

ZSU.2022.122
(SZ.2022.30)
Art. 64

Entscheid vom 17. Juni 2022

Besetzung Oberrichter Richli, Präsident
 Oberrichter Lienhard
 Oberrichter Egloff
 Gerichtsschreiber Huber

Klägerin **Wohnbaugenossenschaft A. _____,**
 [...]

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

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

Gegenstand Mietausweisung

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

Die Wohnbaugenossenschaft A. als Vermieterin schloss mit B. und C. als solidarisch haftende Mieter am 20./27. November 2013 einen Mietvertrag über die 5 ½-Zimmer-Wohnung Nr. 223 im 5. OG an der X-Strasse in Q. zu einem monatlichen Mietzins von brutto Fr. 1'750.00 (= Fr. 1'470.00 Mietzins + Fr. 280.00 akonto Heiz- und Nebenkosten) und am 29./30. Oktober 2015 einen Mietvertrag über den Garagenplatz Nr. 48 in der Tiefgarage an derselben Adresse zu einem Bruttomietzins von Fr. 100.00 pro Monat ab.

1.2.

Die Wohnbaugenossenschaft A. forderte B. und C. je mit Einschreiben vom 16. November 2021 zur Bezahlung des Mietzinsausstands von Fr. 11'907.95 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 5. Januar 2022 wurde das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs per 28. Februar 2022 gekündigt.

2.

2.1.

Die Wohnbaugenossenschaft A. (Klägerin) beantragte mit Klage vom 4. April 2022 beim Bezirksgericht Lenzburg die Ausweisung von B. (Beklagte 1) und C. (Beklagter 2) aus den Mieträumlichkeiten (Wohnung und Garagenplatz) im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen.

2.2.

Die Beklagten erstatteten keine Stellungnahme.

2.3.

Der Präsident des Bezirksgerichts Lenzburg entschied am 17. Mai 2022:

" 1.

Die Gesuchgegner werden unter Androhung der polizeilichen Vollstreckung im Widerhandlungsfall verpflichtet, die Mietobjekte (5 ½-Zimmerwohnung 5. OG, Nr. 223 an der X-Strasse, Q. und Garage Nr. 48 in der Tiefgarage der Überbauung X-Strasse, Q.) **innert 10 Tagen nach Eintritt der Vollstreckbarkeit dieses Entscheids**, d.h. ohne anderslautende Anordnung der Rechtsmittelinstanz, 10 Tage nach unbenutztem Ablauf der Berufungsfrist, vollständig zu räumen, zu verlassen und mit allen Schlüsseln zu übergeben.

2.

Leisten die Gesuchgegner der vorstehend in Ziff. 1 festgesetzten Verpflichtung keine Folge, so können sie zudem gemäss Art. 292 StGB mit Busse bestraft werden. Art. 292 StGB lautet:

"Wer der von einer zuständigen Behörde oder einem zuständigen Beamten unter Hinweis auf die Strafdrohung dieses Artikels an ihn erlassenen Verfügung nicht Folge leistet, wird mit Busse bestraft."

3.

Beachten die Gesuchgegner diesen Vollstreckungsbefehl nicht, hat die Gesuchstellerin dem Gerichtspräsidenten des Bezirksgerichts Lenzburg schriftlich Mitteilung zu machen. Die Polizei teilt der Gesuchstellerin den Ausweisungstermin mit. Auf diesen Zeitpunkt hin hat die Gesuchstellerin der Polizei deren Kosten vorzuschüssen, eine Umzugsfirma für die Räumung der Liegenschaft zu beauftragen und allenfalls für die Lagerung des Mobiliars usw. besorgt zu sein. Die Gesuchgegner haben der Gesuchstellerin diese Kosten zu ersetzen. Sollte die Gesuchstellerin die Beauftragung einer Umzugsfirma auf den ihr mitgeteilten Termin versäumen, würde die Ausweisung auf unbestimmte Zeit verschoben.

4.

Die Entscheidgebühr von CHF 800.00 wird den Gesuchsgegnern auferlegt. Sie wird mit dem Vorschuss der Gesuchstellerin von CHF 800.00 verrechnet, so dass die Gesuchsgegner der Gesuchstellerin CHF 800.00 direkt zu ersetzen haben.

5.

Jede Partei trägt ihre Parteikosten selber."

3.

3.1.

Gegen diesen ihnen am 19. Mai 2022 zugestellten Entscheid erhoben die Beklagten mit Eingabe vom 23. Mai 2022 (Postaufgabe am 25. Mai 2022) beim Obergericht des Kantons Aargau Berufung. Sie beantragten die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids vom 17. Mai 2022 und ersuchten um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Berufungsverfahren.

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).

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 verpflichtete die Beklagte, die gemieteten Räumlichkeiten in der Liegenschaft X-Strasse in Q. innert zehn Tagen seit Vollstreckbarkeit ihres Entscheids zu räumen und vertragsgemäss zu verlassen. Zur Begründung führte sie im Wesentlichen aus, der von der Klägerin behauptete Sachverhalt sei von den Beklagten nicht bestritten worden. Die Klägerin habe die Beklagten einzeln mit Schreiben vom 16. November 2021 (jeweils zugestellt am 17. November 2021) für ausstehende Mietzinsen in der Höhe von Fr. 11'907.95 gemahnt und ihnen eine Zahlungsfrist von 30 Tagen angesetzt, verbunden mit der Androhung, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Da die Mietzinsausstände innert Frist nicht beglichen worden seien, habe die Klägerin die jeweiligen Kündigungen für die Wohnung und die Garage mit Schreiben vom 5. Januar 2022 (zugestellt am 6. und 7. Januar 2022) in separaten Schreiben und unter Verwendung des amtlichen Formulars auf Ende Februar 2022 ausgesprochen. Mit Entscheid vom 23. März 2022 habe die Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirks Lenzburg das von den Beklagten eingeleitete Verfahren betreffend Anfechtung der Kündigung zufolge ihrer Säumnis an der Schlichtungsverhandlung als gegenstandslos geworden von der Kontrolle abgeschrieben. Die Kündigung sei somit unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften erfolgt. Ein Nichtigkeitsgrund sei aus den Akten nicht ersichtlich. Unter diesen Umständen seien die Beklagten aus dem Mietobjekt auszuweisen. Da die Klägerin eine Ausweisung innert zehn Tagen seit Vollstreckbarkeit beantrage und ihr nicht mehr als das zugesprochen werden dürfe, seien die Beklagten erst nach Ablauf der beantragten Frist auszuweisen.

2.2.

2.2.1.

Die Beklagten machten in ihrer Berufung im Wesentlichen geltend, die Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirks Lenzburg habe zu Unrecht ihre Anfechtung der Kündigung infolge ihrer Säumnis als zurückgezogen betrachtet und jenes Verfahren als gegenstandslos geworden abgeschrieben. Entgegen der Vorinstanz hätten sie sowohl bei der Klägerin als auch bei der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirks Lenzburg zum Sachverhalt Stellung genommen. Wegen unerwarteter Ausgaben und des Stellenverlusts des Beklagten 2 während der Corona-Pandemie seien sie mit der Zahlung der Mietzinse und den Ratenzahlungen für

den Rückstand in Verzug geraten. Die Vorinstanz habe deshalb bei ihrem Entscheid Art. 271a Abs. 1 lit. f, Art. 272 Abs. 1 und Art. 272 Abs. 2 lit. c OR zum Nachteil der Beklagten und ihrer vier schulpflichtigen Kinder nicht berücksichtigt bzw. falsch angewendet.

2.2.2.

Die Erhebung einer Berufung hat zwar zur Folge, dass der Prozess vor der Berufungsinstanz weitergeführt wird; indes liegt immer noch derselbe Streitgegenstand vor (PETER REETZ/SARAH HILBER, in: THOMAS SUTTER-SOMM/FRANZ HASENBÖHLER/CHRISTOPH LEUENBERGER [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2016, N. 10 zu Art. 317 ZPO). Gegenstand des vorliegenden Berufungsverfahrens bildet demnach - wie im vorinstanzlichen Verfahren SZ.2022.30 - die Mietausweisung der Beklagten. Soweit sich die mit der Berufung der Beklagten erhobenen Rügen und eingereichten Beweismittel gegen das vor der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirks Lenzburg geführte Verfahren MI.2022.16 betreffend Anfechtung der Kündigung resp. den in jenem Verfahren ergangenen Abschreibungsbeschluss vom 23. Februar 2022 richten, sind diese im vorliegenden Verfahren deshalb von vornherein unbeachtlich.

2.2.3.

Die Vorinstanz setzte den Beklagten mit Verfügung vom 25. April 2022 eine Frist von zehn Tagen an zur Erstattung einer Stellungnahme zum Mietausweisungsgesuch der Klägerin (vorinstanzliche Akten [VA] act. 15 f.). Diese Verfügung wurde den Beklagten am 26. April 2022 zugestellt (VA act. 17 f.), womit die Frist am 27. April 2022 zu laufen begann und am 6. Mai 2022 endete (vgl. Art. 138 Abs. 1 und 2 i.V.m. Art. 142 Abs. 1 und Art. 143 Abs. 1 ZPO). Die Beklagten haben innert dieser Frist zum Mietausweisungsgesuch nicht Stellung genommen. Aus den Akten ergeben sich keinerlei Anhaltspunkte, die auf das Gegenteil schliessen lassen müssten. Auch gemäss ihren eigenen Ausführungen in der Berufung (S. 2) nahmen die Beklagten (nur) gegenüber der Klägerin und der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirksgerichts Lenzburg - somit im Verfahren MI.2022.16 betreffend Anfechtung der Kündigung - zum Sachverhalt Stellung. Bei den im Mietausweisungsverfahren erstmals mit der Berufung vom 23. Mai 2022 erhobenen Vorbringen und eingereichten Unterlagen der Beklagten handelt es sich somit um neue Tatsachenbehauptungen und Beweismittel i.S.v. Art. 317 Abs. 1 ZPO. Es ist nicht ersichtlich und wurde von den Beklagten auch nicht dargetan, weshalb sie diese trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorbringen konnten (vgl. Art. 317 Abs. 1 lit. b ZPO). Demzufolge hat es beim vorinstanzlichen Entscheid sein Bewenden.

2.3.

Zusammenfassend ist die Berufung offensichtlich unbegründet und deshalb - in Anwendung von Art. 312 Abs. 1 ZPO ohne Einholung einer Berufungsantwort von der Klägerin - abzuweisen.

3.

3.1.

Die Beklagten stellten in ihrer Berufung sodann ein Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Berufungsverfahren.

3.2.

3.2.1.

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).

Als aussichtslos sind nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung Prozessbegehren anzusehen, bei denen die Gewinnaussichten beträchtlich geringer sind als die Verlustgefahren und sie deshalb kaum als ernsthaft bezeichnet werden können. Dagegen gilt ein Begehren nicht als aussichtslos, wenn sich Gewinnaussichten und Verlustgefahren ungefähr die Waage halten oder jene nur wenig geringer sind als diese. Massgebend ist, ob eine Partei, die über die nötigen Mittel verfügt, sich bei vernünftiger Überlegung zu einem Prozess entschliessen würde. Eine Partei soll einen Prozess, den sie auf eigene Rechnung und Gefahr nicht führen würde, nicht deshalb anstrengen können, weil er sie - zumindest vorläufig - nichts kostet. Ob im Einzelfall genügende Erfolgsaussichten bestehen, beurteilt sich aufgrund einer vorläufigen und summarischen Prüfung der Prozessaussichten, wobei die Verhältnisse im Zeitpunkt der Einreichung des Gesuchs massgebend sind (statt vieler BGE 142 III 138 E. 5.1 m.w.H.).

3.2.2.

Aus den Ausführungen in E. 2 hievor ergibt sich, dass im vorliegenden Berufungsverfahren die Gewinnaussichten von Anfang an beträchtlich geringer waren als die Verlustgefahren und sie deshalb kaum als ernsthaft bezeichnet werden können. Daher war die Berufung gegen den Entscheid des Präsidenten des Bezirksgerichts Lenzburg vom 17. Mai 2022 von vornherein aussichtslos. Das Gesuch um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Berufungsverfahren ist daher bereits aus diesem Grund abzuweisen.

4.

Bei diesem Ausgang des Berufungsverfahrens haben die unterliegenden Beklagten die obergerichtliche Entscheidgebühr zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO), wofür gestützt auf Art. 106 Abs. 3 ZPO ihre solidarische Haftbarkeit anzuordnen ist, da sie die Berufung gemeinsam erhoben haben. Ausserdem haben sie ihre Parteikosten selber zu tragen. Da der Klägerin im Berufungsverfahren kein Aufwand entstanden ist, ist ihr keine Parteientschädigung zuzusprechen.

Das Obergericht beschliesst:

Das Gesuch der Beklagten um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Berufungsverfahren wird abgewiesen.

Das Obergericht erkennt:

1.

Die Berufung wird abgewiesen.

2.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 500.00 wird den Beklagten unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt.

3.

Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

Zustellung an:
die Klägerin
die Beklagten
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. 11'100.00**.

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. Juni 2022

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Richli

Huber