

ZVE.2022.56

(VZ.2022.4)

Art. 55

Entscheid vom 3. April 2023

Besetzung Oberrichter Richli, Präsident
 Oberrichter Egloff
 Oberrichterin Massari
 Gerichtsschreiberin Kabus

Kläger 1 **A.**_____,
 [...]

Kläger 2 **B.**_____,
 [...]

1 und 2 vertreten durch lic. iur. Martin Schwaller, Rechtsanwalt,
[...]

Beklagter **C.**_____,
 [...]
 vertreten durch lic. iur. Rudolf Studer, Rechtsanwalt,
 [...]

Gegenstand Kostenbeschwerde

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

A. und B. (nachfolgend: Kläger) reichten am 14. Januar 2022 beim Präsidium des Bezirksgerichts Aarau Klage gegen C. (nachfolgend: Beklagter) ein, mit dem Antrag, es sei festzustellen, dass die das Mietverhältnis hinsichtlich der Liegenschaft Hotel E., [...] betreffende Kündigung vom 17. September 2021 ungültig sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

1.2.

Mit Klagantwort vom 23. Februar 2022 beantragte der Beklagte die vollumfängliche Abweisung der Klage, soweit darauf eingetreten werden könne. Die Gerichts- und Parteikosten seien vollumfänglich den Klägern aufzuerlegen, unter solidarischer Haftbarkeit.

1.3.

Die Kläger hielten mit Replik vom 28. März 2022 vollumfänglich an den klageweise gestellten Rechtsbegehren fest. Duplicando stellte der Beklagte am 12. April 2022 ebenfalls keine neuen Rechtsbegehren.

2.

Am 15. August 2022 fand vor dem Präsidium des Bezirksgerichts Aarau die Hauptverhandlung mit vorgängigem Augenschein in der streitgegenständlichen Liegenschaft statt. Die Parteien sowie zwei Zeugen wurden befragt. Gleichentags erkannte der Präsident des Bezirksgerichts Aarau wie folgt:

" 1.

In Gutheissung der Klage wird festgestellt, dass die Kündigung vom 17. September 2021 ungültig ist.

2.

Die Gerichtskosten, bestehend aus der Entscheidgebühr von Fr. 8'060.00 und den Kosten der Beweisführung von Fr. 13.00 sowie den Kosten für die Übersetzung in der Höhe von Fr. 330.80, insgesamt Fr. 8'403.80, werden dem Beklagten auferlegt. Sie werden mit dem Vorschuss der Kläger von Fr. 8'050.00 verrechnet, so dass der Beklagte den Klägern solidarisch Fr. 8'050.00 direkt zu ersetzen hat. Ausserdem wird der Beklagte verpflichtet, dem Gericht Fr. 353.80 nachzuzahlen.

3.

Der Beklagte wird verpflichtet, den Klägern eine Parteientschädigung von Fr. 17'792.20 (inkl. Fr. 1'272.05 MWSt.) zu bezahlen."

3.

3.1.

Die Kläger erhoben gegen den ihnen am 18. November 2022 in begründeter Form zugestellten Entscheid am 25. November 2022 beim Obergericht Beschwerde mit nachfolgenden Rechtsbegehren:

- " 1.
Ziff. 3 des Urteils des Bezirksgericht Aarau vom 15.08.2022 sei aufzuheben.
2.
Die Parteientschädigung der Kläger und Beschwerdeführer zu Lasten des Beklagten und Beschwerdegegners sei mit CHF 35'022.40 festzulegen.
3.
Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen."

3.2.

Mit Beschwerdeantwort vom 26. Januar 2023 beantragte der Beklagte die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Kläger.

3.3.

Am 31. Januar 2023 verurkundete der Rechtsvertreter der Kläger eine Honorarnote.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

Die Beschwerde der Kläger richtet sich einzig gegen die Höhe der ihnen zugesprochenen Parteientschädigung.

Der Entscheid über die Prozesskosten ist selbständig nur mit Beschwerde anfechtbar (Art. 110 ZPO). Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO). Das gilt sowohl für echte als auch für unechte Noven (DIETER FREIBURGHaus/SUSANNE AFHELDT, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2016, N. 4 zu Art. 326 ZPO).

Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2.

2.1.

Die Vorinstanz hielt zur Begründung ihres Entscheids – soweit vorliegend relevant – fest, die Klage sei gutzuheissen und es sei festzustellen, dass die Kündigung vom 17. September 2021 ungültig sei. Die Prozesskosten seien dem unterliegenden Beklagten aufzuerlegen und würden sich nach dem Streitwert bemessen. Sei die Rechtmässigkeit einer Kündigung umstritten, werde zur Berechnung des Streitwerts auf den Mietzins für den

Zeitraum abgestellt, während welchem der Mietvertrag bei ungültiger Kündigung fortbestehen würde. Für die Berechnung des Streitwerts sei die dreijährige Sperrfrist nach Art. 271a Abs. 1 lit. e OR zu berücksichtigen. Der jährliche Mietzins betrage ausweislich des am 6. November 2019 zwischen den Klägern und der D. AG geschlossenen Mietvertrages Fr. 36'000.00 (Fr. 3'000.00 pro Monat). Folglich belaufe sich der Streitwert im vorliegenden Verfahren auf Fr. 108'000.00 (3 x Fr. 36'000.00). Die Parteientschädigung der Kläger sei somit auf Fr. 17'792.20 festzusetzen. Dabei sei von einer Grundentschädigung von Fr. 13'442.00, einem Zuschlag von 20 % für eine zweite Rechtschrift von Fr. 2'688.40, Auslagen von Fr. 389.70 sowie 7.7 % MWST von Fr. 1'272.05 auszugehen.

2.2.

Die Kläger machten beschwerdeweise geltend, die Vorinstanz habe den Streitwert falsch festgelegt. Die von ihr zitierte Praxis beschränke sich auf unbefristete Mietverträge. Vorliegend sei jedoch ein bis zum 30. September 2034 befristeter Mietvertrag gegeben. Der Streitwert werde durch das Rechtsbegehren bestimmt. Dieses laute in casu darauf, die für die Vertragsdauer vom 1. November 2021 bis 30. September 2034 erklärte Kündigung als ungültig zu erklären. Mit der erwähnten dreijährigen Sperrfrist habe die vorliegende Mietstreitigkeit nichts gemein. Gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts entspreche bei einem befristeten Mietvertrag der Streitwert dem Mietzins während der vereinbarten Dauer. Höchststrichterlich sei ungeklärt, ob vorliegend die Kapitalisierung nach Art. 92 Abs. 1 ZPO Anwendung finde. Der kapitalisierte Vertragswert betrage Fr. 378'000.00. Daraus resultiere eine Parteientschädigung in Höhe von Fr. 35'022.40 (inkl. 20 % Zuschlag, Auslagen von Fr. 389.70 und 7.7% MWST).

2.3.

Der Beklagte legte in der Beschwerdeantwort dar, die Vorinstanz habe korrekt festgehalten, dass zur Berechnung des Streitwerts auf den Mietzins für den Zeitraum abzustellen sei, während welchem der Mietvertrag bei ungültiger Kündigung fortbestehen würde. Diesbezüglich bestünden auch keine höchstrichterlich ungeklärten Fragen. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung sei für die Streitwertberechnung zu berücksichtigen, wie lange die mutmassliche Dauer der weiteren Nutzung des Mietobjekts sei, sollte sich die Kündigung als ungültig erweisen. Daher sei die dreijährige Kündigungssperrfrist gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. e OR zu berücksichtigen. Ausgehend von einem monatlichen Mietzins in Höhe von Fr. 3'000.00 während der dreijährigen Sperrfrist, belaufe sich der Streitwert demnach auf Fr. 108'000.00. Die Vorinstanz habe die Parteientschädigung korrekt berechnet.

3.

3.1.

Die Parteientschädigung bemisst sich bei der vorliegend gegebenen berufsmässigen Vertretung gemäss Art. 95 Abs. 3 lit. b ZPO unbestrittenermassen nach dem aargauischen Dekret über die Entschädigung der Anwälte (Anwaltstarif, AnwT), wobei für die Entschädigung in Zivilsachen bei vermögensrechtlichen Streitsachen massgeblich auf den Streitwert abzustellen ist (vgl. § 3 Abs. 1 lit. a AnwT), für dessen Berechnung auf die ZPO verwiesen wird (§ 4 Abs. 1 AnwT). Somit ist die Streitwertberechnung nach den Grundsätzen von Art. 91 ff. ZPO vorzunehmen. Gemäss Art. 91 Abs. 1 ZPO wird der Streitwert durch das Rechtsbegehren bestimmt. Lautet das Rechtsbegehren nicht auf eine bestimmte Geldsumme, so setzt das Gericht den Streitwert fest, sofern sich die Parteien darüber nicht einigen oder ihre Angaben offensichtlich unrichtig sind (Art. 91 Abs. 2 ZPO).

Wird eine Kündigung angefochten, bestimmt sich der Streitwert nach dem Datum, an dem das Mietverhältnis im Falle der Unwirksamkeit, Nichtigkeit oder Aufhebung der Kündigung enden würde. Der Streitwert entspricht somit der Miete, die bis zum ersten Termin geschuldet ist, zu dem eine ordentliche Kündigung ausgesprochen werden könnte, wenn die Kündigung ungültig ist (Urteil des Bundesgerichts 4A_334/2021 vom 15. Dezember 2021 E. 1.1). Bei einem befristeten Mietvertrag entspricht der Streitwert dem Mietzins während der vereinbarten Dauer (BGE 136 III 196 E. 1.1, Urteil des Bundesgerichts 4A_223/2022 vom 6. Juli 2022 E. 1). Demnach findet die Kapitalisierung nach Art. 92 Abs. 1 ZPO keine Anwendung.

3.2.

3.2.1.

Die Kläger sind seit 2012 Mieter der streitgegenständlichen Liegenschaft. Vermieterin war ursprünglich die E. AG (Beschwerde, S. 4). Diese räumte dem Beklagten am 1. November 2018 ein bis zum 31. Dezember 2021 dauerndes, limitiertes Kaufrecht an der Liegenschaft ein (Klagbeilage [KB] 6). Die E. AG verkaufte die Liegenschaft am 22. Oktober 2019 an die D. AG (KB 5). In der Folge schloss diese am 6. November 2019 mit den Klägern einen neuen Mietvertrag ab. Darin vereinbarten sie einen Monatsmietzins von Fr. 3'000.00 und eine erstmalige Kündigungsmöglichkeit per 30. September 2034 (KB 3). Am 1. September 2020 übte der Beklagte das Kaufrecht gegenüber der D. AG aus (KB 7 und 8), worauf die Handänderung am 30. Oktober 2020 ins Grundbuch eingetragen wurde (Klagantwortbeilage [AB] 10). In der Folge kündigte er den Mietvertrag mit den Klägern am 17. September 2021 mit amtlichem Kündigungsformular per 31. Oktober 2021 wegen angeblichen vertragswidrigen Gebrauchs (KB 10). Die Kläger fochten die Kündigung an. Diese wurde schliesslich von der Vorinstanz mit Entscheid vom 15. August 2022 für ungültig erklärt (act. 181 ff.).

3.2.2.

Vorliegend war die Gültigkeit der Kündigung vom 17. September 2021 umstritten (vgl. E. 2.1 hiervor).

Der Streitwert ist entgegen der Vorinstanz nicht mit dem Mietzins während der dreijährigen Kündigungssperrfrist gleichzusetzen, denn der streitgegenständliche Mietvertrag kann erst per 30. September 2034 gekündigt werden. Der Streitwert vor der Vorinstanz entsprach folglich der Summe der Mietzinse, die ab dem allfälligen Vertragsende per 31. Oktober 2021 bis zur nächstmöglichen Vertragsauflösung anfallen, demzufolge 155 Monatsmietzinsen (vgl. E. 3.1 hiervor). Der Streitwert betrug damit Fr. 465'000.00 (155 x Fr. 3'000.00)

3.3.

3.3.1.

Gemäss § 3 Abs. 1 lit. a AnwT berechnet sich die Grundentschädigung für die Vertretung in vermögensrechtlichen Angelegenheiten – wie erwähnt – streitwertabhängig. Diese Grundentschädigung deckt die Instruktion, das Aktenstudium, rechtliche Abklärungen, Korrespondenz und Telefongespräche sowie eine Rechtsschrift und die Teilnahme an einer behördlichen Verhandlung (§ 6 Abs. 1 AnwT). Für zusätzliche Rechtsschriften oder Verhandlungen erhöht sich die Grundentschädigung um je 5 bis 30 % (§ 6 Abs. 3 AnwT).

Einschränkend ist gemäss AGVE 2015 Nr. 57 in Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen sowie aus landwirtschaftlicher Pacht, die – wie vorliegend – im vereinfachten Verfahren zu erledigen sind, angesichts der selbst bei durchschnittlichen Mietzinsen regelmässig sehr hohen Streitwerte je nach den Verhältnissen im Einzelfall bei der Festsetzung der Parteientschädigung durch die gesetzlich vorgesehene Verminderung der Grundansätze zufolge geringer Aufwendungen gemäss § 7 Abs. 2 AnwT gebührend Rechnung zu tragen.

3.3.2.

Die Kläger reichten vor Vorinstanz am 15. August 2022 eine Kostennote ein und machten ausgehend von einem Streitwert von Fr. 468'000.00 eine Grundentschädigung von Fr. 29'744.00, einen Zuschlag von 30 % für die zweite Rechtschrift von Fr. 8'923.20, Barauslagen von Fr. 389.70 und 7.7 % MWSt von Fr. 3'007.40 geltend. Gesamthaft belief sich die von ihnen beantragte Entschädigung auf Fr. 42'064.30 (act. 166).

Beschwerdeweise machen die Kläger nur noch eine Parteientschädigung im Umfang von Fr. 35'022.40 geltend. Dabei gehen sie von einem Streitwert von Fr. 378'000.00 aus (vgl. E. 2.2 hiervor).

3.3.3.

Wie vorstehend erwähnt ist vorliegend vor Vorinstanz von einem Streitwert von Fr. 465'000.00 auszugehen (vgl. E. 3.2.2. hiervor). Demnach beläuft sich die Grundentschädigung auf Fr. 29'645.00. Diese ist gestützt auf § 7 Abs. 2 AnwT um 50 % auf Fr. 14'822.50 zu reduzieren. Der angemessene Zuschlag von 10 % für den zweiten Rechtsschriftenwechsel beträgt Fr. 1'482.25. Zuzüglich Fr. 389.70 an Auslagen und 7.7 % MWSt in Höhe von Fr. 1'285.47 beträgt die Parteientschädigung Fr. 17'979.95. Die Beschwerde erweist sich somit als teilweise begründet, weshalb sie teilweise gutzuheissen ist.

4.

4.1.

Der Beschwerdeführer obsiegt im Umfang von lediglich Fr. 187.75 (Fr. 17'979.95 – 17'792.20). In der Praxis wird in der Regel bei der Kostenverteilung ein geringfügiges Obsiegen bzw. Unterliegen im Umfang von einigen Prozenten nicht berücksichtigt (Urteile des Bundesgerichts 5D_182/2017 vom 31. Oktober 2018 E. 4.2.3, 4A_207/2015 vom 2. September 2015 E. 3.1). Somit haben die Kläger die obergerichtliche Entscheidegebühr in solidarischer Haftbarkeit zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 und 3 ZPO), welche auf Fr. 1'200.00 festzusetzen ist (Art. 96 ZPO i.V.m. § 11 Abs. 1 VKD, § 7 Abs. 1 und 3 VKD). Sie wird mit dem von ihnen geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'200.00 verrechnet. Ferner haben sie ihre Parteikosten selber zu tragen.

4.2.

4.2.1.

Die Kläger haben dem anwaltlich vertretenen Beklagten in solidarischer Haftbarkeit eine Parteientschädigung auszurichten (Art. 106 Abs. 1 und 3 i.V.m. Art. 95 Abs. 1 lit. b und Abs. 3 lit. b ZPO).

Im Rechtsmittelverfahren beträgt die Entschädigung je nach Aufwand 50 bis 100 % des nach den Regeln für das erstinstanzliche Verfahren berechneten Betrags (§ 8 AnwT).

Die Grundentschädigung gemäss § 3 Abs. 1 AnwT wird für die Vertretung einer Partei im ordentlichen und im vereinfachten Verfahren – einschliesslich der Beratung und Vertretung im Schlichtungsverfahren – gewährt. Wird das Verfahren nicht vollständig durchgeführt oder vertrat der Anwalt eine Partei nicht während des ganzen Verfahrens, vermindert sich die Entschädigung gemäss den §§ 3–6 entsprechend den Minderleistungen des Anwaltes (§ 6 Abs. 2 AnwT).

4.2.2.

Mangels Einreichung einer Kostennote durch den Beklagten ist die Parteientschädigung nach richterlichem Ermessen festzusetzen. Diese bemisst

sich nach dem im Beschwerdeverfahren strittigen Betrag von Fr. 17'230.20 (vgl. BGE 137 III 47 E. 1.2.2, Urteil des Bundesgerichts 4A_510/2020 vom 11. November 2020 E. 1.2, [Fr. 35'022.40 – Fr. 17'792.20]). Die Grundentschädigung beträgt Fr. 4'434.53 (§ 3 Abs. 1 lit. a AnwT). Davon sind die tarifgemässen Abzüge von 50 % für die fehlende Verhandlung (§ 6 Abs. 2 AnwT) und von 50 % für das Rechtsmittelverfahren (§ 8 AnwT) abzuziehen, was zu einer Entschädigung von Fr. 1'108.65 führt. Hinzu kommen die Auslagen in Höhe von 3 % von Fr. 33.25 (§ 13 Abs. 1 AnwT) und 7.7 % MWST auf einen Betrag von Fr. 1'141.90, ausmachend Fr. 87.92. Die dem Beklagten von den Klägern zu bezahlende Parteientschädigung beträgt somit gerundet Fr. 1'229.85.

Das Obergericht erkennt:

1.

In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird die Dispositiv-Ziffer 3 des Entscheids des Präsidenten des Bezirksgerichts Aarau vom 15. August 2022 aufgehoben und durch folgende Bestimmung ersetzt:

" Der Beklagte wird verpflichtet, den Klägern eine Parteientschädigung von Fr. 17'979.95 (inkl. Fr. 1'285.47 MWSt.) zu bezahlen."

2.

Die obergerichtliche Entscheidegebühr von Fr. 1'200.00 wird den Klägern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt und mit dem von ihnen geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'200.00 verrechnet.

3.

Die Kläger werden solidarisch verpflichtet, dem Beklagten eine Parteientschädigung von Fr. 1'229.85 (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. 17'230.20**.

Aarau, 3. April 2023

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Richli

Kabus