

ZSU.2022.36
(SZ.2021.46)
Art. 80

Entscheid vom 22. Juli 2022

Besetzung Oberrichter Richli, Präsident
 Oberrichter Lienhard
 Oberrichter Egloff
 Gerichtsschreiber Huber

Klägerin **A.**____ **AG**,
 [...]

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

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

 beide vertreten durch Rechtsanwalt Alain Meier,
 Bleichemattstrasse 43, Postfach, 5001 Aarau 1

Gegenstand Mietausweisung

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

Die A. AG als Vermieterin schloss mit B. als Mieter am 4. April 2011 einen Mietvertrag über eine 7-Zimmer Wohnung zur Nutzung als Familienwohnung sowie einen Garagenplatz an der X-Strasse in Q. zu einem Nettomietzins von Fr. 2'665.00 (Wohnung Fr. 2'575.00, Parkplatz Fr. 90.00). Die Nebenkosten wurden auf Fr. 260.00 beziffert.

1.2.

Die A. AG forderte B. und dessen Ehefrau C. je mit Einschreiben vom 16. Dezember 2020 zur Bezahlung ausstehender Mietzinsen/Nebenkostenpauschale für die Wohnung für die Monate September bis Dezember 2020 sowie der Mietzinsen für den Parkplatz für die Monate Juni 2019 bis Dezember 2020 im Umfang von gesamthaft Fr. 13'050.00 innert 30 Tagen auf und drohte ihnen für den Fall der nicht fristgerechten Bezahlung die Kündigung des Mietverhältnisses an.

1.3.

Mit amtlichen Formularen vom 19. Januar 2021 wurde das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs per 28. Februar 2021 gekündigt, nachdem am 29. und 31. Dezember 2020 lediglich Zahlungen im Umfang von insgesamt Fr. 5'670.00 eingegangen waren.

2.

2.1.

Die A. AG ersuchte beim Bezirksgericht Aarau mit Klage vom 2. März 2021 um Ausweisung von B. (Beklagter 1) und C. (Beklagte 2) aus den Mieträumlichkeiten im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen.

2.2.

Die Beklagten beantragten mit Klageantwort vom 26. März 2021 im Hauptstandpunkt, auf das Ausweisungsgesuch sei nicht einzutreten.

2.3.

Mit Eingaben vom 6. und 16. April 2021 (Klägerin) sowie vom 12. April 2021 (Beklagte) reichten die Parteien jeweils unaufgefordert weitere Stellungnahmen ein.

2.4.

Die Präsidentin des Bezirksgerichts Aarau erkannte am 12. Mai 2021:

" 1.

Auf das Ausweisungsbegehren der Gesuchstellerin wird nicht eingetreten.

2.

Die Gerichtskosten, bestehend aus der Entscheidgebühr von Fr. 800.00, werden der Gesuchstellerin auferlegt und mit ihrem Vorschuss von Fr. 800.00 verrechnet.

3.

Die Gesuchstellerin wird verpflichtet, dem Gesuchsgegner 1 und der Gesuchsgegnerin 2 eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 2'784.60 zu bezahlen."

3.

3.1.

Die Klägerin erhob gegen diesen ihr am 27. Mai 2021 zugestellten Entscheid mit Eingabe vom 7. Juni 2021 beim Obergericht des Kantons Aargau Berufung mit folgenden Anträgen:

" 1.

Es sei das Urteil SZ.2021.46 des Präsidiums des Zivilgerichts Aarau vom 12. Mai 2021 aufzuheben.

2.

Die Berufungsbeklagten seien zu verpflichten, das Mietobjekt 7-Zimmerwohnung, 1. OG., X-Strasse, Q. unverzüglich, eventuell bis zu einem richterlich zu bestimmenden Termin vollständig geräumt und einwandfrei gereinigt, mit allen Schlüsseln zurückzugeben.

3.

Es sei den Berufungsbeklagten bei Widerhandlung gegen den richterlichen Befehl gemäss Ziffer 2 hiervor Strafe nach Art. 292 StGB anzudrohen (Art. 343 Abs. 1 lit. a ZPO).

4.

Verlassen die Berufungsbeklagten das vorgenannte Mietobjekt nicht mit Rechtskraft des Ausweisungsurteils in geräumtem und gereinigtem Zustand, sei die Berufungsklägerin zu berechtigen - nebst der Bestrafung nach Ziffer 3 hiervor - auf Kosten der Berufungsbeklagten das Urteil durch die Vollstreckungsbehörde vollstrecken zu lassen.

5.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. MWST und Auslagen."

3.2.

Die Beklagten beantragten mit Berufungsantwort vom 1. Juli 2021:

" 1.

Die Berufung sei vollumfänglich abzuweisen, soweit überhaupt auf sie eingetreten werden darf.

2.

Eventualiter seien die Beklagten zu verpflichten, das Mietobjekt 7-Zimmerwohnung, 1. OG, X-Strasse, Q., innert 60 Tagen seit Rechtskraft des Entscheids vollständig geräumt und einwandfrei gereinigt mit allen Schlüsseln zurückzugeben.

3.
Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge (inkl. MWST) zu Lasten der Klägerin.

Verfahrensantrag

4.
Es sei den Beklagten die unentgeltliche Rechtspflege und unentgeltliche Verbeiständung mit dem Unterzeichnenden als unentgeltlicher Rechtsbeistand zu gewähren. Bei Obsiegen der Beklagten sei festzuhalten, dass die Parteientschädigung bei Uneinbringlichkeit dem Unterzeichnenden aus der Gerichtskasse ausgerichtet wird."

3.3.

Das Obergericht, 4. Zivilkammer, entschied am 22. Juli 2021:

- " 1.
Die Berufung der Klägerin wird abgewiesen.
2.
Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 800.00 wird der Klägerin auferlegt.
3.
Die Klägerin hat den Beklagten eine Parteientschädigung in Höhe von Fr. 1'656.00 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu bezahlen."

3.4.

Diesen Entscheid focht die Klägerin am 13. September 2021 mit Beschwerde in Zivilsachen beim Bundesgericht an.

Mit Urteil 4A_452/2021 vom 4. Januar 2022 hob das Bundesgericht den Entscheid des Obergerichts vom 22. Juli 2021 auf und wies die Sache zur Neuurteilung an das Obergericht zurück.

3.5.

Die Beklagten nahmen mit Eingabe vom 10. März 2022 zum Urteil des Bundesgerichts Stellung und beantragten:

- " 1.
Die Berufung sei vollumfänglich abzuweisen, soweit überhaupt auf sie eingetreten werden darf.
2.
Eventualiter seien die Beklagten zu verpflichten, das Mietobjekt 7-Zimmerwohnung, 1. OG, X-Strasse, Q., innert 60 Tagen seit Rechtskraft des Entscheids vollständig geräumt und einwandfrei gereinigt mit allen Schlüsseln zurückzugeben.
3.
Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge (inkl. MWST) zu Lasten der Klägerin.

Verfahrensantrag

4.

Es sei den Beklagten die unentgeltliche Rechtspflege und unentgeltliche Verbeiständung mit dem Unterzeichnenden als unentgeltlicher Rechtsbeistand zu gewähren. Bei Obsiegen der Beklagten sei festzuhalten, dass die Parteientschädigung bei Uneinbringlichkeit dem Unterzeichnenden aus der Gerichtskasse ausgerichtet wird."

3.6.

Die Klägerin äusserte sich mit Eingabe vom 31. März 2022 zur Stellungnahme der Beklagten, wobei sie an ihren in der Berufung gestellten Anträgen festhielt.

3.7.

Am 14. April 2022 nahmen die Beklagten zur Eingabe der Klägerin vom 31. März 2022 Stellung.

3.8.

Dazu äusserte sich die Klägerin mit Eingabe vom 5. Mai 2022.

3.9.

Zu dieser Eingabe nahmen die Beklagten am 16. Mai 2022 Stellung.

3.10.

Mit Schreiben vom 21. Juni 2022 teilte der Rechtsvertreter der Klägerin mit, dass er diese nicht mehr vertrete.

3.11.

Am 30. Juni 2022 reichten die Beklagten eine weitere Eingabe 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. 1.2.2.3).

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).

1.2.

Heisst das Bundesgericht eine Beschwerde gut und weist es die Angelegenheit zur neuen Beurteilung an das Berufungsgericht zurück, darf sich dieses von Bundesrechts wegen nur noch mit jenen Punkten befassen, die das Bundesgericht kassierte. Die anderen Teile des Urteils haben Bestand und sind in das neue Urteil zu übernehmen. Die neue Entscheidung der kantonalen Instanz ist somit auf diejenige Thematik beschränkt, die sich aus den bundesgerichtlichen Erwägungen als Gegenstand der neuen Beurteilung ergibt. Das Verfahren wird nur insoweit neu in Gang gesetzt, als dies notwendig ist, um den verbindlichen Erwägungen des Bundesgerichts Rechnung zu tragen (BGE 143 IV 214 E. 5.2.1).

Nachdem das Bundesgericht den Entscheid ZSU.2021.113 vom 22. Juli 2021 vollumfänglich aufgehoben hat, hat das Obergericht in der vorliegenden Angelegenheit in sämtlichen Punkten neu zu entscheiden.

2.

2.1.

Die Vorinstanz trat auf das im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen gestellte Mietausweisungsbegehren der Klägerin nicht ein. Zur Begründung führte sie im Wesentlichen aus, die Einwendungen der Beklagten (fotografisch dokumentierte behauptete Mängel an der Mietsache; Verrechnungseinrede) seien zumindest nicht haltlos. Die Klägerin habe diese Behauptungen nicht sofort widerlegen können und auch nicht den Beweis erbracht, dass trotz der behaupteten Verrechnung ein Mietzinsausstand bestehe. Zur entsprechenden Klärung bedürfe es eines umfangreichen Beweisverfahrens. Dies insbesondere, zumal der geschuldete Mietzins in seiner Höhe bestritten werde und von den Parteien unterschiedliche Mietverträge eingereicht worden seien. Dementsprechend habe die Klägerin nicht den strikten Beweis für den Zahlungsverzug der Beklagten als Voraussetzung für die ausserordentliche Kündigung nach Art. 257d OR erbringen können (vorinstanzlicher Entscheid E. 2.4).

2.2.

Die Klägerin machte im Berufungsverfahren im Wesentlichen geltend, im Zeitpunkt der Kündigungsandrohung im Dezember 2020 habe ein Ausstand an Mietzinsen und Nebenkostenpauschalen für die Wohnung (4 x Fr. 2'835.00) und Mietzinsen für den Autoabstellplatz (19 x Fr. 90.00) von total Fr. 13'050.00 bestanden. Bis zur ausserordentlichen Kündigung am 19. Januar 2021 hätten die Beklagten lediglich am 29. und 31. Dezember 2021 je Fr. 2'835.00 überwiesen. Die Vorinstanz habe den Sachverhalt falsch festgestellt, indem sie zum Schluss gelangt sei, die von den Beklagten behaupteten Mängel würden keineswegs als haltlos erscheinen. Die Beklagten hätten weder glaubhaft machen können, dass Mängel am Mietobjekt bestünden, noch dass sie solche der Klägerin angezeigt hätten. Die Vorbringen der Beklagten seien offensichtlich haltlos. Sodann könne einzig

der von ihr eingereichte und von beiden Parteien visierte Mietvertrag massgebend sein. Die angebliche Verrechnungsforderung der Beklagten sei zudem bislang nie beziffert und belegt worden. Die Vorinstanz habe fälschlicherweise angenommen, ein Anspruch der Beklagten auf Mietzinsreduktion und Ersatz der Reparaturkosten für angebliche Mängel übersteige die Mietzinsforderungen der Klägerin. Schliesslich sei die Behauptung der Beklagten, die Kündigung sei zu früh bei ihnen eingetroffen, tatsachenwidrig.

2.3.

Die Beklagten erwiderten, entgegen der Auffassung der Klägerin und dem von ihr eingereichten Mietvertragsexemplar seien die Nebenkosten in Höhe von Fr. 260.00 nicht pauschal vereinbart worden. Wie sich aus dem Kontoauszug der Klägerin ergebe, seien die Mietzinsen für September bis Dezember 2020 bezahlt worden. Hinsichtlich allfälliger bestehender Mietzinsausstände hätten die Beklagten die Verrechnung erklärt. Die streitbetroffene Wohnung weise zahlreiche Mängel auf, zu deren Behebung die Klägerin mehrmals mündlich und schriftlich aufgefordert worden sei. Darauf habe die Klägerin nicht bzw. ungenügend reagiert. Die Klägerin habe sich über Jahre hinweg geweigert, die vorhandenen Mängel zu beheben. Die Mangelhaftigkeit der Wohnung führe zu einem Anspruch auf Mietzinsherabsetzung und Schadenersatz, welche mit Schreiben ihres Anwalts vom 14. Januar 2021 mit den allfälligen Mietzinsausständen verrechnet worden seien. Die Verrechnungsforderung sei zwar nicht in Schweizer Franken beziffert worden, aber bestimmbar. Demnach sei der Sachverhalt nicht liquide; vielmehr sei zu dessen Feststellung ein umfangreiches Beweisverfahren notwendig. Es erscheine keineswegs haltlos, dass die Beklagten aufgrund der Mängel der gemieteten Wohnung über Ansprüche verfügten, welche die Höhe der angeblichen Mietzinsausstände überstiegen. Die Klägerin habe den strikten Beweis, dass die Voraussetzungen der Kündigung nach Art. 257d OR vorlägen, nicht erbracht. Die Einwendungen der Beklagten seien begründet und keineswegs haltlos. Die Voraussetzungen von Art. 257 Abs. 1 ZPO seien nicht erfüllt, weshalb die Vorinstanz zu Recht auf das Gesuch der Klägerin nicht eingetreten sei. Die Kündigung erweise sich überdies aus verschiedenen Gründen als missbräuchlich. Nicht der angebliche Zahlungsrückstand, sondern die Forderungen der Beklagten sowie die Opposition gegen die anderen Kündigungen seien der wahre Grund für die Kündigung. Dieses Verhalten widerspreche Treu und Glauben und dürfe nicht geschützt werden. Ausserdem sei die Klägerin in den Monaten vor der ausserordentlichen Kündigung zweimal vor der Schlichtungsbehörde unterlegen. Die ausserordentliche Kündigung sei einzig zur Umgehung der Sperrfrist nach Art. 271a Abs. 1 lit. e Ziff. 1 OR erfolgt und sei auch aus diesem Grund als missbräuchlich anzusehen.

3.

3.1.

3.1.1.

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). Ausgeschlossen ist dieser Rechtsschutz, wenn die Angelegenheit dem Offizialgrundsatz unterliegt (Art. 257 Abs. 2 ZPO), was im vorliegenden Fall jedoch nicht zutrifft. Kann dieser Rechtsschutz nicht gewährt werden, so tritt das Gericht auf das Gesuch nicht ein (Art. 257 Abs. 3 ZPO).

3.1.2.

Ein Sachverhalt ist dann sofort beweisbar i.S.v. Art. 257 Abs. 1 lit. a ZPO, wenn er ohne zeitliche Verzögerung und ohne besonderen Aufwand nachgewiesen werden kann. Der Beweis ist in der Regel durch Urkunden zu erbringen. Der Rechtsschutz in klaren Fällen unterliegt keiner Beweisstrengebeschränkung. Blosses Glaubhaftmachen genügt für die Geltendmachung des Anspruchs nicht, sondern der Kläger hat den vollen Beweis der anspruchsbegründenden Tatsachen zu erbringen. Bestreitet die Gegenpartei die Tatsachen glaubhaft, kann der schnelle Rechtsschutz in klaren Fällen nicht gewährt werden, da kein liquider Sachverhalt vorliegt. Anders als eine glaubhafte Bestreitung genügen nach Rechtsprechung und einheitlicher Lehre offensichtlich unbegründete oder haltlose Bestreitungen, über die sofort entschieden werden kann, nicht, um einen klaren Fall auszuschliessen. Demnach muss es für die Verneinung eines klaren Falls genügen, dass der Beklagte substantiiert und schlüssig Einwendungen vorträgt, die in tatsächlicher Hinsicht nicht sofort widerlegt werden können und die geeignet sind, die bereits gebildete richterliche Überzeugung zu erschüttern. Demgegenüber ist ein klarer Fall zu bejahen, wenn das Gericht aufgrund der Aktenlage zur Überzeugung gelangt, der Anspruch des Klägers sei ausgewiesen und eine eingehende Abklärung der Einwände des Beklagten könne daran nichts ändern. Nach der Regel von Art. 8 ZGB würde der Beklagte, der Einreden oder Einwendungen vorbringt, dafür an sich die Beweislast tragen. Im Verfahren nach Art. 257 ZPO ist es ihm aber unter Umständen nicht möglich, seine Einwände unter den darin geltenden Beweismittelbeschränkungen (Art. 254 ZPO) bzw. mit sofort verfügbaren Beweismitteln glaubhaft zu machen, während ihm der Beweis in einem einlässlichen ordentlichen Verfahren gelingen könnte. Würde ungeachtet substantiiert und schlüssig vorgetragener, erheblicher Einwände ein klarer Fall bejaht und im Verfahren nach Art. 257 ZPO ein rechtskräftiger Entscheid zu Ungunsten des Beklagten gefällt, blieben dessen Einreden für immer unberücksichtigt, ohne dass er jemals zum ordentlichen Beweis derselben zugelassen würde. Die Rechtslage, nach welcher der Kläger die anspruchsbegründenden Tatsachen voll zu beweisen hat und sich der Beklagte mit substantiierten und schlüssigen Einwendungen begnügen kann,

führt dazu, dass der Kläger auch den Beweis für den Nichtbestand des diesen zugrunde gelegten Tatsachenfundaments erbringen muss, wenn er liquide Verhältnisse schaffen will (BGE 138 III 620 E. 5.1.1 und 6.2; THOMAS SUTTER-SOMM/CORDULA LÖTSCHER, in: THOMAS SUTTER-SOMM/FRANZ HASENBÖHLER/CHRISTOPH LEUENBERGER [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2016, N. 5 ff. zu Art. 257 ZPO; DIETER HOFMANN, in: Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2017, N. 10 ff. zu Art. 257 ZPO).

3.2.

3.2.1.

Ist der Mieter nach der Übernahme der Sache mit der Zahlung fälliger Mietzinse oder Nebenkosten im Rückstand, so kann ihm der Vermieter schriftlich eine Zahlungsfrist setzen und ihm androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Diese Frist beträgt bei Wohn- und Geschäftsräumen mindestens 30 Tage (Art. 257d Abs. 1 OR). Beahlt der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Vermieter gemäss Art. 257d Abs. 2 OR bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen.

Nach Art. 267 Abs. 1 OR ist der Mieter insbesondere vertraglich verpflichtet, das Mietobjekt nach Beendigung des Mietverhältnisses an den Vermieter zurückzugeben (ROGER WEBER, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7. Aufl. 2020, N. 1 zu Art. 267 OR). Verweigert der Mieter einer Immobilie die (vollständige) Rückgabe, so kann der Vermieter seinen Rückgabeanspruch auf dem Prozessweg durch Ausweisung und amtliche Räumung durchsetzen (WEBER, a.a.O., N. 3 zu Art. 267 OR).

3.2.2.

Die Klägerin forderte die Beklagten mit Schreiben vom 16. Dezember 2020 auf, die ausstehenden Wohnungsmietzinse/Nebenkosten für September bis Dezember 2020 sowie die Parkplatzmietzinse für Juni 2019 bis Dezember 2020 von total Fr. 13'050.00 innert 30 Tagen zu bezahlen, ansonsten sie das Mietverhältnis unter Einhaltung einer weiteren Frist von 30 Tagen kündigen werde (Gesuchsbeilage 5 f.). Diese Schreiben wurden den Beklagten am 18. Dezember 2020 zugestellt (Beilagen 1 - 3 zur Stellungnahme der Klägerin vom 6. April 2021). Mit amtlichen Formularen vom 19. Januar 2021 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis auf den 28. Februar 2021 (Gesuchsbeilage 9 f.). Diese beiden mit eingeschriebener Post versandten Schreiben wurden der Beklagten 2 am 20. Januar 2021 und dem Beklagten 1 am 22. Januar 2021 zugestellt (Beilagen 4 und 5 zur Stellungnahme der Klägerin vom 6. April 2021). Damit wurden die Fristen gemäss Art. 257d OR eingehalten.

3.2.3.

Im von der Klägerin verurkundeten Mietvertrag vom 4. April 2011 verpflichtete sich der Beklagte 1, der Klägerin monatlich im Voraus einen Mietzins von brutto Fr. 2'925.00 (= Fr. 2'575.00 Mietzins für die Wohnung + Fr. 260.00 Pauschale für Heizungs-, Warmwasser- und Betriebskosten + Fr. 90.00 Mietzins für den Parkplatz) zu bezahlen (Gesuchsbeilage 1). Für September bis und mit Dezember 2020 hatte er der Klägerin demzufolge 4 x Fr. 2'835.00 (Bruttomietzinse für die Wohnung) und für Juni 2019 bis und mit Dezember 2020 19 x Fr. 90.00 (Bruttomietzinse für den Parkplatz), d.h. total Fr. 13'050.00, zu bezahlen. Einen Zahlungsrückstand in dieser Höhe machte die Klägerin in ihrer Kündigungsandrohung vom 16. Dezember 2020 geltend.

Das Bundesgericht stellte im Urteil 4A_452/2021 vom 4. Januar 2022 (E. 3.3) verbindlich fest, dass durch die (von der Klägerin vorgenommene) Einreichung des gültigen Mietvertrags vom 4. April 2011 und der dort vereinbarten Nebenkostenpauschale von Fr. 260.00 zweifelsfrei erstellt ist, dass die Nebenkostenpauschale von Fr. 260.00 geschuldet ist und insoweit jedenfalls ein Ausstand und entsprechender Zahlungsverzug besteht. Der Kündigungsgrund von Art. 257d Abs. 2 OR war demnach - unter Vorbehalt der Verrechnung mit Mängelansprüchen (dazu E. 3.2.4 hienach) - gegeben. Er kann entgegen der Auffassung der Beklagten nicht als vorgeschoben betrachtet werden, da gemäss der verbindlichen Feststellung des Bundesgerichts jedenfalls bezüglich der erwähnten Nebenkostenpauschale tatsächlich ein Ausstand und ein entsprechender Zahlungsverzug vorlag. Sodann haben die Beklagten ihre bereits vor Vorinstanz erhobene Behauptung, die Klägerin sei in den Monaten vor der Kündigung zweimal vor der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht zu einem erheblichen Teil unterlegen, nicht durch Einreichung entsprechender Dokumente belegt. Eine Missbräuchlichkeit der Kündigung i.S.v. Art. 271 Abs. 1 lit. a oder lit. e Ziff. 1 OR kann unter diesen Umständen nicht erkannt werden.

3.2.4.

Weiter ist zu prüfen, ob die von den Beklagten geltend gemachten Forderungen aufgrund von behaupteten Mängeln an der Mietwohnung bestehen, welche mit dem Ausstand verrechnet werden können (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_452/2021 vom 4. Januar 2022 E. 3.4 a.E.).

Gemäss Art. 256 Abs. 1 OR ist der Vermieter verpflichtet, die Sache zum vereinbarten Zeitpunkt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben und in demselben zu erhalten. Wird die Tauglichkeit der Sache zum vorausgesetzten Gebrauch beeinträchtigt oder vermindert, so kann der Mieter vom Vermieter verlangen, dass er den Mietzins vom Zeitpunkt, in dem er vom Mangel erfahren hat, bis zur Behebung des Mangels entsprechend herabsetzt (Art. 259d OR). Hat der Mieter durch den

Mangel Schaden erlitten, so muss ihm der Vermieter dafür Ersatz leisten, wenn er nicht beweist, dass ihn kein Verschulden trifft (Art. 259e OR).

Die Beklagten rügten in der Stellungnahme zum Mietausweisungsgesuch, dass sich der Zustand der Wohnung in den letzten Jahren massiv verschlechtert habe. Sie sei wegen folgender Mängel nur noch eingeschränkt gebrauchstauglich: Undichte Fenster in zwei Zimmern (defekter Schliessmechanismus), in geschlossenem Zustand blockierte Jalousien im Esszimmer (kein Tageslicht im Raum), nicht funktionierende Heizung in einem Zimmer, diverse mangelhafte Elektroinstallationen, klemmende Trennwandschiebetür zwischen Ess- und Wohnzimmer, nicht behobener Wasserschaden vom 1. September 2019 in Korridor und Badezimmer, ungenügender Wasserdruck in der Dusche im kleinen Badezimmer, seit zwei Jahren fehlende Vignette am Container für die Grünabfuhr. Für diese Mängel machten die Beklagten eine Mietzinsreduktion vom 10 % (über das ganze Jahr gerechnet) im Umfang von total Fr. 11'448.00 sowie Schadenersatz für die angeschafften Heizgeräte (ca. Fr. 400.00) und die erhöhten Stromkosten geltend.

Die von den Beklagten im vorinstanzlichen Verfahren als Beilage 6 zu ihrer Stellungnahme vom 26. März 2021 eingereichten Beweismittel (Fotografien) vermögen den strikten Beweis für das Vorhandensein der behaupteten Mängel an der Wohnung zwar nicht zu erbringen, lassen die Behauptungen der Beklagten aber auch nicht ohne weiteres als völlig unbegründet oder haltlos erscheinen. So oder so sind die geltend gemachten Mängel jedoch nicht als irreparabel und damit nicht als derart gravierend einzustufen, dass sie den Beklagten 1 berechtigen würden, einen Teil des Mietzinses zurückzubehalten. Der Mieter, der behauptet, einen Anspruch auf Mietzinsreduktion oder Schadenersatz wegen Mängeln des Mietobjekts zu haben, ist nicht berechtigt, den gesamten oder einen Teil des fälligen Mietzinses zurückzubehalten. Er hat grundsätzlich nur die Möglichkeit, den Mietzins zu hinterlegen, da Art. 259g OR lex specialis zu Art. 82 OR ist. Sind die Mängel - wie im vorliegenden Fall - behebbar, ist der Mieter von vornherein nicht zu einer "Selbstreduktion des Mietzinses" durch eine einseitige Erklärung an den Vermieter befugt. Diese Frage stellt sich nur, wenn der Mieter die Räumlichkeiten mit einem irreparablen Mangel weiter nutzt. Ist der Mangel behebbar, muss er die Behebung des Mangels verlangen und den Mietzins hinterlegen (Urteil des Bundesgerichts 4A_140/2014 und 4A_250/2014 vom 6. August 2014 E. 5.2 und 5.4). Die von den Beklagten geltend gemachte Zurückbehaltung bzw. Verrechnung ist deshalb nicht zulässig.

3.2.5.

Die Kündigung des Mietverhältnisses gestützt auf Art. 257d Abs. 2 OR war somit rechters.

3.3.

Da nach dem Gesagten der Sachverhalt erstellt und die Rechtslage klar ist, steht der Gutheissung der Klage und der Ausweisung der Beklagten nichts entgegen. Zur Räumung des Mietobjekts ist ihnen eine Frist von zehn Tagen anzusetzen. Als Vollstreckungsmassnahme gemäss Art. 236 Abs. 3 ZPO genügt die Androhung der polizeilichen Räumung. Die beantragte Androhung von Ungehorsamsstrafe nach Art. 292 StGB wird dadurch obsolet.

4.

4.1.

Die Beklagten ersuchten um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege im erstinstanzlichen Verfahren und im Berufungsverfahren.

4.2.

Gemäss Art. 117 ZPO hat eine Person Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege, wenn sie nicht über die erforderlichen Mittel verfügt und ihr Rechtsbegehren nicht aussichtslos erscheint. Die unentgeltliche Rechtspflege umfasst die Befreiung von Vorschuss- und Sicherheitsleistungen, die Befreiung von den Gerichtskosten und die gerichtliche Bestellung einer Rechtsbeiständin oder eines Rechtsbeistands, wenn dies zur Wahrung der Rechte notwendig ist, insbesondere wenn die Gegenpartei anwaltlich vertreten ist (Art. 118 Abs. 1 ZPO).

Bedürftigkeit i.S.v. Art. 117 lit. a ZPO setzt voraus, dass der Gesuchsteller nicht in der Lage ist, für die durch ein Verfahren verursachten Kosten aufzukommen, ohne Mittel zu beanspruchen, die zur Deckung des Grundbedarfs für ihn und seine Familie erforderlich sind (BGE 128 I 225 E. 2.5.1). Die prozessuale Bedürftigkeit beurteilt sich nach der gesamten wirtschaftlichen Situation des Gesuchstellers im Zeitpunkt der Einreichung des Gesuchs. Dazu gehören einerseits sämtliche finanziellen Verpflichtungen, andererseits die Einkommens- und Vermögensverhältnisse (Urteil des Bundesgerichts 1B_389/2015 vom 7. Januar 2016 E. 5.3). Grundsätzlich obliegt es dem Gesuchsteller, seine Einkommens- und Vermögensverhältnisse umfassend darzulegen und soweit wie möglich zu belegen. Dabei dürfen umso höhere Anforderungen an eine umfassende und klare Darstellung der finanziellen Situation gestellt werden, je komplexer die finanziellen Verhältnisse sind. Aus den eingereichten Belegen muss auf jeden Fall der aktuelle Grundbedarf des Gesuchstellers hervorgehen. Die Belege haben zudem über sämtliche finanzielle Verpflichtungen des Gesuchstellers sowie über seine Einkommens- und Vermögensverhältnisse Aufschluss zu geben. Kommt der Gesuchsteller seinen Obliegenheiten nicht nach, ist das Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege abzuweisen (BGE 125 IV 161 E. 4 m.w.H.).

Die (anwaltlich vertretenen) Beklagten haben ihre im massgeblichen Zeitpunkt der jeweiligen Gesuchseinreichung bestehenden wirtschaftlichen

Verhältnisse nicht i.S.v. Art. 119 Abs. 2 ZPO hinreichend substantiiert dargelegt und belegt. Die Beklagten begründeten ihre Bedürftigkeit stets einzig mit dem Umstand, dass sie von der Gemeinde Q. Sozialhilfe beziehen. Der Bezug von Sozialhilfe bedeutet jedoch nicht automatisch und ohne weiteres Bedürftigkeit i.S.v. Art. 117 lit. a ZPO. Der sozialhilferechtliche Begriff des Existenzminimums ist nicht identisch mit jenem der unentgeltlichen Rechtspflege. Auch Sozialhilfebezüger müssen ihrer Mitwirkungsobliegenheit nachkommen und haben ihre finanziellen Verhältnisse grundsätzlich umfassend darzustellen (DANIEL WUFFLI/DAVID FUHRER, Handbuch unentgeltliche Rechtspflege im Zivilprozess, 2019, Rz. 254, 795). Indem die Beklagten zum Nachweis ihrer prozessualen Bedürftigkeit lediglich ein Schreiben der Gemeinde Q. vom 25. Januar 2021 bzw. 25. Oktober 2021 eingereicht haben, in welchem dem Beklagten 1 bestätigt wird, dass er seit Januar 2018 und voraussichtlich weiterhin ergänzend zu seinem Erwerbseinkommen und zu Familienzulagen im Rahmen der Bestimmungen des Sozialhilfegesetzes durch die Gemeinde Q. unterstützt werde, sind sie ihren Mitwirkungsobliegenheiten weder vor Vorinstanz noch im Berufungsverfahren nachgekommen. Daran ändert nichts, dass ihnen im Verfahren MI.2021.28 der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirks Aarau sowie im bundesgerichtlichen Verfahren 4A_452/2021 die unentgeltliche Rechtspflege bewilligt wurde. Da die unentgeltliche Rechtspflege weder instanzübergreifende Wirkungen zeitigt (vgl. Art. 119 Abs. 5 ZPO) noch Wirkungen in konnexen Verfahren entfalten kann, hat jede Instanz insbesondere eine vollständige Prüfung der Bedürftigkeit nach den Verhältnissen im Zeitpunkt der Gesuchseinreichung bzw. der Einlegung des Rechtsmittels vorzunehmen (vgl. WUFFLI/FUHRER, a.a.O., Rz. 764, 792). Gestützt auf die zitierte bundesgerichtliche Rechtsprechung sind ihre Gesuche um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für das erstinstanzliche Verfahren sowie für das Berufungsverfahren deshalb abzuweisen.

5.

5.1.

Da die Berufung gutzuheissen ist, haben die Beklagten die erst- und zweitinstanzlichen Prozesskosten zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO), wofür gestützt auf Art. 106 Abs. 3 ZPO ihre solidarische Haftbarkeit anzuordnen ist, da sie gemeinsam prozessiert haben.

5.2.

Ausgangsgemäss haben die Beklagten der anwaltlich vertretenen Klägerin für das erstinstanzliche Verfahren und für das Berufungsverfahren eine Parteientschädigung auszurichten (Art. 106 Abs. 1 i.V.m. Art. 95 Abs. 1 lit. b und Abs. 3 lit. b ZPO). Gestützt auf Art. 106 Abs. 3 ZPO ist auch dafür ihre solidarische Haftbarkeit anzuordnen.

Die Entschädigung bemisst sich nach dem Streitwert von Fr. 105'300.00 (von der Klägerin behaupteter Mietzins von Fr. 2'925.00 x 36 Monate; vgl.

BGE 144 III 346 E. 1.2.2). Die Grundentschädigung beträgt somit Fr. 13'269.20 (§ 3 Abs. 1 lit. a Ziff. 6 AnwT) und ist aufgrund der summarischen Natur des Verfahrens (Art. 248 lit. b ZPO) gestützt auf § 3 Abs. 2 AnwT um 75 % auf Fr. 3'317.30 zu reduzieren. Aufgrund der nicht vollständigen Durchführung des Verfahrens ist davon ein Abzug von 20 % vorzunehmen (§ 6 Abs. 2 AnwT), was eine nach den Regeln für das erstinstanzliche Verfahren berechnete Entschädigung von Fr. 2'653.85 ergibt. Gemessen am ausserordentlichen hohen Streitwert im vorliegenden Fall rechtfertigt sich gestützt auf § 7 Abs. 2 AnwT ein weiterer Abzug von 25 % wegen geringer Aufwendungen (vgl. AGVE 2015 Nr. 57 für den analogen Fall im vereinfachten Verfahren), was zu einer Entschädigung von Fr. 1'990.40 führt. Hinzu kommen die Auslagen von pauschal 3 % (§ 13 Abs. 1 AnwT) und 7,7 % MWSt auf Fr. 2'050.10, so dass die Beklagten der Klägerin für das erstinstanzliche Verfahren eine Parteientschädigung von Fr. 2'207.95 zu bezahlen haben.

Im Rechtsmittelverfahren beträgt die Entschädigung je nach Aufwand 50 bis 100 % des nach den Regeln für das erstinstanzliche Verfahren berechneten Betrags (§ 8 AnwT). Da der Streitwert auch im Rechtsmittelverfahren Fr. 105'300.00 beträgt, ist nach dem soeben Gesagten auch hier von einer auf Fr. 3'317.30 reduzierten Grundentschädigung auszugehen. Aufgrund der nicht vollständigen Durchführung des Berufungsverfahrens sind davon 20 % abzuziehen (§ 6 Abs. 2 AnwT), während für die beiden nach der Rückweisung der Sache durch das Bundesgericht erstatteten Eingaben der Klägerin vom 31. März und 5. Mai 2022 ein Zuschlag von je 15 % zu gewähren ist, was eine nach den Regeln für das erstinstanzliche Verfahren berechnete Entschädigung von Fr. 3'649.05 ergibt. Wegen des ausserordentlichen hohen Streitwerts rechtfertigt sich auch hier gestützt auf § 7 Abs. 2 AnwT ein weiterer Abzug von 25 % wegen geringer Aufwendungen. Für das Rechtsmittelverfahren erfolgt ein weiterer Abzug von 25 %, was zu einer Entschädigung von Fr. 2'052.60 führt. Zuzüglich einer Auslagenpauschale von 3 % (§ 13 Abs. 1 AnwT) und 7,7 % MWSt auf Fr. 2'114.20 ergibt sich für das Berufungsverfahren eine von den Beklagten an die Klägerin zu leistende Parteientschädigung von Fr. 2'277.00.

Das Obergericht beschliesst:

Die Gesuche der Beklagten um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege für das erstinstanzliche Verfahren und für das Berufungsverfahren werden abgewiesen.

Das Obergericht erkennt:

1.

In Gutheissung der Berufung wird der Entscheid der Präsidentin des Bezirksgerichts Aarau vom 12. Mai 2021 aufgehoben und es wird erkannt:

1.

Die Beklagten werden angewiesen, sämtliche in der Liegenschaft X-Strasse in Q. von ihnen besetzten Räumlichkeiten **innert 10 Tagen** seit Zustellung des Obergerichtsentscheids zu räumen, zu reinigen und zu verlassen sowie die ausgehändigten Schlüssel zurückzugeben.

2.

Die Klägerin wird ermächtigt, im Fall der Missachtung der gerichtlichen Anordnung unter Mitwirkung der Polizei die Räumung vorzunehmen.

3.

Die Entscheidgebühr von Fr. 800.00 wird den Beklagten unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt und mit dem Verfahrenskostenvorschuss der Klägerin verrechnet, sodass die Beklagten der Klägerin unter solidarischer Haftbarkeit Fr. 800.00 zu bezahlen haben.

4.

Die Beklagten haben der Klägerin unter solidarischer Haftbarkeit eine Parteientschädigung von Fr. 2'207.95 (inkl. Auslagen und MWSt) zu bezahlen.

2.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 800.00 wird den Beklagten unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt und mit dem Kostenvorschuss der Klägerin in gleicher Höhe verrechnet, so dass die Beklagten der Klägerin unter solidarischer Haftbarkeit Fr. 800.00 direkt zu ersetzen haben.

3.

Die Beklagten werden solidarisch verpflichtet, der Klägerin für das obergerichtliche Verfahren eine Parteientschädigung von Fr. 2'277.00 (inkl. Auslagen und MWSt) zu bezahlen.

Zustellung an:
die Klägerin
die Beklagten (Vertreter)
die Vorinstanz

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. 105'300.00**.

Aarau, 22. Juli 2022

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Richli

Huber