

ZSU.2023.90
(SZ.2022.107)
Art. 117

Entscheid vom 16. August 2023

Besetzung Oberrichter Richli, Präsident
 Oberrichterin Massari
 Oberrichterin Plüss
 Gerichtsschreiber Huber

Klägerin **A. _____ AG,**
 [...]
 vertreten durch Rechtsanwalt Simon Böhi,
 Seestrasse 39, Postfach, 8700 Küsnacht ZH

Beklagte 1 **B. _____,**
 [...]

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

Beklagter 3 **D. _____,**
 [...]

alle vertreten durch Rechtsanwalt Philip Schneiter,
Zentralstrasse 120, Postfach 66, 5430 Wettingen

Gegenstand Mietausweisung

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

E., Inhaber des bis am 12. Juli 2019 in Q. domiziliert gewesenen Einzelunternehmens "F.", schloss am 21. September 2004 mit B. als Mieterin und D. als solidarisch Haftendem einen Mietvertrag über die 3 ½-Zimmer-Wohnung im 17. OG Ost und das Kellerabteil Nr. 104 an der X-Strasse in R. zu einem monatlichen Mietzins von brutto Fr. 1'385.00 (= Fr. 1'315.00 Mietzins + Fr. 50.00 Heizung akonto + Fr. 20.00 Warmwasser pauschal) ab.

Am 4. Mai 2017 erteilte die Liegenschaftseigentümerin I. AG B. und D. die Bewilligung zur Untervermietung der Wohnung samt Kellerabteil an C.

1.2.

Das Eigentum an der Liegenschaft X-Strasse ging zufolge Fusionen am 20. Juni 2019 von der I. AG auf die J. AG und am 25. Juni 2019 von dieser auf die L. AG über, welche gleichentags in A. AG umfirmiert wurde.

1.3.

Die Liegenschaftsverwaltung M. 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.

1.4.

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

2.

2.1.

Die A. AG (Klägerin) beantragte mit Klage vom 6. Mai 2022 beim Bezirksgericht Baden die Ausweisung von B. (Beklagte 1), C. (Beklagter 2) und D. (Beklagter 3) aus den Mieträumlichkeiten (Wohnung und Kellerabteil) im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen.

2.2.

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

2.3.

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

2.4.

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

" 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 R. seit dem 30. April 2022 aufgelöst ist.

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.

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. 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.

5.

Die Gesuchsgegner werden unter solidarischer Haftbarkeit verpflichtet, der Gesuchstellerin eine richterlich genehmigte Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 2'446.05 (inkl. Fr. 174.90 MWSt) zu bezahlen."

2.5.

Mit Entscheid ZSU.2022.178 vom 17. Januar 2023 hiess das Obergericht des Kantons Aargau die dagegen erhobene Beschwerde der Beklagten 1 - 3 gut, hob den Entscheid der Präsidentin des Bezirksgerichts Baden vom 2. August 2022 auf und wies die Sache zur Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung und zu neuer Entscheidung an die Präsidentin des Bezirksgerichts Baden zurück.

2.6.

Anlässlich der Verhandlung vom 31. März 2023 hielten die Rechtsvertreter der Parteien ihre Vorträge.

2.7.

Die Präsidentin des Bezirksgerichts Baden erkannte gleichentags:

" 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 R. seit dem 30. April 2022 aufgelöst ist.

2.

Die Gesuchsgegner werden verpflichtet, das Mietobjekt **spätestens innert 30 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.

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. 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.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 500.00 wird mit dem Kostenvorschuss der Gesuchsgegner verrechnet.

5.

Die Gesuchsgegner werden unter solidarischer Haftbarkeit verpflichtet, der Gesuchstellerin eine richterlich genehmigte Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 3'750.60 (inkl. Fr. 268.15 MWSt) zu bezahlen."

3.

3.1.

Gegen diesen ihnen am 21. April 2023 zugestellten Entscheid erhoben die Beklagten 1 - 3 mit Eingabe vom 1. Mai 2023 beim Obergericht des Kantons Aargau Beschwerde (recte: Berufung) mit folgenden Anträgen:

" 1.

Die Vollstreckbarkeit des Entscheids des Bezirksgerichts Baden (Präsidium des Zivilgerichts) vom 31. März 2023 im Verfahren Nr. SZ.2022.107 sei unverzüglich aufzuschieben.

2.

Der Entscheid des Bezirksgerichts Baden (Präsidium des Zivilgerichts) vom 31. März 2023 im Verfahren Nr. SZ.2022.107 sei vollumfänglich aufzuheben.

3.

Auf das Gesuch der Beschwerdegegnerin um Rechtsschutz in klaren Fällen sei nicht einzutreten.

4.

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

3.2.

In ihrer Beschwerdeantwort (recte: Berufungsantwort) vom 5. Juni 2023 beantragte die Klägerin:

" 1.

Der Entscheid des Bezirksgerichts Baden, Präsidium des Zivilgerichts vom 31. März 2023, Verfahren Nr. SZ.2022.107, sei zu bestätigen und die Beschwerde vom 1. Mai 2023 abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

2.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zuzüglich MwSt.) zulasten der Beschwerdeführer."

3.3.

Die Beklagten 1 - 3 reichten mit Eingabe vom 16. Juni 2023 eine Stellungnahme ein.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

Das zulässige Rechtsmittel gegen den vorliegenden, im summarischen Verfahren ergangenen Ausweisungsentscheid mit einem Fr. 10'000.00 übersteigenden Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren ist, entgegen der Rechtsmittelbelehrung des vorinstanzlichen Entscheids, die Berufung (Art. 308 Abs. 2 ZPO; BGE 144 III 346 E. 1.2.2.3).

Mit der Berufung können die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Neue Tatsachen und Beweismittel werden nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO).

2.

2.1.

Die Vorinstanz hiess das Mietausweisungsgesuch der Klägerin gut. Zur Begründung führte sie im Wesentlichen aus, mit den den Beklagten 1 und 3 mit separater Post zugestellten Schreiben vom 11. Februar 2022 seien die Mietzinse für die Monate Dezember 2021, Januar 2022 und Februar 2022 gemahnt, den Beklagten 1 und 3 eine 30-tägige Zahlungsfrist zur Begleichung der Ausstände angesetzt und die Kündigung des Mietverhältnisses bei Ausbleiben der fristgerechten Zahlung angedroht worden. Zwar seien die Mahnungen nicht unterzeichnet gewesen; da aber im Briefkopf und in der Grussformel die M. AG aufgeführt sei, hätten keine Zweifel darüber bestehen können, von wem die Schreiben gestammt hätten. Aufgrund der Kontaktaufnahme der Beklagten 1 mit der M. AG und der anschliessenden

E-Mail-Korrespondenz habe den Beklagten klar sein müssen, dass die Kündigungsandrohung von der Vermieterin bzw. ihrer Vertreterin stamme und auch deren Willen enthalte. Sinn und Zweck von Art. 257d Abs. 1 OR seien damit erfüllt. Die Berufung der Beklagten auf Formungültigkeit der Kündigungsandrohung sei daher rechtsmissbräuchlich. Weiter hätten die Beklagten 1 und 3 am 30. November 2021 am Postschalter Fr. 1'425.00 bar eingezahlt. Gestützt auf Art. 87 Abs. 1 OR habe die Klägerin diese Zahlung zu Recht an den Mietzins des Monats Juli 2021 angerechnet. Damit sei der Mietzins für Dezember 2021 nach wie vor ausstehend gewesen. Den am 30. Dezember 2021 am Postschalter bar eingezahlten Betrag von Fr. 1'425.00 habe die Klägerin mangels anderer Anweisung zu Recht auf die ausstehende Miete Oktober 2021 angerechnet, womit auch der Mietzins für Januar 2022 nach wie vor ausstehend gewesen sei. Die am 31. Januar 2022 am Postschalter vorgenommene Einzahlung von Fr. 1'425.00 habe dem Empfänger nicht gutgeschrieben werden können, weil die Zahlung durch die PostFinance oder den Empfänger selbst zurückgewiesen worden sei. Der nicht erfolgte Zahlungseingang gehe somit nicht zulasten der Klägerin, weshalb die Miete für Februar 2022 ebenfalls nach wie vor ausstehend gewesen sei. Die 30-tägige Zahlungsfrist habe am 17. März 2022 geendet. Der Ausstand für die Miete für Januar 2022 sei erst am 6. April 2022 und damit nach Ablauf der Zahlungsfrist (und auch erst nach Zustellung der Kündigungen) beglichen worden. Die Beklagten 1 und 3 hätten über einen Monat Zeit gehabt, um die ausstehenden Mietzinsen bis zum Ablauf der Zahlungsfrist am 17. März 2022 zu bezahlen. Auch wenn die Klägerin nicht darlege, wann und wie der Mietvertrag von E. auf die I. AG übergegangen sei, hätten die Beklagten doch durch die Vereinbarung vom 4. Mai 2017 die Vermieterstellung der I. AG anerkannt. Das Eigentum an der Wohnung sei in der Folge unbestrittenermassen auf die Klägerin übergegangen. Anhaltspunkte für einen Weiterverkauf seien nicht erkennbar. Die Kündigungen vom 29. März 2022 (Zustellung am 30. März 2022) genügten den formellen Anforderungen von Art. 257d und Art. 266I OR. Das Mietverhältnis habe somit am 30. April 2022 geendet. Aufgrund der gesundheitlichen Situation der Beklagten 1 und 2 sei eine Räumungsfrist von 30 Tagen ab Vollstreckbarkeit des Entscheids anzusetzen.

2.2.

Die Beklagten 1 - 3 machen dagegen im Berufungsverfahren im Wesentlichen geltend, als Vermieter habe "F." den Mietvertrag vom 21. September 2004 unterzeichnet. Dabei handle es sich offenbar um den am [...] verstorbenen [...] E. Die I. AG sei nicht Vermieterin, sondern bloss Eigentümerin der Mietwohnung in R. gewesen. Wie sich die Rechtslage gestalte, wenn die Mietsache nicht vom Vermieter, sondern vom Eigentümer, der nicht Vermieter sei, veräussert werde, regle Art. 261 OR nicht. Die Klägerin könne sich deshalb nicht auf Art. 261 OR berufen, um ihre Rechtszuständigkeit zur Kündigung zu begründen. Beim von der Vorinstanz erwähnten Nachtrag zum Mietvertrag vom 25. April/4. Mai 2017 handle es sich um

eine Zustimmung zur Untermiete i.S.v. Art. 262 Abs. 1 OR und damit um ein einseitiges Rechtsgeschäft, welches keine nachträgliche Abänderung eines Mietvertrags als zweiseitiges Rechtsgeschäft bewirken könne. Mit dessen Unterzeichnung hätten die Beklagten 1 und 3 lediglich bestätigt, die Allgemeinen Bestimmungen zur Untermiete gelesen zu haben. Die Auswechslung einer Vertragspartei sei dagegen ein dreiseitiges Rechtsgeschäft. Nach dem Ausgeführten bestünden daher zumindest berechtigte Zweifel an der Rechtszuständigkeit der Klägerin zur Kündigung des Mietverhältnisses. Mangels Rechtszuständigkeit der Klägerin zur Kündigung liege keine wirksame Zahlungsverzugskündigung vor. Die Fristansetzung und Kündigungsandrohung vom 11. Februar 2022 leide zudem unter einem Formmangel, da sie keine Unterschrift trage, und sei deshalb nichtig. Entgegen der Vorinstanz sei die Berufung auf den Formmangel nicht rechtsmissbräuchlich. Schliesslich seien am 31. Januar 2022 sämtliche Mietzinse, die gemäss der Fristansetzung und Kündigungsandrohung vom 11. Februar 2022 offen gewesen seien, bereits bezahlt gewesen, weshalb die am 29. März 2022 von der M. AG ausgesprochene Zahlungsverzugskündigung unwirksam gewesen sei. Dementsprechend seien die Voraussetzungen für die Anordnung einer Mietausweisung nicht erfüllt.

2.3.

Die Klägerin hielt dem in ihrer Antwort entgegen, die Beklagten 1 - 3 hätten erstmals an der Verhandlung i.S.v. Art. 6 Ziff. 1 EMRK vom 31. März 2023 und damit verspätet vorgebracht, dass die Rechtszuständigkeit der Klägerin zur Kündigung des Mietverhältnisses nicht gegeben sowie die Mahnung mit Kündigungsandrohung vom 11. Februar 2022 mangels Unterschrift formungültig und damit nichtig sei. Als Eigentümerin der Liegenschaft und aufgrund der damit verbundenen Übertragung des Mietvertrags von Gesetzes wegen sei sie als Vermieterin ohne weiteres zur Stellung des Ausweisungsgesuchs legitimiert. Ihre angeblich fehlende Aktivlegitimation sei im vorinstanzlichen Verfahren von den Beklagten nicht gerügt worden. Diese neue Tatsachenbehauptung sei im Rechtsmittelverfahren nicht zu hören. Der Untermietvertrag werde ausdrücklich als "Nachtrag zum Mietvertrag vom 01.01.2005" bezeichnet. Weil im Mietvertrag vom 21. September 2004 als Mietbeginn der 1. Januar 2005 vereinbart worden sei, stelle die "Bewilligung zur Untermiete" zweifellos einen Nachtrag zum hier relevanten Mietvertrag dar. Die Untervermietung setze die Willenserklärung des Mieters, das Mietobjekt ganz oder teilweise an einen Dritten unterzuvermieten, und jene des Vermieters zur Untervermietung voraus. Die Beklagten hätten sodann den Mietzins jeweils vorbehaltlos an die Klägerin bezahlt und damit deren Stellung als Vermieterin zumindest implizit anerkannt. Die Mietzinsen seien allerdings unregelmässig, schleppend und zumeist verspätet bezahlt worden. Aufgrund der einzelnen Einzahlungen könne die Klägerin nicht erkennen, auf welchen Monat sich die jeweilige Zahlung beziehe, da auf sämtlichen Einzahlungsscheinen dieselbe Referenznummer aufgedruckt sei. Die Mietzinseinzahlungen seien korrekt angerechnet worden. Wo eine

ausdrückliche Tilgungsbestimmung der Beklagten vorgelegen habe, sei der Ausstand entsprechend angerechnet worden. Im Zeitpunkt des Versands der Mahnung und Kündigungsandrohung am 11. Februar 2022 seien die Mietzinse für Dezember 2021, Januar 2022 und Februar 2022 ausstehend gewesen. Die Mahnung und Kündigungsandrohung sei der Beklagten 1 am 14. Februar 2022 und dem Beklagten 3 am 15. Februar 2022 zugestellt worden. An der Verhandlung vom 31. März 2023, also mehr als ein Jahr später, hätten die Beklagten erstmals geltend gemacht, dass die Mahnung mit Kündigungsandrohung vom 11. Februar 2022 mangels Unterschrift formungültig sei. Dieser Einwand sei rechtsmissbräuchlich und zufolge verspäteter Vorbringung unbeachtlich. Auch der im Rechtsmittelverfahren neu und damit ebenfalls verspätet vorgebrachte Einwand, die Kündigung sei nicht von einer zeichnungsberechtigten Organperson unterzeichnet gewesen, sei unbehelflich. Trotz fehlender Unterschrift hätten für die Beklagten zu keinem Zeitpunkt Zweifel darüber bestanden, dass die Erklärung von der Klägerin ausgegangen sei und deren Willen enthalte. Die gemahnte Miete für den Monat Januar 2022 von Fr. 1'425.00 sei bis zum Ablauf der 30-tägigen Mahnfrist nicht bezahlt worden.

3.

3.1.

3.1.1.

Gemäss Art. 257 Abs. 1 ZPO gewährt das Gericht Rechtsschutz im summarischen Verfahren, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar und die Rechtslage klar ist (sog. Rechtsschutz in klaren Fällen). Ausgeschlossen ist dieser Rechtsschutz, wenn die Angelegenheit dem Offizialgrundsatz unterliegt (Art. 257 Abs. 2 ZPO), was im vorliegenden Fall jedoch nicht zutrifft. Kann dieser Rechtsschutz nicht gewährt werden, so tritt das Gericht auf das Gesuch nicht ein (Art. 257 Abs. 3 ZPO).

3.1.2.

Ein Sachverhalt ist dann sofort beweisbar, 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. Demgegenüber ist ein klarer Fall zu bejahen, wenn das Gericht aufgrund der Aktenlage zur Überzeugung gelangt, der Anspruch des Klägers sei ausgewiesen und eine eingehende Abklärung der Einwände des Beklagten könne daran nichts ändern. Nach der Regel von Art. 8 ZGB würde der Beklagte, der Einreden oder Einwendungen vorbringt, dafür an sich die Beweislast tragen. Im Verfahren nach Art. 257 ZPO ist es ihm aber unter Umständen nicht möglich, seine Einwände unter den

darin geltenden Beweismittelbeschränkungen (Art. 254 ZPO) bzw. mit sofort verfügbaren Beweismitteln glaubhaft zu machen, während ihm der Beweis in einem einlässlichen ordentlichen Verfahren gelingen könnte. Würde ungeachtet substantiiert und schlüssig vorgetragener, erheblicher Einwände ein klarer Fall bejaht und im Verfahren nach Art. 257 ZPO ein rechtskräftiger Entscheid zu Ungunsten des Beklagten gefällt, blieben dessen Einreden für immer unberücksichtigt, ohne dass er jemals zum ordentlichen Beweis derselben zugelassen würde.

Eine klare Rechtslage liegt vor, 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. 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. 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 (zum Ganzen BGE 138 III 620 E. 5.1.1 und 6.2; Urteil des Bundesgerichts 4A_12/2023 vom 31. März 2023 E. 3 m.w.H.; THOMAS SUTTER-SOMM/CORDULA LÖTSCHER, in: THOMAS SUTTER-SOMM/FRAZ HASENBÖHLER/CHRISTOPH LEUENBERGER [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2016, N. 5 ff. zu Art. 257 ZPO; DIETER HOFMANN, in: Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2017, N. 10 ff. zu Art. 257 ZPO).

3.2.

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. 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 (Urteil des Bundesgerichts 4A_12/2023 vom 31. März 2023 E. 4 m.w.H.).

4.

Wie sich aus den nachfolgenden Erwägungen ergibt, ist die Berufung auch abzuweisen, wenn sämtliche anlässlich der vorinstanzlichen Verhandlung erhobenen Vorbringen und eingereichten Beweismittel der Beklagten zugelassen werden. Ob diese Vorbringen und Beweismittel als unzulässige Noven zu betrachten sind, kann deshalb offenbleiben.

5.

5.1.

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 bei Wohn- und Geschäftsräumen mindestens 30 Tage (Art. 257d Abs. 1 OR). Beahlt der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Vermieter gemäss Art. 257d Abs. 2 OR bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen.

Nach Art. 267 Abs. 1 OR ist der Mieter insbesondere vertraglich verpflichtet, das Mietobjekt nach Beendigung des Mietverhältnisses an den Vermieter zurückzugeben (ROGER WEBER, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7. Aufl. 2020, N. 1 zu Art. 267 OR). Verweigert der Mieter einer Immobilie die (vollständige) Rückgabe, so kann der Vermieter seinen Rückgabeanspruch auf dem Prozessweg durch Ausweisung und amtliche Räumung durchsetzen (WEBER, a.a.O., N. 3 zu Art. 267 OR).

5.2.

5.2.1.

Aufgrund der Vorbringen der Beklagten 1 - 3 in der Berufung ist zunächst zu prüfen, ob die Zahlungsfristansetzung und Kündigungsandrohung vom 11. Februar 2022 formgültig ist und – sofern dies nicht der Fall sein sollte – ihre Berufung auf den Formmangel rechtsmissbräuchlich ist.

5.2.2.

Die Zahlungsfristansetzung gemäss Art. 257d Abs. 1 OR hat wenigstens in der Form einfacher Schriftlichkeit (Art. 13 - 15 OR) zu ergehen. Die mündliche oder den Anforderungen der einfachen Schriftlichkeit nicht genügende Zahlungsfristansetzung ist formungültig und bleibt wirkungslos (PETER HIGI/ANTON BÜHLMANN, Zürcher Kommentar, 5. Aufl. 2019, N. 35 zu Art. 257d OR; HANS GIGER, Berner Kommentar, 2015, N. 46 und N. 50 zu Art. 257d OR).

Die den Beklagten 1 und 3 zugestellten Zahlungsfristansetzungen und Kündigungsandrohungen vom 11. Februar 2022 tragen keine Unterschrift (Ge-

suchsbeilage [GB] 10 und 11) und entsprechen den gesetzlichen Anforderungen der einfachen Schriftlichkeit gemäss Art. 13 - 15 OR daher nicht. Nach dem soeben Gesagten sind sie deshalb als formungültig anzusehen.

5.2.3.

Missbräuchlich handelt u.a., wer ein Rechtsinstitut zweckwidrig zur Verwirklichung von Interessen verwendet, die dieses Rechtsinstitut nicht schützen will, d. h. wenn der Rückgriff auf das Rechtsinstitut mit dem angestrebten Zweck nichts zu tun hat oder diesen gar ad absurdum führt. Besondere Umstände, welche die Berufung auf zwingendes Recht als missbräuchlich erscheinen lassen, sind auch zu bejahen, wenn die von der angerufenen Norm zu schützenden Interessen entfallen oder sonst wie gewahrt wurden (Urteil des Bundesgerichts 4A_350/2015 vom 25. August 2015 E. 4.1.1).

Zweck der Ansetzung einer Zahlungsfrist mit Androhung der Kündigung ist es namentlich, dem Mieter genügend Zeit einzuräumen, um die Mittel zur Tilgung der Ausstände zu beschaffen und ihm damit eine letzte Gelegenheit einzuräumen, den schwerwiegenden Folgen einer ausserordentlichen Vertragsauflösung zu entgehen, indem ihm klar mitgeteilt wird, welche Beträge innert welcher Frist zur Abwendung einer (ausserordentlichen) Kündigung bezahlt werden müssen. Das Bundesgericht hat im Hinblick auf diesen Zweck in verschiedenen Fällen die Berufung des Mieters auf einen Formmangel als rechtsmissbräuchlich qualifiziert (Urteile 4A_585/2010 vom 2. Februar 2011 E. 3.5, 4C.124/2005 vom 26. Juli 2005 E. 3.1 und 4C.88/2003 vom 1. Juli 2003 E. 3.1/3.2 betreffend nicht eingehaltene Zahlungsfrist von 30 Tagen, wenn anschliessend der Ausstand trotzdem nicht bezahlt wird). Mit dem Erfordernis der eigenhändigen Unterschrift soll sodann namentlich vermieden werden, dass die Identität des Erklärenden unsicher bleibt. Es dient der Befriedigung des Bedürfnisses nach Zurechnung der Erklärung an eine eindeutig identifizierbare Person. Im Hinblick auf diesen Zweck hat das Bundesgericht die Berufung auf die fehlende eigenhändige Unterschrift (betreffend eine Mietzinserhöhung) in BGE 138 III 401 E. 2.4 als rechtsmissbräuchlich qualifiziert, weil kein Zweifel über die Identität des Erklärenden bestand und beide Parteien der strittigen Mietzinserhöhung nachgelebt hatten (Urteil des Bundesgerichts 4A_350/2015 vom 25. August 2015 E. 4.1.2).

Auch wenn die Zahlungsfristansetzungen mit Kündigungsandrohung vom 11. Februar 2022 keine (eigenhändige) Unterschrift aufwiesen, ist vorliegend von Bedeutung, dass beide Schreiben auf Briefpapier der Liegenschaftsverwaltung M. AG verfasst waren. Als Kontaktperson war N. aufgeführt (GB 10 und 11). Den Beklagten 1 und 3 war aufgrund der von ihnen mitunterzeichneten Bewilligung zur Untermiete vom 25. April/4. Mai 2017 bekannt, dass es sich bei der M. AG um die Vertreterin der Vermieterin handelt (GB 8). Die im Anschluss an das Schreiben vom 11. Februar 2022 geführte E-Mail-Korrespondenz betreffend die noch offenen Mietzinse

fürhte die Beklagte 1 ebenfalls mit der M. AG (GB 14 und 15). Die Beklagten 1 - 3 konnten daher keine Zweifel darüber haben, dass die Schreiben vom 11. Februar 2022 von der Vertreterin der Vermieterin stammten und den Willen der Vermieterin enthielten. Sinn und Zweck von Art. 257d Abs. 1 OR waren damit ohne weiteres erfüllt. Nach der soeben zitierten Rechtsprechung ist daher nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz die Berufung der Beklagten 1 - 3 auf den Formmangel daher als rechtsmissbräuchlich angesehen hat.

5.3.

5.3.1.

Weiter ist zu prüfen, ob die mit amtlichen Formularen am 29. März 2022 gegenüber den Beklagten 1 und 3 ausgesprochene Kündigung des Mietverhältnisses (GB 16 und 17) gültig ist.

5.3.2.

Gemäss Art. 257d Abs. 1 OR steht das Recht zur Kündigung des Mietverhältnisses bei Zahlungsrückstand des Mieters dem Vermieter zu.

Der Mietvertrag über die 3 ½-Zimmer-Wohnung im 17. OG Ost und das Kellerabteil Nr. 104 an der X-Strasse in R. wurde am 21. September 2004 zwischen E. als Vermieter sowie der Beklagten 1 als Mieterin und dem Beklagten 3 als solidarisch Haftendem abgeschlossen (GB 5). Aus der auch von den Beklagten 1 und 3 unterzeichneten Bewilligung zur Untermiete vom 25. April/4. Mai 2017 (GB 8) geht hervor, dass (jedenfalls ab diesem Zeitpunkt) die I. AG Vermieterin der obgenannten Wohnung war und dies den Beklagten 1 und 3 bekannt war. Das Mietverhältnis und das Eigentum an der Liegenschaft X-Strasse (GB 1) gingen gemäss Art. 22 Abs. 1 FusG zufolge Universalsukzession durch Fusionen i.S.v. Art. 3 FusG zusammen mit allen anderen Aktiven und Passiven mit der Eintragung in das Handelsregister am 20. Juni 2019 von der I. AG auf die J. AG und am 25. Juni 2019 von dieser auf die L. AG (welche gleichentags in A. AG umfirmiert wurde) von Gesetzes wegen über, ohne dass die besonderen Vorschriften für die Übertragung der einzelnen Aktiven und Passiven eingehalten werden mussten (vgl. RUDOLF TSCHÄNI/TINO GABERTHÜEL/STEPHAN ERNI, in: Basler Kommentar, Fusionsgesetz, 2. Aufl. 2015, N. 6 zu Art. 22 FusG). Von der Übertragung sind auch Verträge erfasst, die zwischen den an der Fusion beteiligten Rechtsträgern und Dritten bestehen, d.h. es findet betreffend sämtliche Rechte und Pflichten ein Schuldner- bzw. Gläubigerwechsel statt, ohne dass hierfür die Zustimmung der jeweils betroffenen Vertragspartei eingeholt werden müsste (TSCHÄNI/GABERTHÜEL/ERNI, a.a.O., N. 9 zu Art. 22 FusG). Wenn die Mietsache – wie vorliegend – infolge Universalsukzession den Eigentümer wechselt, ist Art. 261 OR nicht anwendbar (PETER HIGI/CHRISTOPH WILDISEN, Zürcher Kommentar, 5. Aufl. 2019, N. 6 und 8 zu Art. 261 OR).

Demzufolge war die Klägerin als Vermieterin zur Kündigung des Mietverhältnisses betreffend das einleitend genannte Mietobjekt berechtigt.

5.3.3.

Die mit der Verwaltung der Liegenschaft X-Strasse in R. beauftragte M. AG war gemäss Immobilienverwaltungsvollmacht vom 17. April 2020 von der Klägerin insbesondere ermächtigt, bestehende Mietverträge bei Notwendigkeit zu ändern oder zu kündigen (Ziff. 2), Mietzinszahlungen und andere Zahlungen jeglicher Art, welche die Liegenschaften im Eigentum der Klägerin betreffen, entgegenzunehmen und zu quittieren (Ziff. 5) sowie für das Inkasso von rückständigen Mietzinsen und Nebenkosten alle rechtlichen Massnahmen (Betreibung, Retention, Ausweisung etc.) einzuleiten und durchzuführen (Ziff. 6).

Die mit diesen Aufgaben betrauten Mitarbeitenden der M. AG verfügen über eine entsprechende Handlungsvollmacht i.S.v. Art. 462 Abs. 1 OR, welche ausdrücklich oder konkludent erteilt, aber nicht im Handelsregister eingetragen werden kann (Urteil des Bundesgerichts 4D_2/2013 vom 1. Mai 2013 E. 2.3.2; ROLF WATTER, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7. Aufl. 2020, N. 2 f. zu Art. 462 OR). Handelt der Handlungsbevollmächtigte innerhalb seiner Vertretungsmacht, führt sein Handeln zu einer Vertretungswirkung zwischen dem Dritten und dem Prinzipal. Falls Dritte auf das Vorliegen einer Handlungsvollmacht schliessen dürfen, was eine zurechenbare Kundgabe durch den Prinzipal voraussetzt, sind sie in ihrem guten Glauben in den gesetzlich typisierten Umfang geschützt. Interne Weisungen und Beschränkungen der Vertretungsbefugnis können gutgläubigen Dritten somit nicht entgegengehalten werden. Die Kundgabe erfolgt praktisch häufig dadurch, dass den Handlungsbevollmächtigten eine Position eingeräumt wird, die im Geschäftsleben üblicherweise mit einer Vollmacht verbunden ist (WATTER, a.a.O., N. 7 f. zu Art. 462 OR). Entgegen der Auffassung der Beklagten 1 - 3 ändert deshalb an der Rechtsgültigkeit der Zahlungsaufforderung und Kündigungsandrohung vom 11. Februar 2022 wie auch an der Rechtsgültigkeit der Kündigung vom 29. März 2022 nichts, dass die Kontaktpersonen N. und O. nicht Mitglieder eines Organs der M. AG sind und auch nicht als Prokuristinnen (vgl. Art. 458 ff. OR) im Handelsregister eingetragen sind. Gleiches gilt für die Personen, welche namens der M. AG die Kündigungsformulare (GB 16 und 17) unterzeichnet haben.

5.3.4.

Die Klägerin forderte die Beklagten 1 und 3 mit Schreiben vom 11. Februar 2022 auf, die ausstehenden Mietzinse für Dezember 2021 bis und mit Februar 2022 zu je Fr. 1'425.00, total Fr. 4'275.00, innert 30 Tagen nach Erhalt dieser Zahlungsaufforderung zu bezahlen, ansonsten sie das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist auf das Ende eines Monats kündigen werde (GB 10 und 11). Die eingeschriebenen Postsendungen mit

diesen Schreiben wurden den Beklagten 1 und 3 am 14. bzw. 15. Februar 2022 zugestellt (GB 12 und 13). Die Kündigung erfolgte mit amtlichem Formular vom 29. März 2022 auf den 30. April 2022 (GB 16 und 17). Diese ebenfalls mit eingeschriebener Post versandten Schreiben wurden den Beklagten 1 und 3 je am 30. März 2022 zugestellt (GB 18 und 19). Die Fristen gemäss Art. 257d OR wurden somit eingehalten.

5.4.

5.4.1.

Im von der Klägerin verurkundeten Mietvertrag vom 21. September 2004 verpflichteten sich die Beklagten 1 und 3 solidarisch, dem Vermieter ab 1. Januar 2005 monatlich im Voraus einen Mietzins von brutto Fr. 1'385.00 (= Fr. 1'315.00 Mietzins + Fr. 50.00 Heizung akonto + Fr. 20.00 Warmwasser pauschal) zu bezahlen (GB 5). Für die Monate Dezember 2021 bis Februar 2022 betrug der Bruttomietzins unbestrittenermassen je Fr. 1'425.00, somit total Fr. 4'275.00. Einen Zahlungsrückstand in dieser Höhe machte die Klägerin in ihrer Mahnung und Kündigungsandrohung vom 11. Februar 2022 gegenüber den Beklagten 1 und 3 geltend (GB 10 und 11). Gemäss Klage war bei Ablauf der mit der Mahnung angesetzten Zahlungsfrist am 16. März 2022 noch die Miete für Januar 2022 offen. Die Beklagten 1 und 3 sind der Auffassung, sämtliche gemahnten Mietzinse rechtzeitig bezahlt zu haben.

5.4.2.

5.4.2.1.

Hat der Schuldner mehrere Schulden an denselben Gläubiger zu bezahlen, so ist er gemäss Art. 86 Abs. 1 OR berechtigt, bei der Zahlung zu erklären, welche Schuld er tilgen will. Ergibt sich der Wille des Schuldners nicht aus einer ausdrücklichen Erklärung, ist sein Verhalten auf eine stillschweigende Äusserung hin auszulegen, wobei regelmässig die konkreten Begleitumstände mitzuberücksichtigen sind. Die "Erklärung" muss für den Gläubiger zumindest erkennbar sein. Ein stillschweigender Anrechnungswille liegt in der Regel dann vor, wenn der Zahlungsbetrag nur mit einem Forderungsbetrag und nicht mit den anderen Forderungsbeträgen übereinstimmt. Der Anrechnungswille vermag sich unter Umständen auch aus dem besonderen Interesse des Schuldners an der Bezahlung einer bestimmten Schuld zu ergeben (ROLF H. WEBER, Berner Kommentar, 2. Aufl. 2005, N. 27 ff. zu Art. 86 OR). Bei laufenden Zahlungen (z.B. Unterhaltsbeiträgen) lässt sich hingegen nicht generell annehmen, der Schuldner wolle zuerst die neu fällig werdenden Beiträge und nicht die rückständigen Beiträge tilgen (WEBER, a.a.O., N. 37 zu Art. 86 OR). Fehlt eine solche (ausdrückliche oder konkludente) Erklärung, so wird die Zahlung auf diejenige Schuld angerechnet, die der Gläubiger in seiner Quittung bezeichnet, vorausgesetzt, dass der Schuldner nicht sofort Widerspruch erhebt (Art. 86 Abs. 2 OR).

Liegt weder eine gültige Erklärung über die Tilgung noch eine Bezeichnung in der Quittung vor, so ist die Zahlung auf die fällige Schuld anzurechnen, unter mehreren fälligen auf diejenige Schuld, für die der Schuldner zuerst betrieben worden ist, und hat keine Betreibung stattgefunden, auf die früher verfallene (Art. 87 Abs. 1 OR). Letzteres gilt insbesondere bei mehreren fällig gewordenen, nicht betriebenen Mietzinsen (WEBER, a.a.O., N. 17 zu Art. 87 OR; vgl. Urteil des Appellationshofs des Kantonsgerichts Freiburg vom 10. Januar 2003 in FZR 2003 S. 48 ff. = mp 2003, S. 205 ff.).

5.4.2.2.

Die Beklagten reichten zum Nachweis der Tilgung der Mietzinsforderungen der Klägerin für Dezember 2021 bis Februar 2022 von je Fr. 1'425.00 die Posteinzahlungsquittungen vom 30. November 2021, 30. Dezember 2021 und 31. Januar 2022 ein (Gesuchsantwortbeilage [GAB] 1). Eine ausdrückliche Erklärung der Beklagten 1 und 3, welche ausstehenden Monatsmietzinse mit diesen Einzahlungen bezahlt würden, liegt unbestrittenermassen nicht vor. Da die Referenznummer auf allen Einzahlungsscheinen identisch war, lässt sich aus diesen nicht ableiten, für welches Monatsbetreffnis die jeweilige Einzahlung bestimmt war. Unter diesen Umständen kann nicht ohne weiteres angenommen werden, die Beklagten 1 und 3 hätten zuerst die neu fällig werdenden Mietzinse und nicht die rückständigen Beträge tilgen wollen (vgl. E. 5.4.2.1 hievor). Art. 86 Abs. 1 OR ist deshalb im vorliegenden Fall nicht anwendbar. Ausser für den Mietzins für Februar 2022 (GB 15) wurden auch keine Quittungen der Klägerin verurkundet, in welchen diese erklärt hätte, auf welche Schulden sie die jeweiligen Zahlungen anrechne. Mit Ausnahme des Mietzinses für Februar 2022 liegt demzufolge auch kein Anwendungsfall von Art. 86 Abs. 2 OR vor. Deshalb sind die Zahlungen der Beklagten 1 und 3 nach Massgabe von Art. 87 Abs. 1 OR auf die verfallenen Mietzinsschulden in der Reihenfolge des Eintritts der Fälligkeit anzurechnen, soweit sie nicht den Mietzins für Februar 2022 betreffen.

5.4.2.3.

Dem Debitorenauszug der Klägerin (GB 9) ist zu entnehmen, dass im Zeitpunkt der Einzahlung vom 30. November 2021 (GAB 1) der Mietzins für Juli 2021 der älteste der noch offenen, fälligen Mietzinse war. Folglich ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz die am 30. November 2021 eingezahlten Fr. 1'425.00 (GAB 1) an diese Schuld angerechnet hat.

Anlässlich der Einzahlung vom 30. Dezember 2021 handelte es sich beim Mietzins für Oktober 2021 um den am frühesten fällig gewordenen, weshalb die an diesem Datum eingezahlten Fr. 1'425.00 auf diesen Mietzins anzurechnen waren.

Die am 31. Januar 2022 eingezahlten Fr. 1'425.00 (GAB 1) konnten nicht auf dem Postkonto der Klägerin gutgeschrieben werden (GAB 2). Die erfolgreiche Einzahlung erfolgte erst am 22. Februar 2022 (GAB 3). Dennoch

hat die Mietzinszahlung als am 31. Januar 2022 erfolgt zu gelten. In der Zustellung eines Post-Einzahlungsscheins liegt regelmässig die Bezeichnung der Post als Zahlstelle. Wer – wie die Beklagten 1 und 3 – aufgefordert wird, einen Betrag mit einem zugesandten Einzahlungsschein auf ein Postkonto einzuzahlen, darf deshalb grundsätzlich davon ausgehen, dass es zur Wahrung der Zahlungsfrist genügt, wenn er vor deren Ablauf die Einzahlung am Postschalter vornimmt. Kommt es im Anschluss an die Einzahlung zu Buchungs- oder Überweisungsverzögerungen, so gehen diese zu Lasten des Gläubigers, der die Post als Zahlstelle bezeichnet hat (BGE 124 III 145 E. 2a; PETER GAUCH/WALTER R. SCHLUEP/SUSAN EMMEN-EGGER, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, Band II, 11. Aufl. 2020, Rz. 2321 f.). Entsprechend der mit E-Mail vom 25. Februar 2022 abgegebenen Erklärung der Klägerin i.S.v. Art. 86 Abs. 2 OR wurde mit dieser Zahlung der Mietzins für Februar 2022 getilgt (GB 15).

Am 3. März 2022 erfolgte eine weitere Einzahlung der Beklagten 1 und 3 in der Höhe von Fr. 1'425.00 (Beilage 10 zum Plädoyer der Beklagten vom 31. März 2023), welche gemäss Art. 87 Abs. 1 OR auf die in diesem Zeitpunkt am frühesten verfallene Mietzinsschuld für Dezember 2021 anzurechnen war.

Im Zeitpunkt der Kündigung des Mietverhältnisses am 29. März 2022 war demzufolge der Mietzins für Januar 2022 – entgegen der Auffassung der Beklagten 1 - 3 – noch offen.

5.5.

Zusammenfassend hat die Vorinstanz zutreffend erkannt, dass die Voraussetzungen für die Ausweisung der Beklagten 1 und 2 aus der 3 ½-Zimmer-Wohnung der Klägerin im 17. OG Ost und dem Kellerabteil Nr. 104 an der X-Strasse in R. erfüllt sind. Die Berufung ist deshalb abzuweisen.

6.

6.1.

Bei diesem Ausgang des Berufungsverfahrens haben die Beklagten 1 - 3 die obergerichtliche Entscheidgebühr 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.

6.2.

Ausgangsgemäss haben die Beklagten 1 - 3 der anwaltlich vertretenen Klägerin für das Berufungsverfahren eine Parteientschädigung auszurichten (Art. 106 Abs. 1 ZPO i.V.m. Art. 95 Abs. 1 lit. b und Abs. 3 lit. b ZPO). Gestützt auf Art. 106 Abs. 3 ZPO ist auch dafür ihre solidarische Haftbarkeit anzuordnen.

Gemäss § 8 AnwT beträgt die Entschädigung des Anwalts im Rechtsmittelverfahren je nach Aufwand 50 bis 100 % des nach den Regeln für das erstinstanzliche Verfahren berechneten Betrags. Bei einem Streitwert von Fr. 51'300.00 (vgl. zur Berechnung BGE 144 III 346 E. 1.2.2.3) ergibt sich eine Grundentschädigung von Fr. 8'687.00, die um 50 % auf Fr. 4'343.50 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 25 % auf Fr. 3'257.60 vorzunehmen. Der Rechtsmittelabzug beträgt 50 %, was eine Entschädigung von Fr. 1'628.80 ergibt. Hinzu kommen die Auslagenpauschale von 3 % (ausmachend Fr. 48.85) und 7,7 % MWSt auf Fr. 1'677.65 (ausmachend Fr. 129.15), womit die Parteientschädigung total Fr. 1'806.80 beträgt.

Das Obergericht erkennt:

1.

Die Berufung wird abgewiesen.

2.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 1'000.00 wird den Beklagten 1 - 3 unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt.

3.

Die Beklagten 1 - 3 werden solidarisch verpflichtet, der Klägerin für das Berufungsverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 1'806.80 (inkl. Auslagen und MWSt) 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. 51'300.00**.

Aarau, 16. August 2023

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Richli

Huber