

**ZSU.2022.282**  
(SZ.2022.98)  
Art. 43

**Entscheid vom 17. März 2023**

Besetzung	Oberrichter Richli, Präsident Oberrichter Egloff Oberrichterin Massari Gerichtsschreiber Gasser Rechtspraktikantin Altwegg
-----------	--

Klägerin	<b>A.</b> _____ <b>AG</b> , [...]
----------	--------------------------------------

Beklagte	<b>B.</b> _____, [...]
----------	---------------------------

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

---

## Das Obergericht entnimmt den Akten:

### 1.

#### 1.1.

Mit Eingabe vom 10. Oktober 2022 reichte die Klägerin beim Präsidium des Bezirksgerichts Bremgarten ein Mietausweisungsgesuch gegen die Beklagte ein.

#### 1.2.

Mit Eingabe vom 16. November 2022 reichte die Beklagte beim Präsidium des Bezirksgerichts Bremgarten eine Stellungnahme ein.

### 2.

Mit Entscheid vom 28. November 2022 erkannte die Präsidentin des Bezirksgerichts Bremgarten was folgt:

" 1.

1.1.

Die Gesuchsgegnerin wird verpflichtet, die 4.5-Zimmer-Wohnung im Hochparterre an der [...], **bis spätestens am 13.12.2022 zu verlassen und ordnungsgemäss zu räumen.**

1.2.

Für den Widerhandlungsfall wird als Vollstreckungsmassnahme die polizeiliche Räumung angeordnet.

**Die Gesuchsgegnerin wird darauf hingewiesen, dass durch das rechtzeitige Verlassen und Räumen eine kostenpflichtige Ausweisung durch die Polizei vermieden werden kann.**

2.

Die Entscheidgebühr von Fr. 800.00 wird der Gesuchsgegnerin auferlegt. Sie wird mit dem Vorschuss der Gesuchstellerin von Fr. 800.00 verrechnet, so dass die Gesuchsgegnerin der Gesuchstellerin Fr. 800.00 direkt zu ersetzen hat.

3.

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen. "

### 3.

#### 3.1.

Gegen diesen ihr fiktiv am 7. Dezember 2022 zugestellten Entscheid vom 28. November 2022 erhob die Beklagte mit undatierter Eingabe (Postaufgabe am 16. Dezember 2022) Berufung beim Obergericht des Kantons Aargau.

#### 3.2.

Auf die Zustellung der Berufung an die Klägerin zur Erstattung einer Berufungsantwort wurde verzichtet.

---

## **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 ZPO). Mit der Berufung können die unrichtige Rechtsanwendung und 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.**

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 schriftlich und begründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 i.V.m. Art. 314 Abs. 1 ZPO). Die Berufung hat sich mit der Begründung des erstinstanzlichen Entscheides im Einzelnen auseinanderzusetzen und konkret aufzuzeigen, was am angefochtenen Entscheid falsch ist (REETZ/THEILER, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO-Kommentar], 3. Aufl. 2016, N. 36 zu Art. 311 ZPO). Immerhin darf die Berufungsinstanz bei der Beurteilung von Laieneingaben an dieses Erfordernis keine überspitzten Anforderungen stellen (Urteil des Bundesgerichts 5A\_635/2015 vom 21. Juni 2016 E. 5.2). Ist die Begründung zwar nicht gerade ungenügend, aber in der Substanz mangelhaft, lässt dies zwar das Eintreten auf sie unberührt, kann sich aber in der materiellen Beurteilung zum Nachteil des Berufungsklägers auswirken (SPÜHLER, in: Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2017, N. 15 zu Art. 311 ZPO).

Ferner hat die Berufung Rechtsmittelanträge zu enthalten, aus denen hervorgeht, welche Punkte des erstinstanzlichen Entscheids angefochten werden und inwiefern der erstinstanzliche Entscheid abzuändern ist (REETZ/THEILER, in: ZPO-Kommentar, a.a.O., N. 34 zu Art. 311 ZPO). Auf eine Berufung mit formell mangelhaften Rechtsbegehren ist ausnahmsweise einzutreten, wenn sich aus der Begründung, allenfalls in Verbindung mit dem angefochtenen Entscheid, ergibt, was die Berufungsklägerin in der Sache verlangt (BGE 137 III 617 E. 6.2).

### **2.**

#### **2.1.**

Die Vorinstanz führte zusammenfassend aus, dass mit fiktiver Zustellung des Mahnschreibens der Klägerin infolge Zahlungsrückstand der Beklagten

und mit unbenütztem Ablauf der 30-tägigen Zahlungsfrist per 17. Juni 2022 i.S.v. Art. 257d OR ein ausserordentlicher Kündigungsgrund entstanden sei und ab diesem Zeitpunkt eine Kündigung des Mietvertrags gültig habe erfolgen können. Die der Beklagten fiktiv am 23. August 2022 zugestellte Kündigung des Mietvertrags auf Ende September 2022 sei unter Verwendung des amtlichen Formulars und somit gültig erfolgt, wobei sämtliche Vorgaben gemäss Art. 266I-n OR eingehalten worden seien und kein Nichtigkeitsgrund ersichtlich sei. Die Ausführungen der Beklagten in ihrer Stellungnahme vom 16. November 2022 vermöchten den Ausweisungsanspruch der Klägerin nicht zu entkräften, zumal die Beklagte die Forderungen der Klägerin sogar explizit anerkannt habe. Auch die Aussage der Beklagten, dass sie beabsichtige, den Mietzinsausstand zeitnah zu begleichen, ändere nichts daran, da das Gericht dem Ausweisungsgesuch zu entsprechen habe, sofern die Voraussetzungen erfüllt seien. Der Einwand der Klägerin, dass sie sich aufgrund ihrer persönlichen Situation in einer misslichen Lage befinde, könne daher nicht berücksichtigt werden.

## **2.2.**

Die Beklagte bittet in ihrer Beschwerde um "Begleichung der offenen Summe bis spätestens 06. Januar 2023". Zur Begründung führt sie aus, sie befinde sich in einer schwierigen Situation und es sei ihr nicht möglich, unter diesen Bedingungen eine neue Wohnung für vier Personen, wovon drei noch in Ausbildung seien, zu finden. Die laufenden Mieten habe sie überwiesen, was sie auch zukünftig tun werde. Die Situation sei für sie belastend, weshalb sie um eine letzte Fristerstreckung ersuche.

## **2.3.**

Die Beklagte beantragt sinngemäss die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids und die Abweisung des Mietausweisungsgesuchs. In ihrer Begründung setzt sie sich nicht mit den vorinstanzlichen Erwägungen auseinander und substantiiert nicht, weshalb der angefochtene Entscheid falsch sei. Es ist somit nicht ersichtlich, inwiefern die Beklagte eine unrichtige Sachverhaltsfeststellung oder Rechtsanwendung durch die Vorinstanz rügt. Sie bestreitet insbesondere nicht, dass sie die von der Klägerin angesetzte Zahlungsfrist versäumte, womit ein ausserordentlicher Kündigungsgrund i.S.v. Art. 257d Abs. 2 OR vorliegt. Ebenso beanstandet sie nicht, dass die Kündigung, wie von der Vorinstanz zutreffend festgestellt, auf den 30. September 2022 gültig ausgesprochen wurde. Die Behauptung, dass sie die laufenden Mietzinsforderungen beglichen habe, ist unbelegt, sofern novenrechtlich überhaupt zu berücksichtigen. Ohnehin wäre die Kündigung durch nachträgliche Bezahlung der ausstehenden Forderung nicht unwirksam, sondern höchstens anfechtbar (vgl. BRÄNDLI, in: Mietrecht für die Praxis, 10. Aufl. 2022, N. 27.2.8 und N. 27.2.9.1). Bei der 30-tägigen Zahlungsfrist handelt es sich nämlich bereits um die letzte Gelegenheit, den schwerwiegenden Folgen einer ausserordentlichen Kündigung zu entgehen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A\_44/2017 vom 21. März 2017 E. 3.3).

Somit bringt die Beklagte nichts vor, was am zutreffenden vorinstanzlichen Entscheid etwas zu ändern vermag.

Die Berufung erweist sich demnach als offensichtlich unbegründet und ist deshalb – in Anwendung von Art. 312 Abs. 1 ZPO ohne Einholung einer Berufungsantwort von der Klägerin – abzuweisen.

**3.**

Bei diesem Verfahrensausgang ist die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 500.00 der unterliegenden Beklagten aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) und mit dem von ihr in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen (Art. 111 Abs. 1 ZPO). Da der Klägerin im Berufungsverfahren kein Aufwand entstanden ist, ist ihr keine Parteientschädigung zuzusprechen.

---

**Das Obergericht erkennt:**

**1.**

Die Berufung wird abgewiesen.

**2.**

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 500.00 wird der Beklagten auferlegt und mit dem von ihr in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

**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).

Der **Streitwert** des kantonalen Verfahrens beträgt **Fr. 12'840.00**.

---

**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, 17. März 2023

**Obergericht des Kantons Aargau**

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Richli

Gasser