

ZSU.2025.353
(SZ.2025.82)
Art. 32

Entscheid vom 5. Februar 2026

Besetzung	Oberrichter Richli, Präsident Oberrichterin Massari Oberrichterin Jacober Gerichtsschreiber Huber
-----------	--

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

Beklagter 1	B. ____, [...]
-------------	--------------------------

Beklagte 2	C. ____, [...]
------------	--------------------------

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

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

Die Klägerin als Vermieterin schloss mit den Beklagten 1 und 2 als solidarisches haftende Mieter am 1./2. Februar 2021 einen Mietvertrag über eine 6-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss und einen Kellerraum an der Q-Strasse in R._____ zu einem monatlichen Mietzins (inkl. Nebenkosten) von Fr. 1'900.00 ab. Am 23. Mai 2023 schloss die Klägerin mit der Beklagten 2 zudem einen Mietvertrag für einen (weiteren) Kellerraum an derselben Örtlichkeit zu einem monatlichen Mietzins von Fr. 130.00 ab.

1.2.

Die Klägerin forderte die Beklagten 1 und 2 je mit Einschreiben vom 20. August 2025 zur Bezahlung der Mietzinse für April bis August 2025 innert 30 Tagen auf und drohte ihnen für den Fall der nicht fristgerechten Bezahlung die Kündigung der Mietverhältnisse an.

1.3.

Mit amtlichen Formularen vom 22. September 2025 kündigte die Klägerin die Mietverhältnisse wegen Zahlungsverzugs per 31. Oktober 2025.

2.

2.1.

Die Klägerin beantragte beim Bezirksgericht Kulm mit Klage vom 6. November 2025 die Feststellung, dass die Mietverhältnisse zwischen den Parteien rechtsgültig beendet worden seien und die Ausweisung der Beklagten 1 und 2 aus den Mieträumlichkeiten im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen.

2.2.

Die Beklagten 1 und 2 ersuchten mit Stellungnahme vom 12. November 2025 um Abweisung des Ausweisungsgesuchs.

2.3.

Die Präsidentin des Bezirksgerichts Kulm entschied am 26. November 2025:

" 1.

Die Gesuchsgegner 1 und 2 werden verpflichtet, die 6-Zimmerwohnung 1. OG an der Q-Strasse in R._____ **innert 10 Tagen nach Rechtskraft des vorliegenden Entscheids zu verlassen, zu räumen und sämtliche Schlüssel zu übergeben.**

2.

Für den Unterlassungsfall wird den Gesuchsgegnern die polizeiliche Zwangsvollstreckung angedroht.

3.
Die Entscheidgebühr von Fr. 1'000.00 wird den Gesuchsgegnern in solidarischer Haftbarkeit auferlegt.

4.
Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

5.
Die Gesuchstellerin wird darauf hingewiesen, dass beim Präsidium des Zivilgerichts Kulm schriftlich die polizeiliche Räumung beantragt werden kann, falls die Gesuchgegner dem Räumungsbefehl nicht fristgerecht nachkommt."

3.

3.1.

Gegen diesen ihnen am 28. November 2025 zugestellten Entscheid erhoben die Beklagten 1 und 2 mit Eingabe vom 28. November 2025 (am Schalter abgegeben am 1. Dezember 2025) beim Obergericht des Kantons Aargau Beschwerde (recte: Berufung), ohne einen konkreten Antrag zu stellen.

3.2.

Es wurde keine Berufungsantwort eingeholt.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

Das zulässige Rechtsmittel gegen den vorliegenden, im summarischen Verfahren ergangenen Ausweisungsentscheid mit einem Fr. 10'000.00 übersteigenden Streitwert ist die Berufung (Art. 308 Abs. 2 ZPO; BGE 144 III 346 E. 1.2.1). Die Beklagten 1 und 2 haben ihr Rechtsmittel als "Beschwerde" bezeichnet, wobei es sich offensichtlich um einen Verschieb, d.h. eine unrichtige Bezeichnung handelt. Jedenfalls ist nicht ersichtlich, dass die nicht anwaltlich vertretenen Beklagten 1 und 2 entgegen der klaren Rechtsmittelbelehrung auf dem angefochtenen Entscheid eine Beschwerde anstatt der hier zulässigen und für sie vorteilhafteren Berufung erheben wollten. Die als Beschwerde bezeichnete Eingabe der Beklagten 1 und 2 ist daher als Berufung i.S.v. Art. 308 ff. ZPO entgegenzunehmen und zu behandeln.

2.

2.1.

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).

Mit 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).

Das Gericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO).

2.2.

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

In Rechtsmittelverfahren lautet das Rechtsbegehren des vor erster Instanz unterlegenen Mieters deshalb auf Aufhebung des erstinstanzlichen Entscheids und Nichteintreten auf das Ausweisungsgesuch. Es muss kein weiterer Antrag in der Sache gestellt werden (EVA BACHOFNER, Die Mieterausweisung, 2020, Rz. 668).

Die Beklagten 1 und 2 stellten in der Berufung keinen Antrag. Aufgrund ihrer Begründung (dazu nachfolgend) ist anzunehmen, dass sie weiterhin der Meinung sind, dass wegen der Mängel in der Wohnung kein Zahlungsverzug und damit kein Grund für die per 31. Oktober 2025 erfolgte Kündigung des Mietvertrages vorliegt. Sehr wohlwollend ausgelegt, kann dies als Antrag auf Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids und Nichteintreten auf das von der Klägerin im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen verlangte Mietausweisungsbegehren verstanden werden. Auf die Berufung ist deshalb einzutreten.

3.

3.1.

Die Vorinstanz erwog in E. 4.1.2 des angefochtenen Entscheids, dass die den Beklagten 1 und 2 mit Schreiben vom 20. August 2025 angesetzte Zahlungsfrist unbenutzt verstrichen sei. Zwar machten die Beklagten 1 und 2 geltend, dass Mängel in der Wohnung bestünden und sie daher keinen Mietzins bezahlt hätten. Der Mietzins gelte in einem solchen Fall doch nur dann als bezahlt, wenn er gültig hinterlegt worden sei (Art. 259g Abs. 2 OR). Andernfalls befinde sich der Mieter im Zahlungsverzug und der Vermieter könne in Anwendung von Art. 257d Abs. 2 OR kündigen. Für eine gültige Hinterlegung müsse der Mieter den Mietzins an die von der zuständigen Schlichtungsbehörde bezeichnete Stelle einzahlen. Eine solche gültige Hinterlegung sei nicht erfolgt, weshalb sich die Beklagten 1 und 2 im Zahlungsverzug befänden.

Die Beklagten 1 und 2 führen in der Berufung dazu aus, dass man fast meinen könnte, dass ihre gesamten Unterlagen nicht berücksichtigt worden seien. Es sei für sie unerklärlich, weshalb die Vermieterin nie Zeit gehabt habe, sie zwecks Bereinigung der Mietsituation zu treffen. Es habe von Seiten der Vermieterin kein Interesse bestanden, gemeinsam eine Lösung zu finden. Es sei auch unverständlich, dass betreffend das Stromproblem nichts unternommen worden sei. Die Vermieterin sei persönlich und schriftlich darauf hingewiesen worden, dass sie seit dem Einzug am 1. März 2021 Stromrechnungen bezahlten, die nichts mit dem realen Stromverbrauch zu tun hätten, sondern Teil der Liegenschaft beträfen. Bis heute habe die Vermieterin nichts unternommen, um die Situation zu beheben, geschweige denn eine Rückerstattung veranlasst. Ein weiterer Punkt, weshalb sie die Mietzinszahlungen komplett eingestellt hätten, sei der Schimmelpilzbefall in verschiedenen Räumen der Wohnung gewesen. Auch hier habe die Vermieterin keinerlei Reaktion gezeigt. Sinngemäss rügen die Beklagten 1 und 2 damit, dass die Vorinstanz die von ihnen geltend gemachten Mängel an den Mietobjekten im Zusammenhang mit dem von der Klägerin behaupteten Zahlungsverzug nicht berücksichtigt habe.

3.2.

3.2.1.

Die Beklagten 1 und 2 erklärten die ausstehenden Mietzinse bereits vor Vorinstanz damit, dass ihnen Stromkosten belastet worden seien, welche nicht ihren, sondern den Allgemeinverbrauch betreffen würden, sowie mit zahlreichen Mängeln in der Wohnung. Damit erhoben sie sinngemäss eine Verrechnungseinrede in dem Sinne, als sie geltend machten, dass die Klägerin ihnen gegenüber keine Forderung habe, weil die ausstehenden Mietzinse mit ihren (strittigen) Herabsetzungs- und Rückforderungsansprüchen getilgt worden seien. Die Vorinstanz hat diesen Einwand nicht unberücksichtigt gelassen. Ihre Rechtsauffassung, wonach der Mietzins bei geltend gemachten Mängeln nur dann als bezahlt gelte, wenn er gültig hinterlegt worden sei, greift allerdings zu kurz und lässt ausser Acht, dass der Mieter grundsätzlich auch im Verfahren betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen eine Gegenforderung, d.h. eine Verrechnungsforderung und damit (auch) eine Minderung des Mietzinses geltend machen kann. Die Abwendung einer Zahlungsverzugskündigung nach Art. 257d OR infolge Tilgung des abgemahnten Mietzinsausstands durch Verrechnung setzt allerdings eine klare und eindeutige Verrechnungseinrede voraus, welche dem Vermieter innert der Zahlungsfrist zugehen muss. Weiter muss der Mieter, wenn er zur Abwendung der Ausweisung im summarischen Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen eine bestrittene Gegenforderung zur Verrechnung bringen will, deren Bestand und Höhe sofort und liquide beweisen können. Denn die Verrechnung von unklaren und streitigen Ansprüchen mit ausstehenden Mietzinsen darf nicht dazu führen, dass der Anspruch des Vermieters auf rasche Beendigung des Mietverhältnisses und Ausweisung der

Mieterschaft vereitelt wird (Urteil des Bundesgerichts 4A_239/2025 vom 12. August 2025 E. 2.4 m.w.H.).

3.2.2.

Die Beklagten 1 und 2 haben in ihrer Stellungnahme vom 12. November 2025 nicht behauptet, dass sie gegenüber der Klägerin nach Erhalt der Mahnung mit Kündigungsandrohung und Ansetzung einer Zahlungsfrist vom 20. August 2025 eine klare und eindeutige Verrechnungseinrede erhoben hätten. Sie führten zwar aus, dass sie es jahrelang auf "friedlichem Weg" versucht hätten, doch die Verwaltung habe sich nur für das Geld interessiert. Dies ersetzt eine klare und eindeutige Verrechnungserklärung jedoch nicht, zumal die Beklagten 1 und 2 trotz mehrfacher Reklamationen (vgl. dazu den SMS-Verlauf als Beilage zur Stellungnahme vom 12. November 2025) die Mietzinse bis März 2025 offensichtlich vollständig bezahlt hatten. Erst nachdem sie die Kündigung der Mietverhältnisse erhalten hatten, erhoben sie mit Schreiben vom 9. Oktober 2025 (vgl. den "Brief an D._____" als Beilage zur Stellungnahme vom 12. November 2025) sinngemäss eine Verrechnungseinrede. Dies war verspätet, weshalb der abgemahnte Mietzinsausstand verblieb.

3.2.3.

Der Vollständigkeit halber festzuhalten ist, dass die Beklagten 1 und 2 zudem ihre vermeintlichen Ansprüche nicht sofort und liquide beweisen konnten. Die von ihnen wegen Schimmel und Wasser in der Wohnung eingereichten Fotos lassen ihre Behauptung der Mangelhaftigkeit des Mietobjekts (Wohnung), zumindest was die Wasserproblematik anbelangt, zwar nicht als haltlos erscheinen. Belegt haben die Beklagten 1 und 2 zudem, dass das Licht im Treppenhaus EG – 1. OG sowie der Scheinwerfer inkl. Bewegungsmelder von ihrem Wohnungszähler abgenommen wurden (vgl. dazu das E-Mail von E.____ von der F.____ AG, S.____, vom 2. September 2025, als Beilage "unabhängiger Elektriker" zur Stellungnahme vom 12. November 2025) und die entsprechenden Kosten ihnen in Rechnung gestellt worden waren, obwohl diese Kosten als Nebenkosten gemäss Mietvertrag im Mietzins von Fr. 1'900.00 bereits enthalten waren. Die Beklagten 1 und 2 können mit ihren Ausführungen und Belegen jedoch nicht sofort und liquide beweisen, dass sie deswegen berechtigt waren, den Mietzins ab April 2025 im Sinne einer Verrechnung *vollumfänglich* zurückzubehalten. Folglich befanden sie sich im Zeitpunkt des Mahnschreibens mindestens teilweise im Zahlungsrückstand.

3.2.4.

Zusammenfassend war die Kündigung des Mietverhältnisses gestützt auf Art. 257d Abs. 2 OR somit rechtens.

3.3.

Gemäss den obigen Ausführungen hat die Vorinstanz zutreffend erkannt, dass die Voraussetzungen für die Ausweisung der Beklagten 1 und 2 aus der 6-Zimmer-Wohnung der Klägerin im 1. Obergeschoss und den Kellerräumen an der Q-Strasse in R. _____ erfüllt sind. Die offensichtlich unbegründete Berufung ist deshalb – in Anwendung von Art. 312 Abs. 1 ZPO ohne Einholung einer Berufungsantwort von der Klägerin – abzuweisen.

4.

Bei diesem Ausgang des Berufungsverfahrens haben die Beklagten 1 und 2 die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 500.00 (§ 10 Abs. 1 i.V.m. § 8 Gebühd) zu bezahlen, welche mit dem von ihnen in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet wird (Art. 111 Abs. 1 ZPO), und ihre Parteikosten selber zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Der Klägerin ist im Berufungsverfahren kein Aufwand entstanden, weshalb ihr keine Parteientschädigung zuzusprechen ist.

Das Obergericht erkennt:

1.

Die Berufung wird abgewiesen.

2.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 500.00 wird den Beklagten 1 und 2 auferlegt und mit dem von ihnen in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

3.

Es werden keine Parteientschädigungen 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. 12'180.00**.

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, 5. Februar 2026

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Richli

Huber