

**ZVE.2023.1**  
(VZ.2022.47)  
Art. 29

**Entscheid vom 21. Februar 2023**

Besetzung	Oberrichter Richli, Präsident Oberrichter Egloff Oberrichterin Plüss Gerichtsschreiber Huber
-----------	---

Kläger	<b>A.</b> _____, [...]
--------	---------------------------

Beklagte	<b>B.</b> ____ <b>AG</b> , [...]
----------	-------------------------------------

Gegenstand	Mietzinsherabsetzung
------------	----------------------

---

## **Das Obergericht entnimmt den Akten:**

### **1.**

#### **1.1.**

A. als Mieter schloss am 29. November 2019 mit der C. GmbH als Vermieterin einen Mietvertrag über eine 1 ½-Zimmer-Wohnung samt Kellerabteil an der X-Strasse in Q. zu einem monatlichen Mietzins von brutto Fr. 990.00 (= Fr. 890.00 Mietzins + Fr. 100.00 akonto Heiz- und Nebenkosten) ab. Mietbeginn war am 1. Dezember 2019.

#### **1.2.**

Am 17. August 2022 stellte A. bei der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirks Aarau ein Schlichtungsgesuch gegen die C. GmbH, mit welchem er Mängel am Mietobjekt geltend machte, die zu einer Mietzinsherabsetzung führen müssten, und die Überprüfung der Zulässigkeit des Verwaltungswechsels, der Rechtmässigkeit der neuen Zahlungsmodalitäten sowie der Solvenz von Eigentümerschaft und Verwaltung verlangte.

Nachdem an der Schlichtungsverhandlung vom 4. November 2022 keine Einigung erzielt werden konnte, erteilte die Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirks Aarau A. gleichentags die Klagebewilligung.

### **2.**

#### **2.1.**

Mit Eingabe vom 2. Dezember 2022 reichte A. beim Bezirksgericht Aarau eine Klage gegen die Liegenschaftsverwaltung B. AG ein, mit welcher er diverse Mängel an der Liegenschaft rügte und beantragte:

" Es sei zu klären ob es Baurechtlich und Mietrechtlich zulässig ist, Keller so zu bauen, dass jedermann von der Strasse her ohne Schlüssel bis zu der Türe der einzelnen Abteile vordringen kann.

Die Miete sei den allgemeinen Zuständen der ganzen Liegenschaft anzupassen.

Die Kellerfeuchtigkeit sei angemessen zu sanieren.

Das Dach vom Treppenhaus sei angemessen zu sanieren.

Es sei zu klären ob die Elektroanschlüsse für Waschmaschine und Wäschetrockner sicherheitstechnisch zulässig sind, Im Bedarfsfall seien die Anschlüsse anzupassen.

Es sei zu klären ob meine Wohnung als 1 ½ Zimmer-Wohnung bezeichnet werden darf. Andernfalls sei die Miete anzupassen.

Die Treppenhaus-Beleuchtung sei so anzupassen, dass die Lichter nicht unnütz angehen. Der unnütz verpuffte Strom sei von der Verwaltung beziehungsweise von der Eigentümerschaft zu bezahlen.

Die Regulierventile der Heizung seien so zu warten, dass sie ordentlich funktionieren."

## **2.2.**

Die Präsidentin des Bezirksgerichts Aarau setzte dem Kläger mit Verfügung vom 5. Dezember 2022 eine Frist von zehn Tagen an zur Verbesserung der Klage, wobei die verbesserte Klage die Bezeichnung der Parteien und allfälliger Vertreterinnen und Vertreter (Angabe, gegen wen sich die Klage richte), die Rechtsbegehren, die vollstreckbar seien bzw. zum Urteil erhoben werden könnten, und die Angabe des Streitwerts enthalten müsse. Schliesslich wurde der Kläger darauf hingewiesen, dass im Unterlassungsfall auf die Klage nicht eingetreten werde.

## **2.3.**

In seiner Eingabe vom 13. Dezember 2022 erklärte der Kläger (u.a.), die Klage richte sich gegen die B. AG.

## **2.4.**

Die Präsidentin des Bezirksgerichts Aarau entschied am 22. Dezember 2022:

- " 1.  
Auf die Klage wird nicht eingetreten.
- 2.  
Die Gerichtskosten, bestehend aus der Entscheidgebühr von Fr. 100.00, werden dem Kläger auferlegt.
- 3.  
Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen."

## **3.**

### **3.1.**

Gegen diesen ihm am 6. Januar 2023 zugestellten Entscheid erhob der Kläger mit Eingabe vom 20. Januar 2023 beim Obergericht des Kantons Aargau Beschwerde mit folgenden Rechtsbegehren:

" Der Entscheid des Bezirksgerichtes vom 22. Dez. 2022 sei vollständig aufzuheben.

Die Vollstreckbarkeit vom Entscheid des Bezirksgerichtes sei aufzuschieben.

Meine Klage vom 2. Dez. 2022 sei unverzüglich vom zuständigen Gericht ordnungsgemäss zu behandeln.

Die Parteien seien zur Verhandlung vorzuladen.

Parteikosten, Gerichtskosten und Verhandlungskosten seien den Verursachern zu verrechnen."

### **3.2.**

Mit Eingabe vom 5. Februar 2022 (Postaufgabe am 6. Februar 2022) ersuchte der Kläger um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege und Bestellung eines unentgeltlichen Rechtsbeistands.

### **3.3.**

Es wurde keine Beschwerdeantwort eingeholt.

---

## **Das Obergericht zieht in Erwägung:**

### **1.**

Das zulässige Rechtsmittel gegen den vorliegenden erstinstanzlichen Endentscheid mit einem Streitwert von weniger als Fr. 10'000.00 ist die Beschwerde (Art. 91 Abs. 2 i.V.m. Art. 308 Abs. 2 und Art. 319 lit. a ZPO).

Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Offensichtlich unrichtig bedeutet willkürlich (Urteil des Bundesgerichts 4A\_149/2017 vom 28. September 2017 E. 2.2). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO). Das gilt sowohl für echte als auch für unechte Noven, da die Beschwerde nicht der Fortführung des erstinstanzlichen Prozesses, sondern grundsätzlich nur der Rechtskontrolle des erstinstanzlichen Entscheids dient (DIETER FREIBURGH/AUS/SUSANNE AFHELDT, in: THOMAS SUTTER-SOMM/FRAZ HASENBÖHLER/CHRISTOPH LEUENBERGER [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2016, N. 3 f. zu Art. 326 ZPO).

### **2.**

#### **2.1.**

Die Vorinstanz trat mit dem angefochtenen Entscheid auf die Klage nicht ein. Zur Begründung führte sie im Wesentlichen aus, sofern kein Fall eines zulässigen Parteiwechsels gemäss Art. 83 ZPO vorliege, müssten die Parteien, welche sich im gerichtlichen Verfahren als Kläger und Beklagte gegenüberstünden, mit den in der Klagebewilligung aufgeführten Parteien übereinstimmen. Sei dies nicht der Fall, liege aufgrund der fehlenden Parteiidentität keine gültige Klagebewilligung vor und das Gericht trete aufgrund einer fehlenden Prozessvoraussetzung nicht auf die Klage ein. Im vorliegenden Fall habe der Kläger eine Klagebewilligung vom 4. November 2021 eingereicht, in welcher als Parteien einerseits der Kläger und andererseits die C. GmbH als Beklagte aufgeführt würden. Die B. AG werde lediglich als Vertreterin der C. GmbH bezeichnet. Sowohl in der Klage vom 2. Dezember 2022 als auch in der Verbesserung vom 5. Dezember 2022 habe der Kläger hingegen nur die B. AG als beklagte Partei angegeben und

die C. GmbH ganz weggelassen. Hinweise darauf, dass ein zulässiger gewillkürter Parteiwechsel vorliege, seien nicht vorhanden. Insoweit stimme die in der Klage als Beklagte aufgeführte Partei nicht mit derjenigen in der Klagebewilligung überein, sodass ein Fall fehlender Parteiidentität vorliege. Folglich fehle es an einer gültigen Klagebewilligung, weshalb auf die Klage nicht einzutreten sei.

Der Kläger bringt in seiner Beschwerde vor, gemäss Mietvertrag seien alle mietrechtlichen Angelegenheiten mit der mandatieren Verwaltung zu regeln. Wenn er nur die Verwaltung als Beklagte angegeben habe, sei die C. GmbH als Eigentümerin miteingeschlossen. Er habe schon mehrere mietrechtliche Beschwerden geführt, in denen er nur die Verwaltung als Gegenpartei angegeben habe, im Jahre 1984 auch vor Obergericht. Noch nie habe er neben der Verwaltung ausdrücklich die Eigentümerschaft einklagen müssen. Die Eigentümerschaft habe noch nie eine Aussage machen müssen; alles sei immer über die Verwaltung geregelt worden, auch vor den Gerichten. Bei der Schlichtungsbehörde habe er nur die Verwaltung eingeklagt, alles andere sei von der Schlichtungsbehörde "eingebaut" worden. Wenn nun die Eigentümerschaft zusätzlich hätte eingeklagt werden müssen, hätte ihm das von der Schlichtungsbehörde mitgeteilt werden müssen. Die Schlichtungsbehörde habe seine Klage entgegengenommen, auch wenn er nur die Verwaltung als Beklagte angegeben habe.

## **2.2.**

Gemäss Art. 197 ZPO geht dem Entscheidverfahren ein Schlichtungsversuch vor einer Schlichtungsbehörde voraus. Kommt es im Schlichtungsverfahren zu keiner Einigung, erteilt die Schlichtungsbehörde nach Massgabe von Art. 209 Abs. 1 ZPO die Klagebewilligung. In der Klagebewilligung sind die Namen und Adressen der Parteien und allfälliger Vertretungen aufzuführen (Art. 209 Abs. 2 lit. a ZPO). Die Klage im ordentlichen und im vereinfachten Verfahren hat ebenfalls die Bezeichnung der Parteien und allfälliger Vertreterinnen und Vertreter zu enthalten (Art. 221 Abs. 1 lit. a bzw. Art. 244 Abs. 1 lit. a). Die Klagebewilligung ist als Beilage zur Klage einzureichen (Art. 221 Abs. 2 lit. b bzw. Art. 244 Abs. 3 lit. b ZPO). Sie muss sich – unter Vorbehalt eines Parteiwechsels gemäss Art. 83 ZPO – gegen die in der Klagebewilligung als beklagte Partei(en) aufgeführte(n) Person(en) richten (SIMON ZINGG, in: Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2012, N. 163 zu Art. 59 ZPO).

In der dem Kläger von der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirks Aarau am 4. November 2022 erteilten Klagebewilligung wurde als Beklagte die C. GmbH, vertreten durch die B. AG, aufgeführt, nachdem das Schlichtungsverfahren gegen die C. GmbH durchgeführt worden war. Der Kläger verfügt somit über keine Klagebewilligung für eine Klage gegen die B. AG. Wegen dieses prozessualen Mangels ist die Vorinstanz zu Recht

nicht auf die Klage eingetreten (vgl. JULIA GSCHWEND, in: Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2017, N. 14 zu Art. 132 ZPO). Die Beschwerde ist demnach offensichtlich unbegründet und deshalb – in Anwendung von Art. 322 Abs. 2 ZPO ohne Einholung einer Beschwerdeantwort von der Beklagten – abzuweisen.

### **2.3.**

Selbst wenn die Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirks Aarau in der Klagebewilligung unzutreffenderweise die C. GmbH anstatt der B. AG als Beklagte aufgeführt haben sollte, wäre der Beschwerde aus folgenden Gründen kein Erfolg beschieden.

Welche Person berechtigt ist, als Kläger aufzutreten (Aktivlegitimation) und welche Person einzuklagen ist (Passivlegitimation), damit eine konkrete Klage durchdringen kann, ist eine Frage des materiellen Rechts. Aktivlegitimiert ist grundsätzlich nur der Träger des fraglichen Rechts, passivlegitimiert die Person, gegen die sich das Recht richtet. Die Sachlegitimation ist nicht Voraussetzung der prozessualen Zulässigkeit der Klage, sondern eine Voraussetzung der materiellen Begründetheit des Klageanspruchs. Ihr Fehlen führt daher zur Abweisung der Klage durch Sachurteil. Aktiv- und Passivlegitimation sind in jedem Verfahrensstadium von Amtes wegen zu prüfen (BGE 114 II 345 E. 3a; ALFRED BÜHLER, in: ALFRED BÜHLER/ANDREAS EDELMANN/ALBERT KILLER, Kommentar zur aargauischen Zivilprozessordnung, 2. Aufl. 1998, N. 15 zu § 72 ZPO; ZINGG, a.a.O., N. 171 zu Art. 59 ZPO; SAMUEL BAUMGARTNER/ANNETTE DOLGE/ALEXANDER R. MARKUS/KARL SPÜHLER, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 10. Aufl. 2018, 5. Kapitel, Rz. 113).

Der Kläger stützt seine vor der Vorinstanz eingeklagten Ansprüche auf den Mietvertrag mit der C. GmbH als Vermieterin abgeschlossenen Mietvertrag vom 29. November 2019. Ein Mietzinsherabsetzungsbegehren hat sich somit gegen die C. GmbH zu richten (vgl. Art. 259d OR). Die Liegenschaftsverwaltung B. AG ist – wie ihre Vorgängerin D. AG – nicht Vertragspartei, sondern Stellvertreterin der C. GmbH (vgl. Art. 32 Abs. 1 OR). Folglich hätte die Vorinstanz die Klage gegen die B. AG mangels Passivlegitimation abweisen müssen, was wiederum zur Abweisung der Beschwerde führen würde.

### **3.**

Der Kläger beantragte, der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen. Mit dem vorliegenden Endentscheid ist dieses Gesuch gegenstandslos geworden.

#### **4.**

##### **4.1.**

Der Kläger ersucht mit Eingabe vom 5. Februar 2023 um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege und Bestellung eines unentgeltlichen Rechtsbeistands für das Beschwerdeverfahren.

##### **4.2.**

###### **4.2.1.**

Gemäss Art. 117 ZPO hat eine Person Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege, wenn sie nicht über die erforderlichen Mittel verfügt (lit. a) und ihr Rechtsbegehren nicht aussichtslos erscheint (lit. b). Die unentgeltliche Rechtspflege umfasst die Befreiung von Vorschuss- und Sicherheitsleistungen, die Befreiung von den Gerichtskosten und die gerichtliche Bestellung einer Rechtsbeistandin oder eines Rechtsbeistands, wenn dies zur Wahrung der Rechte notwendig ist, insbesondere wenn die Gegenpartei anwaltlich vertreten ist (Art. 118 Abs. 1 ZPO).

Als aussichtslos i.S.v. Art. 117 lit. b ZPO sind nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung Prozessbegehren anzusehen, bei denen die Gewinnaussichten beträchtlich geringer sind als die Verlustgefahren und die deshalb kaum als ernsthaft bezeichnet werden können. Dagegen gilt ein Begehren nicht als aussichtslos, wenn sich Gewinnaussichten und Verlustgefahren ungefähr die Waage halten oder jene nur wenig geringer sind als diese. Massgebend ist, ob eine Partei, die über die nötigen Mittel verfügt, sich bei vernünftiger Überlegung zu einem Prozess entschliessen würde. Eine Partei soll einen Prozess, den sie auf eigene Rechnung und Gefahr nicht führen würde, nicht deshalb anstrengen können, weil er sie - zumindest vorläufig - nichts kostet. Ob im Einzelfall genügende Erfolgsaussichten bestehen, beurteilt sich aufgrund einer vorläufigen und summarischen Prüfung der Prozessaussichten, wobei die Verhältnisse im Zeitpunkt der Einreichung des Gesuchs massgebend sind (statt vieler BGE 142 III 138 E. 5.1 m.w.H.).

###### **4.2.2.**

Aus den Ausführungen in E. 2 hievore ergibt sich, dass im vorliegenden Beschwerdeverfahren die Gewinnaussichten von Anfang an beträchtlich geringer waren als die Verlustgefahren, weshalb sie kaum als ernsthaft bezeichnet werden konnten. Daher war die Beschwerde gegen den Entscheid der Präsidentin des Bezirksgerichts Aarau vom 22. Dezember 2022 von vornherein aussichtslos. Das Gesuch um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Beschwerdeverfahren ist deshalb abzuweisen.

#### **5.**

Bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens hat der unterliegende Kläger die obergerichtliche Entscheidgebühr zu bezahlen und seine Parteikos-

ten selber zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Da der Beklagten im Beschwerdeverfahren kein Aufwand entstanden ist, ist ihr keine Parteientschädigung zuzusprechen.

---

### **Das Obergericht beschliesst:**

Das Gesuch des Klägers um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Beschwerdeverfahren wird abgewiesen.

---

### **Das Obergericht erkennt:**

**1.**

Die Beschwerde wird abgewiesen.

**2.**

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 400.00 wird dem Kläger auferlegt.

**3.**

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

---

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 **weniger als Fr. 15'000.00**.

---

**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, 21. Februar 2023

**Obergericht des Kantons Aargau**

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Richli

Huber