

ZSU.2022.165
(SZ.2022.23)
Art. 4

Entscheid vom 12. Januar 2023

Besetzung Oberrichter Richli, Präsident
 Oberrichter Egloff
 Oberrichterin Massari
 Gerichtsschreiber Huber

Klägerin **A. _____ AG,**
 [...]
 vertreten durch Rechtsanwalt Christoph Meyer,
 Zweierstrasse 35, 8004 Zürich

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

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

 beide vertreten durch Rechtsanwalt Marco Giavarini,
 Lautengartenstrasse 7, Postfach 123, 4010 Basel

Gegenstand Mietausweisung

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

Die D. AG als Vermieterin schloss mit B. und C. als solidarisch haftende Mieter am 3. Oktober 2019 einen Mietvertrag über die 3 ½-Zimmer-Wohnung (B101) im EG links samt Kellerabteil an der X-Strasse in Q. zu einem monatlichen Mietzins von brutto Fr. 1'800.00 (= Fr. 1'650.00 Mietzins + Fr. 150.00 akonto Heiz- und Nebenkosten) und gleichentags einen Mietvertrag über den Garagenplatz Nr. 23 im Untergeschoss an derselben Adresse zu einem Bruttomietzins von Fr. 135.00 pro Monat ab.

Das Eigentum am Mietobjekt ging am 29. Oktober 2020 auf die A. AG über.

1.2.

Die Liegenschaftsverwaltung E. AG forderte B. und C. je mit Einschreiben vom 11. März 2022 zur Bezahlung des Mietzinsausstands von Fr. 3'870.00 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 20. April 2022 wurde das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs per 31. Mai 2022 gekündigt.

2.

2.1.

Die A. AG (Klägerin) beantragte mit Klage vom 2. Juni 2022 beim Bezirksgericht Laufenburg die Ausweisung von B. (Beklagter 1) und C. (Beklagte 2) aus den Mieträumlichkeiten (Wohnung, Kellerabteil und Garagenplatz) im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen.

2.2.

Die Beklagten erstatteten keine Stellungnahme.

2.3.

Der Präsident des Bezirksgerichts Laufenburg entschied am 14. Juli 2022:

" 1.

Es wird festgestellt, dass die Mietverhältnisse zwischen den Parteien über die 3.5-Zimmerwohnung (B101) im Erdgeschoss links inklusive einem Kellerabteil in der Liegenschaft X-Strasse in Q. und über den Autoeinstellplatz Nr. 23 in der Einstellhalle UG für einen Personenwagen seit dem 31. Mai 2022 aufgelöst sind.

2.

Die Gesuchsgegner werden verpflichtet, die Mietobjekte gemäss Ziff. 1 vollständig zu verlassen, zu räumen, die Schlüssel zurückzugeben und zwar spätestens innert zehn Tagen seit Zustellung dieses Entscheides.

3.

Die Aufforderung gemäss Ziff. 2 hievor ergeht unter Androhung der Straffolgen gemäss Art. 292 StGB (Ungehorsam gegen amtliche Verfügungen).

Art. 292 StGB lautet wie folgt: 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.

4.

4.1.

Kommen die Gesuchsgegner der Aufforderung gemäss Ziff. 2 hievor nicht, nicht vollständig oder nicht fristgerecht nach, beauftragt das Gerichtspräsidium - auf schriftliches Gesuch der Gesuchstellerin - die Regionalpolizei Oberes Fricktal mit der Ausweisung der Gesuchsgegner aus den Mietobjekten gemäss Ziff. 1.

4.2.

Allfällige Vollzugskosten haben die Gesuchsgegner zu tragen, wobei die Gesuchstellerin einen entsprechenden Kostenvorschuss zu leisten hat.

5.

Die Entscheidgebühr von Fr. 800.00 wird den Gesuchsgegnern auferlegt. Sie wird mit dem Vorschuss der Gesuchstellerin von Fr. 800.00 verrechnet, so dass die Gesuchsgegner der Gesuchstellerin unter solidarischer Haftbarkeit Fr. 800.00 direkt zu ersetzen hat.

6.

Die Gesuchsgegner haben der Gesuchstellerin unter solidarischer Haftbarkeit eine richterlich festgesetzte Parteientschädigung von Fr. 1'379.05 (inbegriffen Mehrwertsteuer von Fr. 98.60) zu bezahlen."

3.

3.1.

Gegen diesen ihnen am 22. Juli 2022 zugestellten Entscheid erhoben die Beklagten mit Eingabe vom 2. August 2022 beim Obergericht des Kantons Aargau Berufung mit folgenden Anträgen:

" 1.

Der Entscheid des Bezirksgerichts Laufenburg vom 14. Juli 2022 sei aufzuheben und der Fall sei an die Vorinstanz zur Einräumung einer erneuten Frist zur Stellungnahme zum Ausweisungsgesuch an die Berufungskläger und zur anschliessenden Neubeurteilung zurückzuweisen.

2.

Eventualiter sei den Berufungsklägern 1 und 2 aus humanitären Gründen eine Schonfrist von 3 Monaten für das Verlassen der Mietobjekte (3.5-Zimmerwohnung (B101) im Erdgeschoss links inklusive einem Kellerabteil in der Liegenschaft X-Strasse in Q. und über den Autoeinstellplatz Nr. 23 in der Einstellhalle UG für einen Personenwagen) zu gewähren und die Räumungsfrist sei bis zum 31. Oktober 2022 zu verlängern.

3.
Es sei das vorliegende Berufungsverfahren zu sistieren, bis die Vorinstanz über das parallel bei der Vorinstanz eingereichte Wiederherstellungsgesuch entschieden hat.

4.
Unter o/e Kostenfolge."

3.2.

Mit Eingabe vom 10. August 2022 reichten die Beklagten weitere Unterlagen ein.

3.3.

Die Klägerin beantragte mit Berufungsantwort vom 19. September 2022:

- " 1.
Die Berufung sei vollumfänglich abzuweisen.
2.
Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich zu 7.7 % MwSt.) zu Lasten der Beklagten."

3.4.

Auf das Gesuch der Beklagten vom 2. August 2022 betreffend Wiederherstellung der Frist zur Erstattung einer Stellungnahme zum Ausweisungsge- such im erstinstanzlichen Verfahren trat der Präsident des Bezirksgerichts Laufenburg mit Entscheid SZ.2022.33 vom 28. September 2022 nicht 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).

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.

Die Vorinstanz ist mit Entscheid vom 28. September 2022 auf das Gesuch der Beklagten um Wiederherstellung der Frist zur Erstattung der Stellungnahme nicht eingetreten. Dieser Entscheid ist unanfechtbar in Rechtskraft erwachsen. Das Gesuch der Beklagten um Sistierung des Berufungsverfahrens bis zum Entscheid über das Fristwiederherstellungsgesuch (Berufungsantrag 3) ist damit gegenstandslos geworden.

2.

Die Vorinstanz verpflichtete die Beklagten, die gemieteten Räumlichkeiten in der Liegenschaft X-Strasse in Q. innert zehn Tagen seit Zustellung ihres Entscheids zu räumen und vertragsgemäss zu verlassen. Zur Begründung führte sie im Wesentlichen aus, seit dem 1. Januar 2022 seien die Beklagten mit der Zahlung fälliger Mietzinse und Nebenkosten im Rückstand. Mit Schreiben vom 11. März 2022 habe ihnen die Klägerin eine Frist von 30 Tagen zur Begleichung des Mietzinsausstands von Fr. 3'870.00 (2 x Fr. 1'935.00) angesetzt, unter Androhung der Kündigung im Unterlassungsfall. Nach Ablauf dieser Frist habe die Klägerin das Mietverhältnis mit amtlichem Formular am 20. April 2022 auf den 31. Mai 2022 gekündigt. Die Beklagten hätten keine Stellungnahme eingereicht, weshalb Anerkennung der Tatsachenbehauptungen der Klägerin anzunehmen sei. Sie hätten insbesondere keine Belege betreffend die vollständige Bezahlung der Mietzinsrückstände verurkundet. Die Beklagten seien deshalb mit einer angemessenen, aber angesichts der konkreten Umstände kurzen Auszugsfrist aus dem Mietobjekt auszuweisen.

3.

3.1.

3.1.1.

Die Beklagten machten in ihrer Berufung vorab geltend, sie hätten die Verfügung vom 9. Juni 2022, mit welcher ihnen das Gesuch der Klägerin zur Erstattung einer Stellungnahme zugestellt worden sein solle, nicht erhalten oder zumindest nicht zur Kenntnis genommen. Die Gründe dafür seien unbekannt und es könne nicht ausgeschlossen werden, dass die Zustellung nicht korrekt erfolgt sei, womit eine Verletzung des rechtlichen Gehörs vorliegen würde, welche zwingend zu einer Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids und zu einer Rückweisung des Verfahrens an die Vorinstanz zur Neuansetzung der Frist zur Stellungnahme führen müsse. Sollte die Verfügung rechtsgenügend zugestellt worden sein, würde sie an der Säumnis kein Verschulden treffen, weshalb die Frist wiederhergestellt werden müsse. Im Juni 2022 und auch in den Monaten davor hätten sie sich nämlich in einer psychischen Ausnahmesituation befunden. Die Krebserkrankung der Beklagten 2 habe sie völlig aus der Bahn geworfen und der Beklagte 1 sei in seinem Bemühen, seiner Partnerin zur Seite zu stehen und sie in dieser schwierigen Zeit zu unterstützen und zu pflegen, selbst erkrankt und in eine Erschöpfungsdepression gerutscht. Deshalb seien die

Beklagten im Juni 2022 nicht in der Lage gewesen, sich um ihre Belange zu kümmern, und sie hätten aufgrund ihrer Überforderung und ihrer gesundheitlichen Beeinträchtigung die Verfügung vom 9. Juni 2022 nicht entgegengenommen bzw. nicht zur Kenntnis genommen, falls sie rechtsgenüglich zugestellt worden sein sollte.

3.1.2.

Die Vorinstanz verfügte am 9. Juni 2022 die Zustellung der Eingabe der Klägerin vom 2. Juni 2022 samt Beilagen an die Beklagten zur Erstattung einer Stellungnahme innert zehn Tagen seit Zustellung dieser Verfügung (Akten SZ.2022.23, act. 9 f.). Die eingeschriebenen Postsendungen mit dieser Verfügung wurden den Beklagten am 13. Juni 2022 zugestellt, indem sie vom Beklagten 1 (dem im gleichen Haushalt lebenden Lebenspartner der Beklagten 2) um 17.47 Uhr auf der Filiale der Schweizerischen Post in Q. abgeholt wurden (Akten SZ.2022.23, act. 12 f.). Diese Zustellung entspricht den gesetzlichen Vorschriften, wonach die Zustellung von Verfügungen durch eingeschriebene Postsendung oder auf andere Weise gegen Empfangsbestätigung erfolgt (Art. 138 Abs. 1 ZPO) und erfolgt ist, wenn die Sendung von der Adressatin oder dem Adressaten oder von einer angestellten oder im gleichen Haushalt lebenden, mindestens 16 Jahre alten Person entgegengenommen wurde (Art. 138 Abs. 2 ZPO). Die Behauptung, die Verfügung vom 9. Juni 2022 sei den Beklagten nicht zugestellt worden oder die Zustellung sei nicht korrekt erfolgt, erweist sich deshalb als haltlos. Unter den gegebenen Umständen ist eine Verletzung des Anspruchs der Beklagten auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 1 BV, Art. 53 Abs. 1 ZPO) im vorinstanzlichen Verfahren somit zu verneinen.

Inwiefern wegen der gesundheitlichen Probleme der Beklagten deren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt worden sein sollte, ist ebenfalls nicht erkennbar. Auch wenn die schwere Erkrankung der Beklagten 2 (Berufungsbeilage 9) für sie und den Beklagten 1 sehr belastend war, ist nicht ersichtlich, weshalb es ihnen nicht möglich gewesen sein sollte, die vorinstanzliche Verfügung vom 9. Juni 2022 zur Kenntnis zu nehmen und eine (kurze) Stellungnahme einzureichen oder rechtzeitig ein Fristerstreckungsgesuch zu stellen und sich allenfalls anwaltlich beraten bzw. vertreten zu lassen.

Die mit Berufungsantrag 1 beantragte Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zur Einräumung einer erneuten Frist zur Stellungnahme zum Ausweisungsgesuch und zur anschliessenden Neubeurteilung fällt deshalb ausser Betracht. Demzufolge ist die Berufung in diesem Punkt abzuweisen.

3.2.

3.2.1.

Eventualiter ersuchten die Beklagten in ihrer Berufung um Verlängerung der Räumungsfrist bis zum 31. Oktober 2022 aus humanitären Gründen (Berufungsantrag 2).

3.2.2.

Zu den Voraussetzungen der Berufung gemäss Art. 308 ff. ZPO gehört, dass die Partei, welche die Berufung erhebt, durch den angefochtenen Entscheid unmittelbar betroffen ist und ein Rechtsschutzinteresse an dessen Aufhebung oder Abänderung hat. Dieses Rechtsschutzinteresse wird auch als (materielle) Beschwer bezeichnet (PETER REETZ, in: THOMAS SUTTER-SOMM/FRANZ HASENBÖHLER/CHRISTOPH LEUENBERGER [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2016, N. 30 ff. der Vorbemerkungen zu den Art. 308 - 318 ZPO). Fällt das Rechtsschutzinteresse nach Eintritt der Rechtshängigkeit definitiv weg, wird das Berufungsverfahren gegenstandslos i.S.v. Art. 242 ZPO, weshalb es von Amtes wegen gerichtlich abzuschreiben ist (JULIA GSCHWEND/DANIEL STECK, in: Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2017, N. 3 ff. zu Art. 242 ZPO).

Nachdem der 31. Oktober 2022 verstrichen ist, erübrigt sich ein Entscheid darüber, ob den Beklagten die Räumungsfrist bis zu diesem Datum zu erstrecken ist. Es fehlt den Beklagten heute an einem aktuellen und praktischen Rechtsschutzinteresse an der Behandlung ihres eventualiter gestellten Berufungsantrags 2. Das Berufungsverfahren ist insoweit gegenstandslos geworden und deshalb in Bezug auf Berufungsantrag 2 als erledigt abzuschreiben (Art. 242 ZPO).

3.2.3.

Ohnehin hätten die Beklagten mit ihrem Berufungsantrag 2 keinen Erfolg gehabt. Die Anordnung der Ausweisung ohne Gewährung einer zusätzlichen Frist ist zwar insbesondere dann nicht zulässig, wenn humanitäre Gründe einen Aufschub verlangen. Aber auch in einem solchen Fall kann die zusätzliche Frist nur kurz sein und darf nicht auf eine Erstreckung des Mietverhältnisses hinauslaufen (Urteil des Bundesgerichts 4A_39/2018 vom 6. Juni 2018 E. 6 m.w.H., Urteil des Bundesgerichts 4A_162/2021 vom 12. Mai 2021 E. 6.2). Indem die Vorinstanz den Beklagten zur Räumung der Mieträumlichkeiten eine Frist von zehn Tagen ab Zustellung ihres Entscheids gewährt hat (angefochtener Entscheid, Dispositiv-Ziff. 2), hat sie der zitierten bundesgerichtlichen Rechtsprechung korrekt Rechnung getragen. Die Verlängerung der Räumungsfrist bis zum 31. Oktober 2022 wäre einer unzulässigen Erstreckung des Mietverhältnisses gleichgekommen. Die Berufung wäre deshalb bei bestehendem Rechtsschutzinteresse insoweit abzuweisen gewesen.

4.

4.1.

Zusammenfassend ist die Berufung abzuweisen, soweit das Berufungsverfahren nicht als gegenstandslos geworden abzuschreiben ist. Nach dem tatsächlichen bzw. mutmasslichen Verfahrensausgang haben die 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 gemeinsam prozessiert haben.

4.2.

Ausgangsgemäss haben die Beklagten der anwaltlich vertretenen Klägerin 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.

Gemäss § 8 AnwT beträgt die Entschädigung des Anwalts im Rechtsmittelverfahren je nach Aufwand 50 bis 100 % des nach den Regeln für das erstinstanzliche Verfahren berechneten Betrags. Bei einem Streitwert von Fr. 11'610.00 (zur Berechnung vgl. BGE 144 III 346 E. 1.2.1) ergibt sich eine Grundentschädigung von Fr. 3'552.00, die um 50 % auf Fr. 1'776.00 zu reduzieren ist, weil es sich um ein summarisches Verfahren handelt (§ 3 Abs. 1 und 2 AnwT). Aufgrund des i.S.v. § 6 Abs. 2 AnwT unvollständig durchgeführten Verfahrens (keine Verhandlung) ist davon ein Abzug von 30 % auf Fr. 1'243.20 vorzunehmen. Der Rechtsmittelabzug beträgt 50 %, was eine Entschädigung von Fr. 621.60 ergibt. Hinzu kommen die Auslagenpauschale (§ 13 Abs. 1 AnwT) von 3 % (ausmachend Fr. 18.65), aber ohne MWSt (vgl. AGVE 2011, S. 465 ff.), womit die Parteientschädigung total Fr. 640.25 beträgt.

Das Obergericht erkennt:

1.

Die Berufung wird abgewiesen, soweit das Berufungsverfahren nicht als gegenstandslos geworden abgeschrieben wird.

2.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 600.00 wird den Beklagten unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt.

3.

Die Beklagten werden solidarisch verpflichtet, der Klägerin für das obergerichtliche Verfahren eine Parteientschädigung von Fr. 640.25 (inkl. Auslagen, ohne MWSt) 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. 11'610.00**.

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, 12. Januar 2023

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Richli

Huber