

ZSU.2025.74
(SZ.2025.3)
Art. 112

Entscheid vom 31. Juli 2025

Besetzung Oberrichter Richli, Präsident
 Oberrichterin Massari
 Oberrichterin Plüss
 Gerichtsschreiber Gasser

Kläger **A.**_____,
 [...]

Klägerin **B.**_____,
 [...]

Beklagter **C.**_____,
 [...]

Gegenstand Mietausweisung

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

Die Parteien schlossen am 26. Juli 2022 bzw. 15. August 2022 einen Mietvertrag betreffend das Mietobjekt 3.5-Zimmerwohnung, [...] sowie am 15. August 2022 bzw. 4. Januar 2023 je einen Mietvertrag betreffend Aussenparkplatz Nr. xx und Einstellplatz Nr. xx, beide am [...], ab.

1.2.

Mit Schreiben vom 15. Oktober 2024 mahnten die Kläger den Beklagten für ausstehende Mietzinsen, setzten ihm eine Zahlungsfrist von 30 Tagen zur Begleichung der Ausstände und drohten 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 Kläger retourniert.

1.3.

Die Kläger sprachen gegenüber dem Beklagten am 26. November 2024 je unter Verwendung des amtlichen Formulars per 31. Dezember 2024 die Kündigungen der Mietverhältnisse aus.

2.

2.1.

Nachdem der Beklagte das Mietobjekt per 31. Dezember 2024 nicht verlassen hatte, stellten die Kläger mit Eingabe vom 6. Januar 2025 beim Präsidium des Bezirksgerichts Baden ein Ausweisungsbegehren.

2.2.

Mit Eingabe vom 26. Februar 2025 nahm der Beklagte Stellung zum Ausweisungsbegehren.

2.3.

Am 5. März 2025 reichten die Kläger und am 13. März 2025 der Beklagte je eine Eingabe ein.

2.4.

Die Präsidentin des Bezirksgerichts Baden erkannte am 17. März 2025 wie folgt:

" 1.

Es wird festgestellt, dass das Mietverhältnis zwischen den Parteien über die 3½-Zimmerwohnung, [...], den Aussen-Parkplatz Nr. xx und den Einstellplatz Nr. xx, beide am [...], seit Ende 31. Dezember 2024 aufgelöst ist.

2.

Der Gesuchsgegner wird verpflichtet, die genannten Mietobjekte **spätestens innert 10 Tagen nach Rechtskraft des 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 Gesuchsteller durch das Gerichtspräsidium polizeilich ausgewiesen.

3.

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

Die Gesuchsteller haben nach Anweisung der zuständigen Polizeistelle einen Kostenvorschuss zur Sicherstellung der Vollzugskosten zu leisten.

4.

Die Entscheidgebühr von Fr. 800.00 wird dem Gesuchsgegner auferlegt. Er hat der Gerichtskasse die Entscheidgebühr von Fr. 800.00 zu bezahlen. Den Gesuchstellern steht ein Betrag von Fr. 800.00 aus ihrem Kostenvorschuss zu.

5.

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen."

3.

3.1.

Gegen diesen ihm am 21. März 2025 zugestellten Entscheid erhob der Beklagte am 31. März 2025 Berufung beim Obergericht des Kantons Aargau und beantragte das Folgende:

" 1.

In Gutheissung der Berufung sei der Entscheid vom 17. März 2025 des Präsidiums des Zivilgerichts des Bezirksgerichts Baden aufzuheben.

2.

In Gutheissung der Berufung sei das folgende Urteil zu fällen:

1. Das Ausweisungsbegehren der Gesuchsteller im Rechtsschutz in klaren Fällen sei vollständig abzuweisen, sofern darauf eingetreten werden kann.

2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gesuchsgegner.

3.

Eventualiter sei der Berufungsführer zu verpflichten, die Mietobjekte (3 ½-Zimmerwohnung, [...], Aussenparkplatzes Nr. xx und Einstellplatzes Nr. xx, beide am [...]) spätestens innert 30 Tage nach Rechtskraft des Entscheides zu räumen und zu verlassen sowie in vertragsgemäsem Zustand inkl. sämtlicher Schlüssel zu übergeben, unter Androhung des polizeilichen Vollzuges im Unterlassungsfalls.

4.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen."

3.2.

Am 29. April 2025 reichten die Kläger eine Berufungsantwort ein, ohne konkrete Anträge zu stellen.

3.3.

Am 12. Mai 2025 reichten der Beklagte, am 19. Mai 2025 die Kläger und am 28. Mai 2025 wiederum der Beklagte eine Stellungnahme ein.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

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 bzw. E. 1.2.2.3).

1.2.

Mit der 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).

2.

2.1.

Die Vorinstanz hielt zur Begründung des angefochtenen Entscheids im Wesentlichen fest, dass die Kläger den Beklagten mit Einschreiben vom 15. Oktober 2024 für den offenen Mietzinssaldo in der Höhe von Fr. 1'301.25 gemahnt hätten. Damit sei der Ausstand durch die Kläger sowohl genügend bezeichnet als auch beziffert worden und für den Beklagten sei der zu begleichende Betrag erkennbar gewesen. Ob die Mahngebühren gemäss Schreiben der Kläger vom 15. Oktober 2024 geschuldet seien oder nicht, sei nicht Gegenstand dieses Verfahrens und könne offenbleiben. Die Mahnung sei mit der Androhung verbunden worden, dass das Mietverhältnis bei unbenütztem Ablauf der Frist von 30 Tagen ausserordentlich gekündigt werde. Das am 16. Oktober 2024 zur Abholung gemeldete Schreiben sei nach Ablauf der Frist retourniert worden und gelte aufgrund der eingeschränkten Empfangstheorie als am 23. Oktober 2024 zugestellt. Folglich habe der Fristenlauf am 24. Oktober 2024 zu laufen begonnen und am 22. November 2024 geendet.

Am 26. November 2024 sei durch die Kläger die ausserordentliche Kündigung der Mietverträge betreffend die 3.5-Zimmerwohnung, den Aussen-Parkplatz Nr. xx und den Einstellplatz Nr. xx (beide am [...]) ausgesprochen worden. Diese Schreiben seien dem Beklagten jeweils am 27. November 2024 zur Abholung gemeldet und am 2. Dezember 2024 zugestellt worden. Aufgrund der absoluten Empfangstheorie gelte die Kündigung einen Tag, nachdem der Postbote die Abholungseinladung in den Briefkasten gelegt habe, und damit als am 28. November 2024 zugestellt. Die Kläger hätten damit sowohl die Frist für die Kündigungsandrohung als auch die Frist für die Kündigung eingehalten.

Nicht zu hören sei der Beklagte mit dem Einwand, dass die Kläger durch die vorbehaltlose Entgegennahme von Mietzinszahlungen für Januar 2025 bis März 2025 zu erkennen gegeben hätten, dass sie das Mietverhältnis auch nach dem Kündigungstermin per 31. Dezember 2024 hätten weiterführen bzw. ein neues Mietverhältnis hätten eingehen wollen. So sei durch die Kläger nach dem Zeitpunkt, auf den die Kündigung nach ihrer Ansicht wirksam geworden sei, unverzüglich das Ausweisungsverfahren eingeleitet worden. Dadurch hätten die Kläger dem Beklagten unmissverständlich zu erkennen gegeben, dass sie am Abschluss eines neuen Mietvertrages nicht interessiert seien.

2.2.

Der Beklagte bringt mit Berufung im Wesentlichen vor, dass unbestritten sei, dass der Beklagte keine Kenntnis von der Mahnung und der Kündigungsandrohung gehabt habe. Er habe auch nicht damit gerechnet, da er die Kläger über seine momentanen Zahlungsschwierigkeiten auf Grund des Unfalls und der verzögerten Auszahlung des Unfalltaggeldes durch die SUVA informiert habe. Er sei aus allen Wolken gefallen, als er am 28. November 2024 die Kündigung erhalten habe. Der Beklagte habe seine momentanen Zahlungsschwierigkeiten den Klägern (bzw. der Verwaltung) gemeldet und sei gestützt auf Treu und Glauben davon ausgegangen, dass diese darauf Rücksicht nehmen würden. Er habe unmittelbar auf seine Mitteilung auch keine ablehnende Antwort erhalten. Es gehe im vorliegenden Fall nicht an, die absolute Empfangstheorie auf den Empfang der Mahnung bzw. der Androhung der Kündigung anzuwenden. Somit sei die Kündigung vom 26. November 2024 nicht korrekt erfolgt bzw. liege gar keine Kündigung vor. Mietverträge könnten formfrei und stillschweigend abgeschlossen werden. Dies habe der Beklagte vor Vorinstanz vorgebracht, denn er habe die Mietzinse im Jahr 2025 im gemäss den drei Mietverträgen geschuldeten Umfang bezahlt.

2.3.

Die Kläger machen mit Berufungsantwort im Wesentlichen geltend, dass die Fristen für die Abmahnung und Kündigung korrekt eingehalten worden seien. Dem Beklagten sei zudem klar mitgeteilt worden, dass die

Kündigung ausgesprochen werde, falls die offenen Schulden nicht innert Frist bezahlt würden. Der Beklagte versuche mit dem ganzen Verfahren Zeit zu schinden für die Räumung der Wohnung. Die Zahlungen seien nie als Mietzins akzeptiert worden, zumal die Kläger das Mietausweisungsverfahren anhängig gemacht hätten.

3.

3.1.

Unbestrittenermassen bestand zwischen den Klägern und dem Beklagten je ein Mietverhältnis betreffend eine 3.5-Zimmerwohnung (Beilage 1a zum Ausweisungsbegehren), einen Aussen-Parkplatz (Beilage 1b zum Ausweisungsbegehren) und einen Einstellplatz (Beilage 1c zum Ausweisungsbegehren) am [...].

3.2.

Mit Schreiben vom 15. Oktober 2024 mahnten die Kläger den Beklagten für ausstehende Mietzinse in der Höhe von Fr. 1'301.25 ("Saldo Miete Oktober 2024"), setzten ihm eine Zahlungsfrist von 30 Tagen zur Begleichung der Ausstände und drohten ihm gleichzeitig an, bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis zu kündigen (Beilage 2 zum Ausweisungsbegehren). Das Schreiben wurde dem Beklagten am 16. Oktober 2024 zur Abholung gemeldet, durch diesen in der Folge nicht abgeholt und am 24. Oktober 2024 an die Kläger retourniert (Beilage 3a zum Ausweisungsbegehren). Soweit die Mitteilung mit der schriftlichen Ansetzung einer Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung nach Art. 257d Abs. 1 OR wie vorliegend nicht innerhalb der von der Post gesetzten siebentägigen Frist abgeholt wird, so wird fingiert, sie sei am letzten Tag dieser Frist in Empfang genommen worden (vgl. BGE 137 III 208 E. 3.1.3). Damit gilt das Schreiben als dem Beklagten am 23. Oktober 2024 zugestellt, womit die Zahlungsfrist von 30 Tagen am 22. November 2024 endete. Aus welchen Gründen im vorliegenden Fall von dieser Rechtsprechung abgewichen werden sollte, ist nicht ersichtlich. Dass die geltend gemachten Ausstände in der Höhe von Fr. 1'301.25 bestehen bzw. zu diesem Zeitpunkt bestanden, wird vom Beklagten nicht bestritten, so dass er – entgegen seinen Ausführungen – durchaus mit einer entsprechenden Kündigungsandrohung seitens der Kläger rechnen musste. Einzig aufgrund der Tatsache, dass er die Kläger über seine Zahlungsschwierigkeiten informiert haben will und darauf keine "ablehnende Antwort" erhalten habe, durfte er nicht davon ausgehen, dass durch diese keine Kündigungsandrohung erfolgen würde, zumal die Kläger nicht verpflichtet waren, auf sein Schreiben zu reagieren. Die Einwände des Beklagten gehen an der Sache vorbei, womit auch offenbleiben kann, inwiefern sie aufgrund der Novenschanke überhaupt zu berücksichtigen sind (vgl. Art. 317 Abs. 1 lit. b ZPO).

3.3.

Der Beklagte bezahlte die Ausstände in der Folge nicht. Daher sprachen die Kläger ihm gegenüber am 26. November 2024 unter Verwendung des amtlichen Formulars per 31. Dezember 2024 die Kündigung sämtlicher Mietverhältnisse (3.5-Zimmerwohnung, Aussen-Parkplatz Nr. xx, Einstellplatz Nr. xx) aus (Beilagen 4a-5c zum Ausweisungsbegehren), wobei der Aussenparkplatz und der Einstellhallenplatz als mitvermietete Objekte der 3.5-Zimmerwohnung zu qualifizieren sind, womit eine einheitliche Behandlung der Mietverträge auch im Hinblick auf die Interessenslage der Parteien vorliegend geboten erscheint (vgl. Art. 1 VMWG; BGE 137 III 123 E. 2.2 f.). Etwas anderes wird vom Beklagten denn auch nicht geltend gemacht. Die auf den amtlichen Formularen erklärten Kündigungen gingen dem Beklagten am 27. November 2024 zu, da ihm an diesem Tag die Abholungseinladung zugestellt wurde und er aufgrund der Zahlungsausstände mit der Kündigung rechnen musste (BGE 143 III 15 E. 4.1 und BGE 137 III 208 E. 3.1.2). Dies gilt umso mehr, als der Beklagte bereits vorgängig eine Abholungseinladung für eine eingeschriebene Sendung (mit der Mahnung und Kündigungsandrohung) der Kläger erhalten hat, welche er nicht abholte.

Die Voraussetzungen von Art. 257d OR und Art. 266I Abs. 2 OR sind erfüllt und die Kündigungen per 31. Dezember 2024 sind als gültig und fristgerecht zu qualifizieren.

3.4.

Soweit der Beklagte geltend macht, zwischen den Parteien sei ein neuer Mietvertrag geschlossen worden, kann ihm nicht gefolgt werden. Nachdem der Beklagte die Liegenschaft nicht per 31. Dezember 2024 verlassen hat, wurde von Seiten der Kläger bereits am 6. Januar 2025 ein Ausweisungsverfahren beim Bezirksgericht Baden anhängig gemacht, womit umgehend die erforderlichen Massnahmen ergriffen wurden, um die ausgesprochenen Kündigungen durchzusetzen. Dass die Kläger von Januar bis März 2025 noch drei Monatsmieten des Beklagten entgegengenommen haben sollen, vermag daran nichts zu ändern. So erging der vorinstanzliche Ausweisungsentscheid erst am 17. März 2025, wobei der Beklagte die Wohnung (bis heute) noch immer nicht freiwillig geräumt hat, womit die Entgegennahme dieser Zahlungen wohl vielmehr die Sicherstellung eines allfälligen Schadenersatzes (oder weiterer Mieten [für den Fall, dass sich die Kündigungen im Nachgang als ungültig erweisen]) bezweckte. So stand auch erst zum Zeitpunkt des vorinstanzlichen Entscheids (vorbehaltlich eines gutgeheissenen Rechtsmittels des Beklagten) fest, dass die durch die Kläger ausgesprochenen Kündigungen rechtens waren und sich durchsetzen liessen. Entsprechend kann durch die Entgegennahme dieser drei Monatsmieten augenscheinlich nicht vom Abschluss eines neuen Mietvertrages ausgegangen werden.

3.5.

Die Vorinstanz hat dem Beklagten im angefochtenen Entscheid vom 17. März 2025 zur Räumung des Mietobjektes eine Frist von zehn Tagen nach Rechtskraft des Entscheids gewährt, womit sie der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_162/2021 vom 12. Mai 2021 E. 6.2), selbst bei Vorliegen humanitärer Gründe, korrekt Rechnung getragen hat. Die Zustellung der Kündigungen erfolgte zudem bereits im November 2024, womit dem Beklagten bereits zu diesem Zeitpunkt bekannt war, dass er die Wohnung spätestens per Ende Dezember 2024 würde verlassen müssen. Im Weiteren profitiert der Beklagte als Folge des Berufungsverfahrens von einer Verlängerung von über vier Monaten. Von einer "sofortigen", unzumutbaren oder unverhältnismässigen Räumungsfrist kann jedenfalls nicht die Rede sein. Soweit der Beklagte sinngemäss eine Erstreckung des Mietverhältnisses i.S.v. Art. 272 OR verlangt, ist darauf nicht einzugehen. Eine Erstreckung des Mietverhältnisses wurde bei der zuständigen Behörde nicht beantragt und bildet folglich nicht Gegenstand des vorliegenden Berufungsverfahrens.

4.

Bei diesem Ausgang des Berufungsverfahrens hat der Beklagte die obergerichtliche Entscheidgebühr zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ferner hat er seine Parteikosten selber zu tragen. Den nicht anwaltlich vertretenen Klägern ist keine Parteientschädigung zuzusprechen, da sie keine notwendigen Auslagen gemäss Art. 95 Abs. 3 lit. a ZPO geltend gemacht haben und kein begründeter Fall für eine Umtriebsentschädigung gemäss Art. 95 Abs. 3 lit. c ZPO vorliegt (BENEDIKT A. SUTER/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 erkennt:

1.

Die Berufung 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).

Aarau, 31. Juli 2025

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Richli

Gasser