

ZSU.2025.166
(SZ.2025.16)
Art. 209

Entscheid vom 28. November 2025

Besetzung Oberrichter Richli, Präsident
 Oberrichterin Plüss
 Oberrichterin Hausherr
 Gerichtsschreiberin Kabus

Klägerin **A. _____ AG,**
 vertreten durch Rechtsanwältin Manuela Haus,
 [...]

Beklagte 1 **B. _____,**

Beklagter 2 **C. _____,**
 beide [...]

Gegenstand Mietausweisung

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

Die A._____AG als Vermieterin (nachfolgend: Klägerin) sowie B._____ (nachfolgend: Beklagte 1) und C._____ (nachfolgend: Beklagter 2) als Mieter schlossen am 8. November 2023 per 16. März 2022 bzw. spätestens 1. Juli 2023 einen Mietvertrag über das Mietobjekt [...] ab.

1.2.

Jeweils mit Schreiben vom 10. September 2024 mahnte die Klägerin die Beklagten für die ausstehenden Miet- und Nebenkosten des Monats August 2024 in Höhe von Fr. 2'638.00, setzte ihnen eine Zahlungsfrist von 30 Tagen zur Begleichung der Ausstände und drohte ihnen gleichzeitig an, bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis zu kündigen.

1.3.

Die Klägerin sprach gegenüber den Beklagten jeweils mit Schreiben vom 21. Oktober 2024 unter Verwendung des amtlichen Formulars per 30. November 2024 die Kündigung des Mietverhältnisses aus.

2.

2.1.

Nachdem die Beklagten das Mietobjekt per 30. November 2024 nicht verlassen hatten, stellte die Klägerin mit Eingabe vom 20. Januar 2025 beim Präsidium des Bezirksgerichts Baden (nachfolgend: Vorinstanz) ein Ausweisungsbegehren.

2.2.

Am 2. Mai 2025 reichte der Beklagte 2 eine in englischer Sprache verfasste Stellungnahme ein.

2.3.

Nachdem die Vorinstanz dem Beklagten 2 mit Verfügung vom 5. Mai 2025 eine Frist von sieben Tagen angesetzt hatte, um eine Stellungnahme in der Amtssprache des Kantons Aargau (Deutsch) einzureichen, nahmen die Beklagten am 11. Mai 2025 Stellung und beantragten sinngemäss, auf das Gesuch sei nicht einzutreten.

2.4.

Die Vorinstanz erkannte am 10. Juni 2025 wie folgt:

" 1.

Es wird festgestellt, dass das Mietverhältnis zwischen den Parteien über die [...] per 30. November 2024 aufgelöst ist.

2.

Die Gesuchsgegner werden verpflichtet, das im Entscheid-Dispositiv Ziff. 1 genannte Mietobjekt **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 Unterlassungsfälle würden sie auf Begehren der Gesuchstellerin durch das Gerichtspräsidium Baden polizeilich ausgewiesen.

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.

4.

Die Entscheidgebühr von Fr. 800.00 wird den Gesuchsgegnern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt. Die Gesuchsgegner haben der Gerichtskasse Baden den Betrag von Fr. 800.00 unter solidarischer Haftbarkeit nachzuzahlen.

Der Gesuchstellerin steht vom geleisteten Vorschuss von Fr. 800.00 nach Abzug des Auslagenersatzes von Fr. 101.00 ein Betrag von Fr. 699.00 nach Rechtskraft des Verfahrens zu.

5.

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen."

3.

3.1.

Gegen diesen ihnen jeweils am 16. Juni 2025 zugestellten Entscheid erhoben die Beklagten am 26. Juni 2025 beim Obergericht des Kantons Aargau Berufung und beantragten Folgendes:

" 1.

Der Entscheid des Bezirksgerichts Baden vom 10.06.2025 sei aufzuheben.

2.

Die Ausweisung sei aufzuheben.

3.

Es sei festzustellen, dass der Mietvertrag vom 08.11.2023 mangels gültiger Vertretung nichtig bzw. unwirksam ist.

4.
Eventualiter sei die Sache zur neuen Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

5.
Die Gerichtskosten seien der Gesuchstellerin aufzuerlegen."

3.2.

Am 9. Juli 2025 liessen sich die Beklagten unaufgefordert vernehmen und stellten nachfolgende Rechtsbegehren:

" 1.
Der Entscheid des Bezirksgerichts Baden vom 16. Juni 2025 sei aufzuheben.

2.
Auf das Ausweisungsbegehren der Gesuchstellerin sei nicht einzutreten.

3.
Eventualiter sei festzustellen, dass der Mietvertrag vom 08./09.11.2023 mangels gültiger Vertretung der Vermieterin nicht rechtsverbindlich zustande gekommen ist.

4.
Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Gesuchstellerin."

3.3.

Die Klägerin beantragte mit Berufungsantwort vom 7. August 2025 (Postaufgabe: 8. August 2025) Nachfolgendes:

" 1.
Die Berufung der Beklagten vom 26. Juni 2025 sei vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf überhaupt einzutreten ist.

2.
Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen - zuzüglich 8.1% MwSt auf der Parteientschädigung - zu Lasten der Beklagten."

3.4.

Die Beklagten nahmen am 1. September 2025 freiwillig Stellung und begehrt Folgendes:

" 1.
Die Berufungsantwort der Klägerin vom 07.08.2025 sei als verspätet aus dem Recht zu weisen.

2.
Eventualiter seien die Ausführungen der Klägerin materiell als unbegründet zurückzuweisen.

3.
Der Entscheid des Bezirksgerichts Baden vom 10.06.2025 (SZ.2025.16 / rd) sei aufzuheben.
4.
Auf das Ausweisungsbegehren der Klägerin sei nicht einzutreten.
5.
Kosten- und Entschädigungsfolgen seien der Klägerin aufzuerlegen."

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Das zulässige Rechtsmittel gegen den vorliegenden, im summarischen Verfahren ergangenen Ausweisungsentscheid mit einem Streitwert von mehr als Fr. 10'000.00 (Fr. 15'360.00) ist die Berufung (Art. 308 Abs. 1 lit. a i.V.m. Abs. 2 ZPO; BGE 144 III 346 E. 1.2.1). Mit der Berufung können die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO).

1.2.

1.2.1.

Die Klägerin machte in ihrer Berufungsantwort geltend, die Berufung der Beklagten genüge den Anforderungen an die Begründungspflicht nicht, selbst unter Berücksichtigung, dass sie juristische Laien seien.

1.2.2.

Die Berufung ist bei der Rechtsmittelinstanz innert zehn Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheids bzw. seit der nachträglichen Zustellung der Entscheidungsbegründung (Art. 239 ZPO) schriftlich und begründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 i.V.m. Art. 314 Abs. 1 ZPO).

Den Berufungskläger trifft eine Begründungslast. Es ist in der Berufungsschrift substantiiert vorzutragen, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid unrichtig sei und warum und wie er geändert werden müsse. Die Berufungsschrift hat sich vornehmlich mit den Erwägungen der Vorinstanz auseinanderzusetzen und soll nicht einfach die Ausführungen vor der ersten Instanz wiederholen. Auch die Aktenstücke sind zu nennen, auf die sich die Kritik am vorinstanzlichen Entscheid bezieht. Diese Pflicht besteht auch in Angelegenheiten, in denen die Officialmaxime gilt (z.B. Art. 247 Abs. 2 ZPO). In der Berufung ist darzulegen, wo und wie die erste Instanz das Recht unrichtig angewendet oder den Sachverhalt unrichtig festgestellt haben soll. Die Berufungsinstanz muss bei ungenügender Begründung nicht Frist zur Behebung des Mangels ansetzen. Weist der angefochtene Entscheid mehr als eine Begründung auf, z.B. zwei oder mehrere Hauptbegründungen (z.B. Abweisung des Anspruches wegen Verjährung und

abgesehen davon auch mangels Verschuldens), muss sich der Berufungskläger mit allen Begründungen auseinandersetzen (KARL SPÜHLER, in: Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2024, N. 15 f. zu Art. 311 ZPO). Die Begründung ist eine gesetzliche, von Amtes wegen zu prüfende Zulässigkeitsvoraussetzung für die Berufung. Fehlt sie, tritt das obere kantonale Gericht nicht auf die Berufung ein. Gleiches muss gelten, wenn der Berufungskläger lediglich auf Vorakten verweist oder wenn die Berufung den umschriebenen Anforderungen in anderweitiger Hinsicht nicht genügt (Urteil des Bundesgerichts 5A_209/2014 vom 2. September 2014 E. 4.2.1).

1.2.3.

Vorliegend setzt sich die Berufung der Beklagten einerseits aus der tatsächlichen Berufungsschrift vom 26. Juni 2025 und andererseits der Berufsbeilage (BB) 17 zusammen. Zwar fällt die Begründung in der Berufungsschrift tatsächlich dürftig aus. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es sich bei den Beklagten um Laien handelt und im Hinblick auf das Verbot des überspitzten Formalismus sind jedoch beide Teile der Berufung zu berücksichtigen. Die BB 17 beinhaltet eine substantiierte Begründung, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid unrichtig ist und warum und wie er geändert werden muss. Die Beklagten setzen sich mit allen Passagen des Entscheids auseinander, die sie angreifen und beziehen sich auch genau auf Aktenstücke, auf welche sich ihre Kritik stützt. Sie tätigen Anmerkungen zu allen Erwägungen des Entscheids, welche sie nicht als richtig erachten. Zwar gibt es auch diverse Wiederholungen von (zum Teil) ganzen Passagen ihrer Ausführungen (vgl. z.B. BB 17, S. 5 ff., Bemerkungen zu E. 3.2.1, Anmerkungen zu E. 3.2.2 und 3.2.3; BB 17, S. 11, Bemerkungen zu E. 3.5 und E. 3.6.1), dies ist jedoch ebenfalls darauf zurückzuführen, dass es sich bei der Berufung um eine Laieneingabe handelt. Demzufolge ist auf die Berufung einzutreten.

1.3.

1.3.1.

Eine Nachreichung der Berufungsbegründung nach Ablauf der Rechtsmittelfrist ist unzulässig. Selbst ein zweiter Schriftenwechsel, auf dessen Durchführung kein absoluter Anspruch besteht, gestattet nicht, die Berufungsschrift nachzubessern oder gar zu ergänzen (Urteil des Bundesgerichts 5A_7/2021 vom 2. September 2021 E. 2.2).

Die Berufsfrist beträgt zehn Tage (Art. 314 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Fristen, die durch eine Mitteilung oder den Eintritt eines Ereignisses ausgelöst werden, beginnen am folgenden Tag zu laufen (Art. 142 Abs. 1 ZPO). Eingaben müssen spätestens am letzten Tag der Frist beim Gericht eingereicht oder zu dessen Händen der Schweizerischen Post oder einer schweizerischen diplomatischen oder konsularischen Vertretung übergeben werden (Art. 143 Abs. 1 ZPO).

1.3.2.

Der vorinstanzliche Entscheid wurde den Beklagten am 16. Juni 2025 zugestellt (VA, act. 37 f.). Damit lief die Berufungsfrist am 26. Juni 2025 (Art. 142 Abs. 1 ZPO) ab. Die Eingabe der Beklagten vom 9. Juli 2025 erfolgte nach Ablauf der Berufungsfrist, bevor die Klägerin ihre Berufungsantwort einreichte und offenbar auf das Schreiben des Obergerichts vom 30. Juni 2025 an die Vorinstanz hin, die vollständigen Verfahrensakten sowie ein zusätzliches Exemplar des angefochtenen Entscheids einzureichen. Die Eingabe der Beklagten vom 9. Juli 2025 erfolgte verspätet, ohne Aufforderung und ist somit vorliegend nicht zu berücksichtigen.

1.4.

1.4.1.

Im Berufungsverfahren werden neue Tatsachen und Beweismittel gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden (lit. a) und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (lit. b). Praxisgemäss ist zwischen echten und unechten neuen Vorbringen (sog. Noven) zu unterscheiden. Unechte Noven sind Tatsachen und Beweismittel, die bereits bei Ende der erstinstanzlichen Hauptverhandlung entstanden sind. Ihre Zulassung wird im Berufungsverfahren weitergehend insofern eingeschränkt, als sie ausgeschlossen sind, wenn sie bei Beachtung zumutbarer Sorgfalt bereits im erstinstanzlichen Verfahren hätten vorgebracht werden können. Im Falle unechter Noven hat derjenige, der sie im Berufungsverfahren einbringen will, namentlich die Gründe detailliert darzulegen, weshalb er die Tatsache oder das Beweismittel nicht schon vor erster Instanz hat vorbringen können (vgl. BGE 143 III 42 E. 4.1, Urteil des Bundesgerichts 4A_518/2023 vom 18. April 2024 E. 3.4.1).

1.4.2.

Die Berufung der Beklagten erweist sich dahingehend widersprüchlich, dass im Dunkeln bleibt, ob sie nun behaupten, dass ein gültiger Mietvertrag bestehe oder nicht. Sie brachten einerseits vor, D._____ und E._____ seien gemäss Handelsregisterauszug nicht berechtigt, den Mietvertrag vom 8. November 2023 rechtsgültig zu unterschreiben. Ferner befinde sich keine schriftliche Vollmacht in den Akten. Eine konkludente Handlungsvollmacht könne dies nicht heilen (Berufung, S. 1). Andererseits machten sie geltend, am 9. November 2022 sei vor der Schlichtungsbehörde ein neuer Mietvertrag unterzeichnet worden, nachdem deren Präsidentin die Unterschriftsberechtigung der Vertreterin der Klägerin bestätigt habe. Dass sich die Vorinstanz nun auf fehlende Vollmachten berufe, verstosse gegen den Vertrauensschutz. Die Beklagten hätten sich gestützt auf den Grundsatz von Treu und Glauben auf die Auskunft der Behörde verlassen dürfen (Berufung, S. 2). In der Stellungnahme vom 1. September 2025 gingen die Beklagten wiederum von einem gültigen Mietverhältnis aus.

Aus diesen widersprüchlichen Darlegungen erhellt, dass die Beklagten, wie die Vorinstanz bereits zu Recht festhielt, eigentlich von einem rechtsgültig unterzeichneten Mietvertrag ausgingen (vgl. angefochtener Entscheid, E. 3.2.3), brachten sie doch in ihrer vorinstanzlichen Stellungnahme vom 11. Mai 2025 (VA, act. 17 ff.) nichts Gegenteiliges vor. Demnach stellen die Ausführungen der Beklagten, dass der Mietvertrag nicht gültig zustande gekommen sei, Noven dar. Da es sich um unechte Noven handelt, sind sie ausgeschlossen, wenn sie bei Beachtung zumutbarer Sorgfalt bereits im erstinstanzlichen Verfahren hätten vorgebracht werden können. Vorliegend ist dies der Fall. Die angebliche Ungültigkeit des Mietvertrages hätten die Beklagten in ihrer vorinstanzlichen Stellungnahme rügen müssen. Die Gründe dafür, weshalb sie dies nicht getan haben, wurde im Berufungsverfahren von ihnen nicht detailliert dargelegt. Die neuen Behauptungen der Beklagten zur Ungültigkeit des Mietvertrages sind somit nicht mehr zu berücksichtigen. Da die Vorinstanz die ursprüngliche Ansicht der Beklagten hinsichtlich gültig unterzeichneten Mietvertrags teilt, liegt auch keine Verletzung des Vertrauensschutzes vor.

1.5.

1.5.1.

In der Eingabe vom 1. September 2025 machten die Beklagten geltend, die Berufungsantwort der Klägerin sei aus dem Recht zu weisen, da sie verspätet erfolgt sei.

1.5.2.

Die Rechtsmittelinstanz stellt die Berufung der Gegenpartei zur schriftlichen Stellungnahme zu, es sei denn, die Berufung sei offensichtlich unzulässig oder offensichtlich unbegründet (Art. 312 Abs. 1 ZPO). Gegen einen im summarischen Verfahren ergangenen Entscheid beträgt die Frist zur Einreichung der Berufungsantwort zehn Tage (Art. 314 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

Für den Beginn und die Berechnung, das Ende, die Einhaltung, die (vorliegend nicht mögliche) Erstreckung, den Stillstand sowie die Wiederherstellung dieser Frist gelten die Art. 142 ff. ZPO (PETER REETZ, in: Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2025, N. 19 zu Art. 312 ZPO).

1.5.3.

Die Instruktionsrichterin des Obergerichts stellte der Klägerin mit Verfügung vom 25. Juli 2025 die Berufung der Beklagten zur Erstattung der Berufungsantwort innert zehn Tagen zu. Diese Verfügung wurde der Klägerin gemäss Sendungsverlauf der Schweizerischen Post am 31. Juli 2025 zugestellt. Damit lief die Frist am 11. August 2025 (Art. 142 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 ZPO) ab. Die Klägerin reichte am 8. August 2025 fristgerecht ihre Berufungsantwort ein (vgl. Sendungsnummer der Post). Die Berufungsantwort ist daher fristgerecht erfolgt und zu berücksichtigen.

2.

Die Vorinstanz hielt zur Begründung des angefochtenen Entscheids, soweit hier relevant, fest, die Klägerin habe die Beklagten je separat mit Einschreiben vom 10. September 2024 für ausstehende Mietzinse für den Monat August 2024 von Fr. 2'638.00 gemahnt und ihnen die Kündigung angedroht. Das Mahnschreiben sei dem Beklagten 2 am 12. September 2024 zur Abholung gemeldet worden. Am 19. September 2024 habe er die Abholfrist verlängert und am 23. September 2024 das Schreiben abgeholt. Unter Berücksichtigung der relativen Empfangstheorie sei die Mahnung dem Beklagten 2 am 19. September 2024, nach Ablauf der siebentägigen Abholfrist, fiktiv zugegangen. Die Zustellfiktion gelte auch, wenn die Post von sich aus eine längere Abholfrist gewähre. Die Verlängerung der Abholfrist wirke sich nicht auf den Zeitpunkt der Zustellung aus. Die 30-tägige Zahlungsfrist habe am 20. September 2024 begonnen und am 19. Oktober 2024 geendet. Das Mahnschreiben an die Beklagte 1 vom 10. September 2024 sei ihr laut Sendungsnummer ebenfalls am 12. September 2024 zur Abholung gemeldet worden. Die Beklagte 1 habe es versäumt, die Sendung abzuholen, worauf diese als "nicht abgeholt" an den Absender retourniert worden sei. Gemäss relativer Empfangstheorie gelte das Mahnschreiben am 19. September 2024 als zugestellt. Die 30-tägige Zahlungsfrist habe am 19. Oktober 2024 geendet. Der Zahlungsnachweis über den Betrag von Fr. 2'638.00 datiere vom 22. Oktober 2024, demzufolge nach Ablauf der Zahlungsfrist.

Mit Einschreiben vom 21. Oktober 2024 (Postaufgabe: 29. Oktober 2024), nach Ablauf der 30-tägigen Zahlungsfrist, habe die Klägerin gegenüber den Beklagten je separat die ausserordentliche Kündigung unter Verwendung des amtlichen Formulars per 30. November 2024 ausgesprochen. Die Schreiben seien den Beklagten jeweils am 30. Oktober 2024 zur Abholung gemeldet worden. Unter Berücksichtigung der absoluten Empfangstheorie gelte die Kündigung einen Tag nachdem der Postbote eine Abholungseinladung in den Briefkasten gelegt habe, vorliegend am 31. Oktober 2024, als zugestellt. Die Kündigungsfrist von 30 Tagen sei eingehalten worden. Die Kündigung erfülle die Anforderungen nach Art. 257d OR und Art. 266l OR und das Mietverhältnis habe per 30. November 2024 geendet.

Die Frage nach dem genauen Zeitpunkt der Fälligkeit der Mietzinsforderung könne offenbleiben, denn selbst bei Annahme einer Fälligkeit am 16. Tag des Monats seien die Beklagten mit der Bezahlung des Mietzinses im Rückstand gewesen, weil die Miete im Voraus zu bezahlen gewesen sei. Der Umstand, dass der im Mietvertrag vom 8. November 2023 festgelegte Bruttomietzins Fr. 2'560.00 betrage, während im Mahnschreiben vom 10. September 2024 ein Betrag von Fr. 2'638.00 gefordert worden sei, ändere nichts am Zahlungsrückstand. Aus dem Mahnschreiben gehe klar hervor, dass die Klägerin den ausstehenden Mietzins für den Monat August 2024 geltend mache. Zudem hätten die Beklagten nicht einmal den im

Mietvertrag vereinbarten Betrag von Fr. 2'560.00 fristgerecht beglichen und seien im Verzug gewesen.

3.

3.1.

In formeller Hinsicht brachten die Beklagten gegen den vorinstanzlichen Entscheid vor, die Vorinstanz habe wiederholt ihre Eingaben und Vorbringen (z.B. zur Vertragsgeschichte, den gerichtlichen Feststellungen von 2022 sowie dem Zahlungsnachweis vom 22. Oktober 2024) ignoriert und somit ihr rechtliches Gehör verletzt (Berufung, S. 2).

3.2.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt, dass die Behörde die Vorbringen des vom Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen auch tatsächlich hört, prüft und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Daraus folgt die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Dabei ist es nicht erforderlich, dass sie sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (BGE 143 III 65 E. 5.2 m.H.).

3.3.

Die Beklagten gingen in der Stellungnahme vom 11. Mai 2025 mit keinem Wort auf die gerichtlichen Feststellungen von 2022 ein (VA, act. 17 ff.); weshalb es diesbezüglich Erwägungen der Vorinstanz gebraucht hätte, bleibt somit im Dunkeln. Entgegen den Ausführungen der Beklagten ging die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid ausführlich auf die Vertragsgeschichte ein und berücksichtigte sie bei der Entscheidungsfindung. Sie äusserte sich zu den verschiedenen Vertragsexemplaren, der Dauer des Mietverhältnisses sowie der Gültigkeit des Mietvertrages (angefochtener Entscheid, Sachverhalt E. 1.1 und 1.2, sowie E. 3.2). Überdies setzte sich die Vorinstanz ausführlich mit dem Zahlungsnachweis vom 22. Oktober 2024 auseinander. Sie hielt insbesondere fest, dass die Zahlungsfrist am 19. Oktober 2024 abgelaufen sei, weshalb die Zahlung vom 22. Oktober 2024 verspätet erfolgt sei (angefochtener Entscheid, E. 3.3.3). Im Übrigen muss sich die Vorinstanz nicht mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzen und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegen. Sie hat sich zu Recht auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränkt. Den Beklagten war es möglich, sich über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft zu geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an das Ober-

gericht weiterzuziehen. Die Rüge der Verletzung des rechtlichen Gehörs ist somit unbegründet.

4.

4.1.

4.1.1.

Die Beklagten rügten in materieller Hinsicht, die Vorinstanz habe die Empfangstheorie falsch interpretiert. Die Mahnung sei ihnen nachweislich erst am 23. September 2024 zugestellt worden, weil sie eine Verlängerung der Abholfrist bei der Post veranlasst hätten. Die Zahlung von Fr. 2'638.00 sei am 22. Oktober 2024 fristgerecht erfolgt. Die Anwendung der Zustellfiktion widerspreche der relativen Empfangstheorie (Berufung, S. 1). Den Beklagten sei es nicht möglich gewesen, vor dem 19. September 2024 nach Hause zurückkehren, also hätten sie die Abholfrist verlängert (BB 17, S. 9). Die Kündigung entspreche nicht den gesetzlichen Anforderungen und die Klägerin sei nicht berechtigt gewesen, die Ausweisung zu verlangen (BB 17, S. 11). Die Mahnung vom 10. September 2024 habe eine Forderung von Fr. 2'638.00 beinhaltet, obwohl der vertraglich vereinbarte Mietzins lediglich Fr. 2'560.00 betragen habe. Ein Zahlungsverzug könne nicht auf eine fehlerhafte Mahnung gestützt werden (Berufung, S. 2).

4.1.2.

Die Klägerin führte in der Berufungsantwort aus, die Kündigungsandrohung gelte gemäss der eingeschränkten Empfangstheorie mit der tatsächlichen Abholung, spätestens jedoch am siebten Tag der Abholfrist als zugestellt. Die Frist werde nicht verlängert, wenn das Abholen nach den Bestimmungen der Post auch noch länger möglich sei. Die 30-tägige Zahlungsfrist habe am Folgetag der fiktiven Zustellung (20. September 2024) zu laufen begonnen und am 19. Oktober 2024 ungenutzt geendet. Die Beklagten hätten nach Erhalt der Zahlungsaufforderung die Höhe der Forderung innerhalb der gesetzten Frist von 30 Tagen gegenüber der Klägerin bestreiten müssen. Weil sie dies unterlassen hätten, seien sie nicht schutzwürdig.

4.1.3.

In der freigestellten Stellungnahme vom 1. September 2025 rügten die Beklagten, die Kündigung hätte gemäss Art. 266l OR auf einem amtlichen Formular erfolgen müssen, formwidrige Kündigungen seien nichtig.

4.2.

4.2.1.

Art. 257 Abs. 1 ZPO sieht vor, dass das Gericht Rechtsschutz im summarischen Verfahren gewährt, wenn zum einen der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar (lit. a) und zum anderen die Rechtslage klar ist (lit. b).

4.2.2.

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). Beahlt 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).

4.3.

Die Vorinstanz hielt zu Recht fest, dass die Beklagten mit der Zahlung der Bruttomonatsmiete für den Monat August 2024 im Rückstand waren (Gesuchsbeilage [GB] 4). Die Klägerin setzte ihnen mit separaten Schreiben vom 10. September 2024 schriftlich eine Zahlungsfrist von 30 Tagen an und drohte ihnen gleichzeitig an, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde (GB 5). In Bezug auf die Zustellung einer Mahnung mit Kündigungsandrohung gilt nach Art. 257d Abs. 1 OR die relative Empfangstheorie. Wenn das Einschreiben nicht direkt dem Empfänger (oder einer von ihm bevollmächtigten Person) übergeben werden kann und eine Abholbenachrichtigung mit Hinweis auf die Postaufbewahrungsfrist in seinen Briefkasten oder sein Postfach gelegt wurde, gilt das Schriftstück zu dem Zeitpunkt als zugegangen, an dem der Empfänger es tatsächlich am Postschalter abholt, oder – falls es nicht innerhalb der sieben-tägigen Aufbewahrungsfrist abgeholt wird – am siebten und letzten Tag dieser Frist (BGE 140 III 244, E. 5.1). Seit der Liberalisierung des Postverkehrsrechts sehen die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Post vor, dass mit den Kunden auch eine längere Abholfrist vereinbart werden kann. Im Interesse der Rechtssicherheit darf auf solche Abreden nicht abgestellt werden; vielmehr ist in Analogie zur prozessualen Rechtsprechung des Bundesgerichts nach wie vor von einer Zugangsfiktion am 7. Tag der Frist auszugehen (ROGER WEBER, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7. Aufl. 2020, N. 5 zu Art. 257d OR). Die Mahnung und Kündigungsandrohung an die Beklagte 1 wurde ihr unbestrittenermassen am 12. September 2024 zu Abholung gemeldet. Die Beklagte 1 holte das Einschreiben unbestrittenermassen nicht ab (Sendungsverfolgungsnummer der Schweizerischen Post, GB 5, S. 1), weshalb es ihr nach Ablauf der siebentägigen Abholfrist am 19. September 2024 als zugestellt gilt. Die Mahnung und Kündigungsandrohung an den Beklagten 2 wurde ihm ebenfalls am 12. September 2024 zu Abholung gemeldet. Der Beklagte 2 verlängerte gemäss Sendungsverfolgung der Schweizerischen Post am 20. September 2024 die Abholfrist (GB 6), aufgrund der relativen Empfangstheorie gilt das Einschreiben jedoch ebenfalls als am 19. September 2024 zugestellt. Vorliegend hat die Zahlungsfrist von 30 Tagen am 20. September 2024 zu laufen begonnen und am 21. Oktober 2024 geendet, da der letzte Tag der Frist

auf einen Samstag fiel und sich diese folglich bis Montag verlängerte (Art. 78 Abs. 1 OR i.V.m. Art. 1 des Bundesgesetzes über den Fristenlauf an Samstagen). Die Beklagten bezahlten den ausstehenden Mietzins erst am 22. Oktober 2024 (Beilage 13 zur Stellungnahme der Beklagten vom 11. Mai 2025), demzufolge nach Ablauf der ihnen von der Klägerin gesetzten Frist. Diese war daher berechtigt, das Mietverhältnis mit einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats zu kündigen. Sowohl die Mahnung als auch die Kündigung wurden im Übrigen von zeichnungsberechtigten Personen der F._____ AG unterzeichnet (vgl. Handelsregistrauszug der F._____ AG betreffend G._____, H._____ und I._____).

Soweit die Beklagten die Höhe des in der Mahnung aufgeführten Zahlungsrückstandes beanstanden und behaupten, eine fehlerhafte Mahnung könne keine Kündigung rechtfertigen, kann ihnen nicht gefolgt werden. Vorliegend enthielt die Mahnung den genauen Betrag der Forderung (Fr. 2'638.00) und die Fälligkeit per 1. August 2024, womit es sich offensichtlich um die Miete August 2024 handelte (GB 5). Erst wenn die ausstehenden Monatsmieten nicht angegeben werden und die Höhe des angegebenen Rückstandes in keinem Verhältnis zum tatsächlich ausstehenden Betrag steht, genügt die Mahnung nicht den Anforderungen an Klarheit und Genauigkeit, damit der Mieter erkennen kann, wie viele Monatsmieten er innerhalb der Mahnfrist zu begleichen hat. Die Angabe eines zu hohen Rückstandes führt hingegen nicht zwangsläufig zur Unwirksamkeit der Mahnung: Der Mieter, der einen Fehler feststellt, muss diesen dem Vermieter melden, ansonsten ist er nicht schutzwürdig (Urteil des Bundesgerichts 4A_429/2022 vom 7. März 2023 E. 3.1). Dasselbe gilt für denjenigen, der keine Massnahmen ergreift, um den Betrag zu begleichen, den er für richtig hält (Urteil des Bundesgerichts 4A_550/2020 vom 29. April 2021 E. 7.2). Die Beklagten haben gegenüber der Klägerin den angeblichen Fehler der Forderung in der Mahnung vor der Kündigung nicht mitgeteilt und auch keine Massnahmen ergriffen, um den gemäss ihnen korrekten Betrag fristgerecht zu bezahlen. Stattdessen entrichteten sie nach Ablauf der Zahlungsfrist den in der Mahnung aufgeführten Betrag. Damit erweisen sie sich nicht als schutzwürdig.

Hinsichtlich der Kündigung gilt die absolute Empfangstheorie: Die Frist beginnt, wenn die Willensäusserung in den Machtbereich des Empfängers oder seines Vertreters gelangt ist, so dass dieser bei normaler Geschäftstätigkeit davon Kenntnis nehmen kann. Wird die Willenserklärung per Einschreiben übermittelt und konnte der Postbeamte den Brief dem Empfänger (oder einem zur Abholung berechtigten Dritten) nicht tatsächlich zustellen und hinterlässt er eine Abholbenachrichtigung in seinem Briefkasten oder Postfach, so gilt der Brief als zugegangen, sobald der Empfänger ihn gemäss der Abholbenachrichtigung bei der Poststelle zur Kenntnis nehmen kann. Dies ist entweder der Tag, an dem die Abholbenachrichtigung in den Briefkasten geworfen wurde, wenn vom Empfänger erwartet werden kann,

dass er die Sendung sofort abholt, oder in der Regel der Folgetag (BGE 143 III 15 E. 4.1).

Da die Mietzinsausstände innert Frist nicht beglichen wurden, sprach die Klägerin je mit Schreiben vom 21. Oktober 2024 (Postaufgabe am 29. Oktober 2024) die Kündigung des Mietverhältnisses unter Verwendung des amtlichen Formulars auf Ende November 2024 aus (GB 7). Damit erübrigen sich Ausführungen dazu, ob die Rüge der Beklagten hinsichtlich fehlenden amtlichen Formulars vor der Novenschranke standhält. Die Kündigungen gelangten am 30. Oktober 2024 in den Machtbereich der Beklagten, da ihnen damals die Abholungseinladung in den Briefkasten gelegt wurde. Unter Berücksichtigung der absoluten Empfangstheorie gelten die Kündigungsschreiben den Beklagten als am 31. Oktober 2024 zugestellt (GB 7 ff.). Vorliegend hat die Kündigungsfrist von 30 Tagen am 1. November 2024 zu laufen begonnen und am 2. Dezember 2024 geendet, da der letzte Tag der Frist auf einen Samstag fiel und sich diese folglich bis zum Montag verlängerte. Indem die Klägerin die Kündigung bereits auf Ende November 2024 ausgesprochen hat, hat sie die 30-tägige Kündigungsfrist nicht eingehalten. Die Kündigung ist somit erst auf Ende Dezember 2024 gültig, da sie für den nächstmöglichen Termin gilt (vgl. Art. 266a Abs. 2 OR). Da sich die Beklagten folglich seit dem 1. Januar 2025 unrechtmässig in den Räumlichkeiten der Klägerin befinden, hat diese einen Anspruch auf Ausweisung und Rückgabe des Mietobjekts.

4.4.

Zusammenfassend waren die Voraussetzungen für den Rechtsschutz in klaren Fällen gemäss Art. 257 Abs. 1 ZPO im vorliegenden Fall offensichtlich erfüllt. Der Sachverhalt war sofort beweisbar und die Rechtslage klar. Folglich ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren der Klägerin gutgeheissen hat. Die Berufung gegen den Entscheid vom 10. Juni 2025 ist deshalb abzuweisen.

5.

5.1.

Bei diesem Ausgang des Berufungsverfahrens haben die Beklagten die obergerichtliche Entscheidegebühr zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO), wofür gestützt auf Art. 106 Abs. 3 ZPO ihre solidarische Haftbarkeit anzuordnen ist, da sie die Berufung gemeinsam erhoben haben, und ihre eigenen Parteikosten selbst zu tragen.

5.2.

Die anwaltlich vertretene Klägerin hat gegenüber den Beklagten Anspruch auf Ausrichtung einer Parteientschädigung (Art. 106 Abs. 1 ZPO i.V.m. Art. 95 Abs. 1 lit. b und Abs. 3 lit. b ZPO). Gemäss § 8 AnwT beträgt die Entschädigung des Anwalts im Rechtsmittelverfahren je nach Aufwand 50 bis 100 % des nach den Regeln für das erstinstanzliche Verfahren berech-

neten Betrags. Bei einem Streitwert von Fr. 15'360.00 (6x Fr. 2'560.00) ergibt sich eine Grundentschädigung von Fr. 4'154.00, die um 50 % auf Fr. 2'077.00 zu reduzieren ist, weil es sich um ein summarisches Verfahren handelt (§ 3 Abs. 1 und 2 AnwT). Aufgrund des i.S.v. § 6 Abs. 2 AnwT unvollständig durchgeführten Verfahrens (keine Verhandlung) ist davon ein Abzug von 20 % auf Fr. 1'661.60 vorzunehmen. Der Rechtsmittelabzug beträgt 25 %, was eine Entschädigung von Fr. 1'246.20 ergibt. Hinzu kommen die Auslagenpauschale (§ 13 Abs. 1 AnwT) von 3 % (ausmachend Fr. 37.40). Die Klägerin ist gemäss UID-Register mehrwertsteuerpflichtig. Sie kann die ihrer Rechtsanwältin bezahlte Mehrwertsteuer als Vorsteuer von ihrer eigenen Mehrwertsteuerrechnung in Abzug bringen (Art. 28 MWSTG). Die Mehrwertsteuer stellt somit keinen zusätzlichen Kostenfaktor dar und ist bei der Bemessung der Parteientschädigung deshalb nicht zu berücksichtigen. Die Parteientschädigung beträgt total Fr. 1'283.60.

Das Obergericht erkennt:

1.

Die Berufung wird abgewiesen.

2.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 500.00 wird den Beklagten 1 und 2 in solidarischer Haftbarkeit auferlegt.

3.

Die Beklagten 1 und 2 werden solidarisch verpflichtet, der Klägerin für das Berufungsverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 1'283.60 (inkl. Auslagen) zu bezahlen.

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).

Der **Streitwert** des kantonalen Verfahrens beträgt **Fr. 15'360.00**.

Aarau, 28. November 2025

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Richli

Kabus