

**ZVE.2022.59**  
(MI.2022.80)  
Art. 28

**Entscheid vom 21. Februar 2023**

\_\_\_\_\_  
Besetzung      Oberrichter Richli, Präsident  
                    Oberrichter Egloff  
                    Oberrichterin Massari  
                    Gerichtsschreiber Huber

\_\_\_\_\_  
Klägerin 1      **A.**\_\_\_\_\_,  
                    [...]

\_\_\_\_\_  
Kläger 2        **B.**\_\_\_\_\_,  
                    [...]

\_\_\_\_\_  
Beklagte        **C.**\_\_\_\_\_ **AG**,  
                    [...]  
                    Zustellungsbevollmächtigte: D.\_\_\_\_\_ AG,  
                    [...]

\_\_\_\_\_  
Gegenstand    Anfechtung der Kündigung

---

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

### **1.**

#### **1.1.**

Die C. AG als Vermieterin schloss mit A. und B. als solidarisch haftende Mieter am 6. Juli 2022 einen Mietvertrag betreffend die 2 ½-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss an der X-Strasse in Q. zu einem monatlichen Mietzins von brutto Fr. 1'100.00 (= Fr. 982.00 Mietzins + Fr. 118.00 akonto Heiz- und Nebenkosten) ab.

#### **1.2.**

Mit amtlichem Formular (vermutlich vom 30. September 2022) kündigte die C. AG – u.a. wegen Zahlungsrückstands (Art. 257d OR) – das Mietverhältnis auf den 31. Oktober 2022.

### **2.**

#### **2.1.**

A. (Klägerin 1) und B. (Kläger 2) beantragten mit Schlichtungsgesuch vom 30. September 2022 bei der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirks Zofingen sinngemäss, die Kündigung sei aufzuheben.

#### **2.2.**

Mit Verfügung vom 13. Oktober 2022 lud die Schlichtungsbehörde die Parteien zur Schlichtungsverhandlung auf den 21. November 2022, 13.45 Uhr, vor. Gleichzeitig wurde die C. AG (Beklagte) zur Einreichung des Verwaltungsvertrags aufgefordert.

#### **2.3.**

Mit Verfügung vom 3. November 2022 forderte die Schlichtungsbehörde die Liegenschaftsverwaltung E. AG auf, innert Frist den Verwaltungsvertrag oder eine Vollmacht der Beklagten einzureichen. Die Vollmacht wurde am 4. November 2022 eingereicht.

#### **2.4.**

Am 21. November 2022 (Eingang) teilte die Klägerin 1 der Schlichtungsbehörde mit, dass sie aufgrund gesundheitlicher Probleme nicht an der Verhandlung teilnehmen könne. Die Schlichtungsbehörde liess telefonisch ausrichten, dass das eingereichte Arztzeugnis zum Nachweis einer Verhandlungsunfähigkeit nicht genüge und die Klägerin 1 auch durch den Kläger 2 vertreten werden könne.

#### **2.5.**

Ebenfalls am 21. November 2022 liess die Beklagte die Schlichtungsbehörde wissen, dass der Mietvertrag nichtig sei, weshalb sie an der Schlichtungsverhandlung nicht teilnehme.

**2.6.**

In der Folge blieben beide Parteien an der Schlichtungsverhandlung säumig.

**2.7.**

Mit Verfügung der Schlichtungsbehörde vom 21. November 2022 wurde den Klägern eine Frist von 3 Tagen angesetzt, um ein Verhandlungsunfähigkeitszeugnis einzureichen.

**2.8.**

Mit Schreiben vom 28. November 2022 beantragten die Kläger einen neuen Termin für eine Schlichtungsverhandlung.

**2.9.**

Die Schlichtungsbehörde fällte am 1. Dezember 2022 folgenden Entscheid:

" 1.

Das vorliegende Verfahren MI.2022.80 wird infolge Säumnis beider Parteien als gegenstandslos geworden von der Kontrolle abgeschrieben.

2.

Es werden keine Verfahrenskosten erhoben und keine Entschädigungen zugesprochen."

**3.**

**3.1.**

Gegen diesen Entscheid erhoben die Kläger mit Eingabe vom 8. Dezember 2022 (Postaufgabe am 9. Dezember 2022) beim Obergericht des Kantons Aargau Berufung. Sie beantragten sinngemäss die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids und die Fortführung des Schlichtungsverfahrens.

**3.2.**

Die Beklagte erstattete am 6. Januar 2023 die Berufungsantwort ein mit dem sinngemässen Antrag, die Berufung sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei.

**3.3.**

Am 20. Januar 2023 reichte die Beklagte eine weitere Eingabe ein.

---

**Das Obergericht zieht in Erwägung:**

**1.**

Die Vorinstanz hat das Verfahren infolge Säumnis beider Parteien als gegenstandslos geworden von der Kontrolle abgeschrieben (Art. 206 Abs. 3 ZPO). Dieser Abschreibungsentscheid stellt einen Endentscheid i.S.v. Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO dar (BGE 148 III 186 E. 6.4) und unterliegt in

Anbetracht des zugrundeliegenden Streitwerts von Fr. 42'900.00 (vgl. BGE 137 III 389 E. 1.1) der Berufung.

## **2.**

### **2.1.**

Mit der Berufung können die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Neue Tatsachen und Beweismittel werden nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO). Die Berufung ist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO), d.h. sie hat einen grundsätzlich reformatorischen Antrag sowie eine Begründung zu enthalten, in welcher angegeben wird, inwiefern der angefochtene Entscheid bezüglich der Rechtsanwendung und/oder der Feststellung des Sachverhalts unrichtig und daher aufzuheben bzw. abzuändern sei (PETER REETZ/STEFANIE THEILER, in: THOMAS SUTTER-SOMM/Franz Hasenböhler/Christoph Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2016, N. 36 zu Art. 311 ZPO). Genügt die Berufungsschrift den vorstehenden Erfordernissen nicht, so setzt die Berufungsinstanz dem Berufungskläger einzig in den Fällen von Art. 132 Abs. 1 und 2 ZPO (fehlende Unterschrift, fehlende Vollmacht usw., Verbesserung von unleserlichen, ungebührlichen, unverständlichen oder weitschweifigen Berufungsschriften) eine Nachfrist an (REETZ/THEILER, a.a.O., N. 33 zu Art. 311 ZPO).

### **2.2.**

Die Vorinstanz schrieb das Verfahren MI.2022.80 infolge Säumnis beider Parteien als gegenstandslos geworden ab. Zur Begründung führte sie im Wesentlichen aus, die Klägerin 1 habe ihr Schreiben ohne ersichtlichen Grund erst am Freitag, 18. November 2022 und damit am letzten Werktag vor der Schlichtungsverhandlung der Post übergeben, obwohl sie seit dem 1. November 2022 wegen Krankheit in Behandlung sei. Sie habe damit mehr als 2 Wochen gewartet, bis sie das Verschiebungsgesuch gestellt habe. Ein solches Verhalten sei treuwidrig. Beim eingereichten Arztzeugnis handle es sich zudem um ein allgemeines Arztzeugnis, welches lediglich die Arbeitsunfähigkeit bescheinige und für eine Verhandlungsverschiebung von vornherein nicht ausreiche. Innert der angesetzten Frist habe die Klägerin 1 kein Verhandlungsunfähigkeitszeugnis nachgereicht. Demzufolge sei sie säumig. Aus welchem Grund der Kläger 2 nicht zur Schlichtungsverhandlung erschienen sei, sei unbekannt. Auch er sei säumig. Das Fernbleiben der Kläger von der Verhandlung vom 21. November 2022 sei entsprechend als unentschuldig zu qualifizieren. Es kämen damit die in der ZPO festgehaltenen und den Klägern mit der Vorladung mitgeteilten Säumnisfolgen zur Anwendung. Das Gesuch der Kläger gelte dementsprechend

als zurückgezogen. Nachdem auch die Beklagte nicht zur Verhandlung erschienen sei, sei das Verfahren als gegenstandslos geworden abzuschreiben (Art. 206 Abs. 3 i.V.m. Art. 242 ZPO).

Der vorliegenden, nur schwer lesbaren Berufung ist zu entnehmen, dass die Kläger mit dem Entscheid der Schlichtungsbehörde, das Schlichtungsverfahren als gegenstandslos geworden abzuschreiben, nicht einverstanden sind und damit sinngemäss die Aufhebung des angefochtenen Entscheids und die Fortführung des Verfahrens beantragen. Sie setzen sich jedoch überhaupt nicht mit der Begründung der Vorinstanz auseinander, weshalb das Verfahren als gegenstandslos geworden abzuschreiben sei, und vermögen auch nicht aufzuzeigen, inwiefern der vorinstanzliche Entscheid auf einer Rechtsverletzung beruhen soll. Die Eingabe der Kläger erfüllt damit die in E. 2.1 dargelegten Anforderungen an eine Berufung gemäss Art. 308 ff. ZPO nicht. Auf die Berufung ist somit nicht einzutreten.

**3.**

Bei diesem Ausgang des Berufungsverfahrens haben die Kläger die (reduzierte) obergerichtliche Entscheidgebühr zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO), wofür gestützt auf Art. 106 Abs. 3 ZPO ihre solidarische Haftbarkeit anzuordnen ist, da sie die Berufung gemeinsam erhoben haben, und ihre Parteikosten selber zu tragen. Der Beklagten ist keine Parteientschädigung zuzusprechen, da kein Anwendungsfall von Art. 95 Abs. 3 ZPO vorliegt.

---

**Das Obergericht erkennt:**

**1.**

Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.

**2.**

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 200.00 wird den Klägern in solidarischer Haftbarkeit auferlegt.

**3.**

Es wird keine Parteientschädigung 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).

---

Aarau, 21. Februar 2023

**Obergericht des Kantons Aargau**

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Richli

Huber