

ZSU.2026.137
(SZ.2026.46)
Art. 123

Entscheid vom 13. Mai 2026

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

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

Beklagte 1	B. ____, [...]
------------	--------------------------

Beklagter 2	C. ____, [...]
-------------	--------------------------

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

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

Die Parteien schlossen am 7. Oktober 2019 bzw. 8. Oktober 2019 einen Mietvertrag betreffend das Mietobjekt [...], sowie je einen Mietvertrag für den Einstellplatz [...] an der gleichen Adresse, ab.

1.2.

Mit zwei separaten Schreiben vom 13. November 2025 mahnte die Klägerin die Beklagten für ausstehende Mietzinsen, setzte ihnen eine Zahlungsfrist von 30 Tagen bzw. 10 Tagen zur Begleichung der Ausstände und drohte ihnen gleichzeitig an, bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis zu kündigen. Die Schreiben wurden den Beklagten je am 14. November 2025 zugestellt.

1.3.

Die Klägerin sprach gegenüber den Beklagten am 16. Dezember 2025 je unter Verwendung des amtlichen Formulars per 31. Januar 2026 die Kündigungen der Mietverhältnisse aus. Diese Schreiben wurden den Beklagten am 17. Dezember 2025 zugestellt.

2.

2.1.

Nachdem die Beklagten das Mietobjekt per 31. Januar 2026 nicht verlassen hatten, stellte die Klägerin mit Eingabe vom 25. Februar 2026 beim Präsidium des Bezirksgerichts Baden ein Ausweisungsbegehren.

2.2.

Mit Eingabe vom 17. März 2026 nahmen die Beklagten Stellung zum Ausweisungsbegehren.

2.3.

Der Präsident des Bezirksgerichts Baden erkannte am 15. April 2026 wie folgt:

" 1.

Es wird festgestellt, dass das Mietverhältnis zwischen den Parteien über die [...] sowie die Einstellplätze Nr. [...] an der [...] seit 31. Januar 2026 aufgelöst ist.

2.

Die Gesuchsgegner werden verpflichtet, die 3 ½-Zimmerwohnung sowie die Einstellplätze [...] **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 würden sie auf Begehren der Gesuchstellerin durch das Gerichtspräsidium Baden polizeilich ausgewiesen.

3.
Die Entscheidgebühr von Fr. 500.00 wird den Gesuchsgegnern auferlegt.
Die Gesuchsgegnern haben dem Gericht Fr. 500.00 zu bezahlen.

4.
Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen."

3.

3.1.

Gegen diesen ihnen am 18. April 2026 zugestellten Entscheid erhoben die Beklagten mit Eingabe vom 20. April 2026 Berufung beim Obergericht des Kantons Aargau und beantragten das Folgende:

- " 1.
Der Entscheid des Bezirksgerichts Baden sei aufzuheben oder anzupassen.
2.
Der Berufung sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen.
3.
Es sei eine angemessene Fristerstreckung zu gewähren."

3.2.

Mit Eingabe vom 4. Mai 2026 beantragten die Beklagten die Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Berufungsverfahren.

3.3.

Auf die Einholung einer Berufungsantwort wurde verzichtet.

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 die Berufung (Art. 308 Abs. 2 ZPO; BGE 144 III 346 E. 1.2.1).

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).

1.3.

Die Berufung hemmt die Rechtskraft und die Vollstreckbarkeit des angefochtenen Entscheids im Umfang der Anträge von Gesetzes wegen (Art. 315 Abs. 1 ZPO), womit es sich vorliegend erübrigt, über den Antrag der Beklagten auf Erteilung der aufschiebenden Wirkung zu befinden.

2.

2.1.

2.1.1.

Die Vorinstanz erwog im Wesentlichen, dass die Kündigung der Mietverhältnisse die Anforderungen nach Art. 257d OR, Art. 266l OR und Art. 266n OR erfülle und das Mietverhältnis rechtsgültig per 31. Januar 2026 ausserordentlich gekündigt worden sei. Die Mietausweisung der Beklagten stelle aufgrund derer persönlichen Situation zwar eine nicht unerhebliche Belastung dar. Es sei jedoch auch zu berücksichtigen, dass die Beklagten gemäss Kontoauszug der Klägerin wiederholt mit der Bezahlung des Mietzinses in Verzug geraten seien und teilweise während mehrerer Monate keine Zahlungen geleistet hätten. Die Beklagten hätten nicht belegt, dass sie mit der Verwaltung in Kontakt gestanden seien und ernsthaft versucht hätten, eine einvernehmliche Lösung zu finden. Die von den Beklagten vorgebrachten gesundheitlichen Probleme sowie die finanziellen Umstände vermöchten für sich allein keine Missbräuchlichkeit der Kündigung zu begründen.

2.1.2.

Die Beklagten bringen mit Berufung vor, dass der angefochtene Entscheid ihren tatsächlichen Lebensumständen nicht ausreichend Rechnung trage und zu einer unverhältnismässigen Härte führe. Sie würden mit zwei schulpflichtigen Kindern zusammen leben, welche auf stabile Wohnverhältnisse angewiesen seien. Ein kurzfristiger Verlust der Wohnung habe erhebliche negative Auswirkungen auf deren schulische Entwicklung und psychische Stabilität. Zudem sei der Beklagte krank und derzeit nicht arbeitsfähig. Seine gesundheitliche Situation erschwere die Organisation des Umzugs und stelle eine zusätzliche Belastung für die Familie dar. Trotz ernsthafter Bemühungen sei es bislang nicht gelungen, eine geeignete Ersatzwohnung zu finden. Die angesetzte Frist sei unter diesen Umständen unangemessen kurz und verletze das Verhältnismässigkeitsprinzip. Eine sofortige Vollstreckung würde die Familie in eine existenzielle Notlage bringen.

2.2.

Die Rechtmässigkeit der ausserordentlichen Kündigungen der Mietverhältnisse wird durch die Beklagten – zu Recht – nicht in Abrede gestellt, womit sich weitere Äusserungen hierzu erübrigen und auf die zutreffenden

vorinstanzlichen Erwägungen verwiesen werden kann (angefochtener Entscheid, E. 3). Vielmehr machen die Beklagten vorliegend geltend, dass die Räumungsfrist von zehn Tagen unverhältnismässig kurz sei und den konkreten Umständen (u.a. schulpflichtige Kinder, negative Auswirkungen auf die psychische Entwicklung, gesundheitliche Probleme des Beklagten) nicht Rechnung trage.

Die Vorinstanz hat den Beklagten im angefochtenen Entscheid vom 15. April 2026 zur Räumung des Mietobjektes eine Frist von zehn Tagen nach Rechtskraft des Entscheids gewährt, womit sie der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_162/2021 vom 12. Mai 2021 E. 6.2), selbst bei Vorliegen humanitärer Gründe, korrekt Rechnung getragen hat. Die Zustellung der Kündigungen erfolgte zudem bereits im Dezember 2025, womit den Beklagten bereits zu diesem Zeitpunkt bekannt war, dass sie die Wohnung spätestens per Ende Januar 2026 würden verlassen müssen. Unterdessen sind wieder über vier Monate vergangen. Im Weiteren profitieren die Beklagten auch als Folge des Berufungsverfahrens von einer Verlängerung der Räumungsfrist. Von einer unzumutbaren oder unverhältnismässigen Räumungsfrist kann jedenfalls nicht die Rede sein. Soweit die Beklagten sinngemäss eine Erstreckung des Mietverhältnisses i.S.v. Art. 272 OR verlangen, ist darauf nicht einzugehen. Zum einen wurde eine Erstreckung des Mietverhältnisses bei der zuständigen Behörde nicht beantragt und bildet folglich nicht Gegenstand des vorliegenden Berufungsverfahrens und ist zum anderen bei Kündigungen wegen Zahlungsrückstandes ausgeschlossen (Art. 272a Abs. 1 lit a OR).

Nach dem Erwogenen erweist sich die Berufung als unbegründet. Entsprechend kann auch offenbleiben, ob die Berufung durch den Beklagten und die Beklagte unterzeichnet worden ist, was sich aus der handschriftlichen Rechtsschrift nicht abschliessend ergibt.

3.

Aus den vorstehenden Erwägungen ergibt sich, dass im vorliegenden Berufungsverfahren die Gewinnaussichten von Anfang an beträchtlich geringer waren als die Verlustgefahren, weshalb sie kaum als ernsthaft bezeichnet werden konnten. Daher war die Berufung gegen den Entscheid des Präsidenten des Bezirksgerichts Baden vom 15. April 2026 von vornherein aussichtslos. Das Gesuch um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Berufungsverfahren ist schon aus diesem Grund abzuweisen. Damit erübrigt es sich, die Frage der Mittellosigkeit zu prüfen.

4.

Bei diesem Ausgang des Berufungsverfahrens haben die Beklagten die obergerichtliche Entscheidgebühr unter solidarischer Haftbarkeit zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 und 3 ZPO). Ferner haben sie ihre Parteikosten selber

zu tragen. 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, soweit darauf eingetreten wird.

2.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 500.00 wird den Beklagten in solidarischer Haftbarkeit 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, 13. Mai 2026

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Richli

Gasser