

ZSU.2024.286

(SZ.2024.23)

Art. 3

Entscheid vom 13. Januar 2025

Besetzung Oberrichterin Massari, Präsidentin
Oberrichter Holliger
Oberrichterin Merkofer
Gerichtsschreiberin De Martin

Klägerin 1 **A.**_____,
[...]

Kläger 2 **B.**_____,
[...]

1 und 2 vertreten durch Rechtsanwalt Michael Ritter,
[...]

Beklagter **C.**_____,
[...]

Gegenstand Rechtsschutz in klaren Fällen / Eigentum (Exmission)

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

Mit Gesuch vom 10. Mai 2024 stellten die Kläger beim Gerichtspräsidium Laufenburg folgende Anträge:

" 1.

Es sei der Gesuchsgegner zu verpflichten den D._____, bestehend aus folgenden Grundstücken:

- LIG Q.____ Nr. aaa
- LIG Q.____ Nr. bbb
- LIG Q.____ Nr. ccc
- LIG Q.____ Nr. ddd
- LIG Q.____ Nr. eee
- LIG Q.____ Nr. fff
- LIG Q.____ Nr. ggg
- LIG Q.____ Nr. hhh
- LIG Q.____ Nr. iii

innert einer richterlich zu bestimmender Frist, längstens jedoch innert 10 Tagen seit Rechtskraft bzw. Vollstreckbarkeit des Entscheids, in vollständig geräumtem und gereinigtem Zustand zu verlassen sowie sämtliche Schlüssel der benützten Gebäude an die Gesuchsteller auszuhändigen.

2.

Der Gesuchsgegner sei bei Widerhandlungen gegen den richterlichen Entscheid gemäss Rechtsbegehren Ziff. 1 hievor folgende Zwangsmassnahmen gemäss Art. 343 Abs. 1 ZPO anzudrohen:

2.1. Die Strafandrohung gemäss Art. 292 StGB (lit. a).

2.2. Eine Ordnungsbusse von Fr. 100.00 für jeden Tag der Nichterfüllung (lit. c).

2.3. Die Gesuchsteller seien zu ermächtigen, den Gesuchsgegner mit polizeilicher Hilfe und auf dessen Kosten auszuweisen (lit. d).

3.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zu Lasten des Gesuchsgegners."

2.

Mit Entscheid vom 7. November 2024 erkannte der Präsident des Bezirksgerichts Laufenburg:

" 1.

Der Gesuchsgegner wird verpflichtet, den Gesuchsteller den D._____, bestehend aus folgenden Grundstücken:

- LIG Q.____ Nr. aaa
- LIG Q.____ Nr. bbb
- LIG Q.____ Nr. ccc
- LIG Q.____ Nr. ddd
- LIG Q.____ Nr. eee
- LIG Q.____ Nr. fff

- LIG Q. _____ Nr. ggg
- LIG Q. _____ Nr. hhh
- LIG Q. _____ Nr. iii

in vollständig geräumten und gereinigtem Zustand zu verlassen sowie sämtliche Schlüssel der benützten Gebäude an die Gesuchsteller auszuhandigen.

2.

Die Begehren des Gesuchsgegners werden abgewiesen, soweit auf sie einzutreten ist.

3.

Der Gesuchsgegner wird verpflichtet, Ziff. 1 vorstehend **innert 3 Tagen** seit Rechtskraft dieses Entscheides umzusetzen. Die Aufforderung 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.

Kommt der Gesuchsgegner der Aufforderung gemäss Ziff. 1 hievor nicht, nicht vollständig oder nicht fristgerecht nach, beauftragt das Gerichtspräsidium – auf schriftliches Gesuch der Gesuchsteller – die Regionalpolizei R. _____ mit dem Vollzug gemäss Ziff. 1.

4.2.

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

5.

Die Entscheidgebühr von Fr. 1'500.00 wird dem Gesuchsgegner auferlegt. Sie wird mit dem Vorschuss der Gesuchsteller von Fr. 800.00 verrechnet, so dass der Gesuchsgegner den Gesuchsteller Fr. 800.00 direkt zu ersetzen hat. Der Gesuchsgegner hat dem Gericht Fr. 700.00 nachzuzahlen.

6.

Der Gesuchsgegner hat den Gesuchstellern eine richterlich genehmigte Parteientschädigung von Fr. 3'823.23 (inbegriffen Auslagenersatz von Fr. 140.39 und Mehrwertsteuer von Fr. 286.48) zu bezahlen.

7.

Der Gesuchsgegner hat seine eigenen Parteikosten selber zu tragen."

3.

3.1.

Der Beklagte erhob gegen diesen ihm am 18. November 2024 zugestellten Entscheid am 28. November 2024 beim Obergericht des Kantons Aargau fristgerecht Berufung und beantragte betreffend "die Hauptsache" die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids und mit Eventualantrag, dass die

Auszugsfrist nicht unter zehn Tagen nach Rechtskraft des Entscheids anzusetzen sei und ihm weder Leerung noch Reinigung der Liegenschaft aufzuerlegen seien. Des Weiteren stellte er zahlreiche Begehren und Verfahrensanträge "zur Hauptsache" und "zur Rechtslage".

Am 2. Dezember 2024 reichte er (verspätet) die in der Berufung erwähnten Beilagen mit elektronischer Eingabe ein.

3.2.

Mit Verfügung vom 4. Dezember 2024 wies die Instruktionsrichterin das Gesuch des Beklagten um Erteilung der aufschiebenden Wirkung der Berufung ab und stellte den Klägern die Berufung zur Kenntnisnahme zu. Es wurde kein Schriftenwechsel durchgeführt (Art. 312 Abs. 1 ZPO).

3.3.

Am 5. Januar 2025 reichte der Beklagte beim Bezirksgericht Laufenburg ein "Notgesuch" ein, welches er mit Eingabe vom 10. Januar 2025 auch dem Obergericht zustellte.

3.4.

Mit Eingabe vom 9. Januar 2025 nahmen die Kläger im Sinne einer antizipierten Schutzschrift Stellung zum "Notgesuch" des Beklagten.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Das zulässige Rechtsmittel gegen den vorliegenden, im summarischen Verfahren ergangenen Entscheid des Gerichtspräsidiums Laufenburg mit einem Fr. 10'000.00 übersteigenden Streitwert ist die Berufung (Art. 308 Abs. 2 ZPO; vgl. act. 4 sowie ZSU.2023.194 E. 1.1).

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.

In der Berufungsschrift ist substantiiert darzulegen, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid i.S.v. Art. 310 ZPO unrichtig sei und warum und wie er geändert werden müsse. Die Berufungsschrift hat sich vornehmlich mit den Erwägungen der Vorinstanz auseinanderzusetzen und soll nicht einfach die Ausführungen vor der ersten Instanz wiederholen. In der

Berufung ist darzulegen, wo und wie die erste Instanz das Recht unrichtig angewendet oder den Sachverhalt unrichtig festgestellt haben soll. Dabei genügt es nicht, auf die vor der ersten Instanz vorgebrachten Gründe zu verweisen oder eine ganz allgemeine Kritik am angefochtenen Entscheid zu üben. Vielmehr ist erforderlich, dass die Passagen des Entscheids, die der Berufungskläger angreift, und die Aktenstücke, auf die sich seine Kritik stützt, genau bezeichnet werden. Enthält der erstinstanzliche Entscheid mehrere selbständige (alternative oder subsidiäre) Begründungen, muss sich der Berufungskläger mit allen Begründungen auseinandersetzen. Bei ungenügender Begründung muss die Berufungsinstanz nicht Frist zur Behebung des Mangels ansetzen (BGE 138 III 374 E. 4.3.1; SPÜHLER, in: Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.] Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2024, N. 15-17 zu Art. 311 ZPO).

2.

2.1.

Das Gericht gewährt Rechtsschutz in klaren Fällen, wenn der (rechtlich relevante) Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar und die Rechtslage klar ist (Art. 257 Abs. 1 ZPO). Der Nachweis dieser Voraussetzungen obliegt der gesuchstellenden Partei. Fehlt eine der beiden Voraussetzungen, ist auf das Gesuch nicht einzutreten (Art. 257 Abs. 3 ZPO), und es steht der gesuchstellenden Partei weiterhin der Weg der ordentlichen Klage offen. Mit Blick darauf, dass ein Urteil, mit dem nach Art. 257 ZPO Rechtsschutz gewährt wird, der materiellen Rechtskraft fähig ist, wird von der gesuchstellenden Partei verlangt, dass sie sofort den vollen Beweis für die anspruchsbegründenden Umstände erbringt, so dass klare tatsächliche Verhältnisse herrschen (BGE 138 III 620 E. 5.1.1). Für die Verneinung eines klaren Falls in tatsächlicher Hinsicht genügt es, wenn die gesuchsgegnerische Partei substantiierte und schlüssige Einwendungen vorträgt, die nicht sofort widerlegt werden können und die geeignet sind, die gerichtliche Überzeugung zu erschüttern. Offensichtlich unbegründete oder haltlose Bestreitungen des Anspruchs genügen nicht für die Verneinung eines klaren Falles (Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich PF220018 vom 26. April 2022 E. 1; BGE 138 III 620 E. 5.1.1).

2.2.

Gegenstand des vorinstanzlichen Entscheids ist die von den Klägern gestützt auf Art. 641 Abs. 2 ZGB verlangte Ausweisung. Die Vorinstanz führte hierzu im angefochtenen Entscheid in E. 3.2 f. Folgendes aus:

" 3.2

3.2.1

Die Gesuchsteller [Kläger] machen geltend, dass der D._____, deren Eigentümer der Gesuchsgegner [Beklagter] gewesen sei, im Rahmen einer Zwangsverwertung am tt.mm.jjjj versteigert worden sei. Sie hätten den Zuschlag zum Preis von Fr. [...] erhalten (GB 2). Mit Urteil des Bundesgerichts vom 14. März 2024 habe dieses die Beschwerde des

Gesuchsgegners gegen den Zuschlag abgewiesen und die Rechtmässigkeit des Zuschlags festgestellt (GB 5). Am 29. April 2024 habe das Betreibungsamt Q._____ die Anmeldung beim Grundbuch vorgenommen, da sämtliche Voraussetzungen erfüllt gewesen seien (GB 6). Zudem habe das Grundbuch am 1. Mai 2024 die Grundbucheintragung vorgenommen (GB 10 und 11). Der Gesuchsgegner sei mehrfach aufgefordert worden, den D._____ zu verlassen (GB 9). Dieser Aufforderung sei er nie nachgekommen (Gesuch S. 3 ff.). Sie ergänzten, dass gemäss Urteil 5A_521/2024 des Bundesgerichts vom 26. August 2024 das Eigentum bereits im Zeitpunkt des Zuschlags und somit vor dem 19. November 2023 auf sie übergegangen sei (GB 12). Die Behauptungen des Gesuchsgegners dienten nur der Verzögerung des vorliegenden Verfahrens. Die Ausführungen des Gesuchsgegners zum Zuschlag und zum Vorgehen des Betreibungsamts seien irrelevant, da sie als Eigentümer im Grundbuch eingetragen worden seien und der Zuschlag rechtskräftig sei (Replik S. 2 f.).

3.2.2

Der Gesuchsgegner bringt vor, dass die Grundbuchanmeldung und die Grundbucheintragung ungültig, rechtswidrig und nichtig seien, da die Gesuchsteller den Kaufpreis zu spät bezahlt hätten und der Zuschlag rückgängig gemacht werden müsse. Insgesamt macht der Gesuchsgegner grundsätzlich geltend, dass gesetzliche und rechtliche Vorschriften missachtet und die tatsächliche Rechtslage ignoriert worden seien, weshalb der Zuschlag rückgängig gemacht werden müsse (Stellungnahme 2, S. 6 ff.). Weiter verlangt der Gesuchsgegner eine Instruktionsverhandlung, die Anhörung von Zeugen sowie erneut die vorgängige Durchführung anderer Verfahren (Beschwerde S. 1 ff.).

3.3.

Der Gesuchsgegner erhebt in der Sache selbst weder schuldenträufende Einwände noch Einreden, resp. vermögen diese in Bezug auf einen gerechtfertigten Verbleib in der Liegenschaft nicht zu überzeugen. Die Gesuchsteller legen die vom Betreibungsamt Q._____ ausgestellte Bescheinigung des Steigerungszuschlags betreffend die Liegenschaft ins Recht (Steigerung vom tt.mm.jjjj; vgl. auch Protokoll der Grundstücksteigerung, GB 2), wonach sie durch die Ersteigerung der Liegenschaft unmittelbare Eigentümer geworden sind. Der Gesuchsteller verkennt, dass er mit dem Urteil 5A_643/2023 des Bundesgerichts vom 14. März 2024 (GB 5) rückwirkend auf den Zeitpunkt des Zuschlags sein Eigentum und damit auch das Besitzesrecht verlor. Nebenbei ist festzuhalten, dass die Gesuchsteller im Grundbuch als Eigentümer eingetragen sind (GB 12). Auch das Bundesgericht hält fest, dass das Eigentum auf die Gesuchsteller übergegangen ist (GB 12).

Es ist evident, dass der Gesuchsgegner durch den rechtswidrigen Verbleib in der Liegenschaft - als nach wie vor unmittelbare Besitzer - diese den Gesuchstellern (zumindest faktisch) vorenthält und damit deren Besitz verunmöglicht. Er kann sich dabei weder auf ein dingliches noch auf ein persönliches Recht berufen und tut dies im Übrigen auch nicht. Der Gesuchsgegner ist deshalb aus der Liegenschaft auszuweisen. Er ist bereits seit längerer Zeit über die Situation informiert und wurde durch die Gesuchsteller aufgefordert, die Liegenschaft zu verlassen (GB 9). Der Gesuchsgegner wusste seit dem Urteil 5A_643/2023 des Bundesgerichts vom 14. März 2024, dass der Zuschlag rechtskräftig ist und er die Liegenschaft verlassen muss. Zudem hatte er Kenntnis vom Grundbucheintrag der Gesuchsteller am 1. Mai 2024. Er hatte folglich ausreichend Zeit, den Auszug zu organisieren. Deshalb ist er angesichts der konkreten Umstände mit einer kurzen

Auszugsfrist auszuweisen. Er wird dazu verpflichtet, die Liegenschaft und die Grundstücke vollständig zu verlassen und zu räumen. Dazu gehört auch die Aushändigung sämtlicher Schlüssel an die Gesuchsteller."

2.3.

Die Berufung des Beklagten umfasst 29 Seiten sowie zahlreiche Beilagen, welche allerdings erst nach Ablauf der Rechtsmittelfrist am 2. Dezember 2024 und somit verspätet eingereicht worden sind. So oder anders ist auf die Berufung und allenfalls auf die Beilagen nach dem Gesagten (E. 1.2) nur einzugehen, soweit sich der Beklagte darin sachbezogen mit dem vorinstanzlichen Entscheid auseinandersetzt.

3.

3.1.

In den Rz. 3 – 11 der Berufung übt der Beklagte pauschale Kritik am Gerichtspräsidenten und macht erneut dessen Befangenheit geltend. Hierauf ist nicht weiter einzugehen, nachdem darüber etliche Male befunden wurde (vgl. dazu ZSU.2024.202 E. 2).

3.2.

In den Rz. 12 – 31 der Berufung schildert der Beklagte den Sachverhalt sowie die Rechtslage, wie sie seiner Ansicht nach vorliegen sollen. Ab Rz. 32 folgen ausdrücklich Ausführungen zur Rechtslage, insbesondere zur Berechtigung des Beklagten zur Bewirtschaftung des D._____ und (ab Rz. 40 ff.) zur Berechtigung der Kläger, den D._____ ab Steigerungszuschlag (21. April 2023) zu übernehmen. Wie bereits früher macht der Beklagte geltend, dass der D._____ auch nach Versteigerung weiterhin der Verwaltung des Betreibungsamts unterstanden sei, wobei das Betreibungsamt ihm die Bewirtschaftung überlassen habe (Rz. 44).

Der Umstand, dass dem Beklagten die Bewirtschaftung des D._____ auch nach der Zwangsversteigerung überlassen worden sein soll, tut vorliegend nichts zur Sache und vermag das Vorliegen eines klaren Falles nicht in Frage zu stellen (vgl. dazu auch E. 3.3).

3.3.

Es folgen Ausführungen zur Kaufpreiszahlung durch die Kläger (Berufung Rz. 47 ff.) sowie zur Grundbuchanmeldung durch das Betreibungsamt (Rz. 56 ff.). Der Beklagte kommt zum Schluss, dass das Betreibungsamt wegen unvollständiger Bezahlung des Kaufpreises durch die Kläger keine Grundbuchanmeldung hätte vornehmen dürfen (Rz. 58 iii), weshalb den Klägern weder Verfügungsbefugnisse noch die Bewirtschaftung der streit betroffenen Grundstücke zustünden (Rz. 58 iv). Die Kläger hätten den Kaufpreis zu spät und auch unvollständig bezahlt, weshalb der Zuschlag an die Kläger rückgängig zu machen sei und diese niemals Eigentümer des D._____ geworden seien (Rz. 59). Die Kläger seien gar nicht mehr Eigentümer, weshalb sie seine Ausweisung gar nicht verlangen könnten (Rz. 66).

Der Gerichtspräsident begründe seinen Entscheid einzig mit dem Grundbucheintrag und der (vorläufigen) Bestätigung des Zuschlags durch das Bundesgericht. Diese Begründung sei unzureichend und falsch. Je nachdem sei der Eintrag im Grundbuch bloss eine Voraussetzung für den Eigentumserwerb (Art. 656 Abs. 1 ZGB) oder das Eigentum entstehe gar unabhängig vom Grundbucheintrag (Art. 656 Abs. 2 ZGB). Es sei also klar, dass das Eigentum durch den Grundbucheintrag weder entstehe noch begründet werde. Das Grundbuch sei lediglich ein Register, in welchem der mutmassliche Eigentümer zur Bekanntgabe festgehalten werde, aber der Eintrag alleine entfalte keine Rechtskraft bezüglich der "Ergründung" des Eigentums. Es müsse aus einem gültigen Rechtsgrund entstanden sein (Rz. 69 f.). Es lägen substantiierte Gründe vor, wonach das Eigentum der Kläger an den Grundstücken nicht bestehe (Rz. 76 ff.). Der Gerichtspräsident hätte sich nicht auf den Grundbucheintrag stützen dürfen. Das Urteil des Bundesgerichts vom 14. März 2024 beruhe einzig auf der Rechtslage am Tag des Zuschlags vom 21. April 2023 bzw. der Beschwerde vom 1. Mai 2024 (recte: 2023). Der Entscheid berücksichtige weder, dass die Kläger den Zuschlagspreis am 27. November 2023 zu spät (und unvollständig) bezahlt hätten noch, dass das Betreibungsamt die Verwaltungs- und Bewirtschaftungserfolgsrechnung immer noch nicht erstellt habe noch, dass die Kläger die Verwaltungskosten etc. nicht bezahlt hätten noch, dass die zwingenden rechtlichen Voraussetzungen für die Grundbuchanmeldung und -eintragung nicht erfüllt gewesen seien. Der Entscheid berücksichtige nicht, dass der Zuschlag deshalb rückgängig zu machen sei und die Kläger deshalb niemals Eigentümer geworden seien (Rz. 81).

Diese Einwände des Beklagten sind allesamt unbegründet. Tatsache ist, dass die Kläger im Grundbuch als Eigentümer der streitbetreffenen Grundstücke eingetragen sind. Abgesehen davon spielt der Grundbucheintrag vorliegend für den Eigentumsübergang keine Rolle, da demselben im Rahmen einer Zwangsvollstreckung keine konstitutive, sondern lediglich deklaratorische Bedeutung zukommt (vgl. ZSU.2023.194 E. 4.2.1). Die vom Beklagten gegen den Steigerungszuschlag erhobene Beschwerde wurde vom Gerichtspräsidium Laufenburg, dem Obergericht des Kantons Aargau und zuletzt vom Bundesgericht mit Urteil 5A_643/2023 vom 14. März 2024 abgewiesen. Im Urteil 5A_521/2024 vom 26. August 2024 hielt das Bundesgericht in E. 2 zudem unmissverständlich fest, dass die Kläger durch den Zuschlag in der Zwangsvollstreckung ex lege und damit ausserbuchlich Eigentümer der streitbetreffenen Grundstücke geworden sind. Für den Eigentumsübergang tut der Grundbucheintrag vorliegend folglich gar nichts zu Sache. In diesem Zusammenhang belanglos sind zudem die Ausführungen des Beklagten hinsichtlich des nicht oder nicht vollständig bezahlten Kaufpreises. Auch hiervon hing der Eigentumsübergang nach dem Gesagten nicht ab.

Soweit der Beklagte mit der Behauptung, bis zur Bezahlung des Kaufpreises sei er gestützt auf eine Verfügung des Betreibungsamts berechtigt gewesen, die streitbetroffenen Grundstücke zu bewirtschaften (vgl. auch Berufung Rz. 86 ff.), den Herausgabeanspruch abwehren will – was er so vor Vorinstanz, soweit ersichtlich (vgl. act. 71) allerdings nie vorgebracht hatte – hilft ihm auch dies nichts. Selbst wenn dies zutreffen sollte, wäre diese Berechtigung mit der Anmeldung der Handänderung an das Grundbuchamt (1. Mai 2024) dahingefallen. Mit der Bezahlung des Kaufpreises endete nämlich die Verwaltung durch das Betreibungsamt (Art. 137 SchKG), folglich auch die (behauptete) Berechtigung des Beklagten, die streitbetroffenen Grundstücke zu bewirtschaften. Dass die Kläger ihren für die Eintragung der Handänderung notwendigen Verpflichtungen nachgekommen sind, ist mit der Anmeldung der Handänderung an das Grundbuchamt Laufenburg (Gesuchsbeilage 6), was gemäss Steigerungsbedingungen (Gesuchsbeilage 7, Rz. 17 mit Hinweis auf Art. 66 VZG) die Bezahlung des Kaufpreises voraussetzt, bewiesen. Mit der Eintragung der Handänderung ins Grundbuch, bei welchem es sich um ein öffentliches Register handelt (Art. 942 ZGB), haben die Kläger somit hierfür (Beendigung der Verwaltung durch das Betreibungsamt) den vollen Beweis (Art. 9 Abs. 1 ZGB) erbracht. Diesen Beweis vermag der Beklagte mit seinen bloss unsubstanziert erhobenen Behauptungen zur Berechnung der Kosten bzw. des abschliessenden Kaufpreises nicht umzustossen.

3.4.

Die Ausführungen in den Rz. 84 – 89 der Berufung sind mit der vorstehenden Erwägung geklärt. Der Vorwurf, die Vorinstanz habe diese Einwände zu Unrecht mit einer falschen Begründung ungeprüft gelassen, ist verfehlt. Der Beklagte hat vor Vorinstanz – soweit ersichtlich – nicht geltend gemacht, dass er wegen nicht vollständiger Bezahlung des Kaufpreises weiterhin zur Bewirtschaftung des D._____ berechtigt sei. Die entsprechende Behauptung wäre deshalb auch vorliegend unbeachtlich, hat der Beklagte doch nicht dargelegt, weshalb es ihm nicht möglich war, diese bereits vor Vorinstanz vorzubringen (E. 1.1).

Die Ausführungen in den Rz. 90 – 93 der Berufung stellen in der Sache eine Wiederholung der Vorbringen in den Rz. 67 ff. dar. Die Behauptungen in den Rz. 94 f. sind unzutreffend, da es sich vorliegend um eine klare Rechtslage handelt. Die weiteren Ausführungen in den Rz. 96 ff. der Berufung beinhalten lediglich Wiederholungen und unsubstantiiert erhobene Anschuldigungen, worauf nicht einzugehen ist.

3.5.

Zusammenfassend hat der Beklagte auch im Berufungsverfahren keine dinglichen oder obligatorischen Rechte an den streitbetroffenen Grundstücken, welche dem Herausgabeanspruch der Kläger entgegenstehen, substantiiert und schlüssig vorbringen können.

4.

4.1.

Der Beklagte rügt des Weiteren die von der Vorinstanz angeordnete Räumungsfrist von drei Tagen seit Rechtskraft des Entscheids. Diese sei unrealistisch und viel zu kurz, um zwei Haushalte und das gesamte Inventar eines [...] Gewerbes zu räumen. Es habe keine Pflicht bestanden, diese Räumung im Voraus zu beginnen. Die Frist verletze zudem die Dispositionsmaxime und sei deshalb auch willkürlich und "rechtslos".

4.2.

Festzuhalten ist zunächst, dass die Vorinstanz dem Beklagten nicht nur drei, sondern vielmehr 13 Tage Zeit zur Räumung liess, wurde der Beklagte doch angewiesen, die Liegenschaft drei Tage nach *Rechtskraft* des Entscheids zu räumen. Der vorinstanzliche Entscheid konnte frühestens nach Ablauf der Berufungsfrist von vorliegend zehn Tagen (Art. 314 Abs. 1 ZPO) in Rechtskraft erwachsen (Art. 315 Abs. 1 ZPO).

Die Vorinstanz wies zudem zurecht darauf hin, dass der Beklagte bereits seit längerer Zeit über die Situation informiert ist und von den Klägern aufgefordert wurde, die Liegenschaft zu verlassen. Spätestens mit Urteil des Bundesgerichts 5A_521/2024 vom 26. August 2024 E. 2 musste dem Beklagten unmissverständlich klar sein, dass das Eigentum im Zeitpunkt des Zuschlags auf die Kläger übergegangen ist. Der Grundbucheintrag erfolgte zudem bereits am 1. Mai 2024. Die Frist erweist sich daher unter den vorliegenden Umständen und insbesondere unter Berücksichtigung der Verzögerungstaktik des Beklagten als angemessen. Auch kann von einer Verletzung der Dispositionsmaxime keine Rede sein. Die Kläger verlangten die Ausweisung innert *richterlich zu bestimmender Frist*, längstens jedoch innert zehn Tagen seit Rechtskraft bzw. Vollstreckbarkeit des Entscheids (act. 2). Die Kläger überliessen die Bemessung der Frist somit dem Gericht, wobei sie einzig hinsichtlich deren Maximaldauer ein Vorgabe machten.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die Anordnung der Ausweisung ohne Gewährung einer zusätzlichen Frist dann nicht zulässig wäre, wenn humanitäre Gründe einen Aufschub verlangen würden oder konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen würden, dass der Schuldner innert angemessener Frist freiwillig das Mietobjekt verlassen würde. Aber auch in einem solchen Fall kann die zusätzliche Frist nur kurz sein und darf nicht auf eine Erstreckung des Mietverhältnisses hinauslaufen (Urteile des Bundesgerichts 4A_162/2021 vom 12. Mai 2021 E. 6.2, 4A_39/2018 vom 6. Juni 2018 E. 6 m.w.H.). Der Beklagte bringt nicht vor, dass er bei Gewährung einer längeren Frist die Liegenschaft freiwillig verlassen wird. Humanitäre Gründe bringt der Beklagte nicht vor und sind nicht ersichtlich. Auch unter diesen Gesichtspunkten erweist sich die Frist von drei Tagen seit

Rechtskraft das anordnenden Entscheids in diesem mittlerweile lang andauernden Rechtsstreit als verhältnismässig.

4.3.

Schliesslich rügt der Beklagte, dass es willkürlich sei, die Liegenschaft "geleert und gereinigt" verlassen zu müssen. Bei einer Zwangsversteigerung erhalte der Ersteigerer die ersteigerte Liegenschaft in dem Zustand, wie sie verlassen worden sei. Weitere Pflichten seien nicht vorgesehen.

Die von den Klägern beantragte Räumung und Reinigung der streitbetroffenen Liegenschaften blieben vom Beklagten vor Vorinstanz – soweit aufgrund seiner zahlreichen Eingaben ersichtlich – gänzlich unkommentiert. Eine Begründung für die erstmaligen Vorbringen hierzu vor Obergericht bringt der Beklagte wiederum nicht vor, weshalb auf dieses Begehren nicht einzutreten ist (E. 1.1). Des Weiteren sind seine erstmals vor Obergericht vorgebrachten Rügen allgemein gehalten und damit nicht genügend substantiiert, weshalb auch aus diesem Grund darauf nicht einzutreten ist.

5.

Zusammenfassend ist die Berufung gegen den vorinstanzlichen Entscheid vollständig abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

6.

Für die erstmalige Behandlung der Eingabe des Beklagten vom 10. Januar 2025 ("Notgesuch betreffend Einbruch, Räumung und Aussetzung aus dem Domizil") ist das Obergericht des Kantons Aargau funktionell nicht zuständig, sondern hat hierüber zunächst die Vorinstanz zu entscheiden. Auf die Eingabe ist deshalb nicht einzutreten, womit sich auch eine Auseinandersetzung der in diesem Zusammenhang eingereichten antizipierten Schutzschrift der Kläger vom 9. Januar 2025 erübrigt.

7.

Bei diesem Ausgang hat der Beklagte die obergerichtliche Entscheidgebühr, welche auf Fr. 1'000.00 festgesetzt wird (§ 10 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 1 GebührD) zu bezahlen und er hat seine Parteikosten selber zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Da die Kläger nicht zur Erstattung einer Berufungsantwort aufgefordert wurden, ist ihnen im Berufungsverfahren kein entschädigungspflichtiger Aufwand entstanden (vgl. Art. 312 Abs. 1 ZPO). Eine Parteientschädigung ist ihnen daher nicht zuzusprechen.

Das Obergericht erkennt:

1.

Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 1'000.00 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).

Der **Streitwert** des kantonalen Verfahrens beträgt **Fr. 35'022.75**.

Aarau, 13. Januar 2025

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 3. Kammer

Die Präsidentin:

Die Gerichtsschreiberin:

Massari

De Martin