

ZSU.2022.69
(SZ.2021.115)
Art. 50

Entscheid vom 17. Mai 2022

Besetzung Oberrichter Richli, Präsident
 Oberrichter Lienhard
 Oberrichter Egloff
 Gerichtsschreiber Huber

Klägerin **A.**____ **AG**,
 [...]
 vertreten durch **B.**____ **AG**,
 [...]

Beklagter 1 **C.**____,
 [...]

Beklagte 2 **D.**____,
 [...]

Gegenstand Mietausweisung

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

Die E. AG als Vermieterin schloss am 12./17. März 2016 mit C. und D. als solidarisch haftende Mieter einen Mietvertrag über die 4 ½-Zimmer-Wohnung C2.32 (3. OG) an der X-Strasse in Q. zu einem monatlichen Mietzins von brutto Fr. 1'950.00 (inkl. Fr. 200.00 Heizkosten/Betriebskosten pauschal) sowie am 12./16. März 2016 einen Mietvertrag über den Einstellplatz Nr. 99 an gleicher Adresse zu einem Bruttomietzins von Fr. 100.00 und am 27. Juni/1. Juli 2018 einen Mietvertrag über den Einstellplatz Nr. 63 an derselben Adresse zu einem Bruttomietzins von Fr. 120.00 pro Monat ab.

1.2.

Die Liegenschaftsverwaltung B. AG forderte C. und D. je mit Einschreiben vom 15. September 2021 zur Bezahlung der Mietzinsen für September 2021 (Wohnung und Einstellplätze) innert 30 Tagen auf und drohte ihnen für den Fall der nicht fristgerechten Bezahlung die Kündigung des Mietverhältnisses an.

1.3.

Mit amtlichen Formularen vom 28. Oktober 2021 wurde das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs per 30. November 2021 gekündigt.

2.

2.1.

Die A. AG (Klägerin) beantragte beim Bezirksgericht Zofingen mit Klage vom 1. Dezember 2021 die Ausweisung von C. (Beklagter 1) und D. (Beklagte 2) aus den Mieträumlichkeiten (Wohnung und Einstellplätze) im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen.

2.2.

Die Beklagte 2 ersuchte mit am 3. März 2022 eingereichter Klageantwort sinngemäss um Wiederherstellung der Antwortfrist und um Abweisung des Ausweisungsbegehrens.

2.3.

Der Präsident des Bezirksgerichts Zofingen entschied am 11. März 2022:

" 1.

Das Ausweisungsbegehren wird abgewiesen.

2.

Die Entscheidgebühr von Fr. 800.00 wird der Gesuchstellerin auferlegt und mit deren Verfahrenskostenvorschuss in der gleichen Höhe verrechnet.

3.
Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen."

3.

3.1.

Gegen diesen ihr am 16. März 2022 zugestellten Entscheid erhob die Klägerin mit Eingabe vom 18. März 2022 (Eingang am 21. März 2022) beim Obergericht des Kantons Aargau sinngemäss Berufung mit dem Antrag, das Ausweisungsbegehren sei gutzuheissen.

3.2.

Es wurde keine Berufungsantwort eingeholt.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Das zulässige Rechtsmittel gegen den vorliegenden, im summarischen Verfahren ergangenen Ausweisungsentscheid mit einem Fr. 10'000.00 übersteigenden Streitwert ist die Berufung (Art. 308 Abs. 2 ZPO; BGE 144 III 346 E. 1.2.1).

Vor den Schlichtungsbehörden für Miete und Pacht und im erstinstanzlichen Mietausweisungsverfahren ist die Vertretung durch Verbandsfunktionärinnen oder Verbandsfunktionäre sowie die Liegenschaftsverwaltung zulässig (§ 18 Abs. 2 EG ZPO). Vor Obergericht ist die Vertretung der Klägerin durch die Liegenschaftsverwaltung demnach unzulässig. Auf eine Rückweisung zur Verbesserung gemäss Art. 132 ZPO wird dennoch verzichtet, da keine weiteren Prozesshandlungen erforderlich sind und die Berufung abzuweisen ist.

1.2.

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).

Der mit der Berufung neu eingereichte Auszug aus dem Kaufvertrag vom 12. März 2020 zwischen der E. AG als Verkäuferin und der A. AG als Käuferin betreffend die Wohnung der Beklagten (Stockwerkeigentum Q. / 1566-53) mit Eintrag im Grundbuch am 19. März 2020 lag der Klägerin im Zeitpunkt der Einreichung des Ausweisungsbegehrens (3. Dezember 2021) unbestrittenermassen vor und hätte daher ohne weiteres bereits mit diesem

Begehren eingereicht werden können. Er ist deshalb im Berufungsverfahren unbeachtlich.

2.

2.1.

Die Vorinstanz hat das Gesuch der Klägerin um Rechtsschutz in klaren Fällen abgewiesen. Zur Begründung führte sie aus, am 12./17. März 2016 hätten die E. AG als Vermieterin und die Beklagten als Solidarmieter per 1. Mai 2016 einen Mietvertrag über die 4 ½-Zimmer-Wohnung C2.32 im 3. OG an der X-Strasse in Q. zu einem monatlichen Bruttomietzins von Fr. 1'950.00 abgeschlossen. Die Mietverträge über die Einstellplätze Nr. 99 und 63 seien von den gleichen Parteien am 12./16. März 2016 und am 27. Juni/1. Juli 2018 zu monatlichen Nettomietzinsen von Fr. 100.00 und Fr. 120.00 abgeschlossen worden. Die Klägerin A. AG habe in keiner Weise nachgewiesen, dass sie in der Zwischenzeit anstelle der E. AG als Vermieterin und damit als Gläubigerin der Mietzinsforderungen i.S.v. Art. 261 Abs. 1 OR in die Mietverhältnisse eingetreten sei. Somit fehle es am Nachweis der von Amtes wegen zu prüfenden Aktivlegitimation der Klägerin (d.h. von deren Berechtigung, die Ausweisung zu verlangen), weshalb das Ausweisungsbegehren von vornherein abzuweisen sei.

2.2.

Die Klägerin beanstandete in ihrer Berufung das Vorgehen der Vorinstanz im Zusammenhang mit der Zustellung des Ausweisungsbegehrens an die Beklagten und kritisierte die Dauer des vorinstanzlichen Verfahrens. Weiter machte sie geltend, das Ausweisungsbegehren sei korrekt in ihrem Namen verfasst worden. Die Liegenschaft sei per 1. April 2020 von der E. AG an sie veräussert worden. Sämtliche Mietverhältnisse seien mit dem Eigentum an der Sache auf sie übergegangen. Die Aktivlegitimation sei somit gegeben. Seitens der Vorinstanz wäre es eine Kleinigkeit gewesen, diesen Sachverhalt bei der Klägerin abzuklären und nachweisen zu lassen. Schliesslich wären die Eigentumsverhältnisse auch im öffentlichen Grundbuch ganz einfach abzuklären gewesen.

3.

3.1.

Art. 124 Abs. 1 Satz 2 ZPO verpflichtet das Gericht zur "zügigen" Prozessleitung. Damit wird das Beschleunigungsgebot, das sich bereits aus Art. 29 Abs. 1 BV und Art. 6 Ziff. 1 EMRK ergibt, für den Zivilprozess bestätigt (BGE 140 III 159 E. 4.2). Ob das Beschleunigungsgebot in einem Prozess verletzt wird, lässt sich nicht allgemein sagen; vielmehr hängt dies von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab. Die Verletzung des Beschleunigungsgebots durch das erstinstanzliche Gericht stellt eine Rechtsverzögerung dar und kann gemäss Art. 319 lit. c i.V.m. Art. 321 Abs. 4 ZPO jederzeit mit Beschwerde bei der oberen kantonalen Instanz gerügt werden (ADRIAN STAEHELIN, in: THOMAS SUTTER-SOMM/FRANZ HASENBÖHLER/CHRISTOPH

LEUENBERGER [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Auf. 2016, N. 9 zu Art. 124 ZPO).

3.2.

Das Ausweisungsbegehren der Klägerin vom 1. Dezember 2021 wurde am 3. Dezember 2021 der Schweizerischen Post übergeben und ging am 6. Dezember 2021 beim Bezirksgericht Zofingen ein (vorinstanzliche Akten [VA] act. 1, 53). Mit Verfügung vom 7. Dezember 2021 wurde der Klägerin Frist bis zum 17. Dezember 2021 zur Bezahlung eines Kostenvorschusses von Fr. 800.00 angesetzt (VA act. 3). Am 13. Dezember 2021 verfügte das Präsidium des Bezirksgerichts Zofingen die Zustellung des Ausweisungsgesuchs samt Beilagen an die Beklagten und setzte ihnen eine Frist von sieben Tagen an zur Einreichung einer Stellungnahme (VA act. 4). Die eingeschriebenen Postsendungen wurden gemäss Sendungsverfolgung der Schweizerischen Post den Beklagten am 14. Dezember 2021 nach erfolglosem Zustellversuch mittels Abholungseinladung zur Abholung bis am 21. Dezember 2021 gemeldet und am 23. Dezember 2021 mit dem Vermerk "nicht abgeholt" uneingeschrieben an das Bezirksgericht Zofingen zurückgesandt, wo sie am 5. Januar 2022 eingingen (VA act. 5 f.). Mit Rechtshilfeersuchen vom 6. Januar 2022 ersuchte das Präsidium des Bezirksgerichts Zofingen die Regionalpolizei Zofingen um Zustellung der Verfügung vom 13. Dezember 2021 samt Ausweisungsgesuch und Beilagen an die Beklagten (VA act. 7). Am 16. Januar 2022 wurden diese Dokumente der Beklagten 2 zugestellt (VA act. 8), während die Zustellung an den Beklagten 1 gemäss Erhebungsbericht vom 10. Februar 2022 trotz mehrmaliger Vorsprachen der Regionalpolizei Zofingen wegen dessen Abwesenheit nicht erfolgen konnte (VA act. 10). Die Zustellfiktion gemäss Art. 138 Abs. 3 lit. a ZPO trat nicht ein, da der Beklagte 1 noch keine Kenntnis vom Verfahren hatte und deshalb nicht, wie vom Gesetz verlangt, mit einer Zustellung rechnen musste. Am 21. Februar 2022 erfolgte die öffentliche Zustellung an den Beklagten 1 durch Zustellung im Amtsblatt des Kantons Aargau (VA act. 11). Dieses Vorgehen der Vorinstanz entspricht Art. 138 Abs. 1 - 3 i.V.m. Art. 141 Abs. 1 ZPO.

Da die Verfügung vom 13. Dezember 2021 samt Ausweisungsgesuch und Beilagen als dem Beklagten 1 am 21. Februar 2022 zugestellt gilt (vgl. Art. 141 Abs. 2 ZPO), begann die siebentägige Frist zur Erstattung einer Stellungnahme für den Beklagten 1 am 22. Februar 2022 zu laufen (vgl. Art. 142 Abs. 1 ZPO) endete am 28. Februar 2022 (vgl. Art. 143 Abs. 1 ZPO). Die Vorinstanz fällte ihren Entscheid elf Tage später, am 11. März 2022, weshalb von einer Rechtsverzögerung keine Rede sein kann.

Die Rügen der Klägerin betreffend das Vorgehen der Vorinstanz im Zusammenhang mit der Zustellung des Ausweisungsbegehrens an die Beklagten und die Dauer des vorinstanzlichen Verfahrens sind damit haltlos.

4.

4.1.

4.1.1.

Gemäss Art. 257 Abs. 1 ZPO gewährt das Gericht Rechtsschutz im summarischen Verfahren, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar und die Rechtslage klar ist (sog. Rechtsschutz in klaren Fällen). Ausgeschlossen ist dieser Rechtsschutz, wenn die Angelegenheit dem Offizialgrundsatz unterliegt (Art. 257 Abs. 2 ZPO), was im vorliegenden Fall jedoch nicht zutrifft. Kann dieser Rechtsschutz nicht gewährt werden, so tritt das Gericht auf das Gesuch nicht ein (Art. 257 Abs. 3 ZPO).

4.1.2.

Ein Sachverhalt ist dann sofort beweisbar i.S.v. Art. 257 Abs. 1 lit. a ZPO, wenn er ohne zeitliche Verzögerung und ohne besonderen Aufwand nachgewiesen werden kann. Der Beweis ist in der Regel durch Urkunden zu erbringen. Der Rechtsschutz in klaren Fällen unterliegt keiner Beweisstrengebeschränkung. Blosses Glaubhaftmachen genügt für die Geltendmachung des Anspruchs nicht, sondern der Kläger hat den vollen Beweis der anspruchsbegründenden Tatsachen zu erbringen (BGE 138 III 620 E. 5.1.1; THOMAS SUTTER-SOMM/CORDULA LÖTSCHER, in: THOMAS SUTTER-SOMM/FRANZ HASENBÖHLER/CHRISTOPH LEUENBERGER [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2016, N. 5 ff. zu Art. 257 ZPO).

Das Verfahren nach Art. 257 ZPO kann nicht mit einer Abweisung des klägerischen Anspruchs mit materieller Rechtskraftwirkung abgeschlossen werden. Wenn dieses Verfahren dem Kläger nicht erlaubt, mit seinem Antrag durchzudringen, ist nach Art. 257 Abs. 3 ZPO auf sein Gesuch nicht einzutreten (BGE 140 III 315 E. 5). Fehlt es an den Voraussetzungen für den Rechtsschutz in klaren Fällen, d.h. ist der Sachverhalt nicht liquid und/oder die Rechtslage nicht klar (was sich im Laufe des Verfahrens herausstellt), kommt es mithin nicht zu einer materiellen Verneinung des geltend gemachten Anspruchs. Ein Nichteintretensentscheid steht einem späteren Prozess im ordentlichen (oder gegebenenfalls vereinfachten) Verfahren nicht im Weg. Ist für den jeweiligen Anspruch im ordentlichen Verfahren ein Schlichtungsverfahren vorgeschrieben, so ist dieses zu durchlaufen. Es ist der klagenden Partei unbenommen, ein neues Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen (namentlich mit anderen, besseren Beweismitteln) einzureichen. Eine automatische Überweisung in ein anderes Verfahren erfolgt nicht (DIETER HOFMANN, in: Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2017, N. 26 zu Art. 257 ZPO).

4.1.3.

Die Voraussetzungen des Rechtsschutzes in klaren Fällen müssen nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung auf der ersten Instanz vorliegen. Ergibt in erster Instanz ein Nichteintretensentscheid wegen Illiquidität des

Sachverhalts und kann eine Partei erst im Verfahren vor der zweiten Instanz aufgrund von echten Noven Liquidität herstellen, so darf das zweitinstanzliche Gericht dies nicht berücksichtigen. Auch wenn die Noven aufgrund von Art. 317 Abs. 1 ZPO zulässig wären, darf das zweitinstanzliche Gericht den erstinstanzlichen Entscheid nicht korrigieren (Urteil des Bundesgerichts 4A_420/2012 vom 7. November 2012 E. 5; SUTTER-SOMM/LÖTSCHER, a.a.O., N. 4a und N. 36 zu Art. 257 ZPO).

4.2.

4.2.1.

Die Frage, ob der Kläger Träger des Rechts ist, das er für sich in Anspruch nimmt (Aktivlegitimation), bzw. ob der Beklagte Adressat des Rechts ist, das der Kläger gegen ihn zu haben behauptet (Passivlegitimation), betrifft nicht eine Prozessvoraussetzung, sondern eine Anspruchsvoraussetzung. Die Sachlegitimation ist daher nicht Voraussetzung der prozessualen Zulässigkeit der Klage, sondern eine Voraussetzung der materiellen Begründetheit des Klageanspruchs. Als materiellrechtliche Voraussetzungen des eingeklagten Anspruchs und damit als Rechtsfrage sind die Aktiv- und die Passivlegitimation nach Massgabe des behaupteten und festgestellten Sachverhalts von Amtes wegen zu prüfen (Art. 57 ZPO). Der Entscheid über die Sachlegitimation lässt offen, ob der eingeklagte Anspruch überhaupt und im eingeklagten Umfang besteht. Diese Frage bildet Gegenstand des weiteren Verfahrens (BGE 114 II 345 E. 3.a; Urteil des Bundesgerichts 4A_1/2014 vom 26. März 2014 E. 2.3; SIMON ZINGG, in: Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2012, N. 170 zu Art. 59 ZPO; DANIEL STAEHELIN, in: THOMAS SUTTER-SOMM/FRANZ HASENBÖHLER/CHRISTOPH LEUENBERGER [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2016, N. 11 zu Art. 236 ZPO; TANJA DOMEJ, in: Kurzkommentar ZPO, 3. Aufl. 2021, N. 22 zu Art. 59 ZPO).

4.2.2.

Nach der allgemeinen Regel der Beweislastverteilung (Art. 8 ZGB) oblag der Klägerin der Nachweis, dass zwischen ihr als Vermieterin und den Beklagten als Mieter ein Mietverhältnis bestand. Dieser Nachweis ist - wie in E. 4.1.2 dargelegt - grundsätzlich durch Urkunden zu erbringen (vgl. auch Art. 254 ZPO). Gemäss den im vorinstanzlichen Verfahren eingereichten Mietverträgen bestand das Mietverhältnis ursprünglich zwischen der E. AG als Vermieterin und den Beklagten als Mieter. Den Übergang des Mietverhältnisses von der E. AG auf die Klägerin infolge Übertragung des Eigentums am Mietobjekt gemäss Art. 261 Abs. 1 OR hatte die Klägerin vor Vorinstanz nicht substantiiert dargelegt geschweige denn belegt. Damit fehlte es am Nachweis der Aktivlegitimation der Klägerin im vorinstanzlichen Verfahren, was die Vorinstanz von Amtes wegen zu prüfen hatte (vgl. E. 4.2.1 hievor).

Mangels Liquidität des Sachverhalts war die Voraussetzung von Art. 257 Abs. 1 lit. a ZPO somit nicht erfüllt. Da die (durch eine professionelle Liegenschaftsverwaltung vertretene) Klägerin in ihrem Ausweisungsbegehren vom 1. Dezember 2021 keinerlei Ausführungen zum Übergang des Mietverhältnisses von der E. AG auf sie gemacht hatte, war die Vorinstanz nicht gehalten, bei ihr entsprechende Belege einzuverlangen. Die richterliche Fragepflicht (Art. 56 ZPO) dient nicht dazu, prozessuale Unsorgfalt der Parteien auszugleichen, und darf nicht dazu führen, dass das Gericht die Parteien auf Tatsachen aufmerksam macht, die von ihnen überhaupt nicht vorgetragen wurden (MYRIAM A. GEHRI, in: Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2017, N. 7 f. zu Art. 56 ZPO). Die von der Klägerin erstmals mit der Berufung in das Verfahren eingebrachten Unterlagen zum Nachweis des Übergangs des Eigentums an der Mietliegenschaft und damit des Mietverhältnisses mit den Beklagten auf sie sind nach dem in E. 4.1.3 Gesagten im Berufungsverfahren nicht zu beachten, zumal diese aus dem Jahr 2020 stammen und daher ohne weiteres bereits mit dem Ausweisungsbegehren bei der Vorinstanz hätten eingereicht werden können (vgl. Art. 317 Abs. 1 ZPO).

4.3.

Zusammenfassend waren die Voraussetzungen für den Rechtsschutz in klaren Fällen gemäss Art. 257 Abs. 1 ZPO im vorliegenden Fall nicht erfüllt. Folglich ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren der Klägerin nicht gutgeheissen hat. Die Berufung ist deshalb abzuweisen. Gemäss den in E. 4.1.2 hievor gemachten Ausführungen hätte die Vorinstanz das Gesuch der Klägerin nicht abweisen dürfen, sondern darauf nicht eintreten müssen. Dementsprechend ist Dispositiv-Ziff. 1 des vorinstanzlichen Entscheids von Amtes wegen zu berichtigen.

5.

Bei diesem Ausgang des Berufungsverfahrens hat die Klägerin die obergerichtliche Entscheidegebühr zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) und ihre Parteikosten selber zu tragen. Die Beklagten hatten keine Berufungsantwort zu erstatten (Art. 312 Abs. 1 ZPO), weshalb ihnen im Rechtsmittelverfahren kein entschädigungspflichtiger Aufwand entstanden ist.

Das Obergericht erkennt:

1.

Die Berufung wird abgewiesen.

2.

Dispositiv-Ziff. 1 des Entscheids des Präsidenten des Bezirksgerichts Zofingen vom 11. März 2022 wird von Amtes wegen aufgehoben und wie folgt neu gefasst:

1.
Auf das Ausweisungsbegehren wird nicht eingetreten.

3.
Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 500.00 wird der Klägerin auferlegt.

4.
Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

Zustellung an:
die Klägerin (Vertreterin)
den Beklagten 1 (samt Berufung und Eingabe vom 27. April 2022)
die Beklagte 2 (samt Berufung und Eingabe vom 27. April 2022)
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 weniger als **Fr. 13'140.00**.

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, 17. Mai 2022

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Richli

Huber