Bewenden. Die Berufung ist deshalb abzuweisen.

3.

Bei diesem Ausgang des Berufungsverfahrens haben die Beklagten die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 500.00 (§ 10 Abs. 1 i.V.m. § 8 GebührD) zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Diese wird mit dem von ihnen in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet (Art. 111 Abs. 1 ZPO). Den Klägern ist im Berufungsverfahren kein entschädigungspflichtiger Aufwand entstanden, weshalb ihnen keine Parteientschädigung zuzusprechen ist.

Das Obergericht erkennt:

1.

Die Berufung wird abgewiesen.

2.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 500.00 wird den Beklagten auferlegt.

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).

Der **Streitwert** des kantonalen Verfahrens beträgt **Fr. 10'314.00**.

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, 25. August 2025

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Richli

Huber