

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

4A 495/2023

Urteil vom 5. Dezember 2023

I. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichterin Jametti, Präsidentin,
Bundesrichterinnen Kiss, May Canellas,
Gerichtsschreiber Kistler.

Verfahrensbeteiligte

A. _____,
vertreten durch Rechtsanwalt Jack Würigler, Beschwerdeführer,

gegen

B. _____ AG,
vertreten durch Rechtsanwältin Sarah Kohler,
Beschwerdegegnerin,

Obergericht Appenzell Ausserrhoden, Einzelrichter,
Beschwerdegegner.

Gegenstand

Mieterausweisung, Art. 257 ZPO, unentgeltliche Rechtspflege,

Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts Appenzell Ausserrhoden, Einzelrichter,
vom 6. September 2023
(ERZ 23 49, 23 51, 23 53, 23 65).

Sachverhalt:

A.

Die B. _____ AG (Vermieterin, Beschwerdegegnerin) schloss am 24. August 2021 mit A. _____ (Mieter, Beschwerdeführer) einen Mietvertrag über die Geschäftsräume "Werkraum mit Büro im EG und 1 Garage im UG" in der Liegenschaft X. _____ in U. _____ ab. Die Parteien vereinbarten einen monatlichen Mietzins von Fr. 700.–. Als Mietbeginn wurde der 1. September 2021 vereinbart.

Die Vermieterin kündigte dem Mieter mit amtlichem Formular vom 23. August 2022 die Geschäftsräume "Werkraum mit Büro und Garage UG" per 28. Februar 2023. Mit gleichem Datum kündigte sie dem Mieter und seiner Lebenspartnerin C. _____ (Lebenspartnerin) auch die in derselben Liegenschaft gemietete Wohnung per 28. Februar 2023. Sie informierte den Mieter mit Schreiben vom 8. November 2022, dass die Kündigung rechtswirksam sei und die Wohnungsabnahme am 28. Februar 2023 stattfinden werde. Gleichentags wurde dem Mieter auch der sich in derselben Liegenschaft befindliche "Werkraum EG West, ca. 50 m²" per 28. Februar 2023 gekündigt.

B.

B.a. Mit Gesuch vom 8. November 2022 fochten der Mieter und seine Lebenspartnerin bei der Mietschlichtungsstelle des Kantons Appenzell Ausserrhoden die Kündigungen vom 23. August 2022 betreffend die 4-Zimmerwohnung im 1. Stock sowie betreffend die Gewerbeliogenschaft [Werkraum mit Büro und Garage im Untergeschoss] als nichtig/ ungültig und missbräuchlich an. Nach Erteilung der Klagebewilligung erhoben sie am 10. März 2023 Klage beim Kantonsgericht Appenzell Ausserrhoden.

B.b. Mit Gesuch vom 14. März 2023 beantragte die Vermieterin beim Kantonsgericht die Ausweisung des Mieters aus den Geschäftsräumen "Werkraum mit Büro im Erdgeschoss und die Garage Untergeschoss" gemäss Art. 257 ZPO (Rechtsschutz in klaren Fällen). Der Mieter widersetzte sich dem Ausweisungsbegehren und ersuchte in seiner Gesuchsantwort um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege. Mit Verfügung vom 23. Mai 2023 wies der Einzelrichter des Kantonsgerichts das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege ab. Mit Entscheid vom 23. Mai 2023 hiess der Einzelrichter des Kantonsgerichts das Ausweisungsgesuch gut und verpflichtete den Mieter, die gemieteten Geschäftsräume (Werkraum mit Büro im Erdgeschoss und die Garage im Untergeschoss) per sofort zu räumen und der Vermieterin in ordnungsgemäss gereinigtem Zustand zu übergeben. Gleichzeitig ermächtigte er die Vermieterin nötigenfalls zur Ersatzvornahme mit Hilfe der Polizei.

B.c. Gegen das Urteil vom 23. Mai 2023 und gegen die Verfügung vom 23. Mai 2023 erhob der Mieter beim Obergericht Appenzell Ausserrhoden Beschwerde (sic).

Mit Urteil vom 6. September 2023 vereinigte der Einzelrichter am Obergericht das Verfahren betreffend Mieterausweisung mit dem Verfahren betreffend unentgeltliche Rechtspflege und wies beide Beschwerden ab. Er erwog, die Vermieterin habe das unbefristete Mietverhältnis mit Kündigung vom 23. August 2022 formgerecht per 28. Februar 2023 gekündigt und diese Kündigung sei vom Mieter nicht innerhalb der dreissigtägigen Frist gemäss Art. 273 Abs. 1 OR bei der Mietschlichtungsstelle angefochten worden. Die vom Mieter behauptete mündliche Kündigungsrücknahme vom 25. August 2022 könne hingegen gestützt auf die Aktenlage ausgeschlossen werden. Es könne mithin nicht ernsthaft daran gezweifelt werden, dass das Mietverhältnis am 23. August 2022 gekündigt wurde und in der Folge kein neuer Mietvertrag zustande gekommen sei. Stehe fest, dass das Mietverhältnis mit Kündigung vom 23. August 2022 auf den 28. Februar 2023 beendet worden sei, so sei der Ausweisungsanspruch auch in rechtlicher Hinsicht klar erstellt.

C.

C.a. Mit Beschwerde in Zivilsachen (eventualiter subsidiäre Verfassungsbeschwerde) beantragt der Beschwerdeführer dem Bundesgericht im Wesentlichen, es sei das Urteil des Obergerichts aufzuheben und die Sache zu neuem Entscheid an das Obergericht zurückzuweisen. Eventualiter sei auf das Ausweisungsbegehren der Beschwerdegegnerin nicht einzutreten. Zudem sei der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu erteilen und ihm für das Beschwerdeverfahren vor Bundesgericht die unentgeltliche Rechtspflege zu gewähren.

Die Vorinstanz hat auf eine Vernehmlassung verzichtet.

In ihrer Stellungnahme vom 23. Oktober 2023 zum Gesuch um aufschiebende Wirkung beantragte die Beschwerdegegnerin die Abweisung des Gesuchs. In ihrer Gesuchsantwort führt sie aus, die Ausweisung sei am 18. Oktober 2023 um 10 Uhr vollzogen worden. Da sich der Beschwerdeführer geweigert habe, die Schlüssel auszuhändigen, sei das Schliesssystem anlässlich dieses Ausweisungstermins und in Anwesenheit der Kantonspolizei ersetzt worden.

C.b. Mit Gesuch vom 18. Oktober 2023 (eingegangen am 19. Oktober 2023) ersuchte der Beschwerdeführer das Bundesgericht, superprovisorisch anzuordnen, dass das Urteil des Obergerichts bis zum Entscheid über das Gesuch um aufschiebende Wirkung nicht vollstreckt werden dürfe.

Mit Präsidialverfügung vom 19. Oktober 2023 ordnete das Bundesgericht an, dass bis zum Entscheid über das Gesuch um Gewährung der aufschiebenden Wirkung sämtliche Vollzugsmassnahmen zu unterbleiben hätten.

C.c. Mit Gesuch vom 20. Oktober 2023 ersuchte der Beschwerdeführer das Bundesgericht, superprovisorisch anzuordnen, dass das Urteil des Obergerichts nicht vollstreckt werden dürfe und dass die bereits erfolgten Vollstreckungshandlungen, insbesondere das Auswechseln der Schlösser und Schlüssel des Mietobjekts, rückgängig zu machen seien.

Mit Präsidialverfügung vom 24. Oktober 2023 wies das Bundesgericht das Gesuch des Beschwerdeführers vom 20. Oktober 2023 ab. Es wies darauf hin, dass die am 19. Oktober 2023 erteilte superprovisorische aufschiebende Wirkung nicht bewirken könne, dass bereits vorher erfolgte Vollzugshandlungen rückgängig gemacht werden müssten.

Mit Schreiben vom 9. November 2023 ersuchte der Beschwerdeführer das Bundesgericht, im Rahmen des Entscheids über die aufschiebende Wirkungen anzuordnen, dass das Urteil des Obergerichts nicht vollstreckt werden dürfe und die bereits erfolgten Vollzugshandlungen, insbesondere das Auswechseln der Schlösser am Mietobjekt, rückgängig zu machen seien.

Erwägungen:

1.

1.1. Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist (BGE 139 III 133 E. 1).

1.2. In mietrechtlichen Fällen ist die Beschwerde in Zivilsachen zulässig, wenn der Streitwert mindestens Fr. 15'000.– beträgt (Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG). Der Streitwert bestimmt sich nach den vor der Vorinstanz streitig gebliebenen Begehren (Art. 51 Abs. 1 lit. a BGG; BGE 137 III 47 E. 1.2.2.). Für Ausweisklagen im Verfahren nach Art. 257 ZPO gilt das Folgende: Geht es nur um die Frage der Ausweisung, besteht das wirtschaftliche Interesse der Parteien im Mietwert, der durch die Verzögerung infolge des summarischen Verfahrens selbst entsteht. Dabei ist unabhängig von allfälligen kantonalen Unterschieden in der tatsächlichen Bewältigung solcher Summarverfahren von einer Dauer von sechs Monaten auszugehen (BGE 144 III 346 E. 1.2.1). Ist hingegen auch die Gültigkeit der Kündigung Streitgegenstand, entspricht der Streitwert dem Mietwert für drei Jahre (BGE 144 III 346 E. 1.2.2.3; Urteil 4A 571/2020 vom 23. März 2021 E. 1.1). Ob die Kündigung der Beschwerdegegnerin vom 23. August 2022 gültig erfolgte oder nachträglich widerrufen wurde, ist auch Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Aufgrund des Mietzinses von Fr. 700.– wird der massgebliche Streitwert von Fr. 15'000.– somit ohne Weiteres erreicht. Die bloss eventualiter erhobene subsidiäre Verfassungsbeschwerde scheidet damit aus (Art. 113 BGG).

1.3. Die übrigen Eintretensvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die Beschwerde ist unter Vorbehalt der hinreichenden Begründung einzutreten (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG).

2.

2.1. Nach Art. 76 Abs. 1 lit. b BGG ist zur Beschwerde in Zivilsachen nur berechtigt, wer ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheides bzw. an der Prüfung der gegen diesen erhobenen Rügen hat. Die Beschwerdebefugnis setzt ein aktuelles und praktisches Interesse an der Gutheissung der Beschwerde voraus, das auch im Zeitpunkt des bundesgerichtlichen Urteils noch vorhanden sein muss (BGE 140 III 952 E. 1.1; Urteil 4A 693/2015 vom 11. Juli 2016 E. 1.2). Nach der bundesgerichtlichen Praxis sind Beschwerdeverfahren, welche die Anfechtung der Kündigung sowie die Ausweisung des Mieters betreffen, als gegenstandslos abzuschreiben, wenn die Mietpartei zwangsweise aus dem Mietobjekt ausgewiesen wurde oder dieses von sich aus verlassen hat, da mit der Räumung des Mietobjekts das Rechtsschutzinteresse an der Beurteilung der Beschwerde dahingefallen ist (Verfügung und Urteil 4A 176/2022 vom 14. Juli 2022 E. 3; Verfügung 4A 364/2014 vom 18. September 2014 E. 1.1 mit Hinweisen). Zwischen den Parteien ist unbestritten, dass die Beschwerdegegnerin am 18. Oktober 2023 und damit vor der Gewährung der aufschiebenden Wirkung für die vorliegende Beschwerde die Schlösser am fraglichen Mietobjekt ausgetauscht hat und der Beschwerdeführer gegenwärtig über keine Verfügungsgewalt mehr am Mietobjekt verfügt. Umstritten ist hingegen, ob diese Wohnungsräumung auch vollständig durchgeführt wurde. So behauptet der Beschwerdeführer, dass sich Gegenstände von ihm noch im fraglichen Mietobjekt befinden würden. Es erscheint zumindest fraglich, ob in einem solchen Fall noch von einem praktischen und damit hinreichenden Rechtsschutzinteresse des Beschwerdeführers ausgegangen werden kann. Allerdings kann diese Frage im vorliegenden Fall offenbleiben, da sich die Beschwerde aus nachfolgenden Erwägungen ohnehin als offensichtlich unbegründet

erweist.

2.2. Soweit der Beschwerdeführer geltend macht, es liege kein vollstreckbarer Ausweisungsbefehl mehr vor, weil das Urteil des Kantonsgerichts und damit der dem vorinstanzlichen Urteil zugrunde liegende Ausweisungsbefehl nur bis zum 23. November 2023 vollstreckbar gewesen sei, kann ihm nicht gefolgt werden. So hat das Kantonsgericht den Beschwerdeführer in Dispositivziffer 1 seines Urteils vom 23. Mai 2023 unbefristet dazu verpflichtet, das fragliche Mietobjekt zu räumen und der Beschwerdegegnerin in ordnungsgemäss gereinigtem Zustand zu übergeben. Allein der Umstand, dass die in Dispositivziffer 2 angeordnete Ersatzvornahme nur bis zum 23. November 2023 verpflichtet, führt nicht zur Aufhebung der Vollstreckbarkeit des Ausweisungsbefehls und damit zur Gegenstandslosigkeit des vorliegenden Verfahrens. Zwar erweist sich die angeordnete Vollstreckungsmassnahme infolge Fristablaufs als nicht mehr vollstreckbar. Hingegen bleibt der Ausweisungsbefehl mit der Abweisung der Beschwerde vollstreckbar und die bereits erfolgte Vollstreckung durch Austausch des Schliesssystems bestehen.

3.

Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG; vgl. dazu BGE 133 III 545 E. 2.2; 133 II 249 E. 1.4.1). Allerdings prüft es, unter Berücksichtigung der allgemeinen Begründungsanforderungen (Art. 42 Abs. 2 BGG), dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Verletzung von Bundesrecht liegt. Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerdeschrift nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im kantonalen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (vgl. BGE 140 III 86 E. 2; 115 E. 2).

3.1. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Dazu gehören die Feststellungen über den streitgegenständlichen Lebenssachverhalt als auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen). Es kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 Abs. 2 BGG). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (BGE 140 III 15 E. 2; 264 E. 2.3). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können (Art. 97 Abs. 1 BGG).

Für eine Kritik am festgestellten Sachverhalt gilt das strenge Rügeprinzip von Art. 106 Abs. 2 BGG (BGE 140 III 264 E. 2.3). Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern die genannten Voraussetzungen erfüllt sein sollen (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen). Wenn sie den Sachverhalt ergänzen will, hat sie zudem mit präzisen Aktenhinweisen darzulegen, dass sie entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat (BGE 140 III 86 E. 2). Genügt die Kritik diesen Anforderungen nicht, können Vorbringen mit Bezug auf einen Sachverhalt, der vom angefochtenen Entscheid abweicht, nicht berücksichtigt werden (BGE 140 III 16 E. 1.3.1). Neue Vorbringen sind nur zulässig, soweit erst der angefochtene Entscheid dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG).

3.2. Soweit der Beschwerdeführer die vorinstanzliche Beweiswürdigung rügt, ist darauf hinzuweisen, dass das Bundesgericht in diese nur eingreift, wenn sie willkürlich ist. Willkür liegt nach der Rechtsprechung nicht schon dann vor, wenn eine andere Lösung ebenfalls in Betracht zu ziehen oder gar vorzuziehen wäre, sondern bloss, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft (BGE 141 III 564 E. 4.1; 140 III 16 E. 2.1; je mit Hinweisen). Die Beweiswürdigung ist mithin nicht schon dann willkürlich, wenn sie nicht mit der Darstellung des Beschwerdeführers übereinstimmt, sondern bloss, wenn sie offensichtlich unhaltbar ist (BGE 141 III 564 E. 4.1; 135 II 356 E. 4.2.1). Dies ist dann der Fall, wenn das Gericht Sinn und Tragweite eines Beweismittels offensichtlich verkannt hat, wenn es ohne sachlichen Grund ein wichtiges und entscheidungswesentliches Beweismittel unberücksichtigt gelassen oder wenn es auf der Grundlage der festgestellten Tatsachen unhaltbare Schlussfolgerungen gezogen hat (BGE 140 III 264 E. 2.3; 137 III 226 E. 4.2; 136

III 552 E. 4.2). Das Bundesgericht hebt einen Entscheid zudem nur auf, wenn er nicht bloss in der Begründung, sondern auch im Ergebnis willkürlich ist (BGE 141 III 564 E. 4.1; 140 III 16 E. 2.1.2; 167 E. 2.1; je mit Hinweisen). Inwiefern die Beweismittel willkürlich sein soll, ist in der Beschwerde klar und detailliert aufzuzeigen (BGE 134 II 244 E. 2.2). Namentlich genügt es nicht, einzelne Beweise anzuführen, die anders als im angefochtenen Entscheid gewichtet werden sollen, und dem Bundesgericht in appellatorischer Kritik die eigene Auffassung zu unterbreiten, als ob diesem freie Sachverhaltsprüfung zukäme (vgl. BGE 140 III 264 E. 2.3; 116 Ia 85 E. 2b).

4.

Die Beschwerde genügt den dargelegten Anforderungen über weite Strecken nicht.

4.1. Dies gilt zunächst, soweit der vorinstanzlich festgestellte Sachverhalt bestritten wird. Der Beschwerdeführer schildert in längeren Ausführungen, insbesondere im Zusammenhang mit dem angeblichen Rückzug der Kündigung am 25. August 2022, frei seine eigene Sicht der mietrechtlichen Streitigkeit und ergänzt den von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalt nach Belieben. Dabei behauptet er, die vorinstanzliche Sachverhaltsfeststellung sei "haltlos" bzw. "unvollständig". Er zeigt aber weder hinreichend auf, inwiefern er diese Tatsachenbehauptungen oder Beweismittel bereits vor den Vorinstanzen prozesskonform vorgebracht hat, noch inwiefern die vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellungen nicht nur in der Begründung, sondern auch im Ergebnis offensichtlich unhaltbar sein sollen.

4.2. In seinen Rechtsrügen setzt sich der Beschwerdeführer wiederholt nicht hinreichend mit den vorinstanzlichen Erwägungen auseinander. Dies gilt beispielsweise im Zusammenhang mit der gerügten Nichtdurchführung einer mündlichen Verhandlung durch die Vorinstanzen, weshalb die Rüge unzulässig ist.

4.3. Soweit der Beschwerdeführer wiederholt angebliche Rechtsmängel des erstinstanzlichen Entscheids rügt, verkennt er, dass vor Bundesgericht nur der vorinstanzliche Entscheid zulässiges Anfechtungsobjekt bildet (Art. 75 Abs. 1 BGG).

5.

Der Beschwerdeführer rügt eine Verletzung der Begründungspflicht und damit seines Anspruchs auf rechtliches Gehör. Die Vorinstanz sei auf bestimmte Ausführungen seiner Beschwerde nicht ausreichend eingegangen.

5.1. Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt, dass die Behörde die Vorbringen des vom Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen auch tatsächlich hört, prüft und in der Entscheidfindung berücksichtigt. Daraus folgt die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Nicht erforderlich ist es jedoch, dass sie sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (Art. 29 Abs. 2 BV; BGE 143 III 65 E. 5.2; mit Hinweisen).

5.2. Diesen Anforderungen genügt das angefochtene Urteil. Die Vorinstanz hat ausführlich dargelegt, weshalb die zahlreichen, gegen das erstinstanzliche Urteil erhobenen Rügen mangels Zulässigkeit oder Begründetheit nicht greifen. Aus dem Urteil geht auch klar hervor, weshalb die Vorinstanz davon ausging, das fragliche Mietverhältnis sei von der Beschwerdegegnerin mit Schreiben vom 23. August 2022 frist- und formgerecht per 28. Februar 2023 gekündigt worden, und es sei - entgegen der Behauptung des Beschwerdeführers - am 25. August 2022 kein Rückzug der Kündigung durch die Beschwerdegegnerin erfolgt, weshalb ein klarer Fall im Sinne von Art. 257 ZPO vorliege. Der Entscheid ist somit sachgerecht anfechtbar, weshalb sich die Rüge als unbegründet erweist.

6.

Umstritten ist, ob ein klarer Fall im Sinne von Art. 257 ZPO vorliegt. Dabei ist insbesondere umstritten,

ob die von der Beschwerdegegnerin am 23. August 2022 ausgesprochene Kündigung des Mietverhältnisses nachträglich am 25. August 2022 widerrufen wurde.

6.1. Das Gericht gewährt nach Art. 257 Abs. 1 ZPO Rechtsschutz im summarischen Verfahren, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar ist (lit. a) und die Rechtslage klar ist (lit. b). Mit Blick darauf, dass ein Urteil, mit dem nach Art. 257 ZPO Rechtsschutz gewährt wird, der materiellen Rechtskraft fähig ist, wird von der klagenden Partei verlangt, dass sie sofort den vollen Beweis für die anspruchsbegründenden Tatsachen erbringt, so dass klare Verhältnisse herrschen (BGE 141 III 23 E. 3.2; 138 III 620 E. 5.1.1). Für die Verneinung eines klaren Falles genügt es, dass 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 der klagenden Partei sei ausgewiesen und eine eingehende Abklärung der beklagischen Einwände könne daran nichts ändern; offensichtlich unbegründete oder haltlose Bestreitungen des Anspruchs genügen für die Verneinung eines klaren Falles nicht (BGE 138 III 620 E. 5.1.1 mit Hinweisen). Soweit - wie vorliegend - die

Gültigkeit der Kündigung des Mietvertrages im Ausweisungsverfahren als Vorfrage zu beurteilen ist, beziehen sich die Voraussetzungen von Art. 257 Abs. 1 ZPO auch darauf. Sind sie nicht erfüllt und kann der Rechtsschutz in klaren Fällen daher nicht gewährt werden, hat das Gericht nach Art. 257 Abs. 3 ZPO auf das Gesuch nicht einzutreten (BGE 141 III 262 E. 3.2).

6.2. Die Vorinstanz bejahte das Vorliegen eines klaren Falles im Sinne von Art. 257 ZPO. Sie erwog, es könne nicht ernsthaft bezweifelt werden, dass das Mietverhältnis am 23. August 2022 gekündigt worden und in der Folge kein neuer Mietvertrag zustande gekommen sei. Stehe fest, dass das Mietverhältnis mit Kündigung vom 23. August 2022 per 28. Februar 2023 geendet habe, sei der Ausweisungsanspruch auch in rechtlicher Hinsicht klar erstellt.

Dabei erachtete die Vorinstanz den Einwand des Beschwerdeführers, die am 23. August 2022 ausgesprochene Kündigung des Mietverhältnisses sei von der Beschwerdegegnerin nachträglich am 25. August 2022 mündlich widerrufen worden, als haltlos. Der Beschwerdeführer habe mit Schreiben vom 29. August 2022 und mit Schreiben vom 3. November 2022 die Kündigung vom 23. August 2022 beanstandet bzw. deren Rücknahme verlangt, wobei in keinem dieser Schreiben eine angeblich am 25. August 2022 erfolgte Rücknahme der Kündigung erwähnt worden sei. Aus diesen Schreiben ergebe sich, dass der Beschwerdeführer von einem gekündigten Mietverhältnis ausgegangen sei. Angesichts dieser Aktenlage könne ein mündlicher Kündigungsrückzug mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Daran vermöge auch der Einwand des Beschwerdeführers, das Mietverhältnis sei am 8. November 2022 von der Beschwerdegegnerin erneut gekündigt worden, nichts zu ändern. Denn die Erstinstanz habe zutreffend begründet, weshalb dieses Vorbringen nicht stichhaltig sei. Die Beschwerdegegnerin habe einen plausiblen Grund für ihre zusätzliche Kündigung gegenüber dem Beschwerdeführer vorbringen können. Es habe eine gewisse Unklarheit über die Mitbenützung der fraglichen Räumlichkeiten durch den Beschwerdeführer bestanden und die Beschwerdegegnerin habe durch die vorsorgliche Kündigung verhindern wollen, dass der Beschwerdeführer die fraglichen Räumlichkeiten aufgrund irgendeines Rechtstitels weiter benützen könne. Insgesamt genüge auch die fehlende Notwendigkeit der Kündigung gegenüber dem Beschwerdeführer nicht, um ernsthaft daran zu zweifeln, dass sich die Kündigung des "Werksraumes EG West" vom 8. November 2022 entgegen ihrem klaren Wortlaut nicht auf die genannten Mieträumlichkeiten bezogen habe, sondern eine erneute Kündigung des bereits am 23. August 2022 gekündigten Mietobjekts dargestellt habe.

6.3. Der Beschwerdeführer rügt, die Auslegung des Schreibens vom 29. August 2022 durch die Vorinstanz sei neu, unzulässig und unzutreffend. Die Erstinstanz habe eine Auslegung des Schreibens vom 29. August 2022 zu Recht unterlassen. So sei dieses Schreiben im Zusammenhang mit einem Telefongespräch zwischen ihm und D. _____ von der B. _____ AG zu verstehen, in welchem ihm mitgeteilt worden sei, dass es für die Aufhebung der Kündigung genüge, wenn er der Beschwerdegegnerin zwei Zeilen in italienischer Sprache schreibe.

Soweit in diesen Ausführungen überhaupt eine sinngemässe Rüge einer Kompetenzüberschreitung der Vorinstanz bei der Sachverhaltsermittlung erblickt werden könnte (vgl. Art. 320 Abs. 1 lit. b ZPO), zeigt der

Beschwerdeführer jedenfalls nicht hinreichend eine Rechtsverletzung auf. So legt er nicht hinreichend dar, inwiefern die Vorinstanz in unzulässiger Weise über die Sachverhaltsfeststellungen der Erstinstanz hinausgegangen sein soll. Die Rüge erweist sich mithin als unbegründet.

6.4. Soweit der Beschwerdeführer eine Verletzung von Art. 257 ZPO rügt, ist nicht ersichtlich und wird jedenfalls nicht hinreichend dargelegt, inwiefern gestützt auf die verbindlichen Tatsachenfeststellungen der Vorinstanz ein nicht sofort beweisbarer Sachverhalt oder eine unklare Rechtslage im Sinne von Art. 257 ZPO vorliegen soll. So genügt die alleinige Behauptung, der Sachverhalt sei umstritten, weshalb er ohne weitere Beweismittel und insbesondere ohne Zeugenbeweis nicht als erstellt habe gelten können, nicht, um eine Verletzung von Art. 257 ZPO darzutun. Ebenso wenig genügt es, dass die Erstinstanz in willkürfreier antizipierter Beweiswürdigung auf die Einvernahme von Zeugen verzichtete (vgl. hierzu E. 7.1 hiernach).

6.5. Insgesamt bleibt es somit beim Schluss der Vorinstanz, dass die Kündigung, nicht wie vom Beschwerdeführer behauptet, nachträglich durch die Beschwerdegegnerin widerrufen wurde. Damit ist die Vorinstanz zu Recht von einem klaren Fall im Sinne von Art. 257 ZPO ausgegangen.

7.

Die übrigen Rügen des Beschwerdeführers erweisen sich als unzulässig.

7.1. Der Beschwerdeführer beanstandet eine Verletzung von Art. 8 ZGB. So habe die Erstinstanz bestimmte Zeugen nicht angehört und eine unzulässige antizipierte Beweiswürdigung vorgenommen. Dies sei von der Vorinstanz nicht beanstandet worden. Entsprechend habe sie mit der Gutheissung des Ausweisungsbegehrens seinen Anspruch auf die Abnahme aller Beweismittel verletzt.

Der Beweisführungsanspruch nach Art. 29 Abs. 2 BV, Art. 8 ZGB beziehungsweise Art. 152 ZPO verschafft zwar der beweispflichtigen Partei in allen bundesrechtlichen Zivilrechtsstreitigkeiten einen Anspruch darauf, für rechtserhebliche Vorbringen zum Beweis zugelassen zu werden, soweit entsprechende Anträge im kantonalen Verfahren form- und fristgerecht gestellt worden sind (vgl. BGE 143 III 297 E. 9.3.2; 133 III 295 E. 7.1). Diese Bestimmungen schreiben jedoch dem Gericht nicht vor, mit welchen Mitteln es den Sachverhalt abzuklären hat (vgl. BGE 114 II 289 E. 2a mit Hinweis). Sie schliesst namentlich die antizipierte Beweiswürdigung nicht aus. Wenn ein Gericht darauf verzichtet, beantragte Beweise abzunehmen, weil es aufgrund bereits abgenommener Beweise seine Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür in vorweggenommener Beweiswürdigung annehmen kann, dass seine Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde, ist der Beweisführungsanspruch nicht verletzt (BGE 136 I 229 E. 5.3; 134 I 140 E. 5.3; je mit Hinweisen). Das Bundesgericht ordnet die antizipierte Beweiswürdigung, soweit seine Kognition betreffend, der Sachverhaltsfeststellung respektive Beweiswürdigung zu und greift in diese entsprechend nur ein, wenn sie willkürlich ist (BGE 138 III 374 E. 4.3.2 mit Hinweis).

Der Beschwerdeführer zeigt nicht auf, inwiefern die fehlende Anhörung der von ihm genannten Zeugen geradezu willkürlich gewesen sein soll, weshalb diese Rüge den hohen Anforderungen an eine Willkürüge nicht genügt und darauf nicht eingetreten werden kann (vgl. E. 3.2 hiervor).

7.2. Soweit der Beschwerdeführer schliesslich zumindest sinngemäss die Verweigerung der unentgeltlichen Rechtspflege durch die Vorinstanz rügt, genügt er den Begründungsanforderungen ebenfalls nicht (vgl. hiervor E. 3). So erachtete die Vorinstanz die Beschwerde deshalb als aussichtslos, weil die Behauptung des Beschwerdeführers, wonach die Kündigung vom 23. August 2022 zunächst mündlich zurückgenommen und in der Folge das Mietverhältnis am 8. November 2022 erneut gekündigt worden sei, im klaren Widerspruch zu den in den Akten liegenden Beweisurkunden stehe. Der Beschwerdeführer setzt sich mit diesen vorinstanzlichen Erwägungen nicht auseinander und macht lediglich geltend, aufgrund der Ausführungen in seiner Beschwerdeschrift sei sein Anliegen klar nicht aussichtslos. Die Rüge erweist sich mithin mangels rechtsgenügender Begründung als unzulässig (vgl. E. 3 hiervor).

8.

Die Beschwerde ist offensichtlich unbegründet und im Verfahren nach Art. 109 Abs. 2 lit. a BGG abzuweisen, soweit überhaupt darauf einzutreten ist.

Dem Gesuch des Beschwerdeführers um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für das bundesgerichtliche Verfahren kann nicht entsprochen werden, da die Beschwerde offensichtlich aussichtslos ist (siehe Art. 64 Abs. 1 BGG). Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Beschwerdeführer kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 2 BGG). Die Beschwerdegegnerin musste einzig zum Gesuch des Beschwerdeführers um aufschiebende Wirkung Stellung beziehen. Dementsprechend schuldet er der Beschwerdegegnerin lediglich eine reduzierte Parteientschädigung von Fr. 1'000.–. Dem Beschwerdegegner ist keine Parteientschädigung zuzusprechen (Art. 68 Abs. 3 BGG).

Das Gesuch des Beschwerdeführers um aufschiebende Wirkung wird mit dem heutigen Entscheid gegenstandslos.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Das Gesuch des Beschwerdeführers um unentgeltliche Rechtspflege für das bundesgerichtliche Verfahren wird abgewiesen.

3.

Die Gerichtskosten von Fr. 2'000.– werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

4.

Der Beschwerdeführer hat die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 1'000.– zu entschädigen.

5.

Dieses Urteil wird den Parteien schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 5. Dezember 2023

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Jametti

Der Gerichtsschreiber: Kistler