

ZSU.2025.98
(SZ.2025.28)
Art. 100

Entscheid vom 1. Juli 2025

Besetzung Oberrichter Richli, Präsident
 Oberrichterin Massari
 Oberrichterin Hausherr
 Gerichtsschreiber Huber

Klägerin **A. _____ AG,**
 [...]
 vertreten durch Rechtsanwalt Urban Hulliger,
 Kreuzplatz 5, Postfach, 8032 Zürich

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

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

Gegenstand Mietausweisung

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

Die A._____ AG (Klägerin) als Vermieterin schloss mit den Ehegatten C._____ (Beklagter 2) und B._____ (Beklagte 1) als Mieter am 27. September 2023 per 1. Oktober 2023 je einen Mietvertrag über die 3 ½-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss an der Q-Strasse und den Einstellplatz Nr. 17 im 1. Untergeschoss an der Q-Strasse – in S._____ zu einem monatlichen Mietzins von brutto Fr. 1'600.00 (= Mietzins Wohnung Fr. 1'280.00 + Nebenkosten akonto Fr. 200.00 + Mietzins Garagenplatz Fr. 120.00) ab, jeweils zahlbar im Voraus am 1. Tag des Monats. Per 1. April 2024 erhöhte die Klägerin die Wohnungsmiete auf Fr. 1'318.00 und am 22. Mai 2024 schlossen die Parteien einen weiteren Mietvertrag über den Einstellplatz Nr. 7 an der gleichen Adresse per 1. Juli 2024 zu einem monatlichen Mietzins von Fr. 120.00, womit sich die Mietkosten ab 1. Juli 2024 auf insgesamt Fr. 1'758.00 beliefen.

1.2.

Die Mietzinse für den Zeitraum vom 1. bis 31. Juli 2024 blieben unbezahlt. Die Klägerin forderte die Beklagten mit je separaten Einschreiben vom 10. Juli 2024 zur Bezahlung der Mietzinsausstände von total Fr. 1'758.00 innert 30 Tagen auf und drohte ihnen für den Fall der nicht fristgerechten Bezahlung die Kündigung des Mietverhältnisses an. Innert Frist erging keine Zahlung.

1.3.

Am 28. August 2024 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis mit amtlich genehmigten Formularen wegen Zahlungsverzugs per 30. September 2024.

2.

2.1.

Mit Eingabe vom 3. Februar 2025 ersuchte die Klägerin beim Bezirksgericht Baden um Ausweisung der Beklagten aus den Mieträumlichkeiten im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen.

2.2.

Die Beklagten reichten keine Antwort ein.

2.3.

Die Präsidentin des Bezirksgerichts Baden erkannte am 9. April 2025:

" 1.

Es wird festgestellt, dass das Mietverhältnis zwischen den Parteien über die 3.5-Zimmer-Wohnung im 2. Stock an der Q-Strasse, T._____, den

Parkplatz Nr. 7 im 1. UG und den Parkplatz Nr. 17 im 1. UG selbiger Liegenschaft seit dem 30. September 2024 aufgelöst ist.

2.

Die Gesuchsgegner werden verpflichtet, die 3.5 Zimmerwohnung im 2. Stock an der Q-Strasse, T. _____, den Parkplatz Nr. 7 im 1. UG und den Parkplatz Nr. 17 im 1. UG selbiger Liegenschaft **spätestens innert 10 Tagen nach Vollstreckbarkeit des Entscheids** zu räumen und zu verlassen, so wie 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 werden die Gesuchsgegner auf Begehren der Gesuchstellerin durch das Gerichtspräsidium Baden polizeilich ausgewiesen.

3.

Die Kosten eines allfälligen polizeilichen Vollzugs gehen zu Lasten der Gesuchsgegner.

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

4.

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

5.

Es werden keine Parteienschädigungen zugesprochen."

3.

3.1.

Gegen diesen ihnen am 22. April 2025 zugestellten Entscheid erhoben die Beklagten mit Eingabe vom 23. April 2025 (Postaufgabe: 24. April 2025) beim Obergericht des Kantons Aargau Berufung mit dem Antrag, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben. Eventualiter stellten sie den Antrag auf aufschiebende Wirkung, um Zeit für einen geordneten Auszug mit den Kindern zu haben.

3.2.

Mit Verfügung vom 25. April 2025 forderte die Instruktionsrichterin die Beklagten zur Leistung eines Kostenvorschusses von Fr. 500.00 innert 10 Tagen auf. Ausserdem trat sie auf den Antrag auf aufschiebende Wirkung nicht ein.

Der verlangte Kostenvorschuss wurde von den Beklagten innert Frist am 9. Mai 2025 bezahlt.

3.3.

Die Klägerin erstattete am 20. Mai 2025 die Berufungsantwort und beantragte die vollumfängliche Abweisung der Berufung, soweit darauf einzu-

treten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten, unter solidarischer Haftbarkeit.

3.4.

Mit Eingabe vom 29. Mai 2025 (Postaufgabe: 30. Mai 2025) nahmen die Beklagten zur Berufungsantwort Stellung.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

Das zulässige Rechtsmittel gegen den vorliegenden, im summarischen Verfahren ergangenen Ausweisungsentscheid mit einem Streitwert von mehr als Fr. 10'000.00 ist die Berufung (Art. 308 Abs. 1 lit. a i.V.m. Abs. 2 ZPO; BGE 144 III 346 E. 1.2.1).

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 führte im angefochtenen Entscheid im Wesentlichen aus, die beiden Mahnschreiben mit Kündigungsandrohung seien den Beklagten jeweils separat am 12. Juli 2024 zugestellt worden. Bis zum Ende der gesetzten 30-tägigen Zahlungsfrist ab Zugang der Mahnung, d.h. bis am Montag, 12. August 2024, sei unbestrittenermassen keine Zahlung des ausstehenden Mietzinses erfolgt. Am 28. August 2024 habe die Klägerin den Beklagten unter Verwendung des am 5. Dezember 2017 genehmigten amtlichen Formulars sämtliche Mietverhältnisse für die Wohnung und die zwei Parkplätze auf den 30. September 2024 gekündigt. Die erstmalige Zustellung der Kündigung an der Haustür sei erfolglos gewesen. Den Beklagten sei eine Abholbescheinigung im Briefkasten hinterlegt worden und die Sendungen seien ab dem 30. August 2024 auf der Post abholbereit gewesen. Zwar hätten die Beklagten das Kündigungsschreiben bei der Post nicht abgeholt; es gelte allerdings die sog. uneingeschränkte bzw. absolute Empfangstheorie, womit die Kündigung als zugegangen gelte, sobald der Empfänger gemäss Abholungseinladung bei der Poststelle davon Kenntnis nehmen könne. Folglich habe das Mietverhältnis unter Einhaltung der 30-tägigen Kündigungsfrist mit Wirkung per 30. September 2024 gekündigt werden können. Es sei damit die gültige Auflösung des Mietverhältnisses per 30. September 2024 festzustellen. Den Beklagten sei eine angemessene Räumungsfrist anzusetzen, verbunden mit der Androhung, dass die Klä-

gerin im Unterlassungsfall die polizeiliche Ausweisung verlangen könne. Gemäss konstanter Praxis des Obergerichts betrage die Räumungsfrist 10 Tage nach Vollstreckbarkeit des Entscheids.

2.2.

Mit Berufung bringen die Beklagten vor, dass sie im vergangenen Jahr wegen eines Unfalls in eine gesundheitliche und finanzielle Notlage geraten seien. Sie seien deshalb nicht in der Lage gewesen, die Miete pünktlich zu bezahlen. Trotz aller Schwierigkeiten hätten sie die finanzielle Verpflichtung sehr ernst genommen und die gesamten Ausstände inzwischen vollständig bezahlt. Der ursprünglich geltend gemachte Räumungsgrund sei deshalb aus ihrer Sicht nicht mehr gegeben.

2.3.

Mit Berufungsantwort führt die Klägerin aus, dass die Beklagten im Gesamtbetrag von Fr. 3'366.00 im Verzug seien. Die Beklagten würden den rechtserheblichen Sachverhalt zu Recht nicht bestreiten. Ihre Vorbringen in der Berufung seien daher nicht relevant. Es spiele auch keine Rolle, weshalb sie ihrer Mietzahlungspflicht nicht nachgekommen seien. Irrelevant sei weiter, ob die Beklagten nach der ausgesprochenen Kündigung ihren Zahlungsverpflichtungen nachgekommen seien. Die ausstehenden Mietzinse hätten gemäss Kündigungsandrohung innert der 30-tägigen Frist bezahlt werden müssen. Dies hätten die Beklagten unbestrittenermassen nicht getan.

2.4.

In der Stellungnahme vom 29. Mai 2025 führen die Beklagten aus, dass ein Mietzinsrückstand von Fr. 3'366.00 anhand des der Berufungsantwort beigelegten Auszugs nicht nachvollzogen werden könne. Den Ausführungen sei deshalb keine Beachtung zu schenken.

3.

3.1.

Die Beklagten haben sich vor Vorinstanz zur verlangten Mietausweisung trotz Verfügung vom 10. Februar 2025, welche ihnen gemäss Sendungsverfolgung der Post am 17. Februar 2025 zugestellt wurde und womit sie zur Stellungnahme zum Ausweisungsbegehren aufgefordert sowie darauf hingewiesen wurden, dass das Verfahren bei Ausbleiben der Stellungnahme ohne diese weitergeführt werde, nicht vernehmen lassen. Bei der Behauptung, sie hätten die ausstehenden Mietzinse inzwischen vollständig beglichen, handelt es sich somit um eine neue Tatsachenbehauptung und bei den entsprechenden Belegen um neue Beweismittel, welche gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO im Berufungsverfahren nicht berücksichtigt werden können, da die Beklagten nicht substantiiert dargelegt haben, dass sie diese trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon im erstinstanzlichen Verfahren

vorbringen konnten. Somit hat es beim vorinstanzlichen Entscheid sein Bewenden. Die Berufung ist deshalb abzuweisen.

3.2.

Selbst wenn die in der Berufung erhobenen Vorbringen der Beklagten zu berücksichtigen wären, wäre dem Rechtsmittel kein Erfolg beschieden.

Die Beklagten behaupten nicht, dass sie die ausstehenden Mietzinse innert der mit Kündigungsandrohung gesetzten Frist von 30 Tagen, d.h. bis am 12. August 2024, bezahlt hätten. Nachdem die Beklagten die Zahlung innert dieser Frist nicht geleistet hatten, war die Klägerin berechtigt, das Mietverhältnis mit einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats, vorliegend den 30. September 2024, zu kündigen (Art. 257d Abs. 2 OR). Die spätere Begleichung der ausstehenden Mietzinse, welche gemäss Gesuchsbeilage 3 am 2. Oktober 2024 erfolgt ist, ändert an der Rechtmässigkeit der Kündigung nichts.

3.3.

Soweit die Beklagten mit ihrem Antrag, eventualiter sei die aufschiebende Wirkung zu gewähren, um Zeit für einen geordneten Auszug mit den Kindern zu haben, die Verlängerung der Räumungsfrist verlangen, ist die Berufung auch in diesem Punkt abzuweisen.

Zwar ist die Anordnung der Ausweisung ohne Gewährung einer zusätzlichen Frist dann nicht zulässig, wenn humanitäre Gründe einen Aufschub verlangen oder konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass der Schuldner innert angemessener Frist freiwillig das Mietobjekt verlassen wird. Aber auch in einem solchen Fall kann die zusätzliche Frist nur kurz sein und darf nicht auf eine Erstreckung des Mietverhältnisses hinauslaufen (Urteile des Bundesgerichts 4A_162/2021 vom 12. Mai 2021 E. 6.2, 4A_39/2018 vom 6. Juni 2018 E. 6 m.w.H.). Indem die Vorinstanz den Beklagten zur Räumung des Mietobjektes eine zehntägige Frist ab Vollstreckbarkeit ihres Entscheides gewährte, womit den Beklagten ab Zustellung des Entscheids (ohne Rechtsmittelerhebung) insgesamt 20 Tage für die Räumung gewährt wurden, hat sie der bundesgerichtlichen Rechtsprechung, selbst bei Vorliegen humanitärer Gründe, korrekt Rechnung getragen. Im Übrigen hätten die Beklagten das Mietobjekt bereits per 30. September 2024 verlassen müssen. Eine weitere Verlängerung der Räumungsfrist käme einer unzulässigen Erstreckung des Mietverhältnisses nach Art. 272a Abs. 1 lit. a OR gleich und fällt deshalb ausser Betracht.

3.4.

Die Berufung ist folglich vollumfänglich abzuweisen.

4.

Bei diesem Ausgang des Berufungsverfahrens haben die Beklagten die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 500.00 (§ 10 Abs. 1 i.V.m. § 8 Gebühd) zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Diese wird mit dem von ihnen in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet (Art. 111 Abs. 1 ZPO). Weiter sind die Beklagten, bei denen eine notwendige Streitgenossenschaft vorliegt, zu verpflichten, der Klägerin unter solidarischer Haftbarkeit eine Entschädigung zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 und 3 2. Satz i.V.m. Art. 111 Abs. 2 ZPO). Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 10'548.00 beträgt die Grundentschädigung Fr. 1'001.90 (= Fr. 3'339.60 [§ 3 Abs. 1 lit. a Ziff. 2 AnwT], davon 30 % [§ 3 Abs. 2 2. Satz AnwT]). Unter Berücksichtigung des tarifgemässen Abzugs von 20 % wegen der fehlenden Verhandlung (§ 6 Abs. 1 AnwT) und eines Zuschlags von 3 % für Auslagen ist die Parteientschädigung auf Fr. 825.55 festzusetzen. Die Klägerin ist eine mehrwertsteuerpflichtige Unternehmung (vgl. UID-Register, Firmen-nr. xxx). Die Mehrwertsteuer, welche sie auf das Anwaltshonorar zu bezahlen hat, kann sie demnach als Vorsteuer abziehen (Art. 28 Abs. 1 lit. a MWSTG). Ersatz für Mehrwertsteuer ist ihr daher nicht zuzusprechen.

Das Obergericht erkennt:

1.

Die Berufung wird abgewiesen.

2.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 500.00 wird den Beklagten auferlegt und mit dem von ihnen geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 500.00 verrechnet.

3.

Die Beklagten werden verpflichtet, der Klägerin unter solidarischer Haftbarkeit eine Entschädigung von Fr. 825.55 (inkl. Auslagen) zu bezahlen.

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. 10'548.00**.

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, 1. Juli 2025

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Richli

Huber