

ZSU.2023.136 // nk
(SZ.2021.123)
Art. 98

Entscheid vom 4. Juli 2023

Besetzung Oberrichter Richli, Präsident
 Oberrichter Egloff
 Oberrichterin Massari
 Gerichtsschreiber Gasser

Kläger **A.**_____,
 [...]

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

Gegenstand Mietausweisung

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

C. als Vermieterin schloss mit B. (fortan: Beklagter) als Mieter per 1. Oktober 2002 einen Mietvertrag über ein 6,5-Zimmer-Einfamilienhaus an der [Strasse] in [Ortschaft] zu einem monatlichen Nettomietzins von Fr. 2'300.00.

1.2.

Mit amtlichem Formular vom 6. Januar 2021 wurde das Mietverhältnis per 30. Juni 2021 durch C. gekündet.

2.

2.1.

C. beantragte mit Klage vom 6. Juli 2021 beim Bezirksgericht Baden die Ausweisung des Beklagten aus den Mieträumlichkeiten im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen. Das Eigentum an der streitgegenständlichen Liegenschaft ging am 17. September 2021 von C. an den in der Folge in den Prozess eintretenden A. (fortan: Kläger) über.

2.2.

Die Präsidentin des Bezirksgerichts Baden entschied am 18. November 2021:

" 1.

Es wird festgestellt, dass das Mietverhältnis zwischen den Parteien über das Haus [Strasse], [Ortschaft], seit 30. Juni 2021 aufgelöst ist.

2.

Der Gesuchsgegner wird verpflichtet, das Mietobjekt **spätestens innert 10 Tagen nach Rechtskraft dieses Entscheids** zu räumen und zu verlassen sowie in vertragsgemäsem Zustand inkl. sämtlicher Schlüssel zu übergeben, unter Androhung des polizeilichen Vollzuges im Unterlassungsfall gemäss Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO. Im Unterlassungsfalle würde er auf Begehren des Gesuchstellers durch das Gerichtspräsidium 1 Baden polizeilich ausgewiesen.

3.

Die Kosten eines allfälligen polizeilichen Vollzuges gehen zu Lasten des Gesuchgegners.

Der Gesuchsteller hat nach Anweisung der zuständigen Kantonspolizei einen Kostenvorschuss zur Sicherstellung der Vollzugskosten zu leisten.

4.

Die Entscheidgebühr von Fr. 800.00 wird dem Gesuchsgegner auferlegt. Sie wird mit dem Vorschuss des Gesuchstellers von Fr. 800.00 verrechnet, so dass der Gesuchsgegner dem Gesuchsteller Fr. 800.00 direkt zu ersetzen hat.

5.

Der Gesuchsgegner wird verpflichtet, dem Gesuchsteller eine Parteientschädigung von Fr. 1'300.00 zu bezahlen."

2.3.

Mit Eingabe vom 24. April 2023 an das Bezirksgericht Baden beantragte der Kläger den polizeilichen Vollzug der Mietausweisung.

2.4.

Mit Verfügung vom 26. April 2023 forderte die Präsidentin des Bezirksgerichts Baden den Kläger auf, dem Gericht innert zehn Tagen seit Zustellung der Verfügung mitzuteilen, ob der Beklagte seit dem Entscheid vom 18. November 2021 Mietzinszahlungen geleistet habe, was der Kläger mit Schreiben vom 28. April 2023 verneinte.

2.5.

Am 11. Mai 2023 verfügte die Präsidentin des Bezirksgerichts Baden das Folgende:

" 1.

Der Entscheid vom 18. November 2021 geht zum Vollzug gemäss Art. 337 Abs. 1 ZPO an die zuständige Regionalpolizei Wettingen-Limmattal.

2.

Es werden keine Kosten erhoben und keine Parteientschädigungen zugesprochen."

3.

3.1.

Gegen die am 15. Mai 2023 im Amtsblatt des Kantons Aargau publizierte Verfügung vom 11. Mai 2023 erhob der Beklagte mit Eingabe vom 19. Juni 2023 Beschwerde und beantragte sinngemäss deren Aufhebung.

3.2.

Am 30. Juni 2023 reichte der Beklagte dem Bezirksgericht Baden eine weitere Eingabe ein, welche dieses zuständigkeitshalber dem Obergericht des Kantons Aargau übermittelte.

3.3.

Auf die Zustellung der Beschwerde an den Kläger zur Erstattung einer Beschwerdeantwort wurde verzichtet.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Zunächst erscheint fraglich und ist zu prüfen, ob die Einreichung der Beschwerde rechtzeitig erfolgte:

Wird ein im summarischen Verfahren ergangener Entscheid oder eine prozessleitende Verfügung angefochten, so beträgt die Beschwerdefrist zehn Tage, sofern das Gesetz nichts anderes bestimmt (Art. 321 Abs. 2 ZPO). Fristen, die durch Mitteilung oder den Eintritt eines Ereignisses ausgelöst werden, beginnen am folgenden Tag zu laufen (Art. 142 Abs. 1 ZPO). Eingaben müssen spätestens am letzten Tag der Frist beim Gericht eingereicht oder zu dessen Händen der Schweizerischen Post oder einer schweizerischen diplomatischen oder konsularischen Vertretung übergeben werden (Art. 143 Abs. 1 ZPO).

Die Zustellung von Verfügungen und Entscheiden erfolgt durch eingeschriebene Postsendung oder auf andere Weise gegen Empfangsbestätigung (Art. 138 Abs. 1 ZPO). Neben der Entgegennahme durch den Adressaten gilt die eingeschriebene Postsendung unter anderem auch am siebten Tag nach dem erfolglosen Zustellungsversuch als erfolgt, sofern der Adressat mit einer Zustellung rechnen musste (Art. 138 Abs. 2 und Abs. 3 lit. a ZPO). Gestützt auf Art. 141 Abs. 1 ZPO kann die Zustellung sodann durch Publikation im kantonalen Amtsblatt oder im Schweizerischen Handelsamtsblatt (sog. Ediktalzustellung) erfolgen, wenn (lit. a) der Aufenthaltsort der Adressatin oder des Adressaten unbekannt ist und trotz zumutbarer Nachforschungen nicht ermittelt werden kann, (lit. b) eine Zustellung unmöglich oder mit ausserordentlichen Umtrieben verbunden wäre oder (lit. c) eine Partei mit Wohnsitz oder Sitz im Ausland entgegen der Anweisung des Gerichts kein Zustelldomizil in der Schweiz bezeichnet hat. Die Zustellung gilt diesfalls am Tag der Publikation als erfolgt (Art. 141 Abs. 2 ZPO). Die Ediktalzustellung ist subsidiärer Natur und als *ultima ratio* nur zulässig, wenn eine förmliche Zustellung nach Art. 137 ff. ZPO gescheitert oder von vornherein zum Scheitern verurteilt ist; bei unbekanntem Aufenthalt des Empfängers müssen sämtliche zumutbaren und sachdienlichen Nachforschungen vorgenommen worden, jedoch erfolglos geblieben sein. Erfolgt eine öffentliche Bekanntmachung, obschon die Voraussetzungen dafür nicht vorhanden sind, insbesondere eine andere Zustellungsform möglich gewesen wäre, ist das rechtliche Gehör verletzt. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs führt grundsätzlich zur Aufhebung des angefochtenen Entscheides (vgl. statt vieler: BGE 137 I 195, E. 2.2 und Urteil des Bundesgerichts 4A_646/2020 vom 12. April 2021, E. 3.1 ff. mit Hinweisen).

1.2.

Vorab ist festzuhalten, dass die Zustellung der wesentlichen gerichtlichen Korrespondenz an den Beklagten im Rahmen des vorliegenden Mietausweisungsverfahrens bereits im Jahr 2021 jeweils mittels Publikation im Amtsblatt des Kantons Aargau erfolgen musste (vgl. E. 2 hiernach). Dem Einwohnerregister des Kantons Aargau ist zu entnehmen, dass der Beklagte per 31. Dezember 2021 von [Ortschaft] wegzog, ohne eine neue Meldeadresse zu hinterlassen. Nachdem dem Beklagten die Verfügung vom 8. Mai 2023 an der letzten bekannten Meldeadresse ([Adresse] in [Ortschaft]) postalisch nicht zugestellt werden konnte (act. 71), im Einwohnerregister keine neue Adresse hinterlegt ist und die postalische Zustellung bereits zu einem früheren Zeitpunkt mehrfach nicht möglich war (E. 2 hiernach), waren die in E. 1.1. dargelegten Voraussetzungen für eine Ediktalzustellung der Verfügung vom 11. Mai 2023 erfüllt, zumal der Beklagte in seiner Beschwerde selber ausführt, dass er seit Oktober 2022 in [Ortschaft] abgemeldet sei und deshalb über keine "rechtsgültige, postalische Anschrift" verfüge (Beschwerde, S. 5). Die Publikation der Verfügung vom 11. Mai 2023 im Amtsblatt des Kantons Aargau erfolgte am 15. Mai 2023, womit die Frist zur Einreichung der Beschwerde am 16. Mai 2023 zu laufen begann und am 25. Mai 2023 endete. Die am 19. Juni 2023 eingereichte Beschwerde erweist sich als verspätet, womit – vorbehaltlich der Ausführungen in E. 2. hiernach – auf die Beschwerde nicht einzutreten ist. Entsprechend kann auch offenbleiben, ob die Verfügung vom 11. Mai 2023 überhaupt ein taugliches Anfechtungsobjekt darstellt (vgl. Urteil des Bundesgerichts 5A_670/2021 vom 29. April 2022 E. 1.1.1).

2.

Der im Mietausweisungsverfahren ergangene Entscheid vom 18. November 2021 ist unangefochten in Rechtskraft erwachsen und bildet nicht Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens. Soweit der Beklagte diesbezüglich eine Verletzung des rechtlichen Gehörs (und damit sinngemäss die von Amtes wegen jederzeit zu beachtende Nichtigkeit des vorinstanzlichen Entscheids vom 18. November 2021) geltend macht ("nicht rechtsgültige Zustellung der Mietausweisungsklage [...] die nicht Gewährung der Stellungnahme und die nicht rechtsgültige Zustellung derselbigen [...] [Beschwerde, S. 2]), indem er keine Möglichkeit gehabt habe, am vorinstanzlichen Verfahren teilzunehmen, kann ihm nicht gefolgt werden. Nachdem dem Beklagten die Verfügung vom 15. Juli 2021 (Aufforderung zur Stellungnahme zum Mietausweisungsbegehren [act. 13]) postalisch an seiner damaligen Meldeadresse nicht zugestellt werden konnte (act. 16), wurde die Regionalpolizei Wettingen-Limmattal durch die Vorinstanz mit der Zustellung dieser Verfügung beauftragt (act. 15). Die Regionalpolizei Wettingen-Limmattal versuchte an vier verschiedenen Tagen über den Zeitraum von drei Wochen, dem Beklagten die Verfügung vom 15. Juli 2021 an seinem Wohnort persönlich zuzustellen, hinterliess

eine Aufforderung zur Rückmeldung in seinem Briefkasten, versuchte ihn mehrmals telefonisch zu erreichen und führte mehrere Kontrollen während diversen Patrouillenzeiten durch (act. 19). Erst nachdem diese Versuche erfolglos geblieben waren, erfolgte die Zustellung jeweils mittels Publikation im Amtsblatt des Kantons Aargau (act. 24; act. 41; act. 51), was mit Blick auf die Voraussetzungen hierfür (vgl. E. 1.1. hiervor) nicht zu beanstanden ist, zumal nicht ersichtlich ist und in der Beschwerde nicht dargelegt wird, welche zumutbaren und sachdienlichen Nachforschungen durch die Vorinstanz noch hätten vorgenommen werden können. Es liegt keine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor.

3.

Bei diesem Ausgang hat der unterliegende Beklagte die (reduzierte) obergerichtliche Entscheidgebühr zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass die Beschwerde des Beklagten offensichtlich aussichtslos war, weshalb auch das für das Beschwerdeverfahren gestellte Gesuch um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege abzuweisen ist. Da dem Kläger im Beschwerdeverfahren kein Aufwand entstanden ist, ist ihm keine Parteientschädigung zuzusprechen.

Das Obergericht beschliesst:

Das Gesuch um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Beschwerdeverfahren wird abgewiesen.

Das Obergericht erkennt:

1.

Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.

2.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 200.00 wird dem Beklagten auferlegt.

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).

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, 4. Juli 2023

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Richli

Gasser