

ZSU.2026.202
(SZ.2026.113)
Art. 172

Entscheid vom 7. August 2026

<u>Besetzung</u>	Oberrichter Richli, Präsident Oberrichterin Massari Oberrichterin Plüss Gerichtsschreiber Gasser
------------------	---

<u>Kläger</u>	A. _____, [...]
---------------	---------------------------

<u>Beklagte 1</u>	B. _____, [...]
-------------------	---------------------------

<u>Beklagter 2</u>	C. _____, [...]
--------------------	---------------------------

<u>Gegenstand</u>	Mietausweisung
-------------------	----------------

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

Die Beklagte schloss am 25. Oktober 2024 mit dem Kläger einen Mietvertrag betreffend das Mietobjekt Parterrewohnung, [...] ab.

1.2.

Der Kläger sprach gegenüber den Beklagten 1 und 2 am 19. Dezember 2024 unter Verwendung des amtlichen Formulars per 31. März 2025 die Kündigung des Mietverhältnisses aus.

1.3.

Mit Schreiben vom 21. Mai 2025 teilte der Kläger den Beklagten 1 und 2 mit, dass die Kündigung auf den 31. März 2026 gelte.

2.

2.1.

Nachdem die Beklagten 1 und 2 das Mietobjekt per 31. März 2026 nicht verlassen hatten, stellte der Kläger mit Eingabe vom 27. April 2026 beim Präsidium des Bezirksgerichts Baden ein Ausweisungsbegehren.

2.2.

Mit Eingabe vom 4. Mai 2026 (Postaufgabe) nahmen die Beklagten 1 und 2 Stellung zum Ausweisungsbegehren.

2.3.

Die Präsidentin des Bezirksgerichts Baden erkannte mit Entscheid vom 8. Juni 2026:

" 1.

Die Gesuchsgegner werden verpflichtet, die Parterrewohnung an der [...] **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 Vollzugs im Unterlassungsfall gemäss Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO. Im Unterlassungsfall würden sie auf Begehren der Gesuchstellerin durch das Gerichtspräsidium Baden polizeilich ausgewiesen.

2.

Die Kosten eines allfälligen polizeilichen Vollzugs gehen zu Lasten der Gesuchsgegner.

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

3.

Die Entscheidgebühr von Fr. 1'000.00 wird den Gesuchsgegnern auferlegt.

4.
Die Gesuchsgegner werden verpflichtet, dem Gesuchsteller eine Partei-
entschädigung von Fr. 764.80 zu bezahlen."

3.

3.1.

Gegen diesen ihnen am 10. Juni 2026 zugestellten Entscheid erhoben die
Beklagten 1 und 2 mit Eingabe vom 15. Juni 2026 (Postaufgabe) Berufung
beim Obergericht des Kantons Aargau, ohne einen konkreten Antrag zu
stellen.

3.2.

Am 2. Juli 2026 reichte der Beklagte 2 eine weitere Eingabe ein.

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 bzw. E. 1.2.2.3).

1.2.

Mit der Berufung können die unrichtige Rechtsanwendung und die unrich-
tige 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 führte zur Begründung des angefochtenen Entscheids im
Wesentlichen aus, dass die Kündigung des Mietverhältnisses am 19. De-
zember 2024 unter Verwendung des amtlichen Formulars auf Ende März
2025 ausgesprochen worden sei, wobei das Mietverhältnis gemäss Miet-
vertrag vom 25. Oktober 2024 erstmals per 31. März 2026 kündbar gewe-
sen sei. Die Kündigung genüge den Anforderungen von Art. 266I OR und
sei nicht angefochten worden.

2.2.

Die Beklagten bestreiten die Rechtmässigkeit der klägerischen Kündigung des Mietverhältnisses und ihre daraus folgende Verpflichtung, das streitgegenständliche Mietobjekt zu verlassen, nicht. Die Kündigung wurde durch die Beklagten denn auch nicht angefochten und eine von Amtes wegen zu berücksichtigende Nichtigkeit der Kündigung ist ebenfalls nicht ersichtlich, zumal eine Kündigung für den nächstmöglichen Termin gilt, sollte eine Partei (wie vorliegend) die Frist oder den Termin nicht einhalten (vgl. Art. 266a Abs. 2 OR) und die Kündigung gegenüber beiden Ehegatten erfolgte (vgl. Art. 266n OR). Soweit die Beklagten geltend machen, dass sie die Mietzinse immer pünktlich bezahlt hätten und keine Zahlungsrückstände aufweisen würden, ist dieser Umstand vorliegend nicht relevant, da ihnen das Mietverhältnis nicht wegen Zahlungsverzugs i.S.v. Art. 257d OR, sondern ordentlich, unter Einhaltung der gesetzlichen bzw. vertraglichen Kündigungsfrist gekündigt worden ist.

Soweit die Beklagten mit dem Antrag auf Verlängerung der "Evakuierungszeit" sinngemäss eine Erstreckung des Mietverhältnisses i.S.v. Art. 272 OR verlangen, ist darauf nicht einzugehen. Eine Erstreckung des Mietverhältnisses wurde bei der zuständigen Behörde nicht beantragt und bildet folglich nicht Gegenstand des vorliegenden Berufungsverfahrens. Soweit die Beklagten damit eine Verlängerung der Räumungsfrist beantragen, gilt das Folgende: Die Vorinstanz hat den Beklagten im angefochtenen Entscheid vom 8. Juni 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 Kündigung erfolgte zudem bereits im Dezember 2024 bzw. im Mai 2025, womit den Beklagten bereits zu diesem Zeitpunkt bekannt war, dass sie die Wohnung spätestens per Ende März 2026 verlassen müssen. Im Weiteren profitierten die Beklagten als Folge des Berufungsverfahrens von einer Verlängerung von ca. zwei Monaten. Von einer unzumutbaren oder unverhältnismässigen Räumungsfrist kann folglich nicht die Rede sein.

2.3.

Die Berufung ist demnach unbegründet und somit abzuweisen.

3.

Bei diesem Ausgang des Berufungsverfahrens haben die Beklagten 1 und 2 die obergerichtliche Entscheidgebühr je zur Hälfte zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 und 3 ZPO). Ferner haben sie ihre Parteikosten selber zu tragen. Dem Kläger ist kein entschädigungspflichtiger Aufwand entstanden.

Das Obergericht erkennt:

1.

Die Berufung wird abgewiesen.

2.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 600.00 wird den Beklagten 1 und 2 je zur Hälfte 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, 7. August 2026

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Richli

Gasser