

ZSU.2023.50
(SZ.2023.6)
Art. 69

Entscheid vom 8. Mai 2023

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

Klägerin	A. _____ AG , [...]
----------	--------------------------------------

Beklagte	B. _____, [...]
----------	---------------------------

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

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

Die A. AG (fortan: Klägerin) als Vermieterin schloss am 27. September 2022 mit B. (fortan: Beklagte) als Mieterin einen Mietvertrag über eine 4,5-Zimmer-Wohnung im 1. OG und den Keller in der Liegenschaft [...] zu einem monatlichen Mietzins von brutto Fr. 1'790.00 (= Fr. 1'590.00 Mietzins + Fr. 200.00 Nebenkosten) ab. D. wurde als Solidarmmieter in das Mietverhältnis miteinbezogen.

1.2.

Die Klägerin forderte die Beklagte und D. mit Einschreiben vom 7. November 2022 zur Bezahlung des Mietzinses für Oktober 2022 in der Höhe von Fr. 1'790.00 innert 30 Tagen auf und drohte ihnen für den Fall der nicht fristgerechten Bezahlung die Kündigung des Mietverhältnisses an.

1.3.

Mit amtlichem Formular vom 8. Dezember 2022 wurde das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzug per 31. Januar 2022 gegenüber der Beklagten und D. gekündigt.

2.

2.1.

Die Klägerin beantragte mit Eingabe vom 3. Februar 2023 beim Bezirksgericht [...] die Ausweisung der Beklagten ("polizeiliche Räumung") aus den Mieträumlichkeiten.

2.2.

Der Präsident des Bezirksgerichts [...] setzte der Beklagten mit Verfügung vom 7. Februar 2023 eine Frist von 10 Tagen zur Einreichung einer Stellungnahme an.

2.3.

Der Präsident des Bezirksgerichts [...] entschied am 17. Februar 2023:

" 1.

Die Gesuchsgegnerin wird verpflichtet die 4.5-Zimmerwohnung im 1. OG an der [...] inkl. Keller und Waschküche **innert 5 Tagen** zu verlassen zu räumen und der Gesuchstellerin sämtliche Schlüssel zu übergeben.

2.

Für den Unterlassungsfall wird der Gesuchsgegnerin die polizeiliche Zwangsvollstreckung und die Tragung der damit zusammenhängenden Kosten angedroht.

3.

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

4.
Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

5.
Die Gesuchstellerin wird darauf hingewiesen, dass beim Präsidium des Zivilgerichts des Bezirks [...] schriftlich die polizeiliche Räumung beantragt werden kann, falls die Gesuchsgegnerin dem Räumungsbefehl nicht fristgerecht nachkommt."

3.

3.1.

Gegen diesen ihr am 2. März 2023 zugestellten Entscheid erhob die Beklagte mit Eingabe vom 11. März 2023 (Postaufgabe) beim Obergericht des Kantons Aargau Berufung mit folgenden Anträgen:

" 1.
Der Entscheid des Präsidiums des Bezirksgerichts [...] vom 17.2. 23 sei aufzuheben.

2.
Es seien mir die Rechtliche unentgeltliche Rechtspflege zu gewähren. Unterkosten und Entschädigungsfolgen."

3.2.

Die Klägerin beantragte mit als "Klageantwort" bezeichneter Eingabe vom 28. März 2023 das Folgende:

" 1.
Die Klage sei gutzuheissen.

2.
Die beklagte sei polizeilich auszuweisen.

3.
Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten."

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. 1.2.2.3). Gegen einen im summarischen Verfahren ergangenen Entscheid beträgt die Frist zur Einreichung der Berufung und Berufungsantwort je zehn Tage (Art. 248 lit. b i.V.m. Art. 314 Abs. 1 ZPO).

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 [...] innert fünf Tagen zu verlassen, zu räumen und der Klägerin die Schlüssel zu übergeben. Zur Begründung führte sie im Wesentlichen aus, dass die Klägerin die Beklagte mit separatem Schreiben für den ausstehenden Mietzins vom Oktober 2022 in der Höhe von Fr. 1'790.00 gemahnt und der Beklagten gleichzeitig eine Zahlungsfrist von 30 Tagen angesetzt habe. Dieses Schreiben sei der Beklagten gemäss Sendungsverfolgung am 10. November 2022 zugestellt worden, womit die Zahlungsfrist am 12. Dezember 2022 geendet habe (angefochtener Entscheid, E. 3.2.2.). Darauf folgend sei das Mietverhältnis durch die Klägerin mit amtlichem Formular vom 8. Dezember 2022 gekündigt worden. Die Kündigung sei der Beklagten am 20. Dezember 2022 zugestellt worden, womit die Kündigungsfrist am 21. Dezember 2022 zu laufen begonnen und am 19. Januar 2023 geendet habe. Das Mietverhältnis sei per 31. Januar 2022 (recte: 31. Januar 2023) beendet worden (angefochtener Entscheid, E. 3.3.2.).

2.2.

Die Beklagte macht im Berufungsverfahren zunächst eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend, da sie vor dem Erlass des Entscheids vom 17. Februar 2023 nie habe Stellung nehmen können. Sie habe am 23. Februar 2023 den Brief bezüglich des Klageeingangs entgegengenommen und umgehend telefonischen Kontakt mit dem Bezirksgericht [...] aufgenommen. Die Frist zur Stellungnahme sei bis am 3. März 2023 gelaufen, wobei die Frist nicht eingehalten worden und der Entscheid frühzeitig versandt worden sei. Ferner sei die ausgesprochene Kündigung nichtig, da Fristen gemäss Art. 257d OR nicht eingehalten worden seien. Die Klägerin habe vor Ablauf der Zahlungsfrist von 30 Tagen gekündigt. Sie sei auf Arbeitssuche und Mutter von zwei Kindern, wobei sie zurzeit keine Unterhaltszahlungen erhalte. Die Beklagte und ihre Kinder würden sich genötigt fühlen, da jeder wisse, dass sie Probleme mit dem Mietzins hätten und sogar die Kinder auf der Strasse darauf angesprochen würden.

3.

3.1.

Die Rüge der Gehörsverletzung ist aufgrund deren formellen Natur vorab zu behandeln.

3.2.

Ausweislich der Akten steht fest, dass der Beklagten mit Verfügung vom 7. Februar 2023 (act. 7) eine zehntägige Frist zur Einreichung einer Stellungnahme angesetzt wurde. Die Verfügung wurde der Beklagten am 14. Februar 2023 zur Abholung gemeldet, worauf durch die Beklagte ein Auftrag für eine zweite Zustellung wie auch eine Verlängerung der Abholfrist erteilt wurde. Die Beklagte nahm die Verfügung schliesslich am 24. Februar 2023 entgegen (vgl. Sendungsverfolgungsnummer der Post in act. 8). Selbst wenn man sich auf den Standpunkt stellt, dass die Beklagte mit einer Zustellung rechnen musste, was vorliegend nicht der Fall sein dürfte, so begann die zehntägige Frist zur Einreichung einer Stellungnahme im vorliegenden Fall am 22. Februar 2023 (vgl. Art. 138 Abs. 3 lit. a ZPO) zu laufen und endete am 3. März 2023. Der Präsident des Bezirksgerichts [...] fällte den angefochtenen Entscheid bereits am 17. Februar 2023, womit die Beklagte im erstinstanzlichen Verfahren keine Möglichkeit hatte, sich zum Gesuch des Klägers vernehmen zu lassen, woran nichts zu ändern vermag, dass die Beklagte (nach Fällung des Entscheids vom 17. Februar 2023) keine Stellungnahme mehr einreichte, zumal ihr der Entscheid zugestellt wurde (2. März 2023), noch bevor die Frist für die Stellungnahme endete (3. März 2023). Die Rüge der Gehörsverletzung erweist sich als begründet. Nachdem die Beklagte keine Möglichkeit hatte, am gegen sie laufenden Verfahren teilzunehmen, leidet das vorinstanzliche Urteil an einem schweren formellen Mangel, der im Berufungsverfahren nicht geheilt werden kann, zumal neue Tatsachen und Beweismittel ohnehin nur noch beschränkt berücksichtigt werden können (vgl. Art. 317 Abs. 1 ZPO). Der vorinstanzliche Entscheid ist nichtig und von Amtes wegen aufzuheben (vgl. BGE 129 I 361 E. 2.1). Die Vorinstanz wird das Verfahren nochmals durchzuführen haben.

4.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens gehen die Verfahrenskosten zu Lasten des Staates (Art. 107 Abs. 2 ZPO). Damit ist das Rechtsschutzinteresse der Beklagten an der Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Rechtsmittelverfahren entfallen, sodass das entsprechende Gesuch gegenstandslos geworden ist. Der nicht anwaltlich vertretenen Beklagten ist keine Parteientschädigung zuzusprechen, da sie keine Auslagen i.S.v. Art. 95 Abs. 3 lit. a ZPO geltend gemacht hat und kein begründeter Fall für eine Umtriebsentschädigung gemäss Art. 95 Abs. 3 lit. c ZPO vorliegt (vgl. BENEDIKT A. SUTER/CRISTINA VON HOLZEN, in: Thomas Sutter-Somm/Franz Hasenböhler/Christoph Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2016, N. 41 zu Art. 95 ZPO).

Das Obergericht beschliesst:

Das Gesuch um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Rechtsmittelverfahren wird als gegenstandslos geworden abgeschrieben.

Das Obergericht erkennt:

1.

In Gutheissung der Berufung wird der Entscheid des Präsidenten des Bezirksgerichts [...] vom 17. Februar 2023 aufgehoben und die Sache zur Wiederholung des Verfahrens im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen.

2.

Die Verfahrenskosten gehen zu Lasten des Staates.

3.

Es wird keine Parteientschädigung ausgerichtet.

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).

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, 8. Mai 2023

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Richli

Gasser