ZSU.2026.42
(SZ.2025.145)
Art. 222

Entscheid vom 28. September 2026

Besetzung	Oberrichter Richli, Präsident Oberrichterin Massari Oberrichterin Plüss Gerichtsschreiber Huber
Kläger 1	***A._____,*** […]
Kläger 2	***B._____,*** […]
	beide vertreten durch Rechtsanwalt Florian Rohrer und/oder Rechtsanwältin Sandra Rettich, […]
Beklagter 1	***C._____,*** […]
Beklagter 2	***D._____,*** […]
Gegenstand	Mietausweisung

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.
1.1.
Die Kläger sind je zur Hälfte Miteigentümer der Liegenschaft Q-Strasse in R._____. Am 25./27. Februar 2023 schlossen der Kläger 1 als Vermieter und der Beklagte 1 als Mieter einen Mietvertrag über eine möblierte 3 ½-Zimmer-Wohnung im 2. Stock der erwähnten Liegenschaft samt Keller und Garagenplatz zu einem monatlichen Bruttomietzins von Fr. 2'000.00 (inkl. Nebenkosten) ab. Der Mietbeginn wurde auf den 1. März 2023 festgesetzt. Der monatliche Bruttomietzins wurde mit Wirkung ab 1. Oktober 2023 um Fr. 200.00 auf Fr. 2'200.00 erhöht.

Am 6. März 2023 schlossen der Beklagte 1 als Untervermieter und der Beklagte 2 als Untermieter einen Untermietvertrag betreffend ein Schlafzimmer inkl. Mitbenützung von Wohnzimmer, Küche, Bad/Dusche und Waschküche mit Beginn am 2. März 2023 zu einem monatlichen Mietzins von Fr. 1'000.00 (ab 1. Oktober 2023 erhöht auf Fr. 1'100.00) ab.

1.2.
Die Kläger forderten die Beklagten mit Einschreiben vom 25. Juli 2025 zur Bezahlung des Mietzinsausstands für Juli 2025 von total Fr. 2'200.00 innert 30 Tagen auf und drohten ihnen für den Fall der nicht fristgerechten Bezahlung die Kündigung des Mietverhältnisses an.

1.3.
Am 8. September 2025 kündigten die Kläger das Mietverhältnis mit amtlich genehmigtem Formular wegen Zahlungsverzugs per 31. Oktober 2025.

2.
2.1.
Mit Eingabe vom 10. November 2025 ersuchten die Kläger beim Bezirksgericht Bremgarten um Ausweisung der Beklagten aus den Mieträumlichkeiten.

2.2.
Die Beklagten nahmen mit Eingaben vom 7. bzw. 8. Dezember 2025 zum Mietausweisungsgesuch Stellung.

2.3.
Die Kläger äusserten sich zu den Gesuchsantworten mit Replik vom 19. Dezember 2025.

2.4.
Die Beklagten erstatteten mit Eingaben vom 10. bzw. 11. Januar 2026 je eine Duplik.

2.5.
Die Präsidentin des Bezirksgerichts Bremgarten erkannte am 22. Januar 2026:

" 1.
1.1.
Die Gesuchsgegner werden verpflichtet, die möblierte 3.5-Zimmerwohnung (2. Obergeschoss), Q-Strasse, R._____ samt Keller und Garagenplatz **bis spätestens am 06.02.2026 zu verlassen und ordnungsgemäss zu räumen**.

1.2.
Für den Widerhandlungsfall wird als Vollstreckungsmassnahme die polizeiliche Räumung angeordnet.

Die Gesuchsgegner werden darauf hingewiesen, dass durch das rechtzeitige Verlassen und Räumen eine kostenpflichtige Ausweisung durch die Polizei vermieden werden kann.

2.
Die Entscheidgebühr von Fr. 1000.00 wird den Gesuchsgegnern auferlegt.

Die Gerichtskasse wird nach Rechtskraft angewiesen, den Gesuchstellern ihren Vorschuss zurückzuerstatten. Die Gesuchsgegner haben dem Gericht solidarisch Fr. 1000.00 zu bezahlen.

3.
Die Gesuchsgegner werden solidarisch verpflichtet, den Gesuchstellern eine Parteientschädigung von Fr. 1'971.20 zu bezahlen."

3.
3.1.
Gegen diesen ihnen am 31. Januar 2026 zugestellten Entscheid erhoben die Beklagten am 2. Februar 2026 beim Obergericht des Kantons Aargau Berufung.

3.2.
Mit Eingabe vom 8. Februar 2026 (Postaufgabe am 9. Februar 2026) reichte der Beklagte 2 eine weitere Berufungsschrift ein und beantragte:

" 1.
Die Berufung sei gutzuheissen und die Ausweisung sei zu untersagen.

2.
Der Streitwert des Verfahrens soll auf CHF 12'000.00 korrigiert werden.

3.
Der Name des Gesuchsgegners 2 sei korrekt wiederzugeben und ohne zweiten, stummen Vornamen zu publizieren.

4.
Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen für die Gesuchsteller.

5.
Die Parteientschädigung sei zu senken. Zusätzlich sei festzustellen, dass eine solidarische Haftung nicht angewendet werden kann."

3.3.
Der Beklagte 1 reichte am 9. Februar 2026 ebenfalls eine weitere Berufungsschrift ein mit folgenden Anträgen:

" - Aufhebung des Entscheides vom 22. Januar 2026

- Eine Rüge gegen die Vorsitzende des Entscheides

- Es sei dem Gesuchsgegner eine Parteientschädigung besonders wegen dem Mehraufwand, welcher das Bezirksgericht verursacht hat, zuzusprechen.

- Es sei eine Entschädigung wegen mehrfacher mutwilliger oder böswilliger Prozessführung der Gesuchsteller dem Gesuchsgegner zuzusprechen.

- Alles unter Kostenfolge für die Gesuchsteller"

3.4.
Die Kläger stellten in ihrer Berufungsantwort vom 16. März 2026 die folgenden Rechtsbegehren:

" 1.
Es sei die Berufung vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist, und demgemäss der Entscheid des Gerichtspräsidiums des Bezirksgerichts Bremgarten vom 22. Januar 2026 (SZ.2025.145) zu bestätigen;

2.
unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. 8.1 % MwSt.) unter solidarischer Haftbarkeit zu Lasten der Beklagten und Berufungsführer."

3.5.
Der Beklagte 1 nahm mit Eingabe vom 31. März 2026 zur Berufungsantwort Stellung, während sich der Beklagte 2 mit Eingabe vom 1. April 2026 zur Berufungsantwort äusserte.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.
1.1.
Das zulässige Rechtsmittel gegen den vorliegenden, im summarischen Verfahren ergangenen Ausweisungsentscheid mit einem Fr. 10'000.00 übersteigenden Streitwert (zu dessen Berechnung vgl. BGE 144 III 346 E. 1.2) ist die Berufung (Art. 308 Abs. 2 ZPO).

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).

1.2.
Die Eingabe vom 2. Februar 2026 wurde von beiden Beklagten unterzeichnet und gemeinsam eingereicht. Deshalb ist davon auszugehen, dass beide Beklagte gegen den Entscheid der Präsidentin des Bezirksgerichts Bremgarten vom 22. Januar 2026 Berufung erhoben haben.

Die Berufungsschrift des Beklagten 1 vom 9. Februar 2026 wurde weder vom Beklagten 1 noch von einem von ihm bevollmächtigten Vertreter (eigenhändig) unterzeichnet. Sie verstösst damit gegen die Formvorschrift von Art. 130 Abs. 1 ZPO (EVA BACHOFNER, in: THOMAS SUTTER-SOMM/CORDULA LÖTSCHER/CHRISTOPH LEUENBERGER/BENEDIKT SEILER [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2025, N. 5 zu Art. 130 ZPO). Die Ansetzung einer Nachfrist zur Verbesserung gemäss Art. 132 Abs. 1 ZPO erübrigt sich jedoch, da die Berufung gemäss den nachfolgenden Erwägungen ohnehin abzuweisen ist.

2.
2.1.
Die Vorinstanz führte im angefochtenen Entscheid im Wesentlichen aus, das Mahnschreiben der Kläger (Nachfristansetzung und Kündigungsandrohung) sei den Beklagten am 28. Juli 2025 zur Abholung gemeldet worden und habe mit Ablauf der siebentägigen Abholfrist am 4. August 2025 als zugestellt zu gelten. Die Zahlungsfrist habe damit per 3. September 2025 geendet, weshalb der ausserordentliche Kündigungsgrund i.S.v. Art. 257d Abs. 1 OR am Folgetag entstanden sei und der Mietvertrag ab diesem Zeitpunkt gültig habe gekündigt werden können. Die mit dem gesetzlich vorgeschriebenen amtlichen Formular ausgesprochene Kündigung vom 8. September 2025, adressiert an beide Beklagte, sei am 11. September 2025 und damit nach Ablauf der 30-tägigen Zahlungsnachfrist zugestellt worden. Folglich sei die Kündigung auf den 31. Oktober 2025 innerhalb der 30-tägigen Kündigungsfrist gemäss Art. 257d Abs. 2 OR und daher gültig ausgesprochen worden. Die von den Beklagten erhobenen Verrechnungseinreden aufgrund angeblicher Mängel an der Mietsache seien im vorliegenden Ausweisungsverfahren nicht zu hören. Ein Mieter sei nicht berechtigt, bei Mängelrügen seine Mietzinszahlungen ohne weiteres einfach einzustellen; dafür stehe ihm das Institut der Mietzinshinterlegung (Art. 259g ff. OR) zur Verfügung. Auch das Vorbringen des Beklagten 2, dass aufgrund des fehlenden Mietverhältnisses zwischen ihm und den Klägern seine Passivlegitimation nicht gegeben sein solle, verfange nicht. Den Klägern komme auf-

grund ihrer Eigentümerstellung an der streitgegenständlichen Liegenschaft auch ausserhalb des Mietrechts gestützt auf Art. 641 Abs. 2 ZGB im Falle eines gekündigten Mietverhältnisses ein Ausweisungsanspruch gegenüber beiden Beklagten zu.

2.2.
In ihrer innerhalb der zehntägigen Frist gemäss Art. 314 Abs. 1 ZPO eingereichten Berufung vom 2. Februar 2026 bringen die Beklagten vor, die Vorinstanz habe entscheidende Beweismittel und wichtige Teile der Beweisführung vollständig ignoriert. Die mietende Partei habe im Verfahren bewiesen, dass der angeblich ausstehende Mietzins des Juli 2025, worauf das Ausweisungsverfahren beruhe, vollständig getilgt gewesen sei und der Vermieter sein Einverständnis dazu gegeben habe, womit de facto kein Zahlungsrückstand bestanden habe und ein Kündigungs- und Ausweisungsverfahren missbräuchlich gewesen sei. Dieser Sachverhalt finde im angefochtenen Urteil keinerlei Beachtung, obwohl er zentral sei.

Der Beklagte 2 macht in seiner ebenfalls fristgerecht eingereichten Berufungsschrift vom 8. Februar 2026 sowie in der Stellungnahme vom 1. April 2026 überdies im Wesentlichen geltend, entgegen der Annahme der Vorinstanz sei er nicht solidarisch haftender Mieter zusammen mit dem Beklagten 1. Ein Mietvertrag bestehe allein zwischen den Vermietern und dem Beklagten 1. Er (der Beklagte 2) habe einzig einen Untermietvertrag mit dem Beklagten 1. Weiter seien die Voraussetzungen von Art. 257 ZPO nicht erfüllt. So sei die Mietzinserhöhung nicht rechtsgültig erfolgt. Weiter habe die Vorinstanz die Verrechnung des Mietzinses für Juli 2025 mit Gegenforderungen des Beklagten 1 zu Unrecht nicht berücksichtigt. Der Mieter habe mit dem Vermieter per Vertrag eine Verrechnung vereinbart, welche dem Mieter das Recht einräume, seine Forderungen an den Vermieter mit dem Mietzins zu verrechnen. Der Mieter habe dem Vermieter eine Frist zur Begleichung seiner Forderungen bis 1. Juli 2025 angesetzt und angedroht, dass er seine Forderung bei Nichtbezahlung des Vermieters durch Verrechnung mit dem Mietzins geltend machen würde. Dies habe der Vermieter nicht abgelehnt. Erst im Folgemonat und im September habe er plötzlich eine Mahnung an den Mieter geschickt. Damit habe sich der Vermieter treuwidrig verhalten. Schliesslich sei das Kündigungsformular an beide Beklagte und damit falsch adressiert worden. Infolgedessen habe die Vorinstanz den Sachverhalt unzutreffend festgestellt. Die Vorinstanz habe nicht beachtet, dass der Mieter und sein Untermieter gute Gründe vorgelegt hätten, welche gegen die Gültigkeit der Kündigung sprächen, und darauf hingewiesen hätten, dass die Kündigung missbräuchlich sei. Aus rechtlicher Sicht wäre der Vorinstanz nichts anderes übriggeblieben, als einen Nichteintretensentscheid zu fällen. Die Tatsache, dass die guten Gründe des Mieters und des Untermieters von der Vorinstanz ungehört geblieben seien, seien der Beweis für das Fehlurteil und lasse zudem einen politischen Entscheid vermuten anstatt eines juristischen Entscheids.

Der Beklagte 1 macht in seiner Berufungsschrift vom 9. Februar 2026 und in seiner Stellungnahme vom 31. März 2026 im Wesentlichen gleichlautende Vorbringen.

2.3.
Die Kläger führen in ihrer Berufungsantwort aus, entgegen den Ausführungen der Beklagten liege keine unrichtige Rechtsanwendung vor. Die Beklagten zeigten auch nicht schlüssig auf, worin sie eine solche erblicken wollten. Insbesondere erwiesen sich die Ausführungen in Ziff. 9 der Berufungsschrift vom 8. Februar 2026 bzw. Ziff. 3 der Berufungsschrift vom 9. Februar 2026 der Beklagten zu den behaupteten Verrechnungen als unzutreffend. Die Beklagten brächten zusammengefasst einzig vor, die Vorinstanz habe zu Unrecht ihre behaupteten Verrechnungserklärungen nicht berücksichtigt. Den Erwägungen der Vorinstanz, wonach entsprechende Verrechnungseinreden im Ausweisungsverfahren nicht zu hören seien, sei indessen zuzustimmen. Der Mieter sei bei angeblichen Mängeln nicht berechtigt, seine Mietzinszahlungen ohne weiteres einzustellen. Vielmehr habe er die hierfür vorgesehenen Rechtsbehelfe gemäss Art. 259g ff. OR in Anspruch zu nehmen. Entscheidend sei indessen, dass gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung der Mieter angebliche Verrechnungsforderungen im Ausweisungsverfahren liquide zu beweisen habe. Es reiche nicht aus, mit behaupteten Forderungen die Verrechnung zu erklären, sondern der Gesuchsgegner sei gehalten, den vollen Beweis für seine angebliche Forderung zu erbringen. Diese Rechtsprechung sei durch die Vorinstanz korrekt angewendet worden und die Beklagten zeigten nicht auf, wo die Vorinstanz angebliche Beweise für ihre nur schemenhaft behaupteten Forderungen nicht gewürdigt haben solle. Vielmehr gingen sie zu Unrecht davon aus, es sei ausreichend, eine angebliche Gegenforderung nur zu behaupten. Entgegen der Auffassung der Beklagten habe die Vorinstanz den Sachverhalt zutreffend festgestellt. Die weitschweifigen Ausführungen der Beklagten zu angeblichen "schweren Verfahrensmängeln" (Ziff. 11 ff. der Berufungsschrift vom 8. Februar 2026) seien unbehelflich. Insbesondere sei offensichtlich, dass im Verfahren vor der Vorinstanz keine Verletzung des rechtlichen Gehörs stattgefunden habe. Die Beklagten beschränkten sich im Wesentlichen darauf, dem angefochtenen Urteil eine politische Motivation zu unterstellen und damit ihre Unzufriedenheit mit der rechtlichen Würdigung zum Ausdruck zu bringen. Für diese offenkundig nicht zutreffenden unsachlichen Vorwürfe behaupteten die Beklagten nicht einmal Indizien. Eine substantiierte Auseinandersetzung mit der massgeblichen Rechtslage erfolge in der Berufung nicht. Die Rüge der angeblichen Verfahrensmängel erweise sich daher ebenfalls als unbegründet. Die Kündigung vom 8. September 2025 sei demgemäss form-, frist- und termingerecht nach Ablauf der ordnungsgemäss i.S.v. Art. 257d Abs. 1 OR angezeigten Zahlungsfrist erfolgt. Die Voraussetzungen des Rechtsschutzes in klaren Fällen gemäss Art. 257 ZPO seien vorliegend erfüllt. Die Vorinstanz habe das Ausweisungsgesuch des Klägers somit zu Recht gutgeheissen.

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.; CORDULA LÖTSCHER, in: THOMAS SUTTER-SOMM/CORDULA LÖTSCHER/CHRISTOPH LEUENBERGER/BENEDIKT SEILER [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2025, N. 5 ff. zu Art. 257 ZPO; DIETER HOFMANN, in: Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2024, 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.
4.1.
4.1.1.
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). Bezahlt 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, 8. Aufl. 2026, 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).

4.1.2.
Mit dem Hauptmietvertrag endet auch die Berechtigung des Untermieters zum Verbleib im Mietobjekt. Der Untermieter hat selbst dann keinen Anspruch auf weiteren Verbleib im Mietobjekt, wenn nach erfolgter Kündigung des Hauptmietverhältnisses der Untervermieter eine Kündigung des Untermietverhältnisses unterlässt. Der Eigentümer der Liegenschaft steht in diesem Fall gegenüber dem Untermieter aus Art. 641 Abs. 2 ZGB ein dinglicher Herausgabeanspruch zu (BGE 120 II 112 E. 3b/cc/ddd; EVA BACHOFNER, Die Mieterausweisung, 2020, Rz. 97 f.; FLORIAN ROHRER, in: Das schweizerische Mietrecht, SVIT-Kommentar, 5. Aufl. 2025, N. 49 zu Art. 262 OR; LUKAS POLIVKA, ebenda, N. 8 zu Art. 273b OR).

Dementsprechend sind auch die Aktivlegitimation des Klägers 2 (der als Miteigentümer der Liegenschaft einen dinglichen Herausgabeanspruch gegenüber den Beklagten hat) und die Passivlegitimation des Beklagten 2 (der als Untermieter das Mietobjekt den Klägern aufgrund ihres Eigentums daran herauszugeben hat) zu bejahen.

4.2.
Die Kläger forderten die Beklagten mit Schreiben vom 25. Juli 2025 auf, den ausstehenden Mietzins für Juli 2025 in der Höhe von Fr. 2'200.00 innert 30 Tagen zu bezahlen, ansonsten sie das Mietverhältnis gestützt auf Art. 257d OR kündigen würden (vorinstanzliche Akten [VA] Gesuchsbeilage 9). Die eingeschriebene Postsendung mit diesem Schreiben wurde den Beklagten am 28. Juli 2025 zur Abholung gemeldet (VA Gesuchsbeilage 10) und hat – da die am 28. Juli 2025 erfolgte Verlängerung der Abholfrist unbeachtlich ist – als am 4. August 2025 (dem letzten Tag der siebentägigen Abholfrist) zugestellt zu gelten (vgl. BGE 119 II 147 E. 2, 140 III 244 E. 5.1; WEBER, a.a.O., N. 5 zu Art. 257d OR). Mit amtlichem Formular vom 8. September 2025 kündigten die Kläger das Mietverhältnis auf den 31. Oktober 2025 (VA Gesuchsbeilage 11). Dieses mit eingeschriebener Post versandte Schreiben wurde den Beklagten am 11. September 2025 zugestellt (VA Gesuchsbeilage 12). Damit wurden die Fristen gemäss Art. 257d OR eingehalten. Der Beklagte 1 als Mieter hat nicht bestritten, das Schreiben der Kläger vom 25. Juli 2025 und die Kündigung vom 8. September 2025 tatsächlich erhalten zu haben (vgl. VA act. 39 ff., 67 ff.; Berufungsschrift vom 9. Februar 2026).

4.3.
4.3.1.
Die Beklagten machen geltend, die Mietzinsforderung für Juli 2025 sei durch Verrechnung mit Gegenforderungen (Fr. 4'200.00 wegen zu viel bezahlter Mietzinse in der Höhe von Fr. 200.00 pro Monat infolge ungültiger Mietzinserhöhung und wegen Mängeln an der Mietsache) getilgt worden, weshalb die Kündigung gestützt auf Art. 257d OR nicht zulässig gewesen sei (VA act. 35 f., 41 f., 70, 74 f.; Berufungsschrift des Beklagten 2 vom

8. Februar 2026 Ziff. II/5 f. und Berufungsschrift des Beklagten 1 vom 9. Februar 2026 Ziff. 3).

4.3.2.
Der Mieter kann Mietzinsausstände nicht nur durch Zahlung, sondern unter den Voraussetzungen von Art. 120 Abs. 1 OR auch durch Verrechnung tilgen. Gemäss Art. 120 Abs. 2 OR kann auch eine bestrittene Forderung zur Verrechnung gebracht werden (BACHOFNER, a.a.O., Rz. 156, 159; CARMEN WETTSTEIN, in: Mietrecht für die Praxis, 10. Aufl. 2022, S. 344 f.). Der Umstand, dass der Mieter eine bestrittene Verrechnungsforderung geltend macht, darf indessen nicht dazu führen, dass sich der Mieter länger ungerechtfertigt im Mietobjekt aufhalten kann. Der gesetzgeberische Wille, dem Vermieter zu ermöglichen, im raschen Verfahren das Mietverhältnis zu beenden und die Ausweisung des säumigen Mieters zu verlangen, darf nicht vereitelt werden. Der Mieter muss daher die zur Verrechnung geltend gemachte Forderung sofort beweisen können (Urteil des Bundesgerichts 4A_452/2021 vom 4. Januar 2022 E. 3.4).

Die Möglichkeit, eine bestrittene Gegenforderung zur Verrechnung zu bringen, besteht auch für den Mieter, der gemäss Art. 257d OR zur Zahlung eines Mietrückstands aufgefordert wurde (Urteil des Bundesgerichts 4A_140/2014 vom 6. August 2014 E. 5.2). Will der Mieter eine Zahlungsverzugskündigung nach Art. 257d OR abwenden, indem er den abgemahnten Mietzinsausstand durch Verrechnung tilgt, so muss seine Verrechnungseinrede klar und eindeutig sein und dem Vermieter innert der Zahlungsfrist zugehen. Bringt der Mieter eine bestrittene Gegenforderung zur Verrechnung, so muss er deren Bestand und Höhe zur Abwendung der Ausweisung im summarischen Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen sofort und liquide beweisen können. Denn die Verrechnung von unklaren und streitigen Ansprüchen mit ausstehenden Mietzinsen darf nicht dazu führen, dass der Anspruch des Vermieters auf rasche Beendigung des Mietverhältnisses und Ausweisung der Mieterschaft vereitelt wird (Urteil des Bundesgerichts 4A_239/2025 vom 12. August 2025 E. 2.4).

Wer verrechnen will, muss eine Verrechnungserklärung abgeben (Art. 124 Abs. 1 OR), d.h. der Mieter muss den Vermieter unmissverständlich über die Geltendmachung der Verrechnung informieren (WETTSTEIN, a.a.O., S. 347). Befindet sich der Mieter mit der Bezahlung eines Mietzinses im Rückstand, muss er die Verrechnungserklärung innerhalb der Zahlungsfrist von Art. 257d Abs. 1 OR abgeben (BGE 119 II 241 E. 6b/bb; Urteil des Bundesgerichts 4A_140/2014 vom 6. August 2014 E. 5.2). Als empfangsbedürftige Willenserklärung muss die Verrechnungserklärung rechtzeitig, d.h. innerhalb der Zahlungsfrist, beim Vermieter eintreffen (REUDT, a.a.O., N. 20 zu Art. 257d OR; BACHOFNER, a.a.O., Rz. 159).

4.3.3.

4.3.3.1.

Die Beklagten stützen ihre Gegenforderung wegen zu viel bezahlter Mietzinse darauf, dass die per 1. Oktober 2023 seitens des Vermieters ausgesprochene Mietzinserhöhung um monatlich Fr. 200.00 gemäss Art. 269d Abs. 2 lit. a und b OR nichtig sei, da ihnen das dafür vorgesehene amtliche Formular nie zugestellt und die Mietzinserhöhung nicht begründet worden sei (VA act. 34 f., 42; Berufungsschrift des Beklagten 2 vom 8. Februar 2026 Ziff. II/6 und Berufungsschrift des Beklagten 1 vom 9. Februar 2026 Ziff. 3).

4.3.3.2.

Der Vermieter kann den Mietzins jederzeit auf den nächstmöglichen Kündigungstermin erhöhen. Er muss dem Mieter die Mietzinserhöhung mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf einem vom Kanton genehmigten Formular mitteilen und begründen (Art. 269d Abs. 1 OR). Eine Mietzinserhöhung ist nach Art. 269d Abs. 2 OR insbesondere nichtig, wenn der Vermieter sie nicht mit dem vorgeschriebenen Formular mitteilt (lit. a) oder sie nicht begründet (lit. b). Die absolute Nichtigkeit ist von Amtes wegen festzustellen und kann daher durch den Mieter jederzeit geltend gemacht werden, selbst wenn er den erhöhten Zins bereits bezahlt hat (Urteil des Bundesgerichts 4A_409/2022 vom 19. September 2023 E. 6.1). Bezahlt der Mieter jedoch während längerer Zeit den erhöhten Mietzins, erweist sich eine spätere Berufung auf den Formmangel regelmässig als rechtsmissbräuchlich, denn mit jeder vorbehaltlos geleisteten Zahlung bestätigt der Mieter, dass er das Verhältnis Leistung – Gegenleistung als ausgewogen anerkennt. Sein Stillschweigen hindert den Vermieter daran, eine allenfalls an einem Formmangel leidende Mietzinsanpassung formgültig nachzuholen und damit den durch Zeitablauf stetig anwachsenden Rückforderungsansprüchen des Mieters entgegenzuwirken. Der Grundsatz von Treu und Glauben steht in der Folge einer Rückforderung für während längerer Zeit geleistete Mietzinse entgegen (BEAT ROHRER, in: Das schweizerische Mietrecht, SVIT-Kommentar, 5. Aufl. 2025, N. 69 zu Art. 269d OR; PETER HIGI/ANTON BÜHLMANN, Zürcher Kommentar, 5. Aufl. 2022, N. 226 zu Art. 269d OR). Rechtsmissbrauch liegt schon vor, wenn derjenige, der sich auf den Formmangel beruft, den Mangel nach den konkreten Umständen bei pflichtgemässer Sorgfalt kennen konnte und musste und den Vertrag dennoch freiwillig zur Hauptsache erfüllte. Wer einen formnichtigen Vertrag hingegen freiwillig erfüllt, ohne den Mangel zu kennen oder kennen zu müssen, verhält sich nicht widersprüchlich, wenn er sich nachträglich wegen des Mangels auf Nichtigkeit beruft (BGE 140 III 583 E. 3.2.4; Urteil des Bundesgerichts 4A_256/2015 vom 17. September 2015 E. 3.3.2).

4.3.3.3.

Von der Erhöhung des Mietzinses um Fr. 200.00 auf Fr. 2'200.00 pro Monat per 1. Oktober 2023 hatte der Beklagte 1 spätestens am 11. September

2023 Kenntnis. An diesem Tag schrieb er nämlich um 12:01 Uhr dem Kläger 1 folgende E-Mail-Nachricht (VA Gesuchsbeilage 5; VA Beilage 3 zur Stellungnahme des Beklagten 1 vom 8. Dezember 2025):

> " Hoi […],
>
> nach unserem letzten Gespräch möchte ich dir einfach bestätigen, dass ich mit der Mieterhöhung um Fr. 200.00 auf 1.10.2023 einverstanden bin.
>
> Bitte sende mir doch wie üblich eine Anzeige der Erhöhung der Miete, wie das sonst üblich ist. Ansonsten bleibt der Vertrag ja der Gleiche.
>
> (…)"

Erst mit Schreiben vom 16. Juni 2025 (VA Gesuchsbeilage 7; VA Beilage 4 zur Stellungnahme des Beklagten 1 vom 8. Dezember 2025) machte der Beklagte 1 erstmals geltend, die Mietzinserhöhung sei nicht rechtmässig erfolgt. Für die Monate Oktober 2023 bis und mit Juni 2025 – mithin während 1 ¾ Jahren – hatte er den (erhöhten) Mietzins von Fr. 2'200.00 jeweils vorbehaltlos bezahlt (VA act. 59; VA Beilage 15 zur Stellungnahme vom 19. Dezember 2025). Dabei wusste er offensichtlich von Anfang an, dass einseitige Mietzinserhöhungen durch den Vermieter mit amtlich genehmigtem Formular mitgeteilt werden müssen, ansonsten er den Kläger 1 nicht mit oben erwähntem E-Mail vom 11. September 2023 um Zusendung einer "Anzeige der Erhöhung der Miete, wie das sonst üblich ist", gebeten hätte. Zudem hatte er gleichzeitig auch sein ausdrückliches Einverständnis mit der Mietzinserhöhung erklärt. Das vom Kläger 1 unterzeichnete amtlich genehmigte Formular zur Mitteilung von Mietzins-, Pachtzins- und anderen einseitigen Vertragsänderungen gemäss Art. 269d OR (VA Gesuchsbeilage 6) wurde dem Beklagten 1 – entgegen seiner Ausführungen in der Stellungnahme vom 8. Dezember 2025 (VA act. 42) – nach eigenen Angaben im Schreiben vom 16. Juni 2025 (VA Gesuchsbeilage 7 = VA Beilage 4 zur Stellungnahme vom 8. Dezember 2025 S. 3) per E-Mail zugesandt. Diese Zustellung ist als gültig erfolgt anzusehen, da keine gesetzlichen Vorschriften über die Form der Zustellung bestehen. Den Nachweis für die Behauptung des Beklagten 1, vom Kläger 1 ständig unter Druck gesetzt worden zu sein, indem sich dieser bei ihm erkundigt habe, wie lange er noch in der Wohnung bleiben werde (VA act. 41), finden in den eingereichten Beweismitteln keine Stütze. Aus der vom Beklagten 1 eingereichten E-Mail-Korrespondenz ist vielmehr zu schliessen, dass auf Seiten der Kläger eine Unsicherheit bestand, wie lange die Beklagten in der Wohnung bleiben wollten (VA Beilage 2 zur Stellungnahme des Beklagten 1 vom 8. Dezember 2025). Unter diesen Umständen erscheint die Berufung auf den Formmangel und damit die Nichtigkeit der Mietzinserhöhung im Lichte der in E. 4.3.3.2 hievor zitierten Lehre und Rechtsprechung als offensichtlich rechtsmissbräuchlich i.S.v. Art. 2 Abs. 2 ZGB, weshalb sie keinen Rechtsschutz verdient. Ein Rückforderungsanspruch des Beklagten 1 für zu viel bezahlte Mietzinse bestand demnach nicht. Insoweit war eine Verrechnung

mit der Mietzinsforderung des Klägers 1 für Juli 2025 von vornherein nicht möglich.

4.3.4.
Mit Schreiben an den Kläger 1 vom 16. Juni 2025 rügte der Beklagte 1 überdies diverse Mängel an der Mietsache. Ausserdem machte er eine Rückforderung für "TV-Gebühren" von Fr. 1'577.00 (Serafe Fr. 335.00 + UPC-Abonnement Fr. 1'242.00 [= 47 Monate à Fr. 46.00]) geltend und erklärte: "Eine Gegenverrechnung mit der anstehenden Miete ist verhandelbar." (VA Gesuchsbeilage 7). Eine unmissverständliche, klare Verrechnungserklärung stellt dies nicht dar. Mit E-Mail vom 1. Juli 2025 teilte der Beklagte 1 dem Kläger 1 mit: "Den Mietzins Juli 2025 habe ich dir gemäss meinem Brief nicht gesendet, sondern gegenverrechnet und ich (wir) bin gespannt auf euren Vorschlag." (VA Beilage 5 zur Eingabe des Beklagten 1 vom 7. Dezember 2025). Ob diese Erklärung den in E. 4.3.2 dargelegten Anforderungen an eine Verrechnungserklärung i.S.v. Art. 124 Abs. 1 OR genügt, erscheint zumindest fraglich. Die Frage braucht allerdings nicht abschliessend geklärt zu werden, denn für die Gegenforderungen wegen Mängeln an der Mietsache wurde kein liquider Beweis vorgelegt. Weiter hat der Beklagte 1 keine liquiden Beweismittel eingereicht, dass der Kläger 1 als Vermieter die Serafe-Gebühren und die Kosten des UPC-Abonnements tragen muss. Somit fällt auch diesbezüglich eine Verrechnung mit dem Mietzins für Juli 2025 von vornherein ausser Betracht.

4.3.5.
Im Zeitpunkt der Kündigung des Mietverhältnisses am 8. September 2025 war demzufolge der Mietzins für Juli 2025 – entgegen der Auffassung der Beklagten – noch offen.

4.4.
Gemäss den Ausführungen in E. 4.2 und 4.3 hievor waren die Voraussetzungen für eine Kündigung des Mietvertrags zwischen dem Kläger 1 und dem Beklagten 1 wegen Zahlungsverzugs des Beklagten 1 gestützt auf Art. 257d OR erfüllt. Infolgedessen hat die Vorinstanz zutreffend erkannt, dass das Mietverhältnis zwischen dem Kläger 1 und dem Beklagten 1 betreffend die möblierte 3 ½-Zimmer-Wohnung im 2. Stock an der Q-Strasse in R._____ samt Keller und Garagenplatz am 31. Oktober 2025 geendet hat. Aufgrund des sofort beweisbaren Sachverhalts und der klaren Rechtslage hat die Vorinstanz zu Recht das Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen (Art. 257 ZPO) angewendet.

4.5.
Da sich die Beklagten immer noch im Mietobjekt aufhalten, ist schliesslich nicht zu kritisieren, dass die Vorinstanz ihnen im Entscheid vom 22. Januar 2026 zum Verlassen und Räumen des Mietobjekts eine Frist bis am 6. Februar 2026 angesetzt und für den Widerhandlungsfall die polizeiliche Räu-

mung angeordnet hat. Eine zusätzlich Räumungsfrist kann selbst dann, wenn humanitäre Gründe einen Aufschub verlangen (was vorliegend nicht der Fall ist), nur kurz sein und darf nicht auf eine Erstreckung des Mietverhältnisses hinauslaufen (Urteile des Bundesgerichts 4A_39/2018 vom 6. Juni 2018 E. 6 und 4A_162/2021 vom 12. Mai 2021 E. 6.2). Hinzu kommt, dass die Beklagten als Folge der Dauer des Ausweisungsverfahrens und des anschliessenden Berufungsverfahrens sowie der mit der Berufung verbundenen aufschiebenden Wirkung (Art. 315 Abs. 1 ZPO) bis zum Entscheid der Berufungsinstanz von einer Verlängerung des Mietverhältnisses um mehr als zehn Monate profitiert haben.

4.6.
Zusammenfassend ist der vorinstanzliche Entscheid nicht zu beanstanden. Die Berufung ist deshalb abzuweisen.

5.
Die weitere, vom Beklagten 2 erhobene Kritik an der Vorinstanz, sie kreiere künstlich einen klaren Fall, der in Wahrheit nicht existiere, handle damit in hohem Masse willkürlich und eigenmächtig und erfülle damit nicht einmal die Mindestanforderungen an ein objektives, sachlich geführtes Verfahren; sie zeige sich in hohem Masse manipulativ, parteiisch und unfair und habe ein politisch motiviertes Urteil gefällt; sie führe offensichtlich Krieg gegen die Mietparteien für die Vermieter, was nichts mit einem zivilisierten Prozess in einer Demokratie zu tun habe, sondern mehr dem Gedanken einer Tyrannei oder Diktatur entspreche (Berufungsschrift des Beklagten 2 vom 8. Februar 2026 Ziff. II/6, 11 – 15); der Anwalt der Kläger hetze das Gericht mit unzähligen Falschbehauptungen und Dementis gegen die Beklagten auf und führe eine Schmutzkampagne (Stellungnahme zur Berufungsantwort vom 1. April 2026), verletzt klar den prozessualen Anstand. Der Beklagte 2 wird darauf hingewiesen, dass er gemäss Art. 128 Abs. 1 ZPO mit einem Verweis oder einer Ordnungsbusse bis zu Fr. 1'000.00 bestraft werden kann, sollte er in einem gerichtlichen Verfahren erneut derartige Äusserungen machen.

6.
6.1.
Bei diesem Ausgang des Berufungsverfahrens haben die Beklagten die obergerichtliche Entscheidgebühr je zur Hälfte zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 und 3 ZPO).

6.2.
Ausgangsgemäss haben die Beklagten den anwaltlich vertretenen Klägern 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 haften sie auch dafür je hälftig.

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. 13'200.00 (= 6 x Fr. 2'200.00; vgl. BGE 144 III 346 E. 1.2) ergibt sich eine Grundentschädigung von Fr. 3'830.00, die um 50 % auf Fr. 1'915.00 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. 1'532.00 vorzunehmen. Der Rechtsmittelabzug beträgt 25 %, was eine Entschädigung von Fr. 1'149.00 ergibt. Hinzu kommen die Auslagenpauschale von 3 % (ausmachend Fr. 34.50) und 8,1 % MWSt auf Fr. 1'183.50 (ausmachend Fr. 95.85), womit die Parteientschädigung total Fr. 1'279.35 beträgt.

Das Obergericht erkennt:

1.
Die Berufung wird abgewiesen.

2.
Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 600.00 wird den Beklagten je zur Hälfte mit Fr. 300.00 auferlegt.

3.
Die Beklagten werden jeweils hälftig verpflichtet, den Klägern für das Berufungsverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 1'279.35 (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. 13'200.00**.

Rechtsmittelbelehrung für die subsidiäre Verfassungsbeschwerde (Art. 113 ff. BGG)

Gegen Entscheide, die das Verfahren abschliessen, kann **innert 30 Tagen**, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die subsidiäre Verfassungsbeschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden, soweit keine Beschwerde nach den Artikeln 72 - 89 BGG zulässig ist (Art. 44 Abs. 1, Art. 90, Art. 100 Abs. 1 und Art. 112 Abs. 1, Art. 113, Art. 117 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 verfassungsmässige Rechte (Art. 116 BGG) verletzt. 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). Wird gegen einen Entscheid sowohl ordentliche Beschwerde als auch Verfassungsbeschwerde geführt, sind beide Rechtsmittel in der gleichen Rechtsschrift einzureichen (Art. 119 Abs. 1 BGG).

Aarau, 28. September 2026

Obergericht des Kantons Aargau
Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:	Der Gerichtsschreiber:
Richli	Huber