

ZSU.2023.17 / ik / ik
(SZ.2022.167)
Art. 78

Entscheid vom 26. Mai 2023

Besetzung Oberrichter Richli, Präsident
 Oberrichter Egloff
 Oberrichterin Massari
 Gerichtsschreiberin Kabus

Kläger **A.**_____,
 [...]
 Zustellbevollmächtigte: B.____ AG,
 [...]

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

Gegenstand Mietausweisung

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

Die Parteien schlossen am 18. Oktober 2018 per 15. November 2018 einen Mietvertrag über das Mietobjekt 4.5-Zimmer-Wohnung, 4. OG, [...], ab.

1.2.

Mit Schreiben vom 8. August 2022 mahnte der Kläger die Beklagte für ausstehende Mietzinsen, setzte ihr eine Zahlungsfrist von 30 Tagen zur Begleichung der Ausstände an und drohte ihr gleichzeitig an, bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis zu kündigen.

1.3.

Nachdem die Mietzinsausstände innert Frist nicht beglichen wurden, sprach der Kläger gegenüber der Beklagten sowie deren Ehemann die Kündigung je mit separaten Schreiben vom 21. September 2022 und unter Verwendung des amtlichen Formulars per 31. Oktober 2022 aus.

2.

2.1.

Der Kläger stellte mit Eingabe vom 5. Dezember 2022 beim Präsidenten des Bezirksgericht Aarau das Ausweisungsbegehren, weil die Wohnung nicht geräumt wurde. Die Beklagte liess sich hierzu nicht vernehmen.

2.2.

Der Präsident des Bezirksgerichts Aarau erkannte am 19. Januar 2023 wie folgt:

" 1.

Auf das Ausweisungsbegehren des Gesuchstellers wird nicht eingetreten.

2.

Die Gerichtskosten, bestehend aus der Entscheidgebühr von Fr. 800.00, werden dem Gesuchsteller auferlegt. Sie werden mit dem Kostenvorschuss des Gesuchstellers in gleicher Höhe verrechnet.

3.

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen."

3.

3.1.

Gegen diesen ihm am 23. Januar 2023 zugestellten Entscheid erhob der Kläger mit Eingabe vom 26. Januar 2023 beim Obergericht des Kantons Aargau Beschwerde.

3.2.

Die Beklagte erstattete innert der ihr angesetzten Frist keine Beschwerdeantwort.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Das zulässige Rechtsmittel gegen den vorliegenden, im summarischen Verfahren ergangenen Ausweisungsentscheid mit einem Streitwert von weniger als Fr. 10'000.00 ist die Beschwerde (Art. 308 Abs. 2 i.V.m. Art. 319 lit. a ZPO; BGE 144 III 346 E. 1.2.1).

1.2.

1.2.1.

Die Beschwerde ist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). In der Beschwerdebegründung ist darzulegen, worauf der Beschwerdeführer seine Legitimation stützt, inwieweit er beschwert ist, auf welchen Beschwerdegrund er sich beruft und an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet. Insofern besteht im Beschwerdeverfahren eine Rümpflicht (BGE 138 III 374 E. 4.3.1 analog; Urteil des Bundesgerichts 5A_488/2015 vom 21. August 2015 E. 3.2.1; DIETER FREIBURGHaus/SUSANNE AFHELDT, in: THOMAS SUTTER-SOMM/FRANZ HASENBÖHLER/CHRISTOPH LEUENBERGER [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2016, N. 14 f. zu Art. 321 ZPO). Die Beschwerde hat konkrete Rechtsbegehren zu enthalten, aus denen hervorgeht, in welchem Umfang der vorinstanzliche Entscheid angefochten und ob ein reformatorischer oder ein kassatorischer Entscheid angestrebt wird. Ein Rechtsbegehren muss so bestimmt sein, dass es im Falle der Gutheissung der Klage unverändert zum Urteil erhoben werden kann (BGE 137 III 617 E. 4.3; Urteil des Bundesgerichts 5A_3/2019 vom 18. Februar 2019 E. 3).

Bei mangelhaften Begründungen oder ungenügenden Rechtsbegehren ist keine Nachfrist zur Verbesserung gemäss Art. 132 ZPO anzusetzen (BGE 137 III 617 E. 6.4; Urteil des Bundesgerichts 5A_82/2013 vom 18. März 2013 E. 3.3.3). Auf eine Beschwerde mit formell mangelhaften Rechtsbegehren ist ausnahmsweise einzutreten, wenn sich aus der Begründung – allenfalls in Verbindung mit dem angefochtenen Entscheid – ergibt, was der Beschwerdeführer in der Sache verlangt. Rechtsbegehren sind im Lichte der Begründung auszulegen (BGE 137 III 617 E. 6.2 analog).

1.2.2.

Die vorliegende Beschwerde enthält keine formellen Anträge. Zu prüfen ist, ob der Eingabe unter Berücksichtigung der Begründung und des angefochtenen Entscheids mit ausreichender Klarheit entnommen werden kann, was angestrebt wird.

1.2.3.

1.2.3.1.

Die Vorinstanz hielt zur Begründung des angefochtenen Entscheids fest, der Kläger habe auf dem amtlichen Formular für die Kündigung angegeben, das relevante Mietobjekt sei eine Familienwohnung. Die Kündigung vom 21. September 2022 sei folgerichtig sowohl der Beklagten als auch deren Ehemann zugestellt worden. Folglich sei davon auszugehen, dass es sich beim vorliegenden Mietobjekt um eine Familienwohnung handle. Die vorangegangene Kündigungsandrohung sei allerdings lediglich der Beklagten zugestellt worden. Dadurch sei die Formvorschrift von Art. 266n OR verletzt worden, weshalb der Kündigung ein Nichtigkeitsgrund anhafte. Unter diesen Umständen sei auf das Begehren um Mietausweisung nicht einzutreten.

1.2.3.2.

Der Kläger brachte beschwerdeweise dagegen vor, beim Versand der Kündigungsandrohung habe er noch keine Kenntnis vom Ehemann der Beklagten gehabt, weshalb die Kündigungsandrohung nur an die Beklagte versendet worden sei. Nach dem Versand der Kündigungsandrohung sei dem Kläger von der Familie selbst mündlich mitgeteilt worden, dass die Beklagte geheiratet habe. Aufgrund dessen sei die Kündigung vorsorglich auch an den unbekannten Ehemann versandt worden. Bis dato sei seitens Beklagter weder eine Meldung an den Kläger noch an die zuständige Gemeinde betreffend angebliche Heirat erfolgt. Das Gesuch um Mietausweisung sei erneut zu prüfen.

1.2.4.

Aus der Begründung der Beschwerde geht hervor, weshalb und inwiefern der angefochtene Entscheid abgeändert oder aufgehoben werden soll. Ihr lässt sich entnehmen, dass der Kläger mit dem vorinstanzlichen Entscheid nicht einverstanden ist und die Ausweisung der Beklagten und ihres Ehemannes aus der streitgegenständlichen Liegenschaft beantragt. Des Weiteren beanstandet er die Nichtigkeit der Kündigung. Die Beschwerde genügt dem gesetzlichen Begründungserfordernis, weshalb darauf einzutreten ist.

1.3.

1.3.1.

Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Offensichtlich unrichtig bedeutet willkürlich (Urteil des

Bundesgerichts 4A_149/2017 vom 28. September 2017 E. 2.2). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO). Das gilt sowohl für echte als auch für unechte Noven, da die Beschwerde nicht der Fortführung des erstinstanzlichen Prozesses, sondern grundsätzlich nur der Rechtskontrolle des erstinstanzlichen Entscheids dient (FREIBURGHaus/AFHELDt, a.a.O., N. 3 f. zu Art. 326 ZPO).

1.3.2.

Die vom Kläger beschwerdeweise vorgebrachten Tatsachenbehauptungen (vgl. E. 1.2.3.2 hiavor) und eingereichten Beweismittel (Beschwerdebeilage 1) fanden in den vorinstanzlichen Unterlagen zuvor nie Erwähnung. Hierbei handelt es sich um Noven, welche im Beschwerdeverfahren nicht zu berücksichtigen sind (vgl. E. 1.3.1 hiavor). Anderes hat der Kläger nicht geltend gemacht. Wie sich aus den nachstehenden Ausführungen ergibt, ist die Vorinstanz ohnehin zu Recht wegen Nichtigkeit der Kündigung nicht auf das Ausweisungsbegehren eingetreten.

2.

2.1.

Art. 266n OR regelt den Schutz der Familienwohnung. Danach sind die Kündigung durch den Vermieter sowie die Ansetzung einer Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung (Art. 257d OR) dem Mieter und seinem Ehegatten, seiner eingetragenen Partnerin oder seinem eingetragenen Partner separat zuzustellen. Somit ist vorgesehen, dass im Falle einer Kündigung durch den Vermieter diese dem Mieter und seinem (nicht mietberechtigten) Ehe- oder Lebenspartner getrennt mitgeteilt werden muss, damit jeder unabhängig vom anderen die Rechte, die normalerweise dem Mieter zustehen, geltend machen kann. Diese doppelte Zustellung ist unter Androhung der Nichtigkeit vorgesehen (Art. 266o OR). Sie soll den nicht mietberechtigten Ehegatten (oder eingetragenen Partner) vor dem Risiko schützen, dass er die Zustellung nicht erhält und ihm somit jede Möglichkeit genommen wird, sich der Kündigung zu widersetzen oder eine Erstreckung des Mietverhältnisses zu verlangen (BGE 139 III 7 E. 2.3.1).

Eine Familienwohnung kann auch erst nach Abschluss des Mietvertrages durch Zivilstandsänderung entstehen. Den Mieter trifft die Nebenpflicht, Änderungen seines Zivilstandes wie Heirat, Scheidung etc. dem Vermieter zu melden. Dennoch darf dem Mieter nur mit grosser Zurückhaltung Rechtsmissbrauch entgegengehalten werden, wenn er die Meldung versäumt, denn dies würde das Schutzanliegen der gesetzlichen Regelung unterlaufen (ROGER WEBER, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7. Aufl. 2020, N. 2b zu Art. 266 m/n OR).

Das Risiko einer nichtigen Kündigung hat der Vermieter zu tragen, auch wenn er den Zivilstand des Mieters nicht kennt oder von diesem über eine

Änderung nicht informiert worden ist (WEBER, a.a.O., N. 7 zu Art. 266 m/n OR).

2.2.

Der Kläger und die Beklagte schlossen am 18. Oktober 2018 einen Mietvertrag. Darin wurde vermerkt, dass es sich beim Mietobjekt um keine Familienwohnung handelt. Überdies hielten sie fest, dass Zivilstandsänderungen der Vermieterschaft innert 30 Tagen schriftlich zu melden seien (Gesuchsbeilage [GB] 1). Mit Schreiben vom 8. August 2022 mahnte der Kläger die Beklagte aufgrund ausstehender Mietzinse, setzte ihr eine Zahlungsfrist von 30 Tagen zwecks deren Begleichung an und drohte ihr gleichzeitig an, bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis zu kündigen (GB 2). In der Folge wurden die Mietzinsausstände nicht innert Frist bezahlt, weshalb der Kläger gegenüber der Beklagten sowie deren Ehemann die Kündigung je mit separaten Schreiben vom 21. September 2022 und unter Verwendung des amtlichen Formulars per 31. Oktober 2022 aussprach. In den Kündigungsformularen bestätigte der Kläger durch seine Unterschrift, dass es sich bei der streitgegenständlichen Liegenschaft um eine Familienwohnung handelt (GB 4).

Eine Familienwohnung kann auch erst nach Abschluss des Mietvertrages durch Zivilstandsänderung entstehen. Der Kläger erhielt offenbar die Information, dass die Beklagte verheiratet ist, ansonsten er nicht ihren Ehemann ins Recht gefasst hätte und in den Kündigungsformularen von einer Familienwohnung ausging. Über den Zeitpunkt der Änderung des Zivilstandes der Beklagten lässt sich den vorinstanzlichen Akten nichts entnehmen. Genauso bleibt im Dunklen, wann und wie – mündlich oder schriftlich – der Kläger über diese Änderung in Kenntnis gesetzt wurde. Nachdem der Kläger anerkannt hat, dass eine Familienwohnung besteht, hätte die Kündigungsandrohung dem Ehemann der Beklagten gestützt auf Art. 266n OR ebenfalls zugestellt werden müssen, ansonsten diesem die Möglichkeit genommen wird, die Zahlungsausstände zu begleichen. Die Kündigung erweist sich vor diesem Hintergrund als nichtig.

2.3.

Die Beschwerde ist demnach unbegründet und somit abzuweisen.

3.

Bei diesem Verfahrensausgang ist die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 500.00 dem unterliegenden Kläger aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) und mit dem von ihm in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen (Art. 111 Abs. 1 ZPO). Ferner hat er seine Parteikosten selber zu tragen. Da die Beklagte innert Frist keine Beschwerdeantwort erstattet hat, ist ihr im Beschwerdeverfahren kein Aufwand entstanden, weshalb ihr keine Parteientschädigung zuzusprechen ist.

Das Obergericht erkennt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 500.00 wird dem Kläger auf-
erlegt.

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 weniger als **Fr. 15'000.00**.

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, 26. Mai 2023

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Richli

Kabus