

Les critiques des recourants quant à la **légitimation passive** de l'un d'entre eux ne parviennent pas à établir que les constatations de fait de l'instance précédente sont arbitraires (c. 3).

Le Tribunal cantonal n'a pas violé le droit fédéral en reconnaissant que l'état de fait constituait un **cas clair** et en appliquant la procédure sommaire à la décision d'expulsion (c. 4.3-4.4). En outre, le Tribunal cantonal a examiné l'abus de droit allégué ainsi que l'existence d'une éventuelle condition suspensive ou résolutoire et n'a donc pas violé l'art. 2 CC ou l'art. 156 CO (c. 4.4).

Besetzung

Bundesrichterin Klett, Präsidentin,
Bundesrichter Corboz, Kolly,
Gerichtsschreiberin Reitze.

Verfahrensbeteiligte

1. X. AG,
2. Y. Holding AG,
beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Marcel Buttlinger,
Beschwerdeführerinnen,

gegen

Z. AG,
vertreten durch Rechtsanwalt Martin Basler,
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand

Ausweisung,

Beschwerde gegen den Entscheid des Obergerichts des Kantons Aargau, Zivilgericht, 4. Kammer,
vom 6. März 2013.

Sachverhalt:

A.

Die Z. AG (Vermieterin, Klägerin, Beschwerdegegnerin) vermietete der X. AG (Beklagte 1, Beschwerdeführerin 1) per 1. Juli 2007 Gewerberäumlichkeiten, Einstellhallenplätze sowie Aussenabstellplätze an der Strasse A. in B.. Als Solidarpartner wurde C. angegeben.

Die Vermieterin und die Y. Holding AG (Beklagte 2, Beschwerdeführerin 2) vereinbarten in einer Zusatzvereinbarung unter anderem, dass der Mietvertrag zwischen der Vermieterin und der X. AG für fünf Jahre abgeschlossen wird, mit einer Option auf Verlängerung um weitere fünf Jahre (Ziffer 3 Absatz 3).

Die Vermieterin, die X. AG, die Y. Holding AG sowie C. kamen mit Vergleich vom 17. August 2011 überein, Ziffer 3 Absatz 3 der Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag mit Bezug auf die Option auf

Verlängerung des Mietvertrages für weitere fünf Jahre aufzuheben. Ferner vereinbarten sie, dass das Mietverhältnis ordentlicherweise am 30. Juni 2012 endet und die Vermieterin der X. AG und der Y. Holding AG die Option auf Verlängerung des Mietverhältnisses bis maximal am 30. September 2012 einräumt.

Die Vermieterin hielt in der darauf folgenden Korrespondenz am vereinbarten definitiven Beendigungszeitpunkt vom 30. September 2012 fest und ein neuer Mietvertrag zwischen den Parteien wurde nicht abgeschlossen.

B.

B.a. Die X. AG reichte am 5. September 2012 bei der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirks Zofingen ein Gesuch um Erstreckung des Mietverhältnisses um mindestens ein Jahr bis 30. September 2013 ein.

Die Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirks Zofingen stellte im Anschluss an die Schlichtungsverhandlung vom 18. Oktober 2012 die Nichteinigung der Parteien fest und erteilte den Parteien die Klagebewilligung.

B.b. Am 7. September 2012 stellte die Vermieterin beim Gerichtspräsidium Zofingen ein Ausweisungsbegehren gegen die X. AG und die Y. Holding AG. Die Beklagten 1 und 2 beantragten mit Antwort vom 5. Oktober 2012, auf das Gesuch um Ausweisung sei nicht einzutreten, eventualiter sei das Gesuch abzuweisen. Ferner stellten sie ein Gesuch um Sistierung des Verfahrens bis zum Abschluss des Schlichtungsverfahrens betreffend Erstreckung des Mietverhältnisses.

Der Präsident II des Bezirksgerichts Zofingen erkannte mit Entscheid vom 22. Oktober 2012:

"1. Es wird festgestellt, dass das Mietverhältnis zwischen den Parteien über die Gewerbeliegenschaft (...) per 30. September 2012 aufgelöst ist.

2. Die Gesuchsgegnerinnen werden verpflichtet, das Mietobjekt bis spätestens am 31. Dezember 2012 zu verlassen und zu räumen. (...)

3. (...)

4. (...)"

B.c. Gegen diesen Entscheid erhoben die Beklagten 1 und 2 Berufung an das Obergericht des Kantons Aargau mit dem Begehren, den Entscheid des Gerichtspräsidiums Zofingen vom 22. Oktober 2012 aufzuheben und das Mietausweisungsbegehren vom 7. September 2012 abzuweisen bzw. nicht darauf einzutreten. Gleichzeitig stellten sie das Gesuch, das Berufungsverfahren sei bis zur rechtskräftigen Erledigung des Mieterstreckungsverfahrens vor dem Bezirksgericht Zofingen zu sistieren.

Die Klägerin beantragte in ihrer Berufungsantwort, die Berufung der Beklagten 1 und 2 sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei und stellte ihrerseits ein Gesuch um Bewilligung der vorzeitigen Vollstreckbarkeit des Entscheids des Gerichtspräsidiums Zofingen vom 22. Oktober 2012.

Der Instruktionsrichter des Obergerichts des Kantons Aargau wies das Gesuch der Klägerin um Bewilligung der vorzeitigen Vollstreckbarkeit und das Gesuch der Beklagten 1 und 2 um Sistierung des Berufungsverfahrens mit Verfügungen vom 20. Februar 2013 ab.

Mit Entscheid vom 6. März 2013 wies das Obergericht des Kantons Aargau die Berufung der Beklagten 1 und 2 ab.

C.

Mit Beschwerde in Zivilsachen beantragen die Beklagten 1 und 2 dem Bundesgericht, der Entscheid des Obergerichts des Kantons Aargau vom 6. März 2013 und damit auch der Entscheid des Gerichtspräsidiums Zofingen vom 22. Oktober 2012 seien aufzuheben und das Gesuch um Mietausweisung vom 7. September 2012 sei abzuweisen resp. nicht darauf einzutreten.

Die Klägerin beantragt die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Die Vorinstanz hat auf eine Vernehmlassung verzichtet. Die Beschwerdeführerinnen 1 und 2 haben unaufgefordert eine Replik, die Beschwerdeführerin eine Duplik eingereicht.

D.

Mit Präsidualverfügung vom 1. Mai 2013 wurde der Beschwerde die aufschiebende Wirkung erteilt.

Erwägungen:

1.

Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist (Art. 29 Abs. 1 BGG; BGE 137 III 417 E. 1 S. 417 mit Hinweisen).

Die Beschwerde richtet sich gegen den Entscheid des Obergerichts des Kantons Aargau vom 6. März 2013 und gegen den Entscheid des Bezirksgerichts Zofingen vom 22. Oktober 2012. Soweit sich die Beschwerde gegen den Entscheid des Bezirksgerichts richtet, kann darauf mangels Letztinstanzlichkeit (Art. 75 Abs. 1 BGG) nicht eingetreten werden.

Der angefochtene Entscheid des Obergerichts ist ein verfahrensabschliessender Endentscheid (Art. 90 BGG) einer letzten kantonalen Instanz (Art. 75 Abs. 1 BGG). Die Beschwerde wurde innert der Beschwerdefrist (Art. 100 BGG) von den mit ihren Rechtsbegehren unterliegenden Parteien (Art. 76 Abs. 1 BGG) eingereicht. Bei der Streitsache handelt es sich um eine Zivilsache (Art. 72 BGG), und zwar um einen Mietfall, bei welchem der Streitwert nach zutreffender Angabe der Vorinstanz die Mindestgrenze von Fr. 15'000.-- (Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG) übersteigt. Auf die Beschwerde ist - unter Vorbehalt einer rechtsgenügenden Begründung (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG) - einzutreten.

2.

2.1. Mit Beschwerde in Zivilsachen können Rechtsverletzungen gemäss Art. 95 und 96 BGG gerügt werden. Gemäss Art. 42 Abs. 1 BGG hat die Rechtschrift die Begehren und deren Begründung zu enthalten; im Rahmen der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG), andernfalls wird darauf nicht eingetreten. Unerlässlich ist im Hinblick auf Art. 42 Abs. 2 BGG, dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Verletzung von Bundesrecht liegt. Die Beschwerdeführerinnen sollen in der Beschwerdeschrift nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im kantonalen Verfahren eingenommen haben, erneut bekräftigen, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (vgl. BGE 134 II 244 E. 2.1 S. 245 f.).

Hinsichtlich der Verletzung von Grundrechten gilt der in Art. 106 Abs. 1 BGG verankerte Grundsatz der Rechtsanwendung von Amtes wegen nicht; insofern besteht eine qualifizierte Rügepflicht (Art. 106 Abs. 2 BGG; BGE 136 I 49 E. 1.4.1 S. 53, 65 E. 1.3.1 S. 68 mit Hinweisen). Es obliegt den Beschwerdeführerinnen namentlich darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid gegen die gerügten Grundrechte verstossen soll. Das Bundesgericht prüft nur klar und detailliert erhobene und, soweit möglich, belegte Rügen. Auf rein appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid tritt das Bundesgericht nicht ein (BGE 134 V 138 E. 2.1 S. 143; 133 II 396 E. 3.1 S. 399).

2.2. In tatsächlicher Hinsicht legt das Bundesgericht seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Die Feststellung des Sachverhalts kann nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht und wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (BGE 135 III 397 E. 1.5 S. 401).

2.3. Diese Grundsätze verkennen die Beschwerdeführerinnen über weite Strecken. Ihre Ausführungen erschöpfen sich weitgehend in appellatorischer Kritik am angefochtenen Entscheid. Sie setzen sich zu grossen Teilen nicht oder nicht hinreichend mit dem angefochtenen Entscheid auseinander, sondern begnügen sich damit, im Wesentlichen das Gleiche, was sie bereits in den kantonalen Verfahren vorgebracht haben, erneut vorzubringen. So weichen die Beschwerdeführerinnen auch in verschiedenen Punkten von den tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz ab oder erweitern diese, ohne rechtsgenügende Sachverhaltsrügen zu erheben. Ihre

diesbezüglichen Ausführungen haben daher - unter Vorbehalt rechtsgenügend begründeter Rügen - unbeachtet zu bleiben und es ist ausschliesslich auf den von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalt abzustellen.

2.4. So verkennen die Beschwerdeführerinnen auch, dass bezüglich der Verletzung von verfassungsmässigen Rechten eine qualifizierte Rügepflicht gilt. Sie bringen vor, die Vorinstanz habe ihr rechtliches Gehör verletzt, da sie einerseits nicht begründet habe, weshalb die Sache spruchreif gewesen sei und weshalb sie die von ihnen beantragten Zeugen nicht einvernommen habe, und andererseits, weil die Vorinstanz ihre Vorbringen in ihrer Noveneingabe vom 18. Dezember 2012 nicht beachtet habe. Die Beschwerdeführerinnen setzen sich jedoch mit den genannten Erwägungen der Vorinstanz nicht auseinander und zeigen nicht auf, inwiefern ihnen diese (angeblich ungenügende) Begründung eine sachgerechte Anfechtung des Entscheides verunmöglicht hätte (vgl. BGE 134 I 83 E. 4.1 S. 88; 133 III 439 E. 3.3 S. 445; je mit Hinweisen). Sie legen ebenso wenig dar, dass sie ihre Noveneingabe vom 18. Dezember 2012 rechtzeitig eingereicht hätten, weshalb die Vorinstanz diese hätte berücksichtigen sollen und weshalb die Berücksichtigung ihrer neuen Vorbringen entgegen der Auffassung der Vorinstanz für den Ausgang des Verfahrens relevant gewesen wäre. So begründen sie auch nicht, weshalb die Vorinstanz die von ihnen beantragten Zeugen hätte einvernehmen sollen. Damit genügen die Beschwerdeführerinnen den Begründungsanforderungen (Art. 106 Abs. 1 BGG) offensichtlich nicht, weshalb auf ihre Rügen nicht eingetreten werden kann.

2.5. Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 BGG).

Die Beschwerdegegnerin reicht dem Bundesgericht zusammen mit ihrer Beschwerdeantwort neu den Entscheid des Bezirksgerichts Zofingen vom 8. April 2013 ein, aus welchem hervorgeht, dass das Bezirksgericht nicht auf die von den Beschwerdeführerinnen erhobene Klage auf Erstreckung des Mietverhältnisses eingetreten ist. Die Beschwerdeführerinnen ihrerseits reichen dem Bundesgericht neu eine Kopie ihrer Berufungsschrift vom 10. Mai 2013 gegen den genannten bezirksgerichtlichen Entscheid vom 8. April 2013 ein. Mit Eingabe vom 22. Juli 2013 schliesslich, reicht die Beschwerdegegnerin das Urteil des Obergerichts des Kantons Aargau vom 1. Juli 2013 ein, mit welchem das Obergericht die Berufung der Beschwerdeführerinnen abgewiesen hat, soweit es darauf eingetreten ist.

Alle drei Beweismittel sind nach dem angefochtenen Entscheid ergangen, welcher vom 6. März 2013 datiert. Damit ist ausgeschlossen, dass die Voraussetzung gemäss Art. 99 Abs. 1 BGG erfüllt ist; echte Noven sind vor Bundesgericht unbeachtlich (BGE 133 IV 342 E. 2.1 S. 343 f.).

3.

3.1. Die Beschwerdeführerinnen rügen als erstes, die Beschwerdeführerin 2 sei nicht Partei des Mietvertrages, weshalb sie für das Mietausweisungsverfahren nicht passivlegitimiert gewesen sei.

Der Mietvertrag habe nur zwischen der Beschwerdegegnerin und der Beschwerdeführerin 1 bestanden. Allein dadurch, dass der nicht anwaltlich vertretene Verwaltungsratspräsident der Beschwerdeführerinnen den Vergleich vom 17. August 2011 zwischen der Beschwerdegegnerin, den Beschwerdeführerinnen sowie C. unterzeichnet habe, bewirke entgegen der Meinung der Vorinstanz in keiner Art und Weise, dass die Beschwerdeführerin 2 damit plötzlich zur Vertragspartei geworden sei.

Der Mietvertrag sehe im Übrigen vor, dass C. persönlich als Solidarpartner im Mietverhältnis stehe, womit auch ihm ein Gesuch um Mietausweisung hätte eröffnet werden sollen. Dies sei jedoch nicht geschehen, was die Vorinstanz nicht beachtet habe.

3.2. Die Vorinstanz hat festgestellt, dass die Beschwerdeführerin 2 zwar nicht als Mieterin im Mietvertrag erwähnt sei, diese aber spätestens durch den Vergleich vom 17. August 2011 zur Vertragspartei geworden sei. In dieser Vereinbarung seien die Parteien übereingekommen, den Mietvertrag mit Bezug auf die Option auf Verlängerung des Mietvertrages für weitere fünf Jahre aufzuheben, wobei die Beschwerdeführerin 2 neben der Beschwerdeführerin 1 als Mieterin aufgeführt worden sei. So habe sich die Beschwerdeführerin 2 auch in ihrer Antwort auf das

Mietausweisungsgesuch und in ihrer Berufung an das Obergericht folgerichtig als Mieterin bezeichnet, womit sie die Bestreitung ihrer Passivlegitimation in der Eingabe vom 21. Dezember 2012 in offenbaren Widerspruch setze. Davon abgesehen, wäre auch auf das Ausweisungsgesuch gegen die Beschwerdeführerin 1 einzutreten gewesen, wenn die Passivlegitimation der Beschwerdeführerin 2 zu verneinen gewesen wäre.

3.3. Soweit die Beschwerdeführerinnen vorbringen, C. sei als Solidarpartner des Mietvertrages kein Mietausweisungsgesuch eröffnet worden, können sie nicht gehört werden. Die Beschwerdeführerinnen bringen erstmals im bundesgerichtlichen Verfahren vor, dass C. kein Ausweisungsgesuch zugestellt worden sei bzw. dass er kein solches erhalten habe. Den vorinstanzlichen Feststellungen lässt sich diesbezüglich nichts entnehmen und die Beschwerdeführerinnen bringen auch nicht vor, dass sie dies bereits vor den Vorinstanzen vorgebracht hätten. Es ist deshalb davon auszugehen, dass es sich dabei um ein neues Vorbringen handelt, welches im bundesgerichtlichen Verfahren nicht mehr beachtet werden kann (Art. 99 BGG). Die Beschwerdeführerinnen legen denn auch nicht dar, inwiefern es ihnen unmöglich oder unzumutbar gewesen wäre, die (angeblich) nicht erfolgte Zustellung des Gesuches an C. in einem früheren Zeitpunkt vorzubringen. Im Übrigen bringen die Beschwerdeführerinnen in ihrer Beschwerde selber vor, dass C. nicht Mietpartei des Mietvertrages gewesen sei, womit offen gelassen werden kann, ob ihm überhaupt ein Ausweisungsgesuch hätte zugestellt werden müssen.

Was die Beschwerdeführerinnen gegen die vermeintlich fehlende Passivlegitimation der Beschwerdeführerin 2 vorbringen, vermag die vorinstanzlichen Feststellungen nicht als willkürlich auszuweisen. Die Vorinstanz hat festgestellt, dass sich aus dem Verhalten der Beschwerdeführerin 2 im Ausweisungsverfahren bzw. aus ihrer Bezeichnung als "Mietvertragspartei" in der Vereinbarung vom 17. August 2011 ergebe, dass die Beschwerdeführerin 2 zur Vertragspartei geworden sei. Dies stellt eine Sachverhaltsfeststellung dar, welche für das Bundesgericht grundsätzlich verbindlich ist (Art. 105 Abs. 1 BGG; vgl. E. 2.2). Gegen diese Sachverhaltsfeststellung bringen die Beschwerdeführerinnen keine Sachverhaltsrüge vor. Ausgehend von diesen Sachverhaltsfeststellungen ist nicht ersichtlich, inwiefern die Beschwerdeführerin 2 zu Unrecht als passivlegitimiert qualifiziert worden wäre. Damit erweist sich die Beschwerde in diesem Punkt als unbegründet, womit es sich erübrigt, auf das Vorbringen der Beschwerdeführerinnen bezüglich der Eventualbegründung der Vorinstanz - wonach auf das Ausweisungsgesuch gegen die Beschwerdeführerin 1 auch bei Verneinen der Passivlegitimation der Beschwerdeführerin 2 einzutreten gewesen wäre - einzugehen.

4.

Die Beschwerdeführerinnen bringen sodann vor, die Vorinstanz habe Art. 2 ZGB, Art. 156 OR und Art. 257 ZPO verletzt.

4.1. Die Beschwerdeführerinnen machen geltend, das Verhalten der Beschwerdegegnerin kurz vor Ende des Mietvertrages sei rechtsmissbräuchlich gewesen. Aus der von der Vorinstanz nicht beachteten Korrespondenz von April/Mai 2012 gehe klar hervor, dass die Parteien Mietvertragsverhandlungen geführt hätten und die Beschwerdegegnerin die Beschwerdeführerinnen im Glauben gelassen habe, dass der Mietvertrag über den 30. September 2012 hinaus verlängert werde. Die Vorinstanz habe jedoch nur auf die letzte zwischen den Parteien kurz vor dem vorgesehenen Mietablauf ausgetauschte Korrespondenz abgestellt, ohne die Voraussetzungen des Rechtsmissbrauchs zu prüfen. Dabei habe sie auch nicht beachtet, dass die Verlängerungsoption in der Vereinbarung vom 17. August 2011 im Zusammenhang mit einem aktuell geplanten Neubau gestanden habe; es könne demnach keine Rede davon sein, dass die Parteien einvernehmlich übereingekommen seien, das Ende des Mietvertrages auf den 30. September 2012 festzusetzen. Die Rechtslage sei damit nicht klar, weshalb es sich nicht um klares Recht nach Art. 257 ZPO handeln würde.

Aus dem Verhalten der Beschwerdegegnerin hätten die Beschwerdeführerinnen stets geglaubt, dass das Mietverhältnis verlängert werde, weshalb sie es verpasst hätten, rechtzeitig ein Mieterstreckungsgesuch einzureichen. Zudem habe die Beschwerdegegnerin die Fortführung des

Mietvertrages an das Zustandekommen des Aktienkaufvertrages geknüpft, was die Vorinstanz ausser Acht gelassen habe. Nach Art. 156 OR gelte eine Bedingung als erfüllt, wenn ihr Eintritt von dem einen Teile wider Treu und Glauben verhindert worden sei, was vorliegend der Fall sei.

4.2. Die Vorinstanz hat festgestellt, dass die Beschwerdegegnerin den urkundlichen Nachweis erbracht habe, dass das Mietverhältnis zwischen den Parteien bis maximal 30. September 2012 befristet gewesen sei. Das Mietverhältnis habe somit ohne Kündigung mit Ablauf dieses Datums geendet. So habe die Beschwerdegegnerin auch belegt, dass sie die Beschwerdeführerinnen wiederholt aufgefordert habe, das Mietobjekt auf dieses Datum hin zu räumen und zu verlassen. Durch das Mietausweisungsgesuch vom 7. September 2012 sei auch klar, dass das Mietverhältnis nicht stillschweigend fortgesetzt worden sei. Schliesslich habe die Beschwerdegegnerin auch den urkundlichen Nachweis erbracht, dass die Beschwerdeführerinnen am 5. September 2012 und damit verspätet, ein Begehren um Erstreckung des Mietverhältnisses eingereicht haben. Damit sei der Sachverhalt urkundlich bewiesen und die Rechtslage klar.

So habe die Beschwerdegegnerin auch den urkundlichen Nachweis erbracht, dass die Parteien keine Verhandlungen über den Abschluss eines neuen Mietvertrages geführt haben und damit den Vorwurf rechtsmissbräuchlichen Verhaltens widerlegt. Aus der verurkundeten Korrespondenz zwischen den Parteien gehe eindeutig hervor, dass lediglich über einen Aktienkaufvertrag, nicht aber über den Abschluss eines neuen Mietvertrages verhandelt worden sei. Solche Verhandlungen seien bloss in Aussicht gestellt worden. Von einer stillschweigenden Verlängerung des Mietvertrages unter dem Vorbehalt des Abschlusses der Vertragsverhandlungen betreffend Aktienkaufvertrag könne demnach keine Rede sein. So gehe dies denn auch aus dem E-Mail-Verkehr der Parteien von August bis Oktober 2012 klar hervor, womit auch der Einwand einer resolutiv oder suspensiv bedingten Verlängerung des Mietvertrages widerlegt sei.

4.3. Art. 257 ZPO sieht unter dem Titel "Rechtsschutz in klaren Fällen" vor, dass das Gericht Rechtsschutz im summarischen Verfahren gewährt, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar und die Rechtslage überdies klar ist.

Die Anwendung dieser bundesrechtlichen Bestimmung wird frei geprüft (Art. 95 lit. a und Art. 106 Abs. 1 BGG). Die Beweiswürdigung selbst hingegen ist eine Frage der Feststellung des Sachverhalts, die der Überprüfung grundsätzlich entzogen ist (vgl. E. 2.2; Art. 105 Abs. 1 BGG).

Ein klarer Fall setzt zum einen voraus, dass der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar ist (Art. 257 Abs. 1 lit. a ZPO). Ein Sachverhalt ist dann sofort beweisbar, wenn er ohne zeitliche Verzögerung und ohne besonderen Aufwand nachgewiesen werden kann. Der Beweis ist in der Regel durch Urkunden zu erbringen (BGE 138 III 123 E. 2.1.1 S. 125 mit Hinweisen). Zum anderen setzt ein klarer Fall voraus, dass die Rechtslage klar ist (Art. 257 Abs. 1 lit. b ZPO). Dies trifft zu, 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. Dagegen ist die Rechtslage in der Regel nicht klar, wenn die Anwendung einer Norm einen Ermessens- oder Billigkeitsentscheid des Gerichts mit wertender Berücksichtigung der gesamten Umstände erfordert (BGE 138 III 123 E. 2.1.2 S. 126 mit Hinweisen).

4.4. Die Beschwerdeführerinnen kritisieren mit ihren Vorbringen die Beweiswürdigung der Vorinstanz, ohne aber auch nur ansatzweise den Begründungsanforderungen zu genügen, um diese als willkürlich auszuweisen. Darauf kann nicht eingetreten werden, zumal die Beschwerdeführerinnen ihre appellatorischen Ausführungen mit Sachverhaltselementen unterlegen, die im angefochtenen Urteil keine Stütze finden und die mangels substantzierter Sachverhaltsrügen nicht berücksichtigt werden können (vgl. E. 2.3). Ohnehin ist weder dargetan noch ersichtlich, dass die Vorinstanz in der Beweiswürdigung in Willkür verfallen wäre, indem sie schloss, dass die Parteien übereinstimmend mit Vereinbarung vom 17. August 2011 den Mietvertrag per 30. September 2012 befristet bzw. aufgelöst haben, die Beschwerdeführerinnen trotz mehrmaliger Aufforderung seitens der Beschwerdegegnerin die Mietlokalitäten nicht verlassen haben und kein neuer Mietvertrag bzw. keine Verlängerung des bestehenden Mietvertrages vereinbart wurde. Die Beschwerdeführerinnen verkennen denn auch, dass die Vorinstanz festgestellt hat, dass sie selber in ihrer Antwort vom 5. Oktober 2012 sowie in ihrer Eingabe vom 18. Dezember 2012 vorgebracht haben, dass

Verhandlungen über eine allfällige Verlängerung oder Erneuerung des Mietvertrages bloss in Aussicht gestellt wurden. Überdies verkennen sie, dass die Vorinstanz den von ihnen behaupteten Rechtsmissbrauch als auch das Bestehen einer allfälligen Resolutiv- oder Suspensivbedingung sehr wohl geprüft hat. Inwiefern die Vorinstanz Art. 2 ZGB oder Art. 156 OR verletzt hätte, tun die Beschwerdeführerinnen nicht dar und ist auch nicht ersichtlich.

Insoweit hat die Vorinstanz ohne Verletzung von Bundesrecht erkannt, dass sich der Sachverhalt als sofort beweisbar erwiesen hat und die sich daraus ergebende Rechtsfolge klar ist. In diesem Sinne wurde Art. 257 ZPO dadurch, dass der Ausweisungsentscheid im summarischen Verfahren erging, nicht verletzt. Damit hat die Vorinstanz auch das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerinnen nicht verletzt, indem sie keine Gerichtsverhandlung durchgeführt hat (Urteil 4A_273/2012 vom 30. Oktober 2012 E. 3.2, nicht publ. in: BGE 138 III 620).

5.

Mit dem Entscheid in der Sache wird das von den Beschwerdeführerinnen gestellte Sistierungsgesuch des Mieterstreckungsverfahrens vor dem Bezirksgericht Zofingen bzw. vor dem Obergericht des Kantons Aargau sowie ihr Gesuch um eine öffentliche Parteiverhandlung vor Bundesgericht gegenstandslos.

6.

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Verfahrensausgang werden die Beschwerdeführerinnen unter solidarischer Haftbarkeit kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und Abs. 5 BGG, Art. 68 Abs. 1 und Abs. 4 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 4'000.-- werden den Beschwerdeführerinnen zu gleichen Teilen unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt.

3.

Die Beschwerdeführerinnen haben die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren zu gleichen Teilen und unter solidarischer Haftbarkeit mit Fr. 5'000.-- zu entschädigen.

4.

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

Lausanne, 5. August 2013

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Klett

Die Gerichtsschreiberin: Reitze