

ZSU.2025.200
(SZ.2025.151)
Art. 160

Entscheid vom 20. Oktober 2025

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

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

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

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

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

Die Parteien schlossen am 21. Juli 2021 einen Mietvertrag betreffend das Mietobjekt 3-Zimmerwohnung, 3. OG, [...], ab. Mit Zusatzvereinbarung vom 2. September 2021 bzw. 13. September 2021 wurde der Mietbeginn auf den 1. September 2021 (statt 16. August 2021) festgelegt.

1.2.

Mit Schreiben vom 18. Juli 2022, 19. Oktober 2022, 9. April 2024, 21. Oktober 2024 und 14. Februar 2025 sowie E-Mail vom 26. Juli 2023 wurde der Beklagte durch die Klägerin wegen Sorgfaltspflichtverletzungen abgemahnt und es wurde ihm angedroht, dass das Mietverhältnis im Falle erneuter Reklamationen gemäss Art. 257f OR vorzeitig aufgelöst wird.

1.3.

Die Klägerin sprach gegenüber dem Beklagten (und separat der möglichen Ehefrau) am 26. Februar 2025 unter Verwendung des amtlichen Formulars per 31. Mai 2025 die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses aus.

2.

2.1.

Nachdem der Beklagte das Mietobjekt per 31. Mai 2025 nicht verlassen hatte, stellte die Klägerin mit Eingabe vom 16. Juni 2025 beim Präsidium des Bezirksgerichts Baden ein Ausweisungsbegehren.

2.2.

Mit Eingabe vom 4. Juli 2025 (Postaufgabe) nahm der Beklagte Stellung zum Ausweisungsbegehren.

2.3.

Die Präsidentin des Bezirksgerichts Baden erkannte am 28. Juli 2025 wie folgt:

" 1.

Es wird festgestellt, dass das Mietverhältnis zwischen den Parteien über die 3-Zimmer-Mietwohnung im 3. OG [...] seit Ende Mai 2025 aufgelöst ist.

2.

Der Gesuchsgegner 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 er auf Begehren der Gesuchstellerin durch das Gerichtspräsidium Baden polizeilich ausgewiesen.

3.
Die Kosten eines allfälligen polizeilichen Vollzugs gehen zu Lasten des Gesuchsgegners.

Die Gesuchstellerin hat nach Anweisung der zuständigen Polizeistelle einen Kostenvorschuss zur Sicherstellung der Vollzugskosten zu leisten.

4.
Die Entscheidgebühr von Fr. 1'000.00 wird dem Gesuchsgegner auferlegt. Er hat sie der Gerichtskasse nachzuzahlen.

6.
Es wird keine Parteientschädigung gesprochen."

3.

3.1.

Gegen diesen ihm am 30. Juli 2025 zugestellten Entscheid erhob der Beklagte am 4. August 2025 (Postaufgabe) Beschwerde beim Bezirksgericht Baden, welches diese zuständigkeitshalber an das Obergericht des Kantons Aargau weiterleitete. In prozessualer Hinsicht beantragte der Kläger die Gewährung der aufschiebenden Wirkung.

3.2.

Mit Verfügung vom 8. August 2025 wies die Instruktionsrichterin des Obergerichts des Kantons Aargau das Gesuch um Gewährung der aufschiebenden Wirkung ab.

3.3.

Mit Eingabe vom 19. August 2025 (Postaufgabe) ersuchte der Beklagte um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege.

3.4.

Am 26. August 2025 reichte die Klägerin eine Beschwerdeantwort ein, ohne einen konkreten Antrag zu stellen.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

Das zulässige Rechtsmittel gegen den angefochtenen Entscheid ist die Beschwerde, da der Streitwert weniger als Fr. 10'000.00 beträgt (Art. 308 Abs. 2 i.V.m. Art. 319 lit. a ZPO).

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).

2.

2.1.

Die Vorinstanz hiess das Ausweisungsbegehren der Klägerin gut und führte zur Begründung im Wesentlichen aus, dass der Beklagte durch die Klägerin mehrfach über Jahre hinweg schriftlich abgemahnt worden sei. Die Reklamationen seien zudem nicht nur von einer Nachbarin gekommen, sondern mindestens von drei Nachbarn. Das Fehlverhalten des Beklagten habe angesichts der zahlreichen Reklamationen trotz Abmahnungen nicht aufgehört. Selbst wenn sich der Sachverhalt aufgrund der Bestreitung des Beklagten in Bezug auf die Kündigung gemäss Art. 257f OR als illiquid erweisen sollte, so liege doch eine rechtsgültige ordentliche Kündigung vor.

2.2.

Der Beklagte macht mit Beschwerde geltend, dass die Reklamationen immer von der gleichen Nachbarin gekommen seien und er nie am Elektrokasten hantiert habe. Die Abmahnungen wie auch die Kündigung seien als nichtig zu betrachten. Im Weiteren sei die Kündigung des Mietverhältnisses ungültig, da er die zweite Seite mit den Bestimmungen des Obligationenrechts nicht erhalten habe. Es sei nur die Vorderseite versandt worden. Schliesslich habe der Beklagte die Kündigung schriftlich eingeschrieben und rechtzeitig angefochten.

3.

3.1.

Gemäss Art. 257 Abs. 1 ZPO gewährt das Gericht Rechtsschutz im summarischen Verfahren, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar und die Rechtslage klar ist (sog. Rechtsschutz in klaren Fällen). Kann dieser Rechtsschutz nicht gewährt werden, so tritt das Gericht auf das Gesuch nicht ein (Art. 257 Abs. 3 ZPO).

Mit Blick darauf, dass ein Urteil, mit dem nach Art. 257 ZPO Rechtsschutz gewährt wird, der materiellen Rechtskraft fähig ist, wird von der klagenden Partei verlangt, dass sie sofort den vollen Beweis für die anspruchsbegründenden Tatsachen erbringt, so dass klare Verhältnisse herrschen (Urteil des Bundesgerichts 4A_186/2025 vom 6. Juni 2025 E. 4.2 m.H.a. BGE 141 III 23 E. 3.2, 138 III 620 E. 5.1.1). Ein Sachverhalt ist dann sofort beweisbar, wenn er ohne zeitliche Verzögerung und ohne besonderen Aufwand nachgewiesen werden kann (Urteil des Bundesgerichts 4A_186/2025 vom 6. Juni 2025 E. 4.2 m.H.a. BGE 141 III 23 E. 3.2, 138 III 620 E. 5.1.1). Der Beweis ist in der Regel durch Urkunden zu erbringen (BGE 138 III 620 E. 5.1.1). Eine klare Rechtslage ist gegeben, wenn sich die Rechtsfolge bei der Anwendung des Gesetzes unter Berücksichtigung der Lehre und Rechtsprechung ohne Weiteres ergibt und damit die Rechtsanwendung zu

einem eindeutigen Ergebnis führt (Urteil des Bundesgerichts 4A_186/2025 vom 6. Juni 2025 E. 4.2 m.H.a. BGE 141 III 23 E. 3.2, 138 III 123 E. 2.1.2).

3.2.

Gemäss Art. 266a OR können die Parteien das unbefristete Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen und Termine kündigen, sofern sie keine längere Frist oder keinen anderen Termin vereinbart haben. Bei der Miete von Wohnungen können die Parteien mit einer Frist von drei Monaten auf einen ortsüblichen Termin oder, wenn es keinen Ortsgebrauch gibt, auf Ende einer dreimonatigen Mietdauer kündigen (Art. 266c OR). Vermieter und Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen müssen schriftlich kündigen. Der Vermieter muss 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 (Art. 266l Abs. 1 und 2 OR). Die Kündigung durch den Vermieter sowie die Ansetzung einer Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung (Art. 257d) sind dem Mieter und seinem Ehegatten, seiner eingetragenen Partnerin oder seinem eingetragenen Partner separat zuzustellen (Art. 266n OR).

4.

4.1.

Dem aktenkundigen Mietvertrag (Beilage zum Mietausweisungsgesuch) zwischen den Parteien ist eine Kündigungsfrist von 3 Monaten zu entnehmen (vgl. auch Art. 266c OR), wobei das Mietverhältnis (mit Ausnahme von Dezember) auf jedes Monatsende gekündigt werden kann. Die Kündigung der Klägerin erfolgte auf dem amtlichen Formular des Kantons Aargau und wurde dem Beklagten nachweislich am 26. Februar 2025 zugestellt. Eine weitere Kündigung erfolgte zudem vorsorglich "an die mögliche Ehegattin" des Beklagten (Beilagen zum Mietausweisungsgesuch). Soweit der Beklagte geltend macht, er habe die Kündigung ohne den Abdruck der Bestimmungen des Obligationenrechts erhalten, ist dieser Einwand aufgrund der Novenschranke grundsätzlich nicht zu berücksichtigen (vgl. E. 1 hier vor). Konkrete Hinweise für diese Behauptung, welche aufgrund der Rechtsfolge (Nichtigkeit der Kündigung des Mietverhältnisses [Art. 266l Abs. 2 OR i.V.m. Art. 266o OR]) von Amtes wegen zu berücksichtigen wären, sind jedenfalls nicht ersichtlich. So ist die von der Klägerin im vorinstanzlichen Verfahren eingereichte Kündigung beidseitig bedruckt und enthält auf der Rück- bzw. der zweiten Seite die Bestimmungen des Obligationenrechts. Auch die vom Beklagten eingereichte Version der Kündigung (bei welcher es sich grundsätzlich um ein unbeachtliches neues Beweismittel handelt [E. 1 hier vor]) weist am Seitenende darauf hin, dass es sich um die Seite "1 von 2" handelt, womit wenig plausibel erscheint, dass der Beklagte nie ein zweite Seite erhalten haben will, dies aber bis im Beschwerdeverfahren nicht beanstandet hat. Die Kündigung des Mietverhältnisses durch die Klägerin erfolgte damit rechtsgültig. Auch hat der Beklagte die Kündigung (innert der 30-tägigen Frist seit Empfang der Kündigung)

weder angefochten noch hat er eine Erstreckung des Mietverhältnisses verlangt (Art. 273 Abs. 1 und 2 OR). Soweit er mit Beschwerde behauptet, er habe die Kündigung rechtzeitig angefochten, so handelt es sich wiederum um unbeachtliche neue Tatsachen. Ungeachtet dessen hat der Beklagte die durch ihn angeblich erfolgte Anfechtung auch in keiner Weise belegt. Wenn er in diesem Zusammenhang ausführt, dass die Klägerin diese "Anfechtung eingeschrieben" erhalten habe, ist zudem darauf hinzuweisen, dass die Anfechtung der Kündigung ohnehin nicht gegenüber der Klägerin ("Verwaltung"), sondern gegenüber der Schlichtungsbehörde hätte erfolgen müssen (Art. 273 Abs. 1 OR).

Nachdem die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses durch die Klägerin rechtswirksam erfolgte, erübrigen sich weitere Ausführungen zur (angeblichen) Sorgfaltspflichtverletzung des Beklagten i.S.v. Art. 257f Abs. 1 OR.

4.2.

Zusammenfassend waren die Voraussetzungen für den Rechtsschutz in klaren Fällen gemäss Art. 257 Abs. 1 ZPO im vorliegenden Fall offensichtlich erfüllt. Der Sachverhalt war sofort beweisbar und die Rechtslage klar. Folglich ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren der Klägerin gutgeheissen hat. Die Beschwerde gegen den Entscheid vom 28. Juli 2025 ist deshalb abzuweisen.

5.

Bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens hat der Beklagte die obergerichtliche Entscheidegebühr zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ferner hat er seine Parteikosten selber zu tragen. Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass die Beschwerde des Beklagten offensichtlich aussichtslos war, weshalb auch das für das Beschwerdeverfahren gestellte Gesuch um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege abzuweisen ist.

Der nicht anwaltlich vertretenen Klägerin ist keine Parteientschädigung zuzusprechen, da sie keine notwendigen Auslagen gemäss 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 (BENEDIKT A. SUTTER/CRISTINA VON HOLZEN, in: THOMAS SUTTER-SOMM/CORDULA LÖTSCHER/CHRISTOPH LEUENBERGER/BENEDIKT SEILER [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2025, N. 41 zu Art. 95 ZPO).

Das Obergericht beschliesst:

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

Das Obergericht erkennt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 500.00 wird dem 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).

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, 20. Oktober 2025

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Richli

Gasser