

ZSU.2025.268
(SZ.2025.191)
Art. 26

Entscheid vom 22. Januar 2026

Besetzung	Oberrichter Richli, Präsident Oberrichterin Massari Oberrichterin Plüss Gerichtsschreiberin Kabus
-----------	--

Kläger	A. _____, [...]
--------	---------------------------

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

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

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

Die Parteien schlossen am 13. Januar 2018 per 15. Februar 2018 einen Mietvertrag über das Mietobjekt 3-Zimmerwohnung, [...].

1.2.

Mit Schreiben vom 20. Mai 2025 mahnte der Kläger den Beklagten für die ausstehenden Nebenkosten des Monats Oktober 2022 sowie Miet- und Nebenkosten der Monate November 2022, November 2023, Juni 2024, November 2024 und Januar 2025 in Höhe von Fr. 5'920.00, 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.

1.3.

Der Kläger sprach gegenüber dem Beklagten mit amtlichem Formular vom 25. Juni 2025 per 31. Juli 2025 die Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs aus.

2.

2.1.

Nachdem der Beklagte die Wohnung nicht geräumt hatte, stellte der Kläger mit Schreiben vom 2. August 2025 (Posteingang im Briefkasten: 4. August 2025) bei der Präsidentin des Bezirksgerichts Baden (nachfolgend: Vorinstanz) das Ausweisungsbegehren.

2.2.

Am 8. August 2025 (Postaufgabe) beantragte der Beklagte sinngemäss die Abweisung des Ausweisungsbegehrens.

2.3.

Mit Eingabe vom 14. August 2025 (Postaufgabe: 15. August 2025) liess sich der Kläger freiwillig vernehmen und hielt an seinem Ausweisungsbegehren fest.

2.4.

Am 12. September 2025 (Postaufgabe) nahm der Beklagte unaufgefordert Stellung und begehrte die sofortige Löschung einer gegen ihn vom Kläger eingeleiteten Betreibung, die Zahlung von Fr. 3'270.00 Schadenersatz seitens des Klägers innerhalb von 30 Tagen unter Geltendmachung der Verrechnung, die Abweisung des Ausweisungsbegehrens oder eine Erstreckung des Mietverhältnisses von mehr als zwei Jahren sowie die Stornie-

rung einer Rechnung für die Reparatur eines Rohres. Überdies beantragte er sinngemäss die Durchführung einer Verhandlung.

2.5.

Die Vorinstanz erkannte am 12. September 2025 wie folgt:

" 1.

Der Gesuchsgegner wird verpflichtet, die 3-Zimmer-Wohnung im [...] **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 des Gesuchstellers durch das Gerichtspräsidium Baden polizeilich ausgewiesen.

2.

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

Der Gesuchsteller hat nach Anweisung der zuständigen Polizeistelle einen Kostenvorschuss zur Sicherstellung der Vollzugskosten zu leisten.

3.

Die Entscheidgebühr von Fr. 1'000.00 wird dem Gesuchsgegner auferlegt.

4.

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen."

3.

3.1.

Gegen diesen ihm am 18. September 2025 zugestellten Entscheid erhob der Beklagte am 25. September 2025 (Postaufgabe) beim Obergericht des Kantons Aargau Beschwerde und beantragte sinngemäss die Aufhebung des angefochtenen Entscheids, die Abweisung des Ausweisungsbegehrens, die Erteilung der aufschiebenden Wirkung an die Beschwerde, die Bezahlung von Schadensersatz durch den Kläger aufgrund verschiedener Mängel im Mietobjekt bzw. eine Mietzinsminderung.

3.2.

Mit Beschwerdeantwort vom 20. Oktober 2025 (Postaufgabe) beantragte der Kläger sinngemäss die Abweisung der Beschwerde und die Gutheissung des Ausweisungsbegehrens.

3.3.

Mit freiwilliger Vernehmlassung vom 3. November 2025 stellte der Beklagte nachfolgende Rechtsbegehren:

" 1.

Zahlung des Betrags von 7'980.CHF als Schadensersatz für die zwei Monate ohne Kühlschrank (3'840.CHF), die Zeit ohne Keller (4'140.CHF), freiwilliges Ausschalten der Heizkörper (immer noch), nicht funktionierende Herdplatten (immer noch nicht funktionierend) und Schimmel im Haus (immer noch vorhanden) -15% monatliche Mietminderung ab Januar 2018, da Herr B._____ bereits bei meinem Einzug über die Schäden in der Wohnung informiert war.

2.

Sofortige Löschung des Betreibungsverfahrens, um auch eine Wohnung finden zu können.

3.

Aufhebung der Kündigung oder Verlängerung um 1 oder 2 Jahre, wie bereits verlangt, da aus den drei verschiedenen Kündigungen ersichtlich ist, dass die ersten beiden wegen Renovierung waren und die dritte, da keine Möglichkeit zur Verteidigung mehr bestand, falsche Angaben machte, um unsere mündliche Vereinbarung zu kompromittieren."

3.4.

Am 6. November 2025 liess sich der Kläger freiwillig vernehmen und hielt an seinen bisherigen Anträgen fest.

3.5.

Mit unaufgefordert eingereichtem Schreiben vom 7. November 2025 beehrte der Kläger, das Dokument "Miettarif-Reglement-S._____ R-Strasse, Ladenräumen" sei aus den Gerichtsakten zu entfernen oder bei der Beurteilung der Sache nicht zu berücksichtigen.

3.6.

Am 13. November 2025 nahm der Beklagte wiederum freiwillig Stellung und ersuchte um Abweisung der Anträge des Klägers.

3.7.

Mit Eingabe vom 20. November 2025 reichte der Beklagte eine freiwillige Vernehmlassung ein und beehrte "eine Intervention, um eine gerechte Gerechtigkeit zu erlangen".

3.8.

Am 24. November 2025 ersuchte der Beklagte um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege.

3.9.

Der Kläger verzichtete am 25. November 2025 auf die Einreichung einer Stellungnahme.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

Das zulässige Rechtsmittel gegen den vorliegenden, im summarischen Verfahren ergangenen Ausweisungsentscheid mit einem Streitwert von weniger als Fr. 10'000.00 (Fr. 6'780.00) ist die Beschwerde (Art. 308 Abs. 2 i.V.m. Art. 319 lit. a ZPO; BGE 144 III 346 E. 1.2.1). 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 FREIBURGHHAUS/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.

Die Vorinstanz hiess das Ausweisungsbegehren des Klägers gut und führte zur Begründung des angefochtenen Entscheids aus, gemäss Art. 269d Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 OR müsse eine Erhöhung der Nebenkosten mit dem vorgeschriebenen Formular mitgeteilt werden, ansonsten sie nichtig sei. Nachdem der Kläger kein entsprechendes Formular eingereicht habe, seien nur Nebenkosten von monatlich Fr. 170.00 nachgewiesen. Demnach belaufe sich der Ausstand (unter Vorbehalt der geltend gemachten Verrechnung) nur auf Fr. 5'820.00 (= Fr. 960.00 x 5 + Fr. 170.00 x 6). Die Mahnung sei dem Beklagten unbestrittenermassen am 22. Mai 2025 zugestellt worden. Die 30-tägige Zahlungsfrist habe somit am 23. Mai 2025 zu laufen begonnen und am Montag, dem 23. Juni 2025 geendet, da der letzte Tag der Zahlungsfrist auf einen Samstag gefallen sei. Eine Zahlung habe nicht stattgefunden. Am 25. Juni 2025, nach Ablauf der 30-tägigen Zahlungsfrist, habe der Kläger die ausserordentliche Kündigung per 31. Juli 2025 unter Verwendung des amtlichen Formulars ausgesprochen. Die Kündigung habe dem Beklagten unbestrittenermassen am 28. Juni 2025 zugestellt werden können. Sie entspreche damit grundsätzlich den gesetzlichen Anforderungen. Die vom Beklagten geltend gemachten Mängel seien ohne Weiteres behebbar. Ihm wäre somit nur die Möglichkeit der Hinterlegung der Miet- und Nebenkosten offen gestanden. Dass er diese hinterlegt habe, sei weder behauptet noch belegt worden. Die vom Beklagten geltend gemachte Zurückbehaltung bzw. Verrechnung sei deshalb nicht zulässig. Die Mietzinsen bzw. Nebenkosten von insgesamt Fr. 5'820.00 seien damit im Zeitpunkt der Kündigungsandrohung geschuldet gewesen und bis zum

Ablauf der Zahlungsfrist nicht bezahlt worden. Die Kündigung vom 25. Juni 2025 per 31. Juli 2025 sei damit gültig.

3.

3.1.

Vorab ist auf die formelle Rüge des Beklagten einzugehen. Er warf der Vorinstanz vor, seinen Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt zu haben. Der Beklagte habe am 12. September 2025 einen Antwortbrief zur Eingabe des Klägers gesendet, der am 15. September 2025 vom Gericht empfangen worden sei. Da die Vorinstanz jedoch am 12. September 2025 ihren Entscheid getroffen habe, sei sein Schreiben nicht berücksichtigt worden.

3.2.

3.2.1.

Gemäss Art. 53 Abs. 1 ZPO und Art. 29 Abs. 2 BV haben die Parteien Anspruch auf rechtliches Gehör. Diese Garantie umfasst auch das Recht, von den beim Gericht eingereichten Stellungnahmen Kenntnis zu erhalten und sich dazu äussern zu können (sog. Replikrecht, BGE 137 I 195 E. 2.3.1). Die Wahrnehmung des sogenannten (unbedingten) Replikrechts setzt voraus, dass jede dem Gericht eingereichte Stellungnahme sowie jedes Aktenstück den Beteiligten zugestellt wird, so dass die Prozesspartei sich dazu umgehend unabhängig davon äussern kann, ob die eingereichte Eingabe neue wesentliche Vorbringen enthält und ob sie im Einzelfall geeignet ist, den richterlichen Entscheid zu beeinflussen. Dabei ist es Sache der Parteien und nicht des Gerichts zu beurteilen, ob eine neue Eingabe oder ein neues Beweismittel Bemerkungen erfordert (Urteil des Bundesgerichts 4A_565/2021 vom 21. Dezember 2021 E. 2.1 mit Hinweisen).

3.2.2.

Mit Einführung von Art. 53 Abs. 3 Satz 2 ZPO hat das Gericht die Zustellung einer Eingabe an die Gegenseite in jedem Fall mit einer Frist zur fakultativen Stellungnahme zu versehen. Es stellt sich die Frage, was die Folge ist, wenn das Gericht die Eingabe ohne ausdrückliche Fristansetzung der Gegenpartei zustellt. Kann sich die betroffene Partei im Rahmen einer späteren Äusserungsmöglichkeit vor derselben Instanz, sei dies schriftlich oder mündlich, auch zu der ohne Fristansetzung zugestellten Eingabe vernehmen lassen, so liegt zwar ein ursprünglicher formeller Mangel vor, der aber durch eine spätere Äusserungsmöglichkeit geheilt werden kann. Besteht für die betroffene Partei keine spätere Äusserungsmöglichkeit vor derselben Instanz und ist sie rechtskundig vertreten, so kann dieser formelle Mangel nicht zur Aufhebung des Entscheids führen, zumal das Parlament bei der Einführung von Art. 53 Abs. 3 ZPO primär den Schutz von Laien vor Augen hatte (MARCO CHEVALIER/SEVERIN BOOG, in: Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2025, N. 30 zu Art. 53 ZPO).

Ob der Auffassung der vorstehend genannten Autoren zu folgen ist, dass die Unterlassung einer Fristansetzung auch bei unvertretenen Parteien nicht zu einer Aufhebung des Entscheids führt, sofern dieser formelle Mangel im Rahmen der Heilungsmöglichkeiten von Gehörsverletzungen vor der Rechtsmittelinstanz geheilt werden kann (vgl. CHEVALIER/ BOOG, a.a.O., N. 30 zu Art. 53 ZPO), kann offen bleiben, da dies wie nachfolgend zu zeigen ist (vgl. E. 3.3 nachstehend), vorliegend nicht der Fall ist. Die Vorinstanzen könnten in diesen Konstellationen dazu verleitet sein, das rechtliche Gehör der unvertretenen Parteien zu verletzen.

3.3.

Mit vorinstanzlicher Verfügung vom 19. August 2025, welche dem Beklagten unbestrittenermassen zugegangen ist, wurde ihm die Stellungnahme des Klägers vom 14. August 2025 (Postaufgabe: 15. August 2025) zur Kenntnisnahme ("zur Kenntnis") zugestellt, wobei keine ausdrückliche Fristansetzung für eine fakultative Stellungnahme erfolgte (VA, act. 9). Der Beklagte war nicht vertreten und es bestehen keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass er rechtskundig ist. Dementsprechend konnte von ihm nicht erwartet werden, dass er zu der ihm zur Kenntnisnahme zugestellten Eingabe des Klägers von sich aus zeitnah Stellung nimmt. Der Beklagte liess sich mit Schreiben vom 10. September 2025 (Postaufgabe: 12. September 2025) zur Stellungnahme des Klägers vom 14. August 2025 vernehmen. Die Vorinstanz vermerkte den Eingang dieses Schreiben am 15. September 2025 (VA, act. 12 ff.). Der vorinstanzliche Entscheid wurde bereits vorher am 12. September 2025 gefällt (VA, act. 17 ff.). Im angefochtenen Entscheid wurde die Eingabe des Klägers vom 10. September 2025 (Postaufgabe: 12. September 2025) nicht berücksichtigt. So wurde sie weder im Aktenzusammenzug noch in den Erwägungen der Vorinstanz erwähnt bzw. wurde kein Bezug darauf genommen (VA, act. 17 ff.). Eine spätere Äusserungsmöglichkeit vor derselben Instanz bestand nicht. Indem die Vorinstanz die Eingabe des Klägers ohne ausdrückliche Fristansetzung dem Beklagten zugestellt hat, hat sie seinen Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt. Anträge, Tatsachenbehauptungen und Beweismittel, welche der Beklagte vor Vorinstanz allenfalls zusätzlich hätte vortragen bzw. einreichen können, wenn das Replikrecht effektiv gewährt worden wäre, können im Beschwerdeverfahren aufgrund der eingeschränkten Kognition der Beschwerdeinstanz und der Novenschränke nicht mehr berücksichtigt werden (E. 1 hiervor), weshalb eine Heilung der Gehörsverletzung ausgeschlossen ist. Die Sache ist daher in Gutheissung der Beschwerde unter Aufhebung des angefochtenen Entscheids zur korrekten Durchführung des Verfahrens und zu neuem Entscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen.

4.

Mit dem vorliegenden Endentscheid ist das Gesuch des Beklagten um Erteilung der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde gegenstandslos geworden.

5.

Die Prozesskosten werden grundsätzlich der unterliegenden Partei auferlegt (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Das vorliegende Beschwerdeverfahren wurde allerdings dadurch veranlasst, dass die Vorinstanz den Anspruch des Beklagten auf das rechtliche Gehör verletzt hat. Es rechtfertigt sich deshalb, die Gerichtskosten, in Abweichung von diesem Grundsatz dem Kanton aufzuerlegen (Art. 107 Abs. 2 ZPO). Damit ist das Rechtsschutzinteresse des Beklagten an der Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Rechtsmittelverfahren entfallen, sodass das entsprechende Gesuch gegenstandslos geworden ist. Dem nicht anwaltlich vertretenen Beklagten ist keine Parteientschädigung zuzusprechen, da er keine solche beantragt hat (BGE 151 III 227 E. 6.1).

Das Obergericht beschliesst:

1.

Das Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde wird als gegenstandslos geworden abgeschrieben.

2.

Das Gesuch um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Beschwerdeverfahren wird als gegenstandslos geworden abgeschrieben.

Das Obergericht erkennt:

1.

In Gutheissung der Beschwerde wird der Entscheid der Präsidentin des Bezirksgerichts Baden vom 12. September 2025 aufgehoben und die Sache zur korrekten Durchführung des Verfahrens und zum neuen Entscheid an die Vorinstanz zurückgewiesen.

2.

Die Gerichtskosten werden auf die Staatskasse genommen.

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. 6'780.00**.

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, 22. Januar 2026

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Richli

Kabus