

Protection dans les cas
clairs ; état de fait
susceptible d'être
immédiatement prouvé ;
situation juridique claire ;
droit d'être entendu

**Art. 257 al. 1 CPC ;
29 al. 2 Cst.**

Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC, le **tribunal admet l'application de la procédure sommaire de protection dans les cas clairs lorsque les deux conditions suivantes sont remplies : (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire** (consid. 3.2). Si ces conditions ne sont pas données, le tribunal n'entre pas en matière sur la requête (consid. 3.2.3).

L'état de fait est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. Cette condition n'est pas remplie lorsque la partie fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du tribunal (consid. 3.2.1).

La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées. Cette condition n'est généralement pas satisfaite lorsque l'application d'une norme requiert que le tribunal fasse usage de son pouvoir d'appréciation ou prenne une décision en équité, par exemple lorsqu'il doit apprécier la bonne foi d'une partie. Toutefois, l'invocation de l'abus de droit ne signifie pas nécessairement que le cas clair doit être écarté ; en particulier, le cas clair peut être admis si le comportement d'une partie correspond à l'une des situations que la doctrine qualifie d'abus de droit manifeste (consid. 3.2.2).

Pour respecter le droit d'être entendu des parties (art. 29 al. 2 Cst.), **le tribunal doit indiquer au moins brièvement les considérations qui l'ont guidé et les motifs sur lesquels il a fondé sa décision** (consid. 5).

Besetzung

Bundesrichterin Jametti, Präsidentin,
Bundesrichterinnen Kiss, Hohl,
Gerichtsschreiber Brugger.

Verfahrensbeteiligte

1. A.,
2. B.,
3. C.,
alle drei vertreten durch Rechtsanwalt Philip Schneiter,
Beschwerdeführer,

gegen

Da. AG,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Simon Böhi,
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand

Mieterausweisung,

Beschwerde gegen den Entscheid des Obergerichts
des Kantons Aargau, Zivilgericht, 4. Kammer,
vom 16. August 2023 (ZSU.2023.90).

Sachverhalt:

A.

Am 21. September 2004 schloss E. als Vermieter mit A. als Mieterin und C. als solidarisch Haftendem einen Mietvertrag über eine 3.5 Zimmerwohnung an der U.strasse in V. ab. **Am 4. Mai 2017 erteilte die F. AG A. und C. die Bewilligung zur Untervermietung der Wohnung samt Kellerabteil an B.** Aus dieser von A. und C. unterzeichneten Bewilligung geht hervor, dass (jedenfalls zu diesem Zeitpunkt) die F. AG Vermieterin der genannten Wohnung war. **Am 20. Juni 2019 ging das Eigentum an der Liegenschaft U.strasse zufolge Fusion von der F. AG auf die Da. AG und am 25. Juni 2019 von dieser auf die Db. AG über, welche gleichentags in Da. AG umfirmiert wurde.**

Am 11. Februar 2022 forderte die Liegenschaftsverwaltung G. AG A. und C. je mit Einschreiben zur Bezahlung des Mietzinsausstandes von Fr. 4'275.-- auf und drohte ihnen für den Fall der nicht fristgerechten Bezahlung die Kündigung des Mietverhältnisses an. **Mit amtlichem Formular vom 29. März 2022 wurde das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzug per 30. April 2022 gekündigt.**

B.

B.a. Die Da. AG (Gesuchstellerin, Beschwerdegegnerin) beantragte mit Klage vom 6. Mai 2022 beim Bezirksgericht Baden die Ausweisung von A., B. und C. (Gesuchsgegner, Beschwerdeführer) aus den Mieträumlichkeiten im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen. A. und B. ersuchten um Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung und um Abweisung des Ausweisungsgesuchs.

Mit Entscheid vom 2. August 2022 stellte das Bezirksgericht fest, dass das Mietverhältnis seit dem 30. April 2022 aufgelöst sei und verpflichtete die Gesuchsgegner unter Androhung der Vollzugmassnahmen, das Mietobjekt zu räumen.

Mit Entscheid vom 17. Januar 2023 hiess das Obergericht des Kantons Aargau die dagegen erhobene Beschwerde der Gesuchsgegner gut, hob den Entscheid des Bezirksgerichts vom 2. August 2022 auf und wies die Sache zur Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung und zu neuer Entscheidung an das Bezirksgericht zurück.

B.b. Das Bezirksgericht führte in der Folge eine Verhandlung durch und stellte mit Entscheid vom 31. März 2023 erneut fest, dass das Mietverhältnis zwischen den Parteien seit dem 30. April 2022 aufgelöst ist und verpflichtete die Gesuchsgegner, das Mietobjekt spätestens innert 30 Tagen nach Zustellung des Entscheids zu räumen und drohte erneut Vollzugmassnahmen an.

Auch gegen diesen Entscheid erhoben die Gesuchsgegner Berufung an das Obergericht. **Mit Entscheid vom 16. August 2023 wies das Obergericht die Berufung ab.**

C.

Dagegen erheben die Beschwerdeführer Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht. Sie beantragen, der Entscheid des Obergerichts vom 16. August 2023 und der Entscheid des Bezirksgerichts vom 31. März 2023 seien aufzuheben und auf das Ausweisungsgesuch der Beschwerdegegnerin sei nicht einzutreten.

Die Vorinstanz verzichtete auf Vernehmlassung. Die Beschwerdegegnerin beantragte, der Entscheid des Obergerichts sei zu bestätigen und die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Mit Verfügung vom 20. Oktober 2023 wurde der Beschwerde die aufschiebende Wirkung erteilt.

Erwägungen:

1.

1.1. Die Beschwerde an das Bundesgericht ist nur gegen Entscheide letzter kantonaler Instanzen zulässig (Art. 75 Abs. 1 BGG). Auf die Beschwerde ist daher nicht einzutreten, soweit sie sich gegen den Entscheid des Bezirksgerichts vom 31. März 2023 richtet, da es sich dabei nicht um einen letztinstanzlichen Entscheid im Sinne von Art. 75 Abs. 1 BGG handelt.

1.2. Im Übrigen sind die Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt, insbesondere auch das Streitwerterfordernis von Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG mit von der Vorinstanz ausgewiesenem Streitwert von Fr. 51'300.--, und geben zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass. Unter Vorbehalt einer rechtsgenügenden Begründung (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG; vgl. Erwägung 2) ist daher auf die Beschwerde einzutreten.

2.

2.1. Mit Beschwerde in Zivilsachen können Rechtsverletzungen nach Art. 95 und 96 BGG gerügt werden. Die Beschwerde ist hinreichend zu begründen, andernfalls wird darauf nicht eingetreten (BGE 134 II 244 E. 2.1). In der Beschwerdeschrift ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG). Unerlässlich ist, dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Verletzung von Bundesrecht liegt. Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerdeschrift nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im kantonalen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (BGE 140 III 86 E. 2, 115 E. 2).

Eine qualifizierte Rügepflicht gilt hinsichtlich der Verletzung von Grundrechten und von kantonalem und interkantonalem Recht. Das Bundesgericht prüft eine solche Rüge nur insofern, als sie in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG; BGE 138 I 171 E. 1.4; 136 I 65 E. 1.3.1).

2.2. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Dazu gehören sowohl die Feststellungen über den streitgegenständlichen Lebenssachverhalt als auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen). Es kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 Abs. 2 BGG). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (BGE 140 III 115 E. 2; 135 III 397 E. 1.5). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können (Art. 97 Abs. 1 BGG).

Für eine Kritik am festgestellten Sachverhalt gilt das strenge Rügeprinzip von Art. 106 Abs. 2 BGG (BGE 140 III 264 E. 2.3 mit Hinweisen). Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern diese Voraussetzungen erfüllt sein sollen (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen). Wenn sie den Sachverhalt ergänzen will, hat sie zudem mit präzisen Aktenhinweisen darzulegen, dass sie entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat (BGE 140 III 86 E. 2). Genügt die Kritik diesen Anforderungen nicht, können Vorbringen mit Bezug auf einen Sachverhalt, der vom angefochtenen Entscheid abweicht, nicht berücksichtigt werden (BGE 140 III 16 E. 1.3.1).

3.

3.1. Ist der Mieter nach der Übernahme der Sache mit der Zahlung fälliger Mietzinse oder Nebenkosten im Rückstand, so kann ihm der Vermieter schriftlich eine Zahlungsfrist setzen und ihm androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Diese Frist beträgt mindestens zehn Tage, bei Wohn- und Geschäftsräumen mindestens 30 Tage (Art. 257d Abs. 1 OR). **Bezahlt der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Vermieter fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen** (Art. 257d Abs. 2 OR).

3.2. Gemäss Art. 257 Abs. 1 ZPO gewährt das Gericht Rechtsschutz im summarischen Verfahren, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar ist (lit. a) und die Rechtslage klar ist (lit. b).

3.2.1. Ein Sachverhalt ist dann sofort beweisbar im Sinne von Art. 257 Abs. 1 lit. a ZPO, wenn er ohne zeitliche Verzögerung und ohne besonderen Aufwand nachgewiesen werden kann. Der Beweis ist - entsprechend Art. 254 Abs. 1 ZPO - in der Regel durch Urkunden zu erbringen. **Ein klarer Fall ist in sachverhaltsmässiger Hinsicht dann zu verneinen, wenn die beklagte Partei substantiiert und schlüssig Einwendungen vorträgt, die in tatsächlicher Hinsicht nicht sofort widerlegt werden können und die geeignet sind, die bereits gebildete richterliche Überzeugung zu erschüttern** (BGE 144 III 462 E. 3.1; 141 III 23 E. 3.2; 138 III 620 E. 5.1.1).

3.2.2. Die Rechtslage ist klar im Sinne von Art. 257 Abs. 1 lit. b ZPO, wenn sich die Rechtsfolge bei der Anwendung des Gesetzes unter Berücksichtigung der Lehre und Rechtsprechung ohne Weiteres ergibt und damit die Rechtsanwendung zu einem eindeutigen Ergebnis führt (BGE 141 III 23 E. 3.2; 138 III 123 E. 2.1.2).

Die Rechtsprechung verneint in der Regel das Vorliegen einer klaren Rechtslage, wenn die Anwendung einer Norm einen Ermessens- oder Billigkeitsentscheid des Gerichts mit wertender Berücksichtigung der gesamten Umstände erfordert, wie dies beispielsweise bei der Beurteilung von Treu und Glauben zutrifft (BGE 141 III 23 E. 3.2; 138 III 123 E. 2.1.2 mit weiteren Hinweisen). Das bedeutet indessen nicht, dass ein klarer Fall in rechtlicher Hinsicht stets verneint werden muss, sobald eine missbräuchliche Rechtsausübung geltend gemacht wird. **Denn das Rechtsmissbrauchsverbot setzt keine wertende Berücksichtigung aller Umstände im Sinne der zitierten Rechtsprechung voraus, wenn das Verhalten der betroffenen Partei offenkundig einen Missbrauch darstellt, was namentlich der Fall ist, wenn dieses in eine der in Rechtsprechung und Lehre anerkannten Fallgruppen einzuordnen ist** (Urteile 4A_12/2023 vom 31. März 2023 E. 3.2; 4A_25/2019 vom 15. April 2019 E. 3; 4A_185/2017 vom 15. Juni 2017 E. 5.4; 4A_2/2016 vom 18. Februar 2016 E. 2.1; je mit weiteren Hinweisen).

3.2.3. Soweit die Gültigkeit der Kündigung des Mietvertrags im Ausweisungsverfahren als Vorfrage zu beurteilen ist, beziehen sich die Voraussetzungen von Art. 257 Abs. 1 ZPO auch darauf. Sind sie nicht erfüllt, ist kein Rechtsschutz in klaren Fällen zu gewähren; auf das Gesuch ist diesfalls nach Art. 257 Abs. 3 ZPO nicht einzutreten (BGE 141 III 262 E. 3.2). Damit das vom Gesetzgeber mit Art. 243 Abs. 2 lit. c i.V.m. Art. 247 Abs. 2 lit. a ZPO für den mietrechtlichen Kündigungsschutz verfolgte Ziel nicht über den Rechtsschutz in klaren Fällen unterlaufen werden kann, ist dieser nur zu gewähren, wenn keine Zweifel an der Vollständigkeit der Sachverhaltsdarstellung bestehen und die Kündigung gestützt darauf als klar berechtigt erscheint (BGE 142 III 515 E. 2.2.4; Urteil 4A_12/2023 vom 31. März 2023 E. 4).

4.

4.1. Die Vorinstanz stützt sich auf diese Rechtsprechung und bejahte mit der Erstinstanz eine klare Sach- und Rechtslage im vorliegenden Ausweisungsverfahren. Sie legte dar, dass die

Zahlungsfristansetzung und die Kündigungsandrohung der Beschwerdegegnerin mangels Unterschrift zwar formungültig seien. Die Erstinstanz habe unter den vorliegenden Umständen aber die Berufung der Beschwerdeführer auf den Formmangel zurecht als rechtsmissbräuchlich angesehen. Die Vorinstanz führte im Weiteren aus, dass die Mietsache von der F. AG auf die Da. AG und danach auf die Db. AG (umfirmiert auf Da. AG) infolge Universalsukzession übergegangen sei und daher Art. 261 OR entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer nicht anwendbar sei. Die Beschwerdegegnerin sei als Vermieterin zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt gewesen. An der Rechtsgültigkeit der Zahlungsaufforderung und der Kündigungsandrohung sowie der Kündigung ändere unter den gegebenen Umständen auch nichts, dass die jeweiligen aufgeführten "Kontaktpersonen" nicht Organe oder Prokuristen der Immobilien- und Verwaltungs AG gewesen seien. Die Fristen von Art. 257d OR seien schliesslich eingehalten worden und im Zeitpunkt der Kündigung des Mietverhältnisses am 29. März 2022 sei der Mietzins für Januar 2022 - entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer - noch offen gewesen. Die Erstinstanz habe somit zutreffend erkannt, dass die Voraussetzungen für die Ausweisung der Beschwerdeführer 1 und 2 aus der Wohnung erfüllt seien.

4.2. Dagegen werfen die Beschwerdeführer der Vorinstanz eine Verletzung von Art. 257 ZPO und Art. 257d OR vor. Sie beharren jedoch lediglich auf ihren bereits vor der Vorinstanz dargelegten Standpunkten (insbesondere Formmangel von Zahlungsfristansetzung und Kündigungsandrohung; fehlende "Rechtszuständigkeit" der Beschwerdegegnerin zur Aussprechung der Kündigung; kein Zahlungsverzug, da alle Mietzinsen bezahlt worden seien). **Sie setzen sich hingegen nicht rechtsgenüchlich mit den Erwägungen der Vorinstanz auseinander noch vermögen sie hinreichend darzulegen (Erwägung 2.1), inwiefern diese gegen Bundesrecht verstossen haben soll, als sie das Gesuch der Beschwerdegegnerin um Ausweisung gutgeheissen bzw. die dagegen gerichtete Berufung abgewiesen hat.**

5.

Die Beschwerdeführer rügen eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör. Die Vorinstanz habe sich mit ihren Vorbringen nicht genügend auseinander gesetzt, obschon diese "durchaus entscheiderelevant gewesen wären".

Ob die Beschwerdeführer mit diesem pauschalen Vorwurf den Begründungsanforderungen genügen (Erwägung 2.1), ist höchst fraglich. **Indessen kann dem Standpunkt ohnehin nicht gefolgt werden: Um dem Gehörsanspruch zu genügen, muss die vorinstanzliche Begründung so abgefasst sein, dass sich die Beschwerdeführer über die Tragweite des vorinstanzlichen Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an das Bundesgericht weiterziehen können. In diesem Sinne hat die Vorinstanz wenigstens kurz die Überlegungen zu nennen, von denen sie sich hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt** (Art. 29 Abs. 2 BV; BGE 143 III 65 E. 5.2 mit Hinweisen). **Diesen Anforderungen genügt der angefochtene Entscheid ohne Weiteres.** Die Vorinstanz ging im Einzelnen auf die Vorbringen der Beschwerdeführer gegen den erstinstanzlichen Entscheid ein und verwarf sie alle, wobei sie jeweils klar ihre Überlegungen nannte, von denen sie sich hat leiten lassen (oben Erwägung 4.1). Das erlaubte den Beschwerdeführern, den Entscheid am Bundesgericht anzufechten.

6.

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf überhaupt eingetreten werden kann. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend werden die Beschwerdeführer unter solidarischer Haftbarkeit kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und 5 sowie Art. 68 Abs. 2 und 4 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 2'500.-- werden den Beschwerdeführern (unter solidarischer Haftbarkeit) auferlegt.

3.

Die Beschwerdeführer haben die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren (unter solidarischer Haftbarkeit) mit Fr. 3'000.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Aargau, Zivilgericht, 4. Kammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 6. Dezember 2023

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Jametti

Der Gerichtsschreiber: Brugger