

ZOR.2022.23
(2022-004-1136)
Art. 40

Entscheid vom 8. August 2022

Besetzung Oberrichterin Massari, Präsidentin
 Oberrichter Brunner
 Oberrichter Holliger
 Gerichtsschreiber Sulser

Klägerin 1 **A.**_____,
 [...]

Kläger 2 **B.**_____,
 [...]

1 und 2 vertreten durch lic. iur. Martin Schwaller, Rechtsanwalt,
Laurenzenvorstadt 11, Postfach, 5001 Aarau

Beklagte 1 **C.**_____,
 [...]

Beklagter 2 **D.**_____,
 [...]

Gegenstand Bemerkung zum Pfandrecht im Grundbuch (Abschreibungsverfügung des
Friedensrichteramts Kreis VIII)

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

Am 14. März 2022 (Posteingang: 28. März 2022) stellten die Kläger beim Friedensrichteramt Kreis VIII in Brugg folgende Rechtsbegehren:

" 1.

Das Grundbuchamt Q. sei anzuweisen, im Grundbuch und auf dem auf der Liegenschaft R. [...] lastenden Inhaber-Papier-Schuldbrief im 3. Rang, ID.[...], über nominell CHF 200'000.00 zu bemerken, dass die grundpfand-gesicherte Schuld noch CHF 87'000.00 (Stand: 01.03.2022) beträgt.

2.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen."

1.2.

Am 27. April 2022 reichten die Kläger dem Friedensrichteramt eine zwischen ihnen und den Beklagten abgeschlossene Vereinbarung ein und ersuchten darum, das Schlichtungsverfahren zufolge Vergleichs als erledigt abzuschreiben (Art. 208 ZPO).

1.3.

Am 23. Mai 2022 verfügte das Friedensrichteramt des Kreises VIII:

" 1.

Das Verfahren wird infolge Rückzugs des Schlichtungsgesuches als erledigt abgeschrieben.

2.

Die Kosten von CHF 300.00 werden der klagenden Partei auferlegt und mit dem Vorschuss von CHF 300.00 verrechnet (Art. 207 Abs. 1 lit. a ZPO)."

2.

2.1.

Die Kläger erhoben gegen diese ihnen am 25. Mai 2022 zugestellte Verfügung am 4. Juni 2022 "Berufung (evtl. Beschwerde)" beim Bezirksgericht Brugg mit folgenden Anträgen:

" 1.

Die Verfügung des Friedensrichteramtes Kreis VIII vom 23.05.2022, Verfahrens-Nummer 2022-005-1136, sei aufzuheben.

2.

Das vorinstanzliche Verfahren sei zufolge Vergleichs als erledigt abzuschreiben.

3.
Eventuell sei die Streitsache zuständigkeitshalber an das Obergericht Aargau zu überweisen.

4.
Subeventuell sei die Streitsache zur neuen Entscheidung an das Friedensrichteramt Kreis VIII zurückzuweisen.

6. [recte: 5.]
Die vorinstanzlichen Entscheidkosten seien mit maximal CHF 200.00 festzulegen.

7. [rechte: 6.]
Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen."

2.2.

Das Bezirksgericht Brugg leitete die Rechtsmitteleingabe mit Schreiben vom 13. Juni 2022 zuständigkeitshalber an das Obergericht des Kantons Aargau weiter.

2.3.

Die Beklagten erstatteten mit Eingabe vom 19. Juni 2022 (Postaufgabe) keine Anträge in der Sache, verlangten jedoch, dass ihnen keine Kosten zu belasten seien.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Der Friedensrichter hat mit Verfügung vom 23. Mai 2022 das von der Klägerin eingeleitete Schlichtungsverfahren "infolge Rückzugs des Schlichtungsgesuches als erledigt abgeschrieben". Die Klägerin hat dagegen das Rechtsmittel der "Berufung (evtl. Beschwerde)" ergriffen.

1.2.

Die Kläger stellen sich auf den Standpunkt, dass zufolge des Grundsatzes der "double instance" (Art. 75 Abs. 2 BGG) das Bezirksgericht für das vorliegende Rechtsmittelverfahren zuständig sein müsse. Schlichtungsbehörden gälten gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung nicht als gerichtliche Instanzen (m.H. auf BGE 117 II 506 E. 2). Das Obergericht sei folglich nicht Rechtsmittelinstanz des Friedensrichteramtes sondern einzige kantonale Instanz i.S.v. Art. 75 Abs. 1 BGG. Analog zur Rechtsprechung in AGVE 2013 Nr. 70 sei mittels Füllung einer entsprechenden Gesetzeslücke im EG ZPO auf die Zuständigkeit des Bezirksgerichts für Rechtsmittelentscheide gegen Entscheide der Friedensrichter zu schliessen.

Der von den Klägern erwähnte Entscheid des Obergerichts des Kantons Aargau betraf die Frage, ob ein Ablehnungsbegehren gegen einen Bezirksgerichtspräsidenten als Einzelrichter entsprechend § 19 Abs. 1 lit. c EG ZPO direkt beim Obergericht einzureichen ist, womit das Obergericht als *erste* und einzige Instanz über das Begehren entscheiden würde. Dieses Vorgehen wurde als mit dem Grundsatz der *double instance* unvereinbar angesehen. Dies weil die Kantone seit dem 1. Januar 2011 verpflichtet sind, von wenigen nicht einschlägigen Ausnahmen abgesehen, einen doppelten Instanzenzug zur Verfügung zu stellen, damit der Entscheid durch ein (hierarchisch übergeordnetes) kantonales Gericht als *Rechtsmittelinstanz* überprüft werden kann. Damals bestand die entsprechende *Rechtsmittelmöglichkeit* (an das Justizgericht) gemäss § 38 Abs. 1 lit. e GOG im Kanton Aargau noch nicht. Demgegenüber entscheidet das Obergericht über Berufungen und Beschwerden als *Rechtsmittelinstanz* (§ 10 f. EG ZPO). Auch Art. 75 Abs. 2 BGG wird damit nicht verletzt. Im Gegenteil schreibt dieser vor, dass die Kantone als letzte kantonale Instanzen *obere Gerichte* einsetzen, welche als *Rechtsmittelinstanzen* entscheiden – mit den gesetzlichen und von der Rechtsprechung entwickelten Ausnahmen. Als erste kantonale Instanz kommt dabei nicht bloss ein Gericht in Betracht, sondern auch eine Verwaltungs- oder wie vorliegend die Schlichtungsbehörde (vgl. Botschaft BGG, BBl 2001 4202 ff., S. 4311; REETZ, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 3. Aufl. 2016, N. 9 zu Vorb. zu den Art. 308-318 ZPO). Das Obergericht ist demnach für die Beurteilung des gegen die Verfügung vom 23. Mai 2022 erhobenen Rechtsmittels zuständig.

1.3.

1.3.1.

Die Kläger reichten ihre Rechtsmittelschrift als "Berufung (evtl. Beschwerde)" ein. Vorab ist zu klären, welches Rechtsmittel einschlägig ist.

Angefochten ist eine Verfügung eines Friedensrichteramts, in der das Verfahren infolge Rückzugs des Schlichtungsgesuches als erledigt abgeschrieben wurde. Während im ordentlichen (und vereinfachten) Verfahren nach der Zustellung der Klage an die beklagte Partei der Kläger die Klage – ohne Rechtskraftwirkung – nur noch mit Zustimmung der beklagten Partei zurückziehen kann (Art. 65 ZPO), ist im Schlichtungsverfahren zu unterscheiden (vgl. GLOOR/UMBRICHT, in: Oberhammer/Domej/Haas [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung, Kurzkomentar, 3. Aufl. 2021 [KUKO ZPO], N. 3 zu Art. 208 ZPO) zwischen dem "vorbehaltlosen" *Rückzug der Klage* (vgl. Art. 208 Abs. 2 ZPO) und dem *Rückzug des Schlichtungsgesuchs* (vgl. Art. 206 f. ZPO).

1.3.2.

Kommt es zu einer Einigung, so nimmt die Schlichtungsbehörde einen Vergleich, eine Klageanerkennung oder einen vorbehaltslosen Klagerückzug zu Protokoll und lässt die Parteien dieses unterzeichnen. Jede Partei erhält ein Exemplar des Protokolls (Art. 208 Abs. 1 ZPO). Ein Vergleich, eine Klageanerkennung oder ein vorbehaltsloser Klagerückzug haben die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheides (Art. 208 Abs. 2 ZPO), führen also zu einer abgeurteilten Sache (sogenannte *res iudicata*), die einem weiteren Prozess über den gleichen Streitgegenstand entgegensteht (vgl. Art. 59 Abs. 2 lit. e ZPO). Im Gegensatz zu Art. 241 Abs. 3 ZPO sieht das Gesetz für das Schlichtungsverfahren nicht explizit eine Abschreibungsverfügung vor. Die in Art. 241 Abs. 3 ZPO vorgeschriebene Abschreibung beurkundet im Übrigen den Prozesserledigungsvorgang im Hinblick auf die Vollstreckung (eines Vergleichs), erfolgt aber abgesehen davon der guten Ordnung halber, d.h. zum Zwecke der Geschäftskontrolle, und stellt einen rein deklaratorischen Akt dar. Der Abschreibungsbeschluss bildet mithin kein Anfechtungsobjekt, das mit Berufung oder Beschwerde gemäss Art. 308 ff. bzw. 319 ff. ZPO angefochten werden könnte (nur der im Abschreibungsbeschluss enthaltene Kostenentscheid ist mit Beschwerde nach Art. 110 ZPO anfechtbar). Materielle und/oder prozessuale Mängel der *Parteierklärung*, die zur Beendigung des Prozesses geführt haben, sind ausschliesslich mit Revision nach Art. 328 ff. ZPO geltend zu machen (vgl. BGE 139 III 133 sowie BGE 4A_562/2014 E. 1.1).

1.3.3.

Wird demgegenüber das Schlichtungsgesuch zurückgezogen, was insbesondere bei Säumnis des Klägers in der Schlichtungsverhandlung angenommen wird, ist das Verfahren als gegenstandslos abzuschreiben (Art. 206 Abs. 1 und 3, Art. 207 Abs. 1 lit. a ZPO; vgl. Art. 241 Abs. 3 ZPO). Die Abschreibung des Schlichtungsverfahrens als gegenstandslos wegen Säumnis des Klägers infolge Nichterscheinens an der Schlichtungsverhandlung gemäss Art. 206 Abs. 1 ZPO ist ein gesetzlich besonders geregelter Fall der Abschreibung wegen Gegenstandslosigkeit nach Art. 242 ZPO (BGE 4A_131/2013 E. 2.2.2.2, m.w.H.). In seiner Rechtsprechung ging das Bundesgericht verschiedentlich davon aus, bei einer Abschreibungsverfügung handle es sich um eine "prozessleitende Verfügung besonderer Art", gegen die nach Massgabe von Art. 319 lit. b Ziff. 2 ZPO die Beschwerde offenstehe, wenn ein nicht leicht wiedergutzumachender Nachteil drohe (vgl. BGE 4A_131/2013 E. 2.2.2.2). In einem Fall betreffend die Rechtsmittel gegen ein abgewiesenes Gesuch um Wiederherstellung eines versäumten Schlichtungstermins (Art. 148 f. ZPO) qualifizierte das Bundesgericht eine solche Abweisung des Gesuchs als Endentscheid, wenn die Schlichtungsbehörde oder das erstinstanzliche Gericht das Verfahren bereits abgeschlossen hat und mit einem Wiederherstellungsgesuch dessen erneute Öffnung verlangt wird (BGE 139 III 478 E. 6.2 und 6.3). In der Folge äusserte sich das Bundesgericht zur Auslegung von

Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO und erwog (obiter), eine Abschreibung gemäss Art. 206 Abs. 1 und 3, Art. 234 Abs. 2, Art. 241 Abs. 3 oder Art. 242 ZPO sei ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG. Der Gesetzgeber habe mit Art. 236 Abs. 1 ZPO auch nicht eine von Art. 90 BGG abweichende Definition des Begriffs des Endentscheids einführen wollen und es sei Art. 308 ZPO parallel zu Art. 90 BGG auszulegen (BGE 4A_137/2013 E. 7.2, nicht publ. in BGE 139 III 478). In einem aktuellen Entscheid hielt das Bundesgericht nach einer ausführlichen Darstellung der verschiedenen Lehrmeinungen und seiner bisherigen Praxis fest, dass Abschreibungsbeschlüsse gemäss Art. 242 ZPO Endentscheide seien. Die Abschreibung zufolge Gegenstandslosigkeit gemäss Art. 242 ZPO sei folglich ein Endentscheid im Sinn von Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO, welcher bei gegebenem Streitwert der Berufung unterliegt, andernfalls der Beschwerde gemäss Art. 319 lit. a ZPO (BGE 4A_169/2021 [zur Publ. vorgesehen] E. 6.4 f.).

1.3.4.

Im vorliegenden Fall hat der Friedensrichter das Verfahren nicht infolge Klagerückzugs, sondern "infolge Rückzugs des Schlichtungsgesuchs als erledigt" abgeschrieben. Diese Abschreibungsverfügung ist als solche nach Art. 206 bzw. Art. 242 ZPO (und nicht nach Art. 208 ZPO bzw. Art. 241 ZPO) zu betrachten, und damit ein Endentscheid im Sinne der vorstehend wiedergegebenen Rechtsprechung. Rechtsmittel ist folglich die Berufung (Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO) oder subsidiär die Beschwerde (Art. 319 lit. a ZPO).

Vor dem Friedensrichter beantragten die Kläger die Anweisung an das Grundbuchamt, wonach im Grundbuch und auf dem auf der Liegenschaft R. [...] lastenden Inhaber-Papier-Schuldbrief im 3. Rang, ID.[...], über nominell Fr. 200'000.00 zu bemerken sei, dass die grundpfandgesicherte Schuld (gegenüber den Beklagten) noch Fr. 87'000.00 betrage. Es handelt sich damit um eine vermögensrechtliche Angelegenheit, weshalb die Berufung nur zulässig ist, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.00 beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Die Parteien (bzw. die Kläger) beantragten mit Schreiben vom 27. April 2022, das Verfahren zufolge Vergleichs zwischen den Parteien als erledigt abzuschreiben. Demgegenüber schrieb der Friedensrichter des Kreis VIII das Verfahren infolge Rückzugs des Schlichtungsgesuchs als erledigt ab.

Wird das Verfahren antragsgemäss ohne materielle Entscheidung abgeschrieben, ist der Streitwert grundsätzlich Null. Wird die Abschreibung angefochten, weil gemäss den Rechtsmittelanträgen die Erstinstanz in der Sache hätte entscheiden müssen, anstatt den Rechtsstreit als gegenstandslos abzuschreiben, bestimmt sich der Streitwert nach den Begehren, die vor der Erstinstanz streitig geblieben sind (BGE 5A_753/2015 E. 1.2.3). Dasselbe muss aber auch gelten, wenn ein Verfahren infolge Rückzugs

des Schlichtungsgesuchs als erledigt abgeschrieben wird, anstatt wie verlangt infolge eines Vergleichs, da einem solchen Vergleich die Wirkung eines rechtskräftigen (und damit vollstreckbaren) Entscheids (Art. 208 Abs. 2 ZPO) und somit durchaus materielle Bedeutung zukommt. Für die Berechnung des Streitwerts ist daher auf die Begehren vor Vorinstanz bzw. den in Frage stehenden Vergleich abzustellen. Dieser beträgt mehr als Fr. 10'000.00, womit das Rechtsmittel der Berufung gegeben ist.

2.

2.1.

Die Kläger machen geltend, dass der Friedensrichter des Kreis VIII das Verfahren infolge Rückzugs des Schlichtungsgesuchs als erledigt abgeschrieben habe, obwohl es gestützt auf die mit den Beklagten geschlossenen Vereinbarung vom 22./27. April 2022 als vergleichsweise erledigt abzuschreiben gewesen wäre.

2.2.

Gemäss Schreiben der Kläger vom 27. April 2022 an das Friedensrichteramt des Kreis VIII ersuchten diese um vergleichsweise Erledigung und verwiesen explizit auf Art. 208 ZPO sowie darum, der Abschreibungsverfügung den Vergleich anzuheften und diesen zu stempeln.

Der Friedensrichter hat das Verfahren nicht infolge eines Vergleichs, sondern infolge Rückzugs des Schlichtungsgesuchs als erledigt abgeschrieben. Dies, obwohl offensichtlich kein solcher Rückzug erklärt, sondern verlangt wurde, das Verfahren aufgrund des Vergleichs abzuschreiben, unter Hinweis auf Art. 208 ZPO. Im Vergleich wird in Ziff. 4.1 auch festgehalten, dass mit allseitiger Unterzeichnung die Kläger innert 7 Tagen die Abschreibung des Schlichtungsverfahrens beantragen sollen, womit unter Berücksichtigung des Inhalts des Vergleichs, der vollumfänglich im Sinne der Kläger ausfiel, lediglich eine vergleichsweise Einigung gemeint gewesen sein konnte. Diese Absicht bestätigten auch die Beklagten mit ihrer Eingabe vom 19. Juni 2022 im vorliegenden Berufungsverfahren. Auch wenn Art. 208 Abs. 1 ZPO den Regelfall, nämlich den unter Mitwirkung der Schlichtungsbehörde zustande gekommenen Vergleich im Visier hat, kann die Schlichtungsbehörde auch einen im Rahmen privater Verhandlungen zustande gekommenen Vergleich zu Protokoll nehmen (Art. 208 Abs. 1 ZPO; Botschaft ZPO, BBl 2006 7221 ff., S. 7331; HONEGGER, a.a.O., N. 8 zu Art. 208 ZPO; STAEHELIN/STAEHELIN/GROLIMUND, Zivilprozessrecht, 3. Aufl. 2019, § 20 Rz. 31). Damit hat der Friedensrichter vorliegend das Verfahren zu Unrecht als durch Rückzug des Schlichtungsbegehrens erledigt abgeschrieben.

2.3.

In der Lehre wird die Auffassung vertreten, das Gericht habe einen Vergleich (wie auch einen Klagerückzug und eine Klageanerkennung) auf Vergleichsfähigkeit (bzw. Anerkennungsfähigkeit), Klarheit und Vollständigkeit (vgl. z.B. LEUMANN LIEBSTER, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, a.a.O., N. 19 zu Art. 241 ZPO) bzw. auf Rechtswidrigkeit, Übervorteilung, absichtliche Täuschung und Drohung zu überprüfen (HONEGGER, a.a.O., N. 10 zu Art. 208 ZPO, der in diesem Zusammenhang gar von einer Genehmigungspflicht spricht). Auch wenn derartige Vorstellungen über die Aufgaben des Richters nicht leicht mit der gesetzgeberischen Lösung in Einklang zu bringen sind, dass die entsprechenden – unterzeichneten (vgl. Art. 208 Abs. 1 und Art. 241 Abs. 1 ZPO) – Parteierklärungen selber den Prozess eo ipso beenden (und sogar schon vor dem gerichtlichen Abschreibungsbeschluss bzw. vor der richterlichen Abschreibungsverfügung [vgl. Art. 241 Abs. 3 ZPO] einem rechtskräftigen Entscheid gleichgestellt sind [vgl. NAEGELI, KUKO ZPO, a.a.O., N. 11 zu Art. 241 ZPO; HONEGGER, a.a.O., N. 6 und 11 zu Art. 208 ZPO]), ist mit Bezug auf den vorliegenden Fall festzuhalten, dass die von den Parteien am 22./27. April 2022 getroffene und der Vorinstanz eingereichte Vereinbarung in dieser Hinsicht problemlos erscheint. Sie wurde über einen vergleichsfähigen, vermögensrechtlichen Gegenstand geschlossen und ist sowohl klar als auch – gemessen am im Schlichtungsgesuch gestellten Begehren – vollständig. Damit ist das von den Klägern eingeleitete Schlichtungsverfahren zufolge Vergleichs als erledigt abzuschreiben.

3.

Die Kläger machen weiter geltend, dass die durch die Vorinstanz festgesetzte Pauschale von Fr. 300.00 unverhältnismässig sei. Massgeblich für die Festlegung der Gerichtskosten sei der Zeitaufwand und die Bedeutung der Streitsache (§ 3 Abs. 1 VKD). Bei Klageanerkennung, Vergleich oder Klagerückzug betrügen die Gerichtskosten bis zu Fr. 300.00, für die Ausstellung eines Weisungsentscheides Fr. 50.00 bis Fr. 300.00. Der Maximalbetrag sei zu erheben, wenn eine Schlichtungsverhandlung durchgeführt worden sei oder das Verfahren aus anderen Gründen als besonders aufwendig erscheine. Vorliegend sei beides nicht der Fall. Der Friedensrichter habe ausschliesslich die Kostenvorschuss- und die Abschreibungsverfügung zu erlassen gehabt, letztere zudem qualifiziert falsch.

Gemäss § 3 Abs. 1 VKD bemisst das Gericht die Entscheidgebühr innerhalb des vorgeschriebenen Rahmens nach dem Zeitaufwand und der Bedeutung der Sache. In dieser Hinsicht ist anzumerken, dass der Streitwert vor Vorinstanz sehr hoch war. Die Kläger beantragten, auf dem Inhaber-Papier-Schuldbrief über nominell CHF 200'000.00 sei zu bemerken, dass die grundpfandgesicherte Schuld gegenüber den Beklagten noch CHF 87'000.00 betrage. Der Streitwert betrug damit über Fr. 100'000.00.

Demgegenüber ist der Einwand der Kläger begründet, dass es unverhältnismässig wäre, für das Schlichtungsverfahren die Maximalgebühr von Fr. 300.00 (§ 6 Abs. 1 lit. a VKD analog) zu verfügen, wenn keine eigentliche Schlichtung durchgeführt wurde. Die Pauschale für das Schlichtungsverfahren ist demnach auf Fr. 200.00 zu reduzieren.

4.

Die Beklagten verzichteten im Berufungsverfahren unter Hinweis darauf, dass die Absicht der Parteien die vergleichsweise Erledigung des Verfahrens gewesen sei, auf die Erstattung einer Berufungsantwort bzw. die Stellung von Anträgen und hielten dafür, ihnen seien keine Kosten aufzuerlegen. Verzichtet die Partei auf eine Stellungnahme im Rechtsmittelverfahren, verliert sie ihre Parteistellung nicht und kann bei Unterliegen kostenpflichtig werden. Gestützt auf Art. 107 Abs. 2 ZPO ist anders zu entscheiden, wenn der korrigierte erstinstanzliche Entscheid allein auf einen Fehler des Gerichts und nicht auf einen Parteiantrag zurückgeht und wenn sich im Rechtsmittelverfahren auch der Rechtsmittelbeklagte nicht mit diesem Entscheid identifiziert (RÜEGG/RÜEGG, in: Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2017, N. 5 zu Art. 106 ZPO), jedenfalls im Falle eigentlicher "Justizpannen" (vgl. BGE 9C_666/2018 E. 7.2.2.2). Hiervon kann vorliegend gesprochen werden, sodass die obergerichtliche Entscheidgebühr nicht den Beklagten aufzuerlegen ist, welche insofern nicht als unterlegene Partei gelten, sondern auf die Staatskasse zu nehmen ist. Ebenso wenig sind die Beklagten zur Leistung einer Parteientschädigung zu verpflichten. Da Art. 107 Abs. 2 ZPO die Kostenfolgen zu Lasten des Kantons explizit auf die Gerichtskosten beschränkt, besteht aber keine gesetzliche Grundlage, um den Kanton zur Tragung der Parteikosten zu verpflichten (BGE 140 III 385 E. 4.1; vgl. RÜEGG/RÜEGG, a.a.O., N. 11 zu Art. 107 ZPO; Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich LB200018-O/U vom 18. Mai 2020 E. IV./2 f.).

Das Obergericht erkennt:

1.

In Gutheissung der Berufung wird die Verfügung des Friedensrichteramtes, Kreis VIII, vom 23. Mai 2022 vollständig aufgehoben und wie folgt neu gefasst:

1.

Das Schlichtungsverfahren wird als zufolge gerichtlichen Vergleichs erledigt abgeschrieben. Der Vergleich lautet:

- " 1.1. Mit Eingabe vom 25.03.2022 an das Friedensrichteramt Kreis VIII in Brugg / Birr stellten A. + B. (Kläger) gegen C. + D. (Beklagte) folgende Rechtsbegehren:

- '1. Das Grundbuchamt Q. sei anzuweisen, im Grundbuch und auf dem auf der Liegenschaft R. [...] lastenden Inhaber-Papier-Schuldbrief im 3. Rang, ID.[...], über nominell CHF 200'000.00 zu bemerken, dass die grundpfandgesicherte Schuld noch CHF 87'000.00 (Stand: 01.03.2022) beträgt.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.'
- 1.2. Das Schlichtungsverfahren ist beim Friedensrichteramts Kreis VIII unter der Prozess-Nr. 2022-004-1136 hängig.
- 2.1. Mit Begehren vom 05.04.2020 betrieb die im Eigentum von A. + B. stehende E. GmbH, R., C. über CHF 6'347.39 zuzüglich Zins zu 5% seit dem 05.04.2020.
- 2.2. Mit Begehren vom 05.04.2020 betrieb die im Eigentum von A. + B. stehende E. GmbH, R., D. über CHF 12'190.92 zuzüglich Zins zu 5% seit dem 05.04.2020.
- 2.3. Die beiden Betreibungen sind beim Betreibungsamt S. unter den Zahlungsbefehl-Nr. [...] + [...] verzeichnet. C. + D. erhoben je Rechtsvorschlag.
- 3.1. C. + D. anerkennen die durch A. + B. geleisteten Amortisationszahlungen, welche vor dem Friedensrichteramts Kreis VIII Verfahrensgegenstand sind. Die restanzliche, durch den auf der Liegenschaft R. [...] lastenden Inhaber-Papier-Schuldbrief im 3. Rang sichergestellte Darlehensforderung von C. + D. beträgt per 01.04.2022 noch CHF 86'000.00 (sechshundachtzigtausend Franken).
- 3.2. C. + D. anerkennen die durch E. GmbH betriebenen Forderungen von CHF 6'347.39 + CHF 12'190.92, total CHF 18'538.31 zuzüglich Zins, ergebend pauschal CHF 20'000.00 (zwanzigtausend Franken).
- 3.3. Somit resultiert:
- | | |
|-----------------------------------|----------------------|
| - Darlehensforderung C. + D. per | |
| 01.04.2022 | CHF 86'000.00 |
| - abzgl. Forderung E. GmbH | - CHF 20'000.00 |
| Saldo zu Gunsten C. + D. | <u>CHF 66'000.00</u> |
| (sechshundsechzigtausend Franken) | |
- 3.4. Im vorstehend unter Ziff. 3.3 genannten Umfang erklären C. + D. in separatem Formular zu Händen des Grundbuchamtes T. Pfandrechtslöschung für den Inhaber-Papier-Schuldbrief; dieser haftet dann noch für CHF 66'000.00 (Stand: 01.04.2022).
- 3.5. Die restanzlichen CHF 66'000.00 werden durch A. + B. weiterhin mit monatlich CHF 1'000.00 amortisiert. Mit der vollständigen Zahlung der CHF 66'000.00 sind die Parteien gegenseitig per Saldo aller Ansprüche auseinandergesetzt.
- 4.1. Mit allseitiger Unterzeichnung dieser Vergleichsvereinbarung beantragen A. + B. beim Friedensrichteramts Kreis VIII innert 7 Tagen die Abschreibung (Beendigung) des laufenden Verfahrens.
- 4.2. A. + B. ziehen zudem mit allseitiger Unterzeichnung dieser Vergleichsvereinbarung innert 7 Tagen die beiden Betreibungen gegen C. + D. beim Betreibungsamt S. zurück und lassen diese löschen.

5.1. Die Kosten des Friedensrichteramtes, des Betreibungsamtes, der notariellen Beglaubigungen, der Vertragsausfertigung, des Vertragsvollzugs und des Grundbuchamtes bezahlen A. + B..

5.2. C. + D. entrichten A. + B. für die Verfahrens- und Parteikosten innert 7 Tagen seit allseitiger Unterzeichnung dieser Vergleichsvereinbarung den Betrag von pauschal CHF 2'500.00.

6. Diese Vergleichsvereinbarung wird 4-fach unterzeichnet."

2.

Die Kosten des Schlichtungsverfahrens von Fr. 200.00 werden den Klägern auferlegt und mit dem von diesen geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 300.00 verrechnet (Art. 111 Abs. 1 ZPO). Die Differenz von Fr. 100.00 wird den Klägern zurückerstattet.

2.

Die Gerichtsgebühr für das Berufungsverfahren wird auf die Staatskasse genommen.

3.

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

Zustellung an:
die Kläger 1 + 2 (Vertreter)
die Beklagten 1 + 2
die Vorinstanz

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 **mehr als Fr. 30'000.00.**

Aarau, 8. August 2022

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 3. Kammer

Die Präsidentin:

Der Gerichtsschreiber:

Massari

Sulser