

Tribunal fédéral – 4A_333/2022, destiné à la publication

Ire Cour de droit civil

Arrêt du 9 novembre 2022

Résiliation ; expulsion ;
procédure

Résiliation suite au défaut de paiement du locataire ; compensation ; assistance judiciaire ; preuve de l'indigence

Art. 124 et 257d CO ; 117 let. a, 119 al. 2, 257 CPC ; 29 al. 3 Cst.

Rappel des conditions de la protection dans les cas clairs (art. 257 al. 1 CPC) (consid. 2).

Lorsque le locataire a du retard dans le paiement des loyers, le bailleur peut lui fixer un délai de paiement (qui doit être au moins de 30 jours pour les baux d'habitation et les locaux commerciaux) et l'avertir qu'à défaut, il résiliera le bail (art. 257d al. 1 CO). **Si le locataire ne s'exécute pas dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le bail** moyennant un délai de congé d'au moins 30 jours s'il s'agit d'un bail d'habitation ou d'un local commercial (art. 257d al. 2 CO). Une résiliation donnée avant l'échéance du délai de paiement est sans effet (consid. 3.1).

Selon la jurisprudence, en cas de délai fixé par le bailleur pour payer des loyers en retard, **le locataire peut faire valoir la compensation**. Pour ce faire, il doit adresser sa déclaration de compensation au bailleur (art. 124 CO) dans le délai de paiement fixé (consid. 3.1). Le locataire doit pouvoir prouver immédiatement les créances compensantes ; ainsi, **invoquer des créances non chiffrées et non établies qui découleraient de défauts de l'objet loué n'est pas suffisant** (consid. 5.2).

L'octroi de l'assistance judiciaire suppose notamment que la partie qui la requiert ne dispose pas de ressources suffisantes (art. 29 al. 3 Cst. ; art. 117 let. a CPC). En vertu de l'art. 119 al. 2 CPC, celle-ci doit justifier de sa situation de fortune et de ses revenus et exposer l'affaire et les moyens de preuve qu'elle entend invoquer. A cet égard, elle est soumise à une obligation de collaborer (consid. 11.2). **Le seul fait de présenter un document qui atteste qu'elle bénéficie de l'aide sociale ne suffit pas toujours à prouver l'indigence** ; le tribunal doit aussi examiner les circonstances d'espèces et les autres documents fournis (consid. 11.4.1). Dans le cas présent, l'instance précédente n'a donc pas violé le droit fédéral en refusant d'octroyer l'assistance judiciaire aux locataires qui avaient produit une attestation de l'aide sociale comme seule preuve de leur manque de ressources (consid. 11.4.3 et 11.5).

Besetzung

Bundesrichterin Hohl, Präsidentin,

Bundesrichterrinnen Kiss, Niquille,

Bundesrichter Rüedi,

Bundesrichterin May Canellas,

Gerichtsschreiber Stähle.

Verfahrensbeteiligte

1. A.A.,

2. B.A.,

beide vertreten durch Rechtsanwalt Alain Meier,

Beschwerdeführer,

gegen

C. AG,
vertreten durch Rechtsanwalt Hüsni Yilmaz,
Beschwerdegegnerin,

Obergericht des Kantons Aargau,
Zivilgericht, 4. Kammer,

Gegenstand
Mieterausweisung, Art. 257 ZPO,

Beschwerde gegen den Entscheid des Obergerichts
des Kantons Aargau, Zivilgericht, 4. Kammer,
vom 22. Juli 2022 (ZSU.2022.36).

Sachverhalt:

A.

Die C. AG (Gesuchstellerin, Beschwerdegegnerin) als Vermieterin schloss am 4. April 2011 mit A.A. (Gesuchsgegner 1, Beschwerdeführer 1) einen Mietvertrag über eine 7-Zimmer-Wohnung zur Nutzung als Familienwohnung sowie einen Garagenplatz an der U.strasse in V. zu einem Nettomietzins von Fr. 2'665.-- (Wohnung Fr. 2'575.--, Parkplatz Fr. 90.--). Die Nebenkosten wurden auf Fr. 260.-- beziffert.

Die Gesuchstellerin forderte den Gesuchsgegner 1 und dessen Ehefrau (Gesuchsgegnerin 2, Beschwerdeführerin 2) je mit Einschreiben vom 16. Dezember 2020 zur Bezahlung ausstehender Mietzinsen/Nebenkostenpauschale für die Wohnung für die Monate September bis Dezember 2020 sowie Mietzinsen für den Parkplatz für die Monate Juni 2019 bis Dezember 2020 im Umfang von gesamthaft Fr. 13'050.-- innert 30 Tagen auf und drohte ihnen für den Fall der nicht fristgerechten Bezahlung die Kündigung des Mietverhältnisses an. Mit amtlichen Formularen vom 19. Januar 2021 wurde das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs (Art. 257d OR) per 28. Februar 2021 gekündigt, nachdem am 29. und 31. Dezember 2020 lediglich Zahlungen im Umfang von insgesamt Fr. 5'670.-- eingegangen waren.

Im angefochtenen Entscheid ist nicht festgestellt, dass die Gesuchsgegner die Kündigung (rechtzeitig) angefochten hätten.

B.

Mit Gesuch vom 2. März 2021 beantragte die Gesuchstellerin dem Bezirksgericht Aarau die Ausweisung der Gesuchsgegner aus den Mieträumlichkeiten im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen (Art. 257 ZPO).

Am 12. Mai 2021 trat die Präsidentin des Bezirksgerichts auf das Ausweisungsgesuch nicht ein.

Mit Entscheid vom 22. Juli 2021 wies das Obergericht des Kantons Aargau die Berufung der Gesuchstellerin ab. Die dagegen erhobene Beschwerde hiess das Bundesgericht mit Urteil 4A_452/2021 vom 4. Januar 2022 gut (im Folgenden: Rückweisungsurteil). Es wies die Sache zur Neuurteilung an das Obergericht zurück.

Mit Entscheid vom 22. Juli 2022 hiess das Obergericht die Berufung gut. Es wies die Gesuchsgegner an, sämtliche in der Liegenschaft U.strasse in V. von ihnen besetzten Räumlichkeiten innert 10 Tagen seit Zustellung des Obergerichtsentscheids zu räumen, zu reinigen und zu verlassen sowie die ausgehändigten Schlüssel zurückzugeben. Das Obergericht ermächtigte die Gesuchstellerin, im Fall der Missachtung der gerichtlichen Anordnung unter Mitwirkung der Polizei die Räumung vorzunehmen. Die Anträge der Gesuchsgegner um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege für das erstinstanzliche Verfahren und für das Berufungsverfahren wies es ab, und es auferlegte ihnen die

Prozesskosten des erst- und des zweitinstanzlichen Verfahrens.

C.

Die Gesuchsgegner verlangen mit Beschwerde in Zivilsachen, auf das Ausweisungsbegehren vom 2. März 2021 sei nicht einzutreten, eventualiter sei es abzuweisen. Die Prozesskosten des kantonalen Verfahrens seien der Gesuchstellerin aufzuerlegen. Für das bezirks- und das obergerichtliche Verfahren sei ihnen die unentgeltliche Rechtspflege zu bewilligen. Eventualiter sei die Sache zur Neuurteilung an das Obergericht - subeventualiter an das Bezirksgericht - zurückzuweisen. Subsubeventualiter sei zumindest die unentgeltliche Rechtspflege für das kantonale Verfahren zu bewilligen und ihrem Rechtsvertreter sei ein Honorar von insgesamt Fr. 4'992.55 auszurichten. Ausserdem sei die Frist zur Räumung des Mietobjekts auf 60 Tage seit Rechtskraft des Entscheids festzulegen.

In prozessualer Hinsicht beantragen sie, der Beschwerde sei - vorab superprovisorisch - die aufschiebende Wirkung zu erteilen. Ausserdem sei ihnen (auch) für das bundesgerichtliche Verfahren die unentgeltliche Rechtspflege zu gewähren.

Am 16. August 2022 ordnete das Bundesgericht an, dass bis zum Entscheid über das Gesuch um Gewährung der aufschiebenden Wirkung alle Vollziehungsvorkehrungen zu unterbleiben hätten.

In der Sache wurden keine Vernehmlassungen eingeholt.

Erwägungen:

1.

Die Sachurteilsvoraussetzungen sind erfüllt und geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Unter Vorbehalt einer hinreichenden Begründung (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG) ist auf die Beschwerde einzutreten.

2.

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

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** (BGE 144 III 462 E. 3.1; 141 III 23 E. 3.2; 138 III 620 E. 5.1.1).

3.

3.1. 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 mindestens zehn Tage, bei Wohn- und Geschäftsräumen mindestens 30 Tage (Art. 257d Abs. 1 OR). **Bezahlt 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). **Eine vor Ablauf der gesetzten Zahlungsfrist ausgesprochene Kündigung ist grundsätzlich unwirksam** (BGE 121 III 156 E. 1c/aa; siehe aber nachstehende Erwägung 4.3).

Schulden können unter gewissen Voraussetzungen durch Verrechnung getilgt werden (Art. 120 ff. OR). **Nach der Rechtsprechung besteht die Verrechnungsmöglichkeit im Grundsatz auch für den Mieter, der sich im Zahlungsrückstand befindet. Die Verrechnungserklärung (Art. 124 OR) muss aber jedenfalls innert Zahlungsfrist erfolgen** (Urteil 4A_140/2014 und 4A_250/2014 vom 6. August 2014 E.

5.2). Soweit es um bestrittene Forderungen, namentlich aufgrund von Reparaturkosten für Mängel am Mietobjekt, geht, sind weitere Einschränkungen zu beachten (im Einzelnen Rückweisungsurteil E. 2.2 und 3.4).

3.2. Das Bundesgericht erkannte im Rückweisungsurteil, es sei zweifelsfrei erstellt, dass eine Nebenkostenpauschale von monatlich Fr. 260.-- geschuldet sei und insoweit jedenfalls ein Ausstand sowie entsprechender Zahlungsverzug bestehe (E. 3.3). **Es wies die Sache an das Obergericht zurück zur Prüfung, ob die Beschwerdeführer die Mietzinszahlungen mit Forderungen aufgrund behaupteter Mängel haben verrechnen dürfen** (der Ausstand mithin insoweit "getilgt" sei). Werde dies verneint, sei die Ausweisung auszusprechen (E. 3.4).

Das Obergericht hält nun (im zweiten Entscheid) fest, die Beschwerdeführer hätten "den strikten Beweis für das Vorhandensein der behaupteten Mängel an der Wohnung" nicht zu erbringen vermocht. Unabhängig davon seien die Beschwerdeführer aber jedenfalls nicht berechtigt gewesen, die angeblichen Mängelforderungen mit Mietzinsschulden zu verrechnen und damit einen Teil der fälligen Mietzinse einfach "zurückzubehalten": Denn bei behebbaren Mängeln, wie sie hier höchstens vorlägen, seien die Mieter nicht zu einer "Selbstreduktion des Mietzinses" durch einseitige Erklärung an den Vermieter befugt, sondern müssten sie Behebung des Mangels verlangen und den Mietzins hinterlegen. **Die von den Beschwerdeführern eigenmächtig vorgenommene Zurückbehaltung des Mietzinses respektive Verrechnung erweise sich (auch) deshalb als unzulässig.** Es bleibe somit beim Zahlungsverzug und sei die auf Art. 257d OR gestützte, unter Einhaltung der massgebenden Fristen ausgesprochene Kündigung klarerweise (Art. 257 ZPO) rechters.

3.3. **Die Beschwerdeführer formulieren in ihrer Beschwerde allerlei Kritik:** Sie sind der Ansicht, dass die (Zahlungsverzugs-) Kündigung unter Missachtung der Fristen von Art. 257d OR eröffnet worden sei (dazu Erwägung 4). Sie monieren weiter, die Vorinstanz habe die Höhe des angeblichen Mietzinsausstands falsch festgestellt (dazu Erwägung 5). Ferner behaupten sie, die Kündigung vom 19. Januar 2021 sei missbräuchlich (dazu Erwägung 6). Sodann machen sie im angefochtenen Entscheid mehrere Gehörsverletzungen aus (dazu Erwägung 7). Im Eventualstandpunkt fordern sie die Ansetzung einer längeren Räumungsfrist (dazu Erwägung 8). Schliesslich kritisieren sie den Kosten- und Entschädigungspunkt; sie halten insbesondere dafür, dass ihnen die unentgeltliche Rechtspflege hätte bewilligt werden müssen (dazu Erwägungen 9-11).

4.

Die Beschwerdeführer rügen, das Ausweisungsgesuch hätte nicht geschützt werden dürfen, weil die Beschwerdegegnerin die Kündigung bereits vor Ablauf der dreissigtägigen Zahlungsfrist nach Art. 257d Abs. 1 OR ausgesprochen habe. Die Kündigung sei daher unwirksam.

4.1. Sie begründen dies konkret wie folgt: Im Ausweisungsbegehren vom 2. März 2021 habe sich die Beschwerdegegnerin "mit keinem Wort zur Zahlungsfrist und wann diese begann und ablief" geäussert. Erst als sie (die Beschwerdeführer) in ihrer Stellungnahme geltend gemacht hätten, dass die Kündigung vor Ablauf der dreissigtägigen Zahlungsfrist (mithin verfrüht) erklärt worden sei, habe die Beschwerdegegnerin in einer zweiten Eingabe vom 6. April 2021 Behauptungen betreffend die Zustellung der Kündigungsandrohung, den Beginn der Zahlungsfrist sowie den Zeitpunkt der Kündigungszustellung aufgestellt und entsprechende Belege vorgebracht. Ein zweiter Schriftenwechsel sei indes nicht angeordnet worden, und daher hätten diese Noven in der zweiten Eingabe - so die Beschwerdeführer - unbeachtet bleiben müssen. Gleichwohl habe das Obergericht darauf abgestellt und "in Verletzung der bundesrechtlichen Verfahrensvorschriften" zu Unrecht erkannt, dass die Fristen nach Art. 257d OR eingehalten worden seien.

4.2. **An diesen Vorbringen ist so viel richtig, dass der Aktenschluss im summarischen Verfahren nach einmaliger Äusserung eintritt, sofern das Gericht keinen zweiten Schriftenwechsel anordnet. Danach**

sind die Parteien nur noch unter den eingeschränkten Voraussetzungen von Art. 229 Abs. 1 ZPO zu hören (BGE 146 III 237 E. 3.1; 144 III 117 E. 2.2).

Im vorliegenden Fall behauptete und belegte die Beschwerdegegnerin bereits im Ausweisungsbegehren vom 2. März 2021, dass sie den Beschwerdeführern mit Schreiben vom 16. Dezember 2020 eine dreissigtägige Zahlungsfrist ansetzte und ihnen gleichzeitig androhte, bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis unter Einhaltung einer weiteren Frist von 30 Tagen zu kündigen. Die Beschwerdegegnerin behauptete und belegte im Ausweisungsbegehren vom 2. März 2021 weiter, dass sie das Mietverhältnis mit amtlichem Formular vom 19. Januar 2021 auf den 28. Februar 2021 gekündigt hatte. Damit legte sie das für Art. 257d OR relevante Tatsachenfundament (soweit die Fristen betreffend) hinreichend dar. Auf entsprechende Bestreitungen der Beschwerdeführer hin behauptete und belegte die Beschwerdegegnerin in ihrer zweiten Eingabe vom 6. April 2021, dass und zu welchem Zeitpunkt das Schreiben vom 16. Dezember 2020 und das Kündigungsformular vom 19. Januar 2021 den Beschwerdeführern effektiv zugestellt wurden (nämlich am 18. Dezember 2020 und am 20. respektive 22. Januar 2021). **Darauf durfte die Vorinstanz abstellen, und sie erkannte mit Recht, dass die Kündigung nicht verfrüht, sondern nach Ablauf der dreissigtägigen Zahlungsfrist ausgesprochen wurde. Ihr Vorgehen ist - mit Blick auf Art. 229 Abs. 1, Art. 253 und Art. 256 ZPO (BGE 146 III 416 E. 6, 55 E. 2.5.2) sowie die Rechtsprechung zu impliziten Tatsachen (BGE 144 III 519 E. 5.3.2) - ohne Weiteres zu billigen.**

4.3. **Im Übrigen scheint mehr als zweifelhaft, ob sich die Berufung auf die (angeblich) verfrüht (das heisst vor Ablauf der Zahlungsfrist von 30 Tagen) erklärte Kündigung im vorliegenden Fall mit Treu und Glauben vereinbaren liesse (Art. 2 ZGB).** Denn auch die Beschwerdeführer tragen nicht vor, dass sie die Mietzinsausstände später noch bezahlt hätten respektive dass sie aufgrund der behauptetermassen verfrühten Kündigung davon abgehalten worden wären. Das Bundesgericht hat schon wiederholt erkannt, dass ein derartiges Verhalten - Mieterschaft verweist auf die vor Ablauf der Zahlungsfrist kommunizierte Kündigung, wiewohl sie den Ausstand auch später nicht beglich - regelmässig rechtsmissbräuchlich ist (siehe Urteile 4A_245/2017 vom 21. September 2017 E. 5.3.1; 4A_350/2015 vom 25. August 2015 E. 4.1.2; 4A_585/2010 vom 2. Februar 2011 E. 3.5; je mit weiteren Hinweisen).

4.4. **Jedenfalls ist der Schluss des Obergerichts, die Beschwerdegegnerin habe die Fristen gemäss Art. 257d OR gewahrt, nicht zu beanstanden.**

5.

Die Beschwerdeführer sind der Auffassung, die Vorinstanz habe die "Höhe des angeblichen Mietzinsausstandes" unrichtig festgesetzt. Es habe kein Zahlungsrückstand bestanden. Die auf Art. 257d OR gestützte Kündigung sei folglich (auch aus diesem Grund) unwirksam, weshalb dem Ausweisungsbegehren nicht hätte stattgegeben werden dürfen.

5.1. Die Beschwerdeführer erläutern in diesem Zusammenhang zunächst unter Hinweis auf verschiedene "Beweise" (Mietvertrag, Kontoauszüge, Parteibefragungen), wie hoch der vertraglich vereinbarte Mietzins ihrer Ansicht nach sei, in welchem Umfang sie Zahlungen geleistet hätten und dass demnach bei korrekter Berechnung "kein Mietzinsausstand" bestehe.

Hiermit sind sie nicht zu hören: Das Bundesgericht hat im Rückweisungsurteil (E. 3.3 f.) ausdrücklich festgehalten, es sei zweifelsfrei erstellt, dass die Nebenkostenpauschale von monatlich Fr. 260.-- geschuldet sei und insoweit jedenfalls ein Ausstand sowie entsprechender Zahlungsverzug bestehe. Es stelle sich nur noch die Frage der Verrechnung mit angeblichen Forderungen wegen Mängeln.

5.2. **In Bezug auf die - hier somit einzig zur Diskussion stehenden - behaupteten Verrechnungsforderungen wegen Mängeln an der Mietsache unterbreiten die Beschwerdeführer dem Bundesgericht eine ganze Liste angeblicher Mängel** (undichte Fenster, blockierte Jalousien, nicht

funktionierende Heizung, mangelhafte Elektroinstallationen, klemmende Türen, Wasserschäden, ungenügender Wasserdruck der Dusche, fehlende Vignette des Containers für die Grünabfuhr).

Die Vorinstanz stellte indes fest, dass den Beschwerdeführern der Beweis für das Vorhandensein dieser Mängel nicht gelungen sei. Darauf gehen die Beschwerdeführer nicht ein. Vielmehr scheinen sie davon auszugehen, dass es im (Ausweisungs-) Verfahren nach Art. 257 ZPO genüge, wenn ihre im Zahlungsverzug zur Verrechnung gestellten Forderungen "nicht haltlos" seien. Dem ist aber nicht so, wie das Bundesgericht bereits im Rückweisungsurteil klargestellt hat:

Soll nämlich das vom Gesetzgeber zur Verfügung gestellte Instrument des Rechtsschutzes im raschen Verfahren nicht faktisch obsolet werden, genügt es nicht, wenn der Mieter eine Zahlungsverzugskündigung und Ausweisung im raschen Verfahren nach Art. 257 ZPO dadurch abzuwenden versucht, dass er Mängel an der Mietsache behauptet und aufgrund derselben unbezifferte, nicht feststehende Forderungen zur Verrechnung bringt. Dies würde 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 gemachten Forderungen sofort beweisen können (Rückweisungsurteil E. 3.4 mit Hinweisen auf Rechtsprechung und Lehre; zustimmend MONIKA SOMMER, Kommentar zu 4A_452/2021, MRA 2022, S. 52).

Ein solcher Beweis ist den Beschwerdeführern indes - der Beweiswürdigung der Vorinstanz zufolge - nicht gelungen. Dass diese Beweiswürdigung geradezu willkürlich wäre, wie die Beschwerdeführer vor Bundesgericht einzig rügen könnten (BGE 140 III 264 E. 2.3), behaupten sie nicht.

5.3. Die Kritik, das Obergericht habe unzutreffenderweise auf das Bestehen eines Mietzinsausstands geschlossen und die Verrechnung mit angeblichen Mängelforderungen zu Unrecht nicht zugelassen, verfängt nicht.

6.

Die Beschwerdeführer beklagen ferner, die Kündigung erweise sich "aus verschiedensten Gründen als missbräuchlich". Sie machen der Beschwerdegegnerin eine Reihe von Vorwürfen und meinen, die Kündigung sei gestützt auf Art. 271 f. OR anfechtbar. Dies habe das Obergericht verkannt.

Allein, die Beschwerdeführer übersehen, dass die Anfechtung einer Kündigung wegen Missbräuchlichkeit nach Art. 271 f. OR innerhalb der Verwirkungsfrist von Art. 273 OR erfolgen muss. Ist dies nicht geschehen, kann die Rüge, die Kündigung sei missbräuchlich gewesen, mangels Einhaltung der Verwirkungsfrist im Ausweisungsverfahren nicht mehr erhoben werden (BGE 133 III 175 E. 3; Urteil 4A_571/2020 vom 23. März 2021 E. 4.2, nicht publ. in: BGE 147 III 218, mit weiteren Hinweisen). Dass die Kündigung in casu (rechtzeitig) angefochten worden wäre, ist vorinstanzlich aber nicht festgestellt (Art. 105 Abs. 1 BGG), und die Beschwerdeführer behaupten dies auch nicht.

Auf ihr Vorbringen, die Kündigung sei missbräuchlich und demzufolge anfechtbar, ist aus diesem Grund nicht weiter einzugehen.

7.

Die Beschwerdeführer formulieren verschiedene Gehörsrügen (Art. 29 Abs. 2 BV; Art. 53 Abs. 1 ZPO).

7.1. Sie werfen der Vorinstanz zunächst vor, übergangen zu haben, dass die Höhe des angeblichen Mietzinsausstands "umstritten" sei. Insbesondere sei kontrovers, ob ein monatlicher Mietzins von Fr. 2'925.-- oder von Fr. 2'835.-- zu bezahlen sei, "wie hoch der angebliche Ausstand ist, wie viele Mietzinse bis zur Kündigung bezahlt wurden und welche Mietzinse für welche Monate angeblich ausstehend sind".

Diese Rüge geht fehl: Das Bundesgericht erkannte im Rückweisungsurteil, es sei zweifelsfrei erstellt, dass die Nebenkostenpauschale von monatlich Fr. 260.-- geschuldet sei und insoweit jedenfalls ein

Ausstand sowie entsprechender Zahlungsverzug bestehe. **Es hat die Vorinstanz angewiesen, sich mit den Vorbringen der Beschwerdeführer betreffend Mängel/Verrechnung zu befassen und im Verwerfungsfall die Ausweisung auszusprechen. Dies hat das Obergericht in bundesrechtskonformer Weise getan. Eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör ist nicht erkennbar.**

7.2. Die Beschwerdeführer erblicken eine Verletzung der gehörsrechtlichen Begründungspflicht darin, dass das Obergericht in Bezug auf die Frage der Einhaltung der dreissigtägigen Zahlungsfrist respektive der verfrühten Kündigung auf Behauptungen sowie Beweismittel in der zweiten Eingabe der Beschwerdegegnerin (vom 6. April 2021) abgestellt habe, ohne sich mit der von ihnen (den Beschwerdeführern) aufgeworfenen novenrechtlichen Problematik auseinanderzusetzen.

Soweit die Beschwerdeführer damit nicht ohnehin unter dem Vorwand der Gehörsverletzung eine unrichtige Rechtsanwendung rügen, zeigen sie jedenfalls nicht auf, inwiefern eine sachgerechte Anfechtung des vorinstanzlichen Urteils nicht möglich gewesen wäre (vgl. BGE 142 III 433 E. 4.3.2).

7.3. **Schliesslich sind die Beschwerdeführer der Meinung, dass sich der angefochtene Entscheid nicht zu allen "Aspekten" äussere, welche sie zur Begründung der Missbräuchlichkeit der Kündigung im Sinne von Art. 271 f. OR vorgebracht hätten.**

Es erübrigt sich, auf diesen Vorwurf einzugehen. Denn die Beschwerdeführer sind mit ihrem Einwand, die Kündigung sei missbräuchlich, im vorliegenden Ausweisungsverfahren ohnehin nicht mehr zu hören (Erwägung 6).

7.4. **Auch die Rüge, die Vorinstanz habe den Anspruch auf rechtliches Gehör missachtet, stösst ins Leere.**

8.

Im Eventualstandpunkt beantragen die Beschwerdeführer die Ansetzung einer Räumungsfrist von 60 Tagen statt der obergerichtlich festgelegten Frist von 10 Tagen. Denn es sei für sie "mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden, eine Ersatzwohnung zu finden". Sie seien "schon seit einiger Zeit auf Wohnungssuche", ohne dass sie eine "geeignete Wohnung gefunden" hätten.

Mit diesen allgemein gehaltenen (und zudem unbelegten) Ausführungen zeigen die Beschwerdeführer nicht auf, inwiefern die vorinstanzlich angesetzte zehntägige Frist zur Räumung des Mietobjekts unverhältnismässig kurz wäre (Art. 5 Abs. 2 BV), zumal die Räumungsfrist nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung knapp bemessen bleiben muss und nicht auf eine Erstreckung des Mietverhältnisses hinauslaufen darf (Urteile 4A_162/2021 vom 12. Mai 2021 E. 6.2; 4A_175/2020 vom 30. Juni 2020 E. 6; 4A_39/2018 vom 6. Juni 2018 E. 6). Im Übrigen hätten die Beschwerdeführer die Wohnung per 28. Februar 2021 verlassen müssen, mithin profitierten sie als Folge dieses Verfahrens von einer Verlängerung von über anderthalb Jahren.

Der angefochtene Entscheid hält somit auch hinsichtlich der Dauer der Räumungsfrist der bundesgerichtlichen Überprüfung stand.

9.

Die Rügen in der Sache gehen nach dem Gesagten fehl. Dies gilt nicht zuletzt auch für die isolierte Behauptung der Beschwerdeführer, die Beschwerdegegnerin habe "nur ein geringes Interesse an der schnellen Ausweisung", da sie es "während Jahren" unterlassen habe, aufgrund der Mietzinsausstände zu kündigen. Dieses Vorbringen geht an der Sache vorbei.

Damit ist die Kritik an der vorinstanzlichen Kosten- und Entschädigungsregelung zu prüfen.

10.

Die Beschwerdeführer verlangen zunächst eine andere Verlegung der Kosten des kantonalen Verfahrens, allerdings nur - so ist zumindest mangels Begründung zu vermuten - für den Fall der Gutheissung der Beschwerde. Nachdem eine solche nicht erfolgt, erübrigen sich diesbezügliche

Ausführungen.

11.

Die Beschwerdeführer stören sich daran, dass ihnen die unentgeltliche Rechtspflege für das kantonale Verfahren nicht gewährt wurde.

11.1. Die Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege setzt unter anderem voraus, dass die Ansprecher nicht über die erforderlichen Mittel verfügen (Art. 29 Abs. 3 Satz 1 BV; Art. 117 lit. a ZPO). **Die um unentgeltliche Rechtspflege nachsuchenden Personen haben nach Art. 119 Abs. 2 Satz 1 ZPO ihre Einkommens- und Vermögensverhältnisse darzulegen. Es trifft sie eine umfassende Mitwirkungsobliegenheit** (Urteile 4A_438/2021 vom 14. Oktober 2021 E. 4.1; 4A_257/2021 vom 6. September 2021 E. 2.1; 4A_48/2021 vom 21. Juni 2021 E. 3.2).

11.2. **Die Beschwerdeführer reichten im kantonalen Verfahren zum Nachweis ihrer prozessualen Bedürftigkeit ein Schreiben der Stadt V. vom 25. Januar 2021 beziehungsweise 25. Oktober 2021 ein, in welchem dem Beschwerdeführer 1 bestätigt wird, dass er "seit Januar 2018 und voraussichtlich weiterhin ergänzend zu seinem Erwerbseinkommen und zu Familienzulagen im Rahmen der Bestimmungen des Sozialhilfegesetzes durch die Stadt V. unterstützt" werde.** Die Beschwerdeführer verwiesen ferner darauf, dass ihnen im Verfahren MI.2021.28 der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirks Aarau die unentgeltliche Rechtspflege bewilligt worden sei. Schliesslich offerierten sie "[w]eitere Beweismittel betreffend [die] Bedürftigkeit" "zur Edition", allerdings ohne diese "Beweismittel" näher zu bezeichnen.

11.3. **Das Obergericht hielt fest, dass die (anwaltlich vertretenen) Beschwerdeführer ihre wirtschaftlichen Verhältnisse nicht im Sinne von Art. 119 Abs. 2 ZPO hinreichend substantiiert dargelegt und belegt hätten.** Auch Bezüger von Sozialhilfeleistungen hätten ihre finanziellen Verhältnisse grundsätzlich umfassend darzustellen. Es wies das Gesuch mangels Bedürftigkeitsnachweis ab.

11.4.

11.4.1. **Die Beschwerdeführer sind der Auffassung, sie hätten Bestätigungen über den Empfang von Sozialhilfeleistungen eingereicht und ihre Bedürftigkeit damit hinreichend erklärt. Mit anderen Worten: Allein aus dem Bezug von Sozialhilfe sei auf ihre armenrechtliche Mittellosigkeit zu schliessen.**

Dies wird in der Tat im Schrifttum vereinzelt vertreten (ALFRED BÜHLER, in: Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bd. I, 2012, N. 24 zu Art. 117 ZPO; JEAN-LUC COLOMBINI, in: CPC, Code de procédure civile, Chabloz/Dietschy-Martenet/Heinzmann [Hrsg.], 2020, N. 20 zu Art. 117 ZPO; INGRID JENT-SØRENSEN, in: ZPO, Oberhammer/ Domej/Haas [Hrsg.], 3. Aufl. 2021, N. 16 zu Art. 117 ZPO).

Allein, so einfach liegen die Dinge nicht:

Erstens sind die Gerichtsbehörden bei der Beurteilung der zivilprozessualen Bedürftigkeit nicht bedingungslos an den Entscheid einer Verwaltungsbehörde über sozialrechtliche staatliche Unterstützungsleistungen gebunden. Zweitens setzt Art. 119 Abs. 2 ZPO - wie erwähnt - voraus, dass die von den Ansprechern eingegebenen Belege umfassend Aufschluss über die Einkommens- und Vermögensverhältnisse sowie sämtliche finanziellen Verpflichtungen geben. **Ob eine Bestätigung über den Bezug von Sozialhilfe diesen Anforderungen im Einzelfall genügt, lässt sich nicht allgemein beantworten, sondern hängt von einer Prüfung der konkreten Umstände und der eingereichten Unterlagen ab. So ist auch die bundesgerichtliche Rechtsprechung zu verstehen** (vgl. Urteile 4A_696/2016 vom 21. April 2017 E. 3.2; 4D_19/2016 vom 11. April 2016 E. 5.5; 5A_761/2014 vom 26. Februar 2015 E. 3.4.1 f.; 8C_58/2014 vom 24. September 2014 E. 7.3; 9C_606/2013 vom 7. März 2014

E. 2.1.3; 4A_286/2013 vom 21. August 2013 E. 2.9 am Ende; siehe im Übrigen Urteile 5A_2/2020 vom 3. März 2021 E. 3.3; 4A_44/2018 vom 5. März 2018 E. 5.4; anders allerdings Urteil 5A_327/2017 vom 2. August 2017 E. 6.2). **Dieses Verständnis liegt auch jenem Teil der Doktrin zugrunde, welcher dafür hält, dass aus "dem blossen Bezug von Sozialhilfe [...] nicht auf Bedürftigkeit geschlossen werden [dürfe], ohne dass die erforderlichen Angaben und Unterlagen vorliegen"** (FRANK EMMEL, in: Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], 3. Aufl. 2016, N. 4 zu Art. 117 ZPO; RÜEGG/RÜEGG, in: Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2017, N. 7 zu Art. 117 ZPO), **respektive dass der Sozialhilfebezug "zwar als Indiz für eine Mittellosigkeit i.S. der ZPO herhalten [vermöge], für sich alleine und ohne weitere Prüfung der konkreten Verhältnisse jedoch nicht als Nachweis der Prozessarmut [genüge]"** (LUKAS HUBER, in: Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], Kommentar, Brunner/Gasser/Schwander [Hrsg.], Bd. I, 2. Aufl. 2016, N. 16 zu Art. 117 ZPO; sinngemäss auch WUFFLI/FUHRER, Handbuch unentgeltliche Rechtspflege im Zivilprozess, 2019, S. 89 f. Rz. 254 und S. 285 Rz. 795). **Es ist denn auch keineswegs ausgeschlossen, dass für Sozialhilfebezüger bei der zivilprozessualen Einkommens- und Notbedarfsberechnung Überschüsse resultieren, welche zur Deckung der Prozesskosten aufgewendet werden können** (Urteil 4D_19/2016 vom 11. April 2016 E. 5.5), woran der Grundsatz nichts ändert, dass die Sozialhilfe nicht für die Bezahlung von Prozesskosten bestimmt ist.

11.4.2. Zu Recht hat die Vorinstanz ferner erwogen, dass die Entscheide über die unentgeltliche Rechtspflege der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirks Aarau im Schlichtungsverfahren MI.2021.28 und des Bundesgerichts im Beschwerdeverfahren 4A_452/2021 für die Beurteilung des hier streitigen Gesuchs keine präjudizierende Wirkung haben (siehe nur Urteil 5A_210/2022 vom 10. Juni 2022 E. 2.4.2 am Ende).

11.4.3. **Im vorliegenden Fall haben sich die Beschwerdeführer damit begnügt, auf eine knappe Bestätigung über den Bezug von Sozialhilfeleistungen zu verweisen und die Edition "[w]eitere[r] Beweismittel betreffend [die] Bedürftigkeit" zu offerieren. Es wäre an ihnen gewesen, in ihrer dem Bundesgericht eingereichten Beschwerde aufzuzeigen, dass das Obergericht gestützt auf den Sozialhilfebezug und mit Blick auf sonstige im Recht liegende - insofern umfassende - Angaben und Unterlagen zu ihren finanziellen Verhältnissen auf ihre Mittellosigkeit hätte schliessen müssen. Mit ihrer Kritik allein, aufgrund der "Bestätigungen der Stadt V. [sei] die Bedürftigkeit bewiesen", zeigen sie keine Bundesrechtsverletzung auf. Im Übrigen machen die anwaltlich vertretenen Beschwerdeführer - zu Recht - nicht geltend, dass ihnen eine Nachfrist hätte angesetzt werden müssen, um weitere Angaben und Belege nachzureichen (vgl. Urteile 4A_298/2022 vom 22. August 2022 E. 3.2; 5A_210/2022 vom 10. Juni 2022 E. 2.3.2; 4A_622/2020 vom 5. Februar 2021 E. 2.4; je mit weiteren Hinweisen).**

11.5. **Der Vorinstanz ist keine Bundesrechtsverletzung vorzuwerfen, wenn sie die Gesuche der Beschwerdeführer um unentgeltliche Rechtspflege für das erst- und das zweitinstanzliche Verfahren abwies.**

12.

12.1. **Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.**

12.2. **Mit dem Entscheid in der Sache wird das Gesuch der Beschwerdeführer um Erteilung der aufschiebenden Wirkung - dem das Bundesgericht im Sinne einer superprovisorischen Massnahme entsprochen hatte - gegenstandslos. Das Ansetzen einer neuen Räumungsfrist durch das Bundesgericht erübrigt sich.**

12.3. **Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Beschwerdeführer unter solidarischer Haftbarkeit**

kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und 5 sowie Art. 68 Abs. 1, 2 und 4 BGG).

Sie ersuchen für das bundesgerichtliche Verfahren um unentgeltliche Rechtspflege mit Herrn Rechtsanwalt Alain Meier als unentgeltlichem Rechtsbeistand.

Das Bundesgericht ist im Rückweisungsurteil von der Mittellosigkeit der Beschwerdeführer im Sinne von Art. 64 Abs. 1 BGG ausgegangen. Von dieser Einschätzung ist hier nicht abzuweichen. Hingegen war die vorliegende Beschwerde, soweit sie sich gegen die Gutheissung des Ausweisungsbegehren richtete, von vornherein aussichtslos und besteht in diesem Punkt kein Raum für die Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege. Als aussichtsreich kann die Beschwerde nur insoweit bezeichnet werden, als sie sich gegen die Nichtbewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege für das erst- und zweitinstanzliche Verfahren richtet, zumal auch das Bundesgericht schon erwogen hat, dass die Beibringung einer aktuellen Bestätigung über den Sozialhilfebezug zum Nachweis der Bedürftigkeit genüge (Urteil 5A_327/2017 vom 2. August 2017 E. 6.2), und sich das Schrifttum ebenfalls teilweise in diesem Sinn äussert (im Einzelnen: Erwägung 11.4.1). Dem Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege für das Beschwerdeverfahren vor Bundesgericht ist somit partiell - in diesem untergeordneten Punkt - stattzugeben (zur teilweisen Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege nach Art. 64 BGG: BGE 139 III 396 E. 4.1); ebenso ist die Notwendigkeit einer rechtlichen Verbeiständung für diese Frage zu bejahen (Art. 64 Abs. 2 BGG).

Die Gerichtskosten in Höhe von insgesamt Fr. 5'000.-- sind demzufolge im Umfang von Fr. 500.-- einstweilen auf die Gerichtskasse zu nehmen. Die Beschwerdeführer haben der Beschwerdegegnerin, die sich nur zum Gesuch um aufschiebende Wirkung zu äussern hatte, für das bundesgerichtliche Verfahren eine reduzierte Parteientschädigung auszurichten, wovon auch die (teilweise) Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege nicht entbindet (vgl. Art. 64 Abs. 1 BGG). Herrn Rechtsanwalt Alain Meier wird mit Blick auf die lediglich teilweise Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für das bundesgerichtliche Verfahren ein reduziertes Honorar aus der Gerichtskasse zugesprochen. Die Beschwerdeführer werden darauf hingewiesen, dass sie der Bundesgerichtskasse Ersatz zu leisten haben, falls sie dazu später in der Lage sind (Art. 64 Abs. 4 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege für das bundesgerichtliche Verfahren wird gutgeheissen, soweit es sich auf das Begehren bezieht, für das kantonale Verfahren sei die unentgeltliche Rechtspflege zu bewilligen. Insoweit wird den Beschwerdeführern Herr Rechtsanwalt Alain Meier als unentgeltlicher Rechtsbeistand beigegeben. Im Weiteren wird es abgewiesen.

3.

Die Gerichtskosten von Fr. 5'000.-- werden den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt, indes im Umfang von Fr. 500.-- einstweilen auf die Bundesgerichtskasse genommen.

4.

Die Beschwerdeführer haben die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren unter solidarischer Haftbarkeit mit Fr. 500.-- zu entschädigen.

5.

Herrn Rechtsanwalt Alain Meier wird aus der Bundesgerichtskasse ein Honorar von Fr. 600.-- entrichtet.

6.

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

Lausanne, 9. November 2022

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Hohl

Der Gerichtsschreiber: Stähle