

AG_ZIVILGERICHT ZSU.2022.178 vom 17. Januar 2023

Ag Zivilgericht, 2023-01-17, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_zivilgericht_ZSU.2022.178

FR: AG_ZIVILGERICHT ZSU.2022.178 du 17 janvier 2023

IT: AG_ZIVILGERICHT ZSU.2022.178 del 17 gennaio 2023

Erwägungen

E. 1.1

Das zulässige Rechtsmittel gegen den vorliegenden, im summarischen Verfahren ergangenen Ausweisungsentscheid mit einem Streitwert von weniger als Fr. 10'000.00 ist die Beschwerde (Art. 308 Abs. 2 i.V.m. Art. 319 lit. a ZPO; BGE 144 III 346 E. 1.2.1).

E. 1.2

Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Offensichtlich unrichtig bedeutet willkürlich (Urteil des Bundesgerichts 4A_149/2017 vom 28. September 2017 E. 2.2). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO). Das gilt sowohl für echte als auch für unechte Noven, da die Beschwerde nicht der Fortführung des erstinstanzlichen Prozesses, sondern grundsätzlich nur der Rechtskontrolle des erstinstanzlichen Entscheids dient (DIETER FREIBURGHHAUS/SUSANNE AFHELDT, in: THOMAS SUTTER-SOMM/FRANZ HASENBÖHLER/CHRISTOPH LEUENBERGER [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2016, N. 3 f. zu Art. 326 ZPO).

- 5 - 2.

E. 1.3

Die Liegenschaftsverwaltung H. AG forderte B. und D. je mit Einschreiben vom 11. Februar 2022 zur Bezahlung des Mietzinsausstands von Fr. 4'275.00 innert 30 Tagen auf und drohte ihnen für den Fall der nicht fristgerechten Bezahlung die Kündigung des Mietverhältnisses an.

E. 1.4

Mit amtlichen Formularen vom 29. März 2022 wurde das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs per 30. April 2022 gekündigt.

E. 2

Die Gesuchsgegner werden verpflichtet, das Mietobjekt 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 würden sie auf Begehren der Gesuchstellerin durch das Gerichtspräsidium Baden polizeilich ausgewiesen.

E. 2.1

Die Vorinstanz hat das auf Art. 6 Ziff. 1 EMRK gestützte Gesuch der Beklagten 1 und 2 um Durchführung einer mündlichen Verhandlung abgewiesen. Zur Begründung führte sie aus, das Recht auf eine mündliche Verhandlung bestehe nicht absolut, was auch Art. 6 Ziff. 1 EMRK zum Ausdruck bringe. Im summarischen Verfahren sei eine mündliche Verhandlung nur dort vorgeschrieben, wo es das Gesetz ausdrücklich verlange (Art. 256 Abs. 1 ZPO). Dies sei vorliegend nicht der Fall. Ermessensweise werde daher ohne Verhandlung aufgrund der Akten entschieden (angefochtener Entscheid E. 2). In ihrer Beschwerde werfen die Beklagten der Vorinstanz eine Verletzung ihres aus Art. 6 Ziff. 1 EMRK fließenden Anspruchs auf Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung vor. Die Durchführung einer solchen Verhandlung liege nicht einfach im Ermessen des erkennenden Gerichts. Auf eine öffentliche mündliche Verhandlung könne nur verzichtet werden, wenn die Parteien darauf verzichtet hätten oder wenn der Antrag der Partei als schikanös erscheine oder auf eine Verzögerungstaktik schliessen lasse. Vorliegend seien keine Gründe dargetan oder ersichtlich, welche den Antrag auf Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung als schikanös erscheinen oder auf eine Verzögerungstaktik schliessen liessen. Indem die Vorinstanz keine Verhandlung durchgeführt habe, habe sie das von der EMRK geschützte Recht der Beklagten auf ein faires Verfahren missachtet (Beschwerde S. 15). Die Klägerin hält dem in ihrer Beschwerdeantwort entgegen, die Beklagten hätten im Ausweisungsverfahren Gelegenheit gehabt, zum Ausweisungs-gesuch schriftlich Stellung zu nehmen. Im Verfahren gehe es auch nicht darum, andere Beweismittel als Urkunden zu erheben, zumal das Ausweisungsverfahren dem summarischen Verfahren unterliege. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung könne das Gericht von der Durchführung einer öffentlichen Verhandlung absehen, wenn die Streitsache – wie im vorliegenden Fall – keine Tat- oder Rechtsfragen aufwerfe, die nicht adäquat aufgrund der Akten und der schriftlichen Parteivorbringen gelöst werden könnten. Folglich habe die Vorinstanz in Ausübung des richterlichen Ermessens von der Durchführung einer öffentlichen Verhandlung absehen dürfen, ohne den Anspruch der Beklagten auf rechtliches Gehör zu verletzen (Beschwerdeantwort S. 2 f.).

E. 2.2

Mit Antwort vom 2. Juni 2022 ersuchten die Beklagten 1 und 2 um Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung sowie um Abweisung des Mietausweisungs-gesuchs.

E. 2.2.1

Nach Art. 6 Ziff. 1 EMRK hat jede Person ein Recht darauf, dass über Streitigkeiten in Bezug auf ihre zivilrechtlichen Ansprüche und Verpflichtungen oder über eine gegen sie erhobene strafrechtliche Anklage von einem unabhängigen und unparteiischen, auf Gesetz beruhenden Gericht in einem

- 6 - fairen Verfahren, öffentlich und innerhalb angemessener Frist verhandelt wird. Die in Art. 6 Ziff. 1 EMRK garantierte öffentliche Gerichtsverhandlung stellt ein fundamentales Prinzip dar, das nicht nur für den Einzelnen wichtig ist, sondern ebenso sehr als Voraussetzung für das Vertrauen in das Funktionieren der Justiz erscheint. Der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte (EGMR) begründet die Pflicht zur Durchführung einer öffentlichen Verhandlung mit der Absage an jede Form von Geheimjustiz und der (demokratischen) Kontrolle der Behörden, was letztlich auch das Vertrauen in diese stärke. Die Öffentlichkeit des Verfahrens trägt dazu bei, dass die Garantie auf ein "fairer Verfahren" tatsächlich umgesetzt wird (Urteil Osinger gegen

Österreich Nr. 54645/00 vom 24. März 2005 § 44). Aus dem Anspruch auf eine (publikums-) öffentliche Verhandlung folgt grundsätzlich ein Anspruch auf eine mündliche Verhandlung (BGE 142 I 188 E. 3.1.1 m.H.). Die Pflicht, eine öffentliche Verhandlung durchzuführen, ist indes in zweifacher Hinsicht nicht absolut: Zunächst können die Parteien auf eine öffentliche Verhandlung – explizit oder stillschweigend – verzichten. Sodann sind Ausnahmen vom Grundsatz zulässig (BGE 142 I 188 E. 3.1.1 m.H.). Eine Reihe von Gründen, aus welchen keine öffentliche Verhandlung durchgeführt werden muss, ergibt sich unmittelbar aus Art. 6 Ziff. 1 EMRK (wenn dies im Interesse der Moral, der öffentlichen Ordnung oder der nationalen Sicherheit in einer demokratischen Gesellschaft liegt, wenn die Interessen von Jugendlichen oder der Schutz des Privatlebens der Prozessparteien es verlangen oder – soweit das Gericht es für unbedingt erforderlich hält – wenn unter besonderen Umständen eine öffentliche Verhandlung die Interessen der Rechtspflege beeinträchtigen würde). Von einer ausdrücklich beantragten öffentlichen Verhandlung kann nach der Rechtsprechung abgesehen werden, wenn der Antrag der Partei als schikanös erscheint oder auf eine Verzögerungstaktik schliessen lässt und damit dem Grundsatz der Einfachheit und Raschheit des Verfahrens zuwiderläuft oder sogar rechtsmissbräuchlich ist. Gleiches gilt, wenn sich ohne öffentliche Verhandlung mit hinreichender Zuverlässigkeit erkennen lässt, dass ein Rechtsmittel offensichtlich unbegründet oder unzulässig ist. Als Grund für die Verweigerung einer beantragten öffentlichen Verhandlung fällt auch die hohe Technizität der zur Diskussion stehenden Materie (z.B. bei rein rechnerischen, versicherungsmathematischen oder buchhalterischen Problemen) in Betracht (BGE 136 I 279 E. 1; zum Ganzen: Urteile des Bundesgerichts 4A_451/2020 vom 12. November 2020 E. 2.1 und 4A_104/2021 vom 3. Mai 2021 E. 2.1).

E. 2.2.2

Die Vorinstanz begründet das Absehen von einer öffentlichen mündlichen Verhandlung damit, dass die ZPO im Verfahren des Rechtsschutzes in kla-

- 7 - ren Fällen eine mündliche Verhandlung nicht ausdrücklich verlange, weshalb in Anwendung des ihr zustehenden Ermessens keine Verhandlung durchgeführt werde. Sie stützt sich dabei einzig auf Art. 256 Abs. 1 ZPO, obwohl es sich bei der im Verfahren nach Art. 257 ZPO beurteilten Mietausweisung um eine Streitigkeit in Bezug auf zivilrechtliche Ansprüche und Verpflichtungen gemäss Art. 6 Ziff. 1 EMRK handelt (Urteil des Bundesgerichts 4A_451/2020 vom 12. November 2020 E. 2.3). Aufgrund von Art. 6 Ziff. 1 EMRK und der dazu ergangenen, in E. 2.2.1 hievordargelegten bundesgerichtlichen Rechtsprechung kann die Verweigerung einer gestützt auf Art. 6 Ziff. 1 EMRK ausdrücklich beantragten öffentlichen Verhandlung nicht bloss damit begründet werden, dass eine solche vom innerstaatlichen Recht nicht ausdrücklich verlangt wird. Das von Art. 256 Abs. 1 ZPO gewährte richterliche Ermessen beim Entscheid, ob eine Verhandlung durchzuführen ist oder nicht, ist in Verfahren im Anwendungsbereich von Art. 6 Ziff. 1 EMRK insoweit beschränkt, als ein Verzicht auf eine öffentliche mündliche Verhandlung nur unter den in Art. 6 Ziff. 1 EMRK und der dazu ergangenen Rechtsprechung genannten Voraussetzungen zulässig ist. Im Lichte von Art. 6 Ziff. 1 EMRK zulässige Gründe, ausnahmsweise auf die beantragte öffentliche mündliche Verhandlung zu verzichten, werden von der Vorinstanz nicht angeführt und sind auch nicht erkennbar. Insbesondere ist nicht ersichtlich, weshalb diesem Antrag in Nachachtung von Art. 6 Ziff. 1 EMRK nicht innert nützlicher Frist hätte entsprochen werden können. Indem die Vorinstanz trotz des expliziten Antrags der Beklagten 1 und 2 ohne konventionsrechtlich zulässige Gründe auf

die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung verzichtet hat, hat sie demnach gegen Art. 6 Ziff. 1 EMRK verstossen.

E. 2.2.3

Da der Anspruch auf öffentliche Verhandlung formeller Natur ist, führt die unzulässige Verweigerung einer solchen zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids, unbekümmert darum, ob dieser anders ausgefallen wäre, wenn eine öffentliche Verhandlung stattgefunden hätte, oder ob er in der Sache vor der Verfassung und dem Gesetz standhält (BGE 121 I 30 E. 5j). Der Mangel lässt sich im vorliegenden Verfahren daher nicht beheben. In Gutheissung der Beschwerde ist der Entscheid der Präsidentin des Bezirksgerichts Baden vom 2. August 2022 deshalb aufzuheben, ohne die weiteren dagegen erhobenen Rügen zu prüfen, und die Sache ist zur Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung und zu neuer Entscheidung an die Präsidentin des Bezirksgerichts Baden zurückzuweisen.

- 8 - 3.

E. 2.3

Die Klägerin nahm dazu mit Eingabe vom 22. Juni 2022 Stellung.

E. 2.4

Die Präsidentin des Bezirksgerichts Baden entschied am 2. August 2022:

- 3 - " 1. Es wird festgestellt, dass das Mietverhältnis zwischen den Parteien über die 3.5-Zimmerwohnung im 17. Obergeschoss Ost samt zugehörigem Kellerabteil an der X-Strasse in Q. seit dem 30. April 2022 aufgelöst ist.

E. 3

Die Kosten eines allfälligen polizeilichen Vollzugs gehen zu Lasten der Gesuchsgegner. Die Gesuchstellerin hat nach Anweisung der zuständigen Polizeistelle einen Kostenvorschuss zur Sicherstellung der Vollzugskosten zu leisten.

E. 3.1

Gemäss Art. 104 Abs. 4 ZPO kann die obere Instanz in einem Rückweisungsentscheid die Verteilung der Prozesskosten des Rechtsmittelverfahrens der Vorinstanz überlassen.

E. 3.2

Die Instruktionsrichterin des Obergerichts erteilte der Beschwerde mit Verfügung vom 25. August 2022 die aufschiebende Wirkung.

E. 3.2.1

Die obergerichtliche Entscheidgebühr für dieses Beschwerdeverfahren ist auf Fr. 500.00 festzusetzen (Art. 95 Abs. 2 lit. b ZPO i.V.m. § 8 und § 11 Abs. 1 VKD) und mit dem Kostenvorschuss der Beklagten zu verrechnen.

E. 3.2.2

Beim vorliegenden Ausgang des Beschwerdeverfahrens, wonach die Sache zur Neubeurteilung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen ist, rechtfertigt es sich, da keine besonderen Gründe für ein Abweichen von Art. 104 Abs. 4 ZPO vorliegen (vgl. DAVID JENNY, in: THOMAS SUTTER-SOMM/FRANZ HASENBÖHLER/CHRISTOPH LEUENBERGER [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2016, N. 11 zu Art. 104 ZPO; PETER

REETZ/SARAH HILBER, ebenda, N. 61 zu Art. 318 ZPO), die Parteikosten des Beschwerdeverfahrens in Anwendung dieser Bestimmung auszusetzen.

E. 3.2.3

Die obergerichtliche Entscheidgebühr und die Parteikosten des Beschwerdeverfahrens hat die Vorinstanz in ihrem neuen Entscheid nach dem Ausgang des Verfahrens zu verlegen. Gleiches gilt für die Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens. Das Obergericht erkennt: 1. In Gutheissung der Beschwerde wird der Entscheid der Präsidentin des Bezirksgerichts Baden vom 2. August 2022 aufgehoben und die Sache wird zur Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung und zu neuer Entscheidung an die Präsidentin des Bezirksgerichts Baden zurückgewiesen. 2. Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 500.00 wird mit dem Kostenvorschuss der Beklagten verrechnet und ist von der Vorinstanz in ihrem neuen Entscheid nach dem Ausgang des Verfahrens zu verlegen.

- 9 - 3. Die Parteikosten des obergerichtlichen Beschwerdeverfahrens werden ausgesetzt und sind von der Vorinstanz in ihrem neuen Entscheid festzulegen und nach dem Ausgang des Verfahrens zu verlegen. Zustellung an: [...] Rechtsmittelbelehrung für die Beschwerde in Zivilsachen (Art. 72 ff., Art. 90 ff. BGG) Gegen selbständig eröffnete Vor- und Zwischenentscheide kann innert 30 Tagen, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die Beschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden, wenn sie einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken können oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde. 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. 93, 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. 8'550.00. Rechtsmittelbelehrung für die subsidiäre Verfassungsbeschwerde (Art. 113 ff. BGG) Gegen selbständig eröffnete Vor- und Zwischenentscheide kann innert 30 Tagen, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die subsidiäre Verfassungsbeschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden, wenn sie einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken können oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde. Die Subsidiäre Verfassungsbeschwerde kann nur erhoben werden, soweit keine Beschwerde nach den Artikeln 72 - 89 BGG zulässig ist (Art. 44 Abs. 1, Art. 93, 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).

- 10 - 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 BGG). Aarau, 17. Januar 2023 Obergericht des Kantons Aargau Zivilgericht, 4. Kammer Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: Richli Huber

E. 3.3

In ihrer Beschwerdeantwort vom 3. Oktober 2022 beantragte die Klägerin: " 1. Der Entscheid des Bezirksgerichts Baden, Präsidium des Zivilgerichts vom 2. August 2022, Verfahren Nr. SZ.2022.107, sei zu bestätigen und die Beschwerde vom 18. August 2022 abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. 2. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zuzüglich MwSt.) zulasten der Beschwerdeführer." Das Obergericht zieht in Erwägung: 1.

E. 4

Die Entscheidgebühr von Fr. 800.00 wird den Gesuchsgegnern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt. Sie wird mit dem Vorschuss der Gesuchstellerin von Fr. 800.00 verrechnet, so dass die Gesuchsgegner der Gesuchstellerin solidarisch Fr. 800.00 direkt zu ersetzen haben.

E. 5

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) zu Lasten der Beschwerdegegnerin."

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.