

BGer 4A_31/2018 vom 18. Januar 2018

Bundesgericht, 2018-01-18, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_31_2018

FR: TF 4A_31/2018 du 18 janvier 2018

IT: TF 4A_31/2018 del 18 gennaio 2018

Volltext

Bundesgericht

Tribunal fédéral

Tribunale federale

Tribunal federal

4A_31/2018

Urteil vom 18. Januar 2018

I. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung

Bundesrichterin Kiss, Präsidentin,

Gerichtsschreiber Widmer.

Verfahrensbeteiligte

A.A._____ und B.A._____,

Beschwerdeführer,

gegen

C._____,

Beschwerdegegnerin.

Gegenstand

Mieterausweisung,

Beschwerde gegen den Entscheid des Obergerichts

des Kantons Aargau, Zivilgericht, 4. Kammer,

vom 27. November 2017 (ZSU.2017.260 / CHB).

In Erwägung,

dass C._____ (Beschwerdegegnerin) mit Kaufvertrag vom 9. September 2016 von A.A._____ (Beschwerdeführer) und einer Drittperson die Liegenschaft GB Nr. xxx an der Strasse X._____ in U._____ erwarb;

dass die Beschwerdegegnerin als neue Eigentümerin und Vermieterin mit dem Beschwerdeführer und B.A._____ (Beschwerdeführerin) am 15./22. Februar 2017 einen unbefristeten Mietvertrag über die in dieser Liegenschaft befindliche 5

1/2-Zimmer-Wohnung Nr. B2 im 1. Obergeschoss sowie die beiden Unterflureinstellplätze Nr. 01 und Nr. 02 und den Aussenparkplatz Nr. 03 an der Strasse X. _____ in U. _____ schloss;

dass die Beschwerdegegnerin den Mietvertrag am 13. Juli 2017 mit amtlichem Formular per 31. August 2017 kündigte, nachdem Mietzinsausstände innert einer gemäss Art. 257d OR angesetzten Frist nicht beglichen worden waren;

dass der Präsident des Bezirksgerichts Zofingen auf Gesuch der Beschwerdegegnerin am 3. November 2017 im Verfahren nach Art. 257 ZPO erkannte, dass das Mietverhältnis seit dem 31. August 2017 aufgelöst sei, und die Beschwerdeführer verpflichtete, das Mietobjekt bis spätestens am 30. November 2017 zu verlassen und zu räumen, unter Androhung der polizeilichen Ausweisung auf Begehren der Beschwerdegegnerin im Unterlassungsfalle;

dass das Obergericht des Kantons Aargau eine von den Beschwerdeführern gegen diesen Entscheid erhobene Berufung mit Entscheid vom 27. November 2017 und gleichzeitig deren Gesuch um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Berufungsverfahren abwies;

dass die Beschwerdeführer gegen diesen Entscheid sowie denjenigen des Bezirksgerichts Zofingen mit Eingabe vom 15. Januar 2018 Beschwerde in Zivilsachen erhoben und gleichzeitig um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für das bundesgerichtliche Verfahren und um Erteilung der aufschiebenden Wirkung ersuchten;

dass die Beschwerde an das Bundesgericht nur zulässig ist gegen Entscheide letzter kantonaler Instanzen, des Bundesverwaltungsgerichts und des Bundespatentgerichts (Art. 75 Abs. 1 BGG);

dass somit auf die Anträge und Ausführungen in der vorliegenden Beschwerde von vornherein nicht eingetreten werden kann, soweit sie sich gegen das Urteil des Bezirksgerichts Zofingen richten (Art. 108 Abs. 1 lit. a BGG);

dass in den Rechtsmitteln an das Bundesgericht unter Bezugnahme auf die Erwägungen des kantonalen Entscheids dargelegt werden muss, welche Rechte der beschwerdeführenden Partei durch das kantonale Gericht verletzt worden sind (Art. 42 Abs. 2 BGG), wobei eine allfällige Verletzung der bundesrechtlichen Grundrechte oder kantonaler verfassungsmässiger Rechte vom Bundesgericht nicht von Amtes wegen geprüft wird, sondern nur dann, wenn entsprechende Rügen in der Beschwerdeschrift ausdrücklich erhoben und begründet werden (Art. 106 Abs. 2 BGG);

dass die Begründung in der Beschwerdeschrift selbst zu erfolgen und der blosser Verweis auf Ausführungen in anderen Rechtsschriften oder auf die Akten nicht ausreicht (BGE 133 II 396 E. 3.1 S. 399 f.; 131 III 384 E. 2.3 S. 387 f.; je mit Hinweisen), weshalb die Verweise der Beschwerdeführer auf ihre Ausführungen im kantonalen Verfahren unbeachtet bleiben müssen;

dass die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid vom 27. November 2017 im Wesentlichen zum Schluss kam, die Erstinstanz sei zu Recht von einem sofort beweisbaren Sachverhalt im Sinne von Art. 257 ZPO ausgegangen, wozu sie ausführte der rechtserhebliche Sachverhalt sei nur insofern umstritten, als die Beschwerdeführer die Meinung verträten, sie seien nicht verpflichtet gewesen, die offenen Mieten innert der angesetzten Frist zu bezahlen, da sie im Rahmen des Kaufvertrags vom 9. September 2016 mit der Beschwerdegegnerin eine Mietzinsgarantie von rund Fr. 74'000.-- vereinbart hätten, so dass

wegen dieser Garantie gar nicht von Mietzinsausständen ausgegangen werden könne;

dass die Vorinstanz diesen Standpunkt mit einlässlicher Begründung widerlegte;

dass die Beschwerdeführer sich in ihrer Eingabe vom 15. Januar 2018 im Wesentlichen darauf beschränken, ihren bereits im vorinstanzlichen Verfahren vertretenen Standpunkt zu wiederholen und auf ihrer eigenen Auffassung zu beharren, ohne hinreichend auf diese Begründung der Vorinstanz einzugehen und rechtsgenügend darzulegen, welche Rechte die Vorinstanz mit dem darauf gestützten Entscheid inwiefern verletzt haben soll, worauf nicht eingetreten werden kann;

dass dies insbesondere auch insoweit gilt, als die Beschwerdeführer darauf beharren, die Garantie sei für den Fall geleistet worden, dass Mietzinsen nicht rechtzeitig bezahlt würden, und es sei nicht ersichtlich, weshalb die Beschwerdeführer bei eigenem Einzug in die Mietwohnung nicht von der abgegebenen Mietzinsgarantie hätten profitieren sollen, ohne sich dabei hinreichend mit der vorinstanzlichen Erwägung auseinanderzusetzen, die gemäss Kaufvertrag vom 9. September 2016 für den Fall eines Leerwohnungsbestands vereinbarte und geleistete Mietzinsgarantie befreie die Beschwerdeführer bei eigenem Einzug in eine Wohnung der Liegenschaft nicht von der Bezahlung des Mietzinses;

dass die Beschwerdeführer damit den Schluss der Vorinstanz, der Erstrichter habe die Ausweisung im Verfahren nach Art. 257 ZPO anordnen dürfen, nicht rechtsgenügend in Frage stellen und auf die Beschwerde, soweit sie sich gegen den obergerichtlichen Entscheid richtet, im Verfahren nach Art. 108 Abs. 1 lit. b BGG nicht eingetreten werden kann, da sie offensichtlich nicht hinreichend begründet ist;

dass das Gesuch der Beschwerdeführer um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für das bundesgerichtliche Verfahren abzuweisen ist, weil die Beschwerde als von vornherein aussichtslos erscheint (Art. 64 Abs. 1 BGG), wobei darüber unter den gegebenen Umständen nicht vorgängig separat entschieden werden musste (vgl. Urteil 4A_20/2011 vom 11. April 2011 E. 7.2.2);

dass die Gerichtskosten dem Ausgang des Verfahrens entsprechend den Beschwerdeführern aufzuerlegen sind, unter solidarischer Haftbarkeit (Art. 66 Abs. 1 und 5 BGG);

dass die Beschwerdegegnerin keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung hat, da ihr aus dem bundesgerichtlichen Verfahren kein Aufwand entstanden ist (Art. 68 Abs. 1 BGG);

dass das Gesuch der Beschwerdeführer um Erteilung der aufschiebenden Wirkung mit dem Entscheid in der Sache selber gegenstandslos wird;

erkennt die Präsidentin:

1.

Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.

2.

Das Gesuch der Beschwerdeführer um unentgeltliche Rechtspflege für das bundesgerichtliche Verfahren wird abgewiesen.

3.

Die Gerichtskosten von Fr. 500.-- werden den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt.

4.

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

Lausanne, 18. Januar 2018

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Kiss

Der Gerichtsschreiber: Widmer

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