

ZSU.2026.191
(SZ.2026.63)
Art. 151

Entscheid vom 7. Juli 2026

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

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

Beklagter	B. _____, [...]
-----------	---------------------------

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

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

Die Klägerin und der Beklagte schlossen am 21. bzw. 22. Oktober 2021 einen Mietvertrag betreffend das Mietobjekt 2-Zimmerwohnung, [...].

1.2.

Mit Schreiben vom 12. Dezember 2025 mahnte die Klägerin den Beklagten für ausstehende Nebenkosten, setzte ihm eine Zahlungsfrist von 30 Tagen zur Begleichung der Ausstände und drohte ihm gleichzeitig an, bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis zu kündigen. Das Schreiben wurde durch den Beklagten nicht abgeholt und in der Folge durch die Post an die Klägerin retourniert.

1.3.

Die Klägerin sprach gegenüber dem Beklagten am 29. Januar 2026 unter Verwendung des amtlichen Formulars per 28. Februar 2026 die Kündigung des Mietverhältnisses aus.

2.

2.1.

Nachdem der Beklagte das Mietobjekt per 28. Februar 2026 nicht verlassen hatte, stellte die Klägerin mit Eingabe vom 9. März 2026 beim Bezirksgericht Baden ein Ausweisungsbegehren.

2.2.

Mit Eingabe vom 9. April 2026 nahm der Beklagte Stellung.

2.3.

Die Präsidentin des Bezirksgerichts Baden erkannte am 28. Mai 2026 wie folgt:

" 1.

Der Gesuchsgegner wird verpflichtet, die 2-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss an [...] **spätestens innert 10 Tagen nach Zustellung 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 der Gesuchstellerin durch das Gerichtspräsidium polizeilich ausgewiesen.

2.

Die Kosten eines allfälligen polizeilichen Vollzugs gehen zu Lasten des Gesuchsgegners.

Die Gesuchstellerin hat nach Anweisung der zuständigen Polizeistelle einen Kostenvorschuss zur Sicherstellung der Vollzugskosten zu leisten.

3.
Die Entscheidgebühr von Fr. 1'000.00 wird dem Gesuchsgegner auferlegt.

4.
Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen."

3.

3.1.

Gegen diesen ihm am 2. Juni 2026 zugestellten Entscheid erhob der Beklagte mit Eingabe vom 10. Juni 2026 "Einsprache" beim Obergericht des Kantons Aargau und beantragte die Abweisung des Ausweisungsbegehrens, eventualiter die Sistierung des Verfahrens. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

3.2.

Mit Eingabe vom 15. Juni 2026 ersuchte der Beklagte um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Rechtsmittelverfahren.

3.3.

Die Klägerin liess sich innert Frist nicht vernehmen.

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 – entgegen der vorinstanzlichen Rechtsmittelbelehrung – die Berufung (Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO), zumal der Beklagte die Gültigkeit der Kündigung im vorinstanzlichen Verfahren bestritten hat (Missbräuchlichkeit und Nichtigkeit der Kündigung). Damit war die Beendigung des Mietverhältnisses ebenfalls Streitgegenstand des vorinstanzlichen Verfahrens (vgl. BGE 144 III 346 E. 1.2.1 bzw. E. 1.2.2.3). Nachdem die Formerfordernisse und die Rechtsmittelfrist vorliegend für beide Rechtsmittel (Berufung und Beschwerde) identisch sind und eingehalten wurden, ist die Eingabe des Beklagten als Berufung entgegenzunehmen.

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 hielt zur Begründung des angefochtenen Entscheids im Wesentlichen fest, dass im Mietvertrag zwischen den Parteien vereinbart worden sei, dass der Beklagte als Mieter nebst dem Mietzins zusätzlich die anfallenden Heizungs-, Warmwasser- und Betriebskosten zu tragen habe. Über diese werde einmal jährlich abgerechnet, wobei der Stichtag von der Klägerin als Vermieterin bestimmt werde. Gemäss der "Heiz- und Betriebskostenabrechnung vom 01.07.2024 - 30.06.2025" vom 13. Oktober 2025 hätten diese Kosten Fr. 701.10 betragen. Die Klägerin habe den Beklagten mit Einschreiben vom 12. Dezember 2025 für die noch ausstehenden Heiz- und Betriebskosten für den Zeitraum vom 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2025 in der Höhe von Fr. 500.00 gemahnt. Der Fristenlauf zur Begleichung des Zahlungsrückstandes beginne am Tag nach Empfang der Zahlungsaufforderung. Da der Beklagte die eingeschriebene Postsendung nicht abgeholt habe, gelte sie am letzten Tag der siebentägigen Abholfrist, somit am 23. Dezember 2025, als zugestellt. Die 30-tägige Zahlungsfrist habe damit am 24. Dezember 2025 zu laufen begonnen und am 22. Januar 2026 geendet. Der Beklagte anerkenne, dass innert Frist lediglich Fr. 300.00 bezahlt worden seien. Nach Ablauf der 30-tägigen Zahlungsfrist habe die Klägerin am 29. Januar 2026 die ausserordentliche Kündigung ausgesprochen, welche den gesetzlichen Anforderungen entspreche.

2.2.

Der Beklagte bestreitet mit Berufung, dass die gesetzlichen Anforderungen für eine Mietausweisung erfüllt seien. Er macht im Wesentlichen geltend, dass die behaupteten Mietzinsrückstände inzwischen beglichen worden seien, und zwar noch bevor die Klägerin "Kontakt aufgenommen" habe mit der Vorinstanz. Der Beklagte habe persönlich im Büro der Klägerin vorgesprochen, wo man ihm bestätigt habe, dass der offene Betrag von Fr. 500.00 vollständig beglichen worden sei. Danach habe er einen Brief erhalten für die "Verlängerung" der Mietausweisung bis September 2026. Diese "Verlängerung" habe er nicht unterschrieben, weil die Ausweisung aus der Wohnung bzw. die Begründung nicht rechtens gewesen sei, da er den Betrag bezahlt habe.

3.

3.1.

Unbestrittenermassen bestand zwischen den Parteien ein Mietverhältnis betreffend eine 2-Zimmerwohnung an [...] (vgl. Mietvertrag vom 21. bzw. 22. Oktober 2021 [Beilage zum Ausweisungsbegehren]), wobei sich der Beklagte im Mietvertrag auch zur Bezahlung der Nebenkosten verpflichtet hat (wie Heizungs-, Warmwasser- und Betriebskosten), was denn auch nicht bestritten ist.

3.2.

Mit Schreiben vom 12. Dezember 2025 (Beilage zum Ausweisungsbegehren) mahnte die Klägerin den Beklagten für ausstehende Nebenkosten in der Höhe von Fr. 500.00, setzte ihm eine Zahlungsfrist von 30 Tagen zur Begleichung der Ausstände und drohte ihm gleichzeitig an, bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis zu kündigen. Das Schreiben wurde dem Beklagten gemäss Sendungsverfolgung der Post (Beilage zum Ausweisungsbegehren) am 15. Dezember 2025 zur Abholung gemeldet, durch diesen in der Folge nicht abgeholt und am 23. Dezember 2025 an die Klägerin retourniert. Soweit die Mitteilung mit der schriftlichen Ansetzung einer Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung nach Art. 257d Abs. 1 OR wie vorliegend nicht innerhalb der von der Post gesetzten siebentägigen Frist abgeholt wird, so wird fingiert, sie sei am letzten Tag dieser Frist in Empfang genommen worden (vgl. BGE 137 III 208 E. 3.1.3). Damit gilt das Schreiben als dem Beklagten am 22. Dezember 2025 zugestellt, womit die Zahlungsfrist von 30 Tagen am 21. Januar 2026 endete. Der Beklagte hat selber ausgeführt, dass die Ausstände am 4. März 2026 bezahlt gewesen seien, womit ihm auch bekannt war, dass die Klägerin ihm gegenüber über offene Forderungen verfügt (hat). Entsprechend musste er auch mit einer Kündigungsandrohung seitens der Klägerin rechnen.

3.3.

Der Beklagte bezahlte die Ausstände – wie bereits erwähnt – bis zum Ablauf der Zahlungsfrist am 21. Januar 2026 nicht in vollem Umfang. Gemäss eigenen Angaben hat der Beklagte die ausstehende und von ihm unbestritten gebliebene Forderung von Fr. 500.00 erst per 4. März 2026 vollständig bezahlt. Daher sprach die Klägerin ihm gegenüber am 29. Januar 2026 unter Verwendung des amtlichen Formulars per 28. Februar 2026 die Kündigung des Mietverhältnisses (Beilage zum Ausweisungsbegehren) aus. Die auf dem amtlichen Formular erklärte Kündigung wurde dem Beklagten gemäss Sendungsverfolgung der Post (Beilage zum Ausweisungsbegehren) am 3. Februar 2026 zugestellt.

Die Voraussetzungen von Art. 257d OR und Art. 266I Abs. 2 OR sind erfüllt und die Kündigung per 28. Februar 2026 ist als gültig und fristgerecht zu qualifizieren. Die "Vereinbarung betreffend Gewährung Auszugsfrist und Haftung" vom 26. Februar 2026 (Beilage zur Stellungnahme zum Ausweisungsbegehren) wurde durch keine der Parteien unterzeichnet und ist daher unbeachtlich, zumal es sich dabei ohnehin um eine neue Behauptung und ein neues Beweismittel und damit unzulässiges Novum handelt (vgl. E. 1.2. hiavor).

4.

Die Berufung erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen. Aus welchen Gründen das Berufungsverfahren sistiert werden sollte, wird nicht

dargelegt und ist nicht ersichtlich. Demnach erübrigen sich weitere Ausführungen hierzu.

5.

Bei diesem Ausgang des Berufungsverfahrens hat der Beklagte die obergerichtliche Entscheidgebühr zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ferner hat er seine Parteikosten selber zu tragen. Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass die Berufung des Beklagten offensichtlich aussichtslos war, weshalb auch das für das Berufungsverfahren gestellte Gesuch um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege abzuweisen ist.

Der Klägerin ist kein entschädigungspflichtiger Aufwand entstanden.

Das Obergericht beschliesst:

Das Gesuch um Bewilligung 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 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).

Aarau, 7. Juli 2026

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Richli

Gasser